

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 11. oktober 2023 blev i sag nr. 99161:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har 5-årig ejerskifteforsikring med basis dækning. I klageskema af 31/12 2022 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Jeg og min kone køber ejendommen ..., som vores foreløbige fritidsbolig (der er ikke bopælspligt i ... Kommune) - og måske fremtidige permanente husstand - til overtagelse den 29. august 2021. I forbindelse med købet tegner vi en 5-årig ejerskifteforsikring hos Gjensidige Forsikring.

I slutningen af januar 2022 bliver jeg opmærksom på, at ejendommens badeværelse, som ligger på etagedæk over kælderen, mangler et gulvafløb til afledning af vand uden for brusenichen, idet denne har opkant. Da det er tydeligt, at badeværelset er ændret siden ejendommens opførelse i 1959, tager jeg kontakt til sælger og får bekræftet, at det er blevet udvidet og renoveret i foråret 2009.

Efter granskning af lovgivningen kan jeg konstatere, at det lige siden BR08 (gældende på tidspunktet for renoveringen) og frem til gældende BR18 har været et krav for vådrum, at 'vand på gulvet skal afledes til gulvafløb' (BR08: Kap. 4.6 stk. 5 pkt. 4 og BR18: §339 stk. 5). Ifølge vejledninger til BR18 kan dette krav alene afviges under nærmere omstændigheder og såfremt vådrummet er på terrændæk, hvilket jo ikke er tilfældet.

Lørdag den 5. februar 2022 anmelder jeg derfor forholdet til forsikringsselskabet med påstand om en dækningsberettiget ejerskifteforsikringsskade, idet der er tale om en ulovlighed eller et ulovligt forhold mht. den samlede VVS-installation, idet det påkrævede gulvafløb mangler.

I den efterfølgende korrespondance med forsikringsselskabet henviser jeg mere specifikt til forsikringsbetingelsernes punkt 18.2 vedr. VVS:

'Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme, ventilations- og sanitetsinstallationer (vvs-installationer) i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer. Forsikringsdækning ef-

ter dette punkt forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- eller udførelses-tidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til selskabet.'

Med henvisning til ovenstående betingelser synes jeg jo selv, at der er tale om en soleklar, dækningsberettiget skade, idet forsikringen bl.a. dækker manglende vvs-installationer og/eller lovliggørelse af ulovlige forhold ved vvs-installationer, idet vilkårene for forsikringsdækningen er opfyldt.

Men desværre undslår Gjensidige Forsikring sig under hele sagsforløbet:

Indledningsvis påstår de, at en installation, der ikke eksisterer (i.e. gulvafløbet), i sagens natur ikke kan være en ulovlighed eller en mangel, da det netop ikke forefindes.

Dette argument for afvisning af den anmeldte skade får lov at stå for troende - også efter besøg og inspektion af badeværelset af en taksator rekvireret af forsikringsselskabet - indtil jeg beslutter at indgive en klage over afgørelsen til forsikringsselskabets klageansvarlige enhed (på deres opfordring inden jeg evt. klager til Ankenævnet for Forsikring). Her får jeg efter næsten 3 måneders ventetid medhold i, at denne begrundelse for afvisning af skadesdækning ikke kan forsvares.

Herefter kontakter Gjensidige Forsikring en ekspert, ..., fra Teknologisk Institut for afklaring. Men selvom han bekræfter den tidligere omtalte lovgivning ifølge BR08 og BR18, 'lykkes' det klageenheden på baggrund af telefonsamtale med [eksperten] (som jeg ikke er bekendt med indholdet af) og følgende skriftlige, 'afklarende' spørgsmål: 'Kan du bekræfte, at manglende gulvafløb uden for bruseniche med opkant i et etagedæk ikke er en ulovlig VVS-installation men en ulovlig bygningsindretning? (Du kan blot svare ja eller nej)' at få ham til at svare: 'Det er korrekt at det manglende gulvafløb ikke kan betragtes som en ulovlig installation med en mangel i forhold til indretning af et vådrum' (Bemærk dog, at [eksperten] IKKE følger opfordringen om at svare ja eller nej).

Jeg har efterfølgende forsøgt at komme i dialog med [eksperten] vedr. ovenstående svar, hvilket var forgæves, idet han svarede: 'Jeg har gennemlæst din mail, men da der for Teknologisk Institut er tale om en konsultationssag for Gjensidige Forsikring kan jeg ikke besvare dine spørgsmål, eller gå ind i en dialog om disse.' Med andre ord er [eksperten] ikke at betragte som en uvildig ekspert i denne sag.

Jeg stiller mig uforstående over for [ekspertens] svar til Gjensidige Forsikring, som jeg under alle omstændigheder synes virker uklart og på én eller anden måde 'undvigende'. Men ikke desto mindre har Gjensidiges klageansvarlige enhed efterfølgende anvendt og 'digtet videre/fortolket' på svaret som et væsentligt argument for at afvise dækning af skaden - se i øvrigt vedhæftet bilag 'Gjensidige - endelig klageafgørelse vedr. gulvafløb'.

Det er derfor til stadighed min klare opfattelse, at Gjensidige Forsikring forsøger at vige uden om deres forpligtelse til at dække den anmeldte skade - herunder med brug af sproglige 'spidsfindigheder' og 'mudret' jura til deres fordel, som jeg ikke har fidus til.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Som hvis en i øvrigt lovlig bil manglede lovpligtige seler, der forståeligt nok skulle eftermonteres, ønsker jeg, at en i øvrigt lovlig vvs-installation på badeværelset forsynes med det lovpligtige afløb på gulvet uden for brusenichen (inklusiv nødvendig forandring af fald på badeværelsesgulvet og hvad deraf følger mht. vådrumsmembran, nye klinker mm.)"

Selskabet har i brev af 19/1 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vi har modtaget vores forsikringstagers klager om manglende afløb uden for bruseniche.

Sagens fakta

Oplysninger om ejendommen

Ejendommen er et parcelhus opført i 1959. Vores forsikringstager overtager ejendommen på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 13. juni 2021 (bilag A) og tegner ejerskifteforsikring med basisdækning for en 5 års periode pr. 29. august 2021 (bilag B). Forsikringsbetingelser nr. 2535005 er gældende (bilag C).

Tilstandsrapporten

Der omtales ikke relevante forhold for det anmeldte, ligesom sælger heller ikke omtaler renovering af det omhandlende badeværelse under sælgeroplysninger.

Overordnet sagsforløb

Den 5. februar 2022 anmelder klager, at der manglede afløb for afledning af vand uden for brusenichen (brusenichen er udført med kabineafskærmning og dermed med opkant, jf. klagers billeder bilag D). Det oplyses, at badeværelset er renoveret i 2009 med udvidelsen også flytning af flere VVS-installationer.

Klager anfører, at det dagældende BR08 indeholdt krav om mulighed for at aflede vand fra hele gulvet i badeværelset.

Klager oplyser supplerende, at fra renoveringen og frem til nu har det været et lovkrav for vådrum, at 'vand på gulvet skal afledes til gulvafløb', jf. BR08 kapitel 4.6, stk. 5 punkt 4 og BR18 kapitel 14, §339 stk. 5. Klager bemærker, at ifølge vejledninger til BR18 kan dette krav alene afviges under nærmere omstændigheder, og alene såfremt vådrummet er på terrændæk.

D. 17. februar 2022 oplyser skadesafdelingen, at der ikke er tale om en ulovlig VVS-installation, da installationen ikke eksisterer. Ligesom BR 18, kapitel 14 og dermed § 339 omhandler ulovlige bygningsindretninger, som ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning. Klager gør indsigelser, men skadeafdelingen fastholder.

Forholdet bliver herefter besigtiget af taksator, som udarbejder rapport (bilag E). Taksators observationer giver ikke skadeafdelingen grundlag for at ændre afgørelsen.

Herefter påklages til Klageansvarlig Enhed (KE). KE drøfter forholdet med seniortaksator ..., som fastholder, at det omhandlende afløb reguleres i afsnit i bygningsreglementet, som angår ulovlig bygningsindretning og ikke ulovlige VVS-installationer.

For verificering retter KE henvendelse til anerkendt VVS-specialist (seniorspecialist ..., Teknologisk Institut) for nærmere afklaring af fortolkningen af BR18 kapitel 14, § 339 nr. 5 (bilag F).

Svar fra VVS-specialisten forelægges for seniortaksator, som finder behov for yderligere præcisering, hvorfor seniortaksator kontakter VVS-specialisten telefonisk (bilag G), hvori det bekræftes telefonisk, at der er tale om ulovlig bygningsindretning og ikke ulovlig VVS.

Dette beder KE VVS-specialisten om at bekræfte skriftligt for dokumentation. Herved bekræftes det endnu en gang, at BR 18 kapitel 14 omhandler ulovlig bygningsindretning og (bilag H) at der konkret ikke er tale om en ulovlig VVS-installation.

På denne baggrund meddeler KE klager, at det omhandlende afløb i BR18 terminologi ikke er udtryk for en VVS-installation, men derimod en bygningsindretning, hvorefter det manglende afløb, i ikke-vandbelastet område, ikke er udtryk for en ulovlig VVS-installation. Derimod er det manglende afløb udtryk for ulovlig bygningsindretning, som ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning.

I relation til ejerskifteforsikringens skadebegreb i forsikringsbetingelsernes punkt 18.3 konstaterer KE, at det manglende afløb ikke har medført nogen form for skadeforhold, og der heller ikke er nærliggende risiko for skade, at håndvask er udført med overløbsventil, men også henset til at forholdene tilsyneladende har bestået siden 2009 uden skadelige følger.

KE konstaterer herefter, at der ikke er tale om et forhold, som er omfattet af ejerskifteforsikrings dækning. KE klagesvar er bilagt klagen.

Vores vurdering

Indledningsvist skal vi oplyse, at på baggrund af klagers billeder er det åbenbart, at ejendommens badeværelse er moderniseret i nyere tid. Vi har på baggrund af klagers blotte oplysning lagt til grund, at dette er sket i 2009. Vi vil dog rette vores fokus på BR18, som seneste bygningsregulativ i forhold til lovlighedsdækning i forsikringsbetingelsernes punkt 18.2.

Derudover skal vi præcisere, at vi i det følgende alene vil forholde os til det konkrete påklagede forhold om afløbets lovlighed, jf. 18.2. Vi vil således ikke kommentere eller på anden måde inddrage punkt 18.2 øvrige dækning. Dersom dette inddrages under klagebehandlingen, hører vi gerne herom for afgivelse af bemærkninger.

Forsikringsbetingelserne punkt 18.2 om ulovlige VVS-installationer

Klager påberåber, at det manglende gulvafløb er en ulovlighed med henvist til (BR08 og) BR18 kapitel 14, § 339 stk. 5, hvor det fremgår, at 'Vand på gulvet skal afledes til gulvafløb'.

Det er korrekt, at lovligheden af VVS-installationer skal vurderes i henhold til bygningsregulativet som offentligretlige forskrifter. Det er dog vores opfattelse at BR18 kapitel 14 regulerer krav til indretning af rum/bygningen, hvorimod krav til selve afløbet er reguleret i BR18, kapitel 4 om dimensionering af afløbsinstallation.

I overensstemmelse med minimumsbekendtgørelsen for ejerskifteforsikringer indeholder forsikringsbetingelsernes punkt 18.2 dækning for VVS-installation bl.a. i form af 'lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer'.

Som anført er det vores klare opfattelse, at BR18 kapitel 14, § 339 nr. 5 skal tolkes således, at manglende gulvafløb i et badeværelse uden for bruseniche med opkant i et etagedæk ikke udgør en ulovlig VVS-installation, men at det i stedet udgør en ulovlig bygningsindretning. Vores vurdering er i overensstemmelse med overskriften til kapitel 14 i BR18, som netop angiver 'Fugt og vådrum', og som tydeligt refererer til hvordan vådrum skal projekteres/indrettes. Hvorimod BR18, kapitel 4 med overskriften 'Afløb' regulerer afløbsinstallationens dimensionering.

Vores vurdering er i overensstemmelse med VVS-specialistens vurdering, dokumenteret med bilag F – H, som vi i det hele henviser til. Vi skal særligt henvide til KEs konkrete og utvetydige spørgsmål til VVSspecialisten:

'Kan du bekræfte, at manglende gulvafløb uden for bruseniche med opkant i et etagedæk ikke er en ulovlig VVS-installation men en ulovlig bygningsindretning?'. Hvortil VVS-specialisten svarer (bilag H):

'Det er korrekt at det manglende gulvafløb ikke kan betragtes som en ulovlig installation men en mangel i forhold til indretning af et vådrum.'

På dette grundlag må vi fastholde, at manglende gulvafløb i et badeværelse uden for bruseniche med opkant i et etagedæk ikke udgør en ulovlig VVS-installation, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.2.

Derimod er forholdet udtryk for ulovlig bygningsindretning. Ejerskifteforsikringen indeholder ikke dækning for manglende overholdelse af bygningsreglementet generelt, altså dækning for ulovlige bygningsindretninger medmindre den ulovlige bygningsindretning har medført skade eller er nærliggende risiko herfor, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra b (svarende til minimumsbekendtgørelsen om ejerskifteforsikring, bilag 1, punkt 6, litra b).

Forsikringsbetingelsernes punkt 18.3, Skade

Af den nævnte bestemmelse kan udledes, at ejerskifteforsikrings skadebegreb angiver dækning for 'aktuelle' skader på bygningen eller forhold, som medfører 'nærliggende risiko' for skader på bygningen, jf. bestemmelsens nærmere.

Konkret er der ikke konstateret aktuelle skader på gulvet eller andre konstruktioner som følge af det manglende afløb eller for den sags skyld fugtskjold eller lignende fra tidligere fugtpåvirkning, jf. også taksators rapport (bilag E). Der er således ingen dokumentation for, at det manglende gulvafløb udgør en skade, som defineret i betingelsernes punkt 18.3.

Blot for god ordnes skyld skal anføre, at vandsprøjt fra håndvask (og om muligt den kabinelignende

bruseniche) uden videre vil kunne tørres op, som led i den almindelige brug af ejendommens vådrum. For muligt overløb i håndvasken, vil dette ledes bort ved håndvaskens almindelige afløb via håndvaskens, og derfor ikke udgør risiko for nærliggende skade.

Til støtte herfor henvises til lignende sag i kendelse nr. 85565 om manglende gulvafløb i to badeværelser.

Klageren gør følgende gældende: 'Det er dog klagerens opfattelse, at det er uden betydning, at der alene er tale om en ejerskifteforsikring med basisdækning. Det fremgår direkte af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1., at en skade kan være et fysisk forhold, som svækker bygningens værdi eller brugbarhed, samt at en manglende bygningsdel kan være en skade. Det manglende afløb udgør dermed en skade, som er omfattet af ejerskifteforsikringen.'

Selskabet gør modsat følgende gældende: 'Det forekommer umiddelbart åbenlyst, at det ikke vil medføre nærliggende risiko for skade, at der ikke forefindes et gulvafløb i den ikke vandbelastede

del af et badeværelse. Klager har da heller ikke gjort gældende, at der skulle være skader eller nærliggende risiko herfor, som følge af det anmeldte forhold.'

Nævnet fandt herefter, at klageren ikke havde bevist, at der forelå nærliggende risiko for skade i anledning af, at der ikke er gulvafløb i badeværelserne, hvor der er opsat brusekabiner. Det må implicit lægges til grund, at der heller ikke var sket aktuelle skader på bygningen som følge heraf.

Nævnet fandt derfor, at klageren ikke havde godtgjort, at forholdet var dækningsberettigende på ejerskifteforsikringen.

Afslutningsvist skal vi oplyse, at vi ikke retter henvendelse til VVS-specialisten, som vores rådgiver, men derimod i egenskab af, at VVS-specialisten er anerkendt og førende specialist på netop dette område samt medforfatter til offentligretlige forskrifter og vejledninger."

Klageren har i brev af 4/2 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Af høringssvarets s. 2 fremgår det, at den Klageansvarlige Enhed (KE), efter min påklage af afgørelsen om at afvise forsikringsdækning, drøfter forholdet med seniortaksator ..., som fastholder, 'at det omhandlende afløb reguleres i afsnit i bygningsreglementet, som angår ulovlig bygningsindretning og ikke ulovlige VVS-installationer'.

Jeg kan ikke finde belæg for denne påstand i Bygningsreglementet – og der henvises i øvrigt intet sted i høringsvaret til noget relevant afsnit.

Når jeg gennemser Bygningsreglementet (det nugældende BR18), står der som fælles overskrift for alle kapitler efter de administrative bestemmelser: 'Tekniske bestemmelser'. Ifølge Den Danske Ordbog er der altså tale om bestemmelser 'vedr. den praktiske side af noget, vedr. måden noget gøres på' (<https://ordnet.dk/ddo/ordbog?query=teknisk>) – og grundlæggende ikke hvorvidt noget gøres eller ej, jf. hvorvidt et lovbealet gulvafløb udføres eller ej. Alene i kapitel 9 anvendes termen 'indretning' med overskriften: 'Bygningens indretning' (§196-§241). Af de paragraffer i dette kapitel, der overhovedet kan have relevans for den aktuelle sag, nemlig §196-§213, er det ret åbenlyst, at termen indretning giver mening at anvende her: Det handler om bygningsindretning, som tager hensyn til sikkerhed, sundhed og funktionalitet for brugeren, om hensigtsmæssige adgangs- og pladsforhold, minimumsafstande og frihøjder, krav om wc, bad og køkken i beboelsesejendomme og lign. Således vil det f.eks. kunne betragtes som 'en ulovlig bygningsindretning', såfremt en beboelsesejendom ikke har et køkken, jf. §200, eller der ikke er en fri bredde på mindst 1,30 m, hvis der er døre eller skabsdøre i siderne af et gangareal, jf. §210. Men der er tydeligvis intet i kapitel 9, der regulerer det anmeldte forhold.

I det hele taget er jeg af den opfattelse, at Gjensidige omgås termen indretning meget bredt – og ikke retvisende i juridisk forstand.

Af høringssvarets s. 2 fremgår det også, at KE retter henvendelse til 'anerkendt VVS-specialist (seniorspecialist ..., Teknologisk Institut)' for verificering af ovenstående påstand fra seniortaksator Denne verificering fører i første omgang til en klokkeklar bekræftelse af, at vand på gulv uden for brusenichen i vådrum på etagedæk skal afledes til gulvafløb, jf. Bilag F. Hvorvidt det så er ulovligt på den ene eller anden måde, såfremt dette krævede gulvafløb mangler, svarer ... ikke direkte på. Men faktum er i hvert fald, at det mangler som en del af de 'tekniske bestemmelser' for våd-

rum såvel på opførelsestidspunktet i 2009 som aktuelt, jf. BR08: Kap. 4.6 stk. 5 pkt. 4 og BR18: §339 stk. 5.

I samme mail bliver det slået fast af seniorspecialisten, at vurderingen af, om VVS-installationer er ulovlige eller ej, reguleres af kapitel 14: 'Fugt og vådrum' (§334-§339). I den forbindelse kan jeg ikke undlade at bemærke, at [sagsbehandler], KE, i sin mail benytter følgende formulering om kapitel 14: 'som alene omhandler indretningen af vådrummet'. Det er tendentiøst og uvederhæftigt at indflette denne ukorrekte karakteristik af kapitel 14, eftersom der er tale om tekniske bestemmelser og krav vedr. fugt og vådrum – ikke indretning. Det er min påstand, at KE med denne – af [ekspert] uimodsagte – formulering finder sig et 'musehul' at krybe i, idet KE nu mener at kunne argumentere for, at der er tale om en 'ulovlig bygningsindretning', som ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen, medmindre der er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 19b.

Derfor overrasker det mig ikke, at KE endnu engang retter henvendelse til [ekspert], jf. Bilag H, med følgende afklarende spørgsmål, som de gerne vil have seniorspecialisten til at svare ja eller nej på:

'Kan du bekræfte, at manglende gulvafløb uden for bruseniche med opkant i et etagedæk ikke er en ulovlig VVS-installation men en ulovlig bygningsindretning?' Jeg kan af mailen konstatere, at ... ikke svarer ja eller nej på spørgsmålet, men i stedet returnerer følgende formulering: 'Det er korrekt at det manglende gulvafløb ikke kan betragtes som en ulovlig installation med en mangel i forhold til indretning af et vådrum'.

Jeg forstår [ekspertens] svar således, at der ikke er nogen krav i Bygningsreglementet, der regulerer disse forhold vedr. indretningen af et vådrum, hvorfor VVS-installationen med det manglende gulvafløb ikke kan betragtes som ulovlig i den henseende. Men dermed konkluderer han jo ikke, at VVS-installationen er lovlig hvad angår de tekniske bestemmelser, som netop reguleres i Bygningsreglementets kapitel 14.

Ikke desto mindre udlægger KE [ekspertens] svar som en klar bekræftelse af deres påstand om, at: 'BR18 kapitel 14 omhandler ulovlig bygningsindretning og at der konkret ikke er tale om en ulovlig VVS-installation', jf. høringsvar s. 2-4, herunder punktet 'Vores vurdering'.

I min optik er det forstemmende, at KE kan få sig selv til at påstå ovenstående. I yderste konsekvens betyder det jo, at Gjensidige kan afvise alle ejerskifteforsikringsskader, der omhandler overtrædelse af de tekniske bestemmelser nævnt i Bygningsreglementets kapitel 14 med henvisning til, at der er tale om en ulovlig bygningsindretning. Dermed er forsikringsbetingelsernes pkt. 18.2 om VVS, i hvert fald hvad angår vådrum, potentielt værdiløs, idet Gjensidige forudsætter, at: 'Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme, ventilations og sanitetsinstallationer (vvs-installationer) i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer' samtidig kræver, at der foreligger en skade eller er nærliggende risiko herfor, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 19 stk. b.

Dermed får jeg det klare indtryk, at forbedringen af ejerskifteforsikringens basisdækning til også at indbefatte ulovlige el- og VVS-installationer pr. 1. maj 2012 endnu ikke er slået (fuldt) igennem hos Gjensidige.

Jeg har lige siden anmeldelsen af ejerskifteforsikringsskaden henvist til forsikringsbetingelsernes pkt. 18.2 og har med dette høringssvar forsøgt at tydeliggøre, hvordan Gjensidige forsøger at undslå sig forpligtelsen til at dække forsikringstagers ret til at få udbedret manglende, mangelfuld og/eller ulovlig VVS ved at 'omplacere' skaden til et forhold, der vedrører forsikringsbetingelsernes pkt. 19b.

Derfor vil jeg sluttelig gøre Gjensidige opmærksom på, at selvom man måtte vælge at fastholde påstanden om 'ulovlig bygningsindretning' – og nærværende høringssvar ikke ændrer på dette standpunkt – så har jeg i tidligere korrespondance til Gjensidige anført, at dækningen under forsikringsbetingelsernes pkt. 18.2 ligeledes indbefatter: 'Udbedring af manglende ... sanitetsinstallationer (vvs-installationer) i og under de forsikrede bygninger'. Nu har det hele tiden været min opfattelse, at det manglende gulvafløb er et ulovligt forhold eller en ulovlig VVS-installation (netop fordi gulvafløbet mangler), men hvis denne påstand bliver afvist af Ankenævnet for Forsikring, betyder det ikke, at jeg ikke er berettiget til at få dækket skaden, idet jeg også udtrykkeligt i min klage over KE's afgørelse til Ankenævnet for Forsikring har skrevet: 'at der er tale om en soleklar, dækningsberettiget skade, idet forsikringen bl.a. dækker manglende vvs-installationer og/eller lovliggørelse af ulovlige forhold ved vvs-installationer, idet vilkårene for forsikringsdækningen er opfyldt.'

Således er det en uacceptabel forenkling/indskrænkning af klagesagen, når der i Gjensidiges høringssvar står: '... at vi i det følgende alene vil forholde os til det konkrete påklagede forhold om afløbets lovlighed...', jf. ovenstående citat fra min indgivne klage. Jeg skal derfor venligst gøre Gjensidige opmærksom på at sørge for at kommentere eller på anden måde inddrage de øvrige dækningsforhold under forsikringsbetingelsernes pkt. 18.2, hvis man finder det nødvendigt. Og indtil videre har Gjensidige trods alt måttet erkende, at man ikke kan afvise at dække det manglende gulvafløb med den begrundelse, 'at en installation, der ikke eksisterer (i.e. gulvafløbet), i sagens natur ikke kan være en ulovlighed eller en mangel, da det netop ikke forefindes', jf. min klage til Ankenævnet for Forsikring."

Selskabet har i brev af 8/3 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Ad BR18 opbygning samt henvendelse til seniorspecialist

Det er korrekt, at BR18 afsnit for kapitel 2 – 22 bærer overskriften 'Tekniske bestemmelser', på samme måde som BR18 afsnit for kapitel 23 – 35 bærer overskriften 'Øvrige bestemmelser' og kapitel 36 og 37 bærer overskriften 'Straf og ikrafttrædelse'.

Derudover har de enkelte kapitler overskrifter, som referer til indholdet, altså hvad kapitlet nærmere omhandler. Som nævnt i vores høringssvar 1 regulerer kapitel 4 'Afløb' og kapitel 14 'Fugt og vådrum'.

Vi kan ikke tiltræde klagers fortolkning af BR18 samt dennes terminologi eller klagers udlægning af spørgsmål til og svar fra Seniorspecialisten.

Endelig må vi afvise, at det forhold, at et manglende afløb ikke betragtes som et ulovligt forhold, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.2 bevirker, at dækningen skulle være værdiløs.

Ad inddragelse af øvrige forhold i punkt 18.2

Indledningsvist skal vi oplyse, at vi alene forholder os og besvare det eller de påklagede forhold.

Som det fremgår af vores høringssvar 1 mener vi, at den dækning, der er reguleret i forsikringsbetingelsernes punkt 18.2 ikke er relevant i forhold til det anmeldte manglende afløb.

Klager har i sit klageskrift påberåbt ulovlighed, hvorfor vi har forholdt os hertil.

Det er ikke helt klart for os om klager i sit høringssvar 1 tillige giver udtryk for, at det anmeldte kan være udtryk for 'manglende eller væsentligt nedsat funktion af ...'.

Som det fremgår af bestemmelsen, angår denne dækning selve funktionaliteten af installationer. Vurderingen af hvorvidt installationen har nedsat eller manglende funktionalitet kan alene vurderes ud fra den faktiske og konkrete installation, hvorfor dækningen forudsætter tilstedeværelsen af installationen i en eller anden form.

Bestemmelsen nævner ikke eller på anden måde regulerer evt. manglende etablering af installationen, jf. bekendtgørelsen om ejerskifteforsikringens dækning, bilag 1 stk. 2, c samt 3 (bilag I). Forholdet er heller ikke nævnt i forsikringsbetingelsernes eksempler på dækkede forhold (bilag C, side 13).

Det er vores opfattelse, at betænkning om huseftersynsordningen nr. 1520 (side 112 – 119) på samme måde alene omtaler faktiske installationer. Manglende etablering af en installation er på intet tidspunkt nævnt i betænkningen (bilag J). Vi skal henvise til F&P (forslagsstiller) eksempler på forhold, der omfattes af forsaget kan bl.a. nævnes (bilag J, side 113):

'Ikke godkendte trykledninger, forkerte rør og indbygningsskåle i gulvafløb og vægge, ulovligt indrettet fyrrum, underdimensionerede kedler, manglende vandtryk og manglende eller væsentlig nedsat funktion af gulvvarmeanlæg mv.'

Eksemplerne er ikke udtømmende, men vi må dog konstatere, at manglende etablering af en installation ikke er nævnt eller insinueret.

F&P hensigt med forslaget var at give køber en dækning som svarede til de dagældende udvidede dækninger på VVS-området, altså et supplement til den eksisterende basisdækning. Dette tiltrædes af udvalget (bilag J, side 117).

Basisdækningen omfatter allerede dækning for 'manglende bygningsdele' ved det traditionelle skadebegreb. Vi må lægge til grund, at dersom det var udvalgets hensigt, at den foreslåede VVS-dækning tillige skulle indeholde dækning for manglende VVS-bygningsdele ville dette fremgå af bestemmelsens formulering, ganske som det gør ved det traditionelle skadebegreb i forsikringsbetingelsernes punkt 18.3.

Vi har forelagt klagers indlæg for seniortaksator, hvis kommentarer vi vedlægger som bilag K. Vi henviser i det hele til bemærkninger, også for manglende funktionalitet (bilag K, side 2 og 3)."

Til dette har klageren fremsendt brev af 27/3 2023, hvori det bl.a. er anført:

"1. Jeg konstaterer af høringssvar 2 ved ... og i særdeleshed af bilag K ved seniortaksator ..., at man som en væsentlig del af argumentationen for fortsat afvisning af forsikringsdækning til sta-

dighed påstår, at der ikke kan være en mangel eller ulovlighed ved en installation, der ikke eksisterer, dvs. gulvafløbet. F.eks. skriver seniortaksator: 'Efter min opfattelse kan en vvs-installation ikke have manglende eller nedsat funktion eller være ulovlig, når den ikke er eksisterende.' Og det til trods for at Gjensidiges klageansvarlige enhed (KE) i deres afgørelse, jf. dokumentet 'Gjensidige – endelig klageafgørelse vedr. gulvafløb', skrev: 'Indledningsvist må vi bemærke, at vi er uenige med Skadesafdelingen i relation til deres argumentation om, at når der ikke er etableret en VVS-installation, så kan denne ikke være ulovlig. Dette har vi også oplyst over for dig telefonisk. Vi beklager, at Skadeafdelingen har afvist forsikringsdækning på dette grundlag. Vi har drøftet denne problemstilling med Skadesafdelingen, som har rettet op herpå fremadrettet'.

Jeg bliver derfor nødt til at spørge, hvornår jeg kan regne med at få glæde af denne 'indrømmelse' i min sag – fremadrettet?

2. Jeg konstaterer ligeledes af høringsvar 2 og bilag K, at man ikke finder anledning til at indgå i en diskussion af udlægningen af seniorspecialist ... s svar på spørgsmålet: 'Kan du bekræfte, at manglende gulvafløb uden for bruseniche med opkant i et etagedæk ikke er en ulovlig VVS-installation men en ulovlig bygningsindretning?' Man afviser blot min udlægning, hhv. fastholder egen udlægning. Selvom [seniorspecialisten] ikke er blevet stillet ovenstående spørgsmål i en retssal, finder jeg det ikke desto mindre tankevækkende, nærmest undvigende, at han ikke svarer enten ja eller nej som ønsket af KE. Jeg er enig i, at et 'ekspertsvar' – eller det som KE i sin interne mailkorrespondance kalder en 'hvid-kittel-udtalelse', jf. bilag G, almindeligvis må betragtes som troværdigt, såfremt det er klart og utvetydigt. Men når hans svar ikke er et klart ja eller nej på det stillede spørgsmål, bør KE acceptere og anerkende, at [seniorspecialistens] 'alternative svar' er oplagt at gøre til genstand for fortolkning, når de ikke selv følger op på, hvorfor han vælger dette svar. Men jeg må desværre konstatere, at man stædigt og ukritisk holder fast i eget synspunkt og fortolkning.

3. Jeg bemærker i bilag K, at man, som en del af argumentationen for at fastholde afvisningen af det manglende gulvafløb som dækningsberettigende, inddrager vejledningsteksten vedr. BR18 kapitel 14 §339 samt SBI-anvisning 252. Jeg skal gøre [seniortaksator] opmærksom på, at jeg udmærket er klar over, at BR18 er opdelt i en lovgivningsbestemt 'kravsdel' og en 'vejledningsdel', der anviser måder at indfri kravene på (som ikke nødvendigvis er udtømmende). Jeg skal også understrege, at jeg hele tiden og alene har forholdt mig til kravet i BR18 kapitel 14 §339 pkt. 5, nemlig at 'vand på gulvet skal afledes til gulvafløb'. Det er nok en del af grunden til, at jeg i mit første høringsvar kaldte jeres anvendelse af termen indretning for tendentiøs og uvederhæftig – ganske enkelt fordi jeg – indrømmet – ikke spekulerede i måder at indfri BR18 kravet på. Jeg vil imidlertid gerne gå så langt som til at medgive, at man til nød kan anvende termen indretning, når talen falder på, hvilken løsning til indfrielse af kravene, man vælger, jf. BR18 vejledningsdelen og SBI-anvisning 252, selvom jeg klart ville foretrække termen udførelse. Således vil jeg være tilbøjelig til at være enig i, at der f.eks. kan være tale om en ulovlig bygningsindretning/-udførelse, hvis man ikke har fulgt anvisningerne for brug af en vådrumsmembran til sikring af et vådrum korrekt. Men i den konkrete sag, som jeg har indbragt for Ankenævnet for Forsikring, er der slet ikke noget gulvafløb, som kunne tænkes at være indrettet/udført forkert/ulovligt. Det er der bare ikke – og det er i min optik og som jeg forstår BR18 – ganske enkelt ulovligt, eftersom det var et lovgivningsbestemt krav med et gulvafløb, da badeværelset blev renoveret, jf. BR08, – og til stadighed er det i dag.

4. Jeg konstaterer sluttelig af høringssvar 2 og bilag K, at man er uenig i min betragtning om, at 'forsikringsbetingelsernes pkt. 18.2 om VVS, i hvert fald hvad angår vådrum, potentielt [er] værdiløs', såfremt den argumentation og praksis, Gjensidige anvender på nærværende sag, er generel for lignende sager vedr. BR18 kapitel 14: 'Fugt og vådrum' (§334-§339). Ikke mindst af seniortaksator [seniortaksators] bemærkninger fremgår det af flere eksempler og direkte i tekst, at dækning i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 18.2 om VVS samtidig forudsætter opfyldelse af skadeskravet, idet der skal foreligge en skade eller være nærliggende risiko herfor, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 19b. Som forsikringstager finder jeg det problematisk, at man med den brede formulering i pkt. 19b om undtagelser fra forsikringsdækning, i.e.: 'Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt)' i så udtalt omfang kan gøre mangel- og/eller ulovlighedskravet, der tydeligvis er bærende for forsikringsbetingelsernes pkt. 18.2 (og 18.1), utilstrækkeligt for opnåelse af skadesdækning. Efter at have citeret forsikringsbetingelsernes pkt. 18.2 går seniortaksator endda så vidt som til at skrive: 'Formuleringen indebærer ikke en dækning for overtrædelse af de tekniske bestemmelser nævnt i bygningsreglementets kapitel 14'. Jeg kan med andre ord komme med nok så mange argumenter for, at det manglende gulv afløb er en erstatningsberettigende skade, bl.a. med henvisning til den lovbekendtgørelsesbestemte formulering i pkt. 18.2, men får desværre samtidig det indtryk, at det er forsikringsgiver, der ret så egenhændigt forbeholder sig retten til at definere og fortolke begreber som mangel, ulovlighed og ikke mindst omfanget af undtagelser fra dækning."

Hertil har selskabet i brev af 16/5 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Ad klagers punkt 1

Vi fastholder, at et fuldstændigt fravær af en installation, her afløb, ikke er omfattet af dækningen ved 'manglende eller væsentlig nedsat funktionalitet', da installationer, afløbet, slet ikke er etableret, og allerede af den grund ikke er det ikke muligt at konstatere installationens funktionalitet.

En sådan dækning vil være udtryk for dækning ved ulovlig bygningsindretning, hvilket ikke har været hensigten med bestemmelsen i forsikringsbetingelsernes punkt 18.2.

Hvis fraværet af en VVS-installation i sig selv er udtryk for en ulovlig VVS-installation, jf. forsikringsbetingelsernes bestemmelser, vil forholdet været dækningsberettigede. Det er netop dette, som KE udtrykker i deres svar til klager (side 2, nederst). KE anfører videre (side 3, øverst):

'Vi må dog fortsat fastholde, at der ikke er forsikringsdækning for det anmeldte forhold vedrørende manglende gulv afløb, og vi vil nedenfor redegøre nærmere herfor.'

Klagers indlæg har været forelagt Seniortaksator for bemærkninger, vi henviser i det hele til disse (bilag L)."

Heroverfor har klageren i brev af 24/5 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har blot en enkelt kommentar til tredje høringssvar fra Gjensidige – inklusive bilag:

Som kommentar til mit andet høringssvars pkt. 1 citerer seniortaksator ... i Bilag L ejerskifteforsikringsbetingelsernes pkt. 18.2, hvorefter betydningen sprogligt udlægges som følger: 'Rent sprogligt må det forstås sådan, at en vvs-installation i eller under de forsikrede bygninger helt skal mangle funktionen eller have væsentligt nedsat funktion. Det er ikke foreneligt med en ikke eksisterende installation'.

Jeg mener ikke, at seniortaksators sproglige udlægning er udtømmende, idet adjektivet 'manglende' ikke utvetydigt er knyttet til substantivet 'funktion'. Således kan der sprogligt argumenteres for dækning til:

'Udbedring af manglende (...) varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (vvs-installationer) i og under de forsikrede bygninger (...) – ikke mindst når det samtidig vil føre til en lovliggørelse af ulovlige forhold i vådrummet. Denne fuldstændige sproglige udlægning berettiger altså til forsikringsdækning, idet der netop mangler en gulvafløbsinstallation.

...

Derudover har jeg til sidst en enkelt præcisering/rettelse:

I dokumentet: 'Gjensidige – endelig klageafgørelse vedr. gulvafløb' står der på s. 6: '... I ønsker at indrette badekar i badeværelset, og at dette ikke kan lade sig gøre som følge af det manglende afløb'. Dette udsagn er ikke korrekt. Den korrekte sammenhæng er, at jeg undersøger muligheden for at indrette badeværelset med et badekar. Og det er netop i den forbindelse, jeg bliver opmærksom på, at der ikke er et frit tilgængeligt afløb på gulvet udenfor brusenichen med opkant. Denne mangel foranlediger mig til at undersøge, om det er i overensstemmelse med Bygningsreglementets bestemmelser – og om der skulle være dækning for en sådan mangel/skade/ulovlighed gennem ejerskifteforsikringen, hvilket det stadig er min opfattelse, at der burde være. Vi ønsker ikke at indrette badekar i badeværelset, al den stund at rummet er for lille til det."

Selskabet har herefter i brev af 9/6 2023 fremsat yderligere bemærkninger til nævnet.

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 13/6 2021, taksatorrapport fra besigtigelse den 15/3 2022, korrespondance mellem selskabet ekspert fra Teknologisk Institut, notat fra seniortaksator af 2/3 2023, bemærkninger fra seniortaksator til klagerens indlæg af 27/3 2023, fotografier fra klageren, intern mailkorrespondance i selskabet, selskabets fastholdelse af 4/12 2022, uddrag af bilag 1 i bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer, uddrag af betænkning nr. 1520, police af 6/8 2021 og forsikringsbetingelser nr. 2535005 gældende fra november 2019. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af taksatorrapport fra besigtigelse den 15/3 2022 fremgår bl.a.:

"Mine noter og observationer:

FT anmelder en ulovlighed, da der mangler afløb uden for bruseniche som er med opkant.

Ved min gennemgang af badeværelse ser jeg ingen bygningsmæssige skader, hverken fugt eller revner af nogen form (dog er jeg ikke sikker på afløbet i netop brusenichen er tæt med flere forhøjeringer, hvilket er også er beskrevet i tilstandsrapporten punkt 4).

Badeværelse er ændret siden opførelse og med ændret indretning mv.

Væggen mellem køkken og bad, vurderer jeg til at være på den oprindelige placering, derimod er den modstående væg mellem bad og værelse rykket cirka 30 cm ind mod værelse.

Der kan kun konstateres et afløb i badeværelse som er i brusenichen, det giver ej heller mening at der skulle være nogle skjult under klinker mv.

...

[Fotografier]."

Af korrespondance mellem selskabet ekspert fra Teknologisk Institut fremgår bl.a.:

"Fra: [Selskabet]

Sendt: 14. oktober 2022 ...

Til: [Teknologisk institut]

Emne: Et spørgsmål vedrørende manglende gulvafløb

Kære ...

Jeg er blevet anbefalet at skrive til dig, da jeg har nogle tilbagevendende spørgsmål, som jeg ikke umiddelbart kan få afklaret – hverken ved henvendelser til VVS-installatører eller via opslag i BR-18.

Et badeværelse på etagedæk med bruseniche med opkant. Der er gulvafløb i selve brusenichen, men der er ikke et gulvafløb uden for brusenichen.

Er det en ulovlig VVS-installation iht. BR-18, at der ikke er gulvafløb uden for brusenichen? I så fald hvor er dette anført i BR-18?

SVAR:

Der overordnede krav er i selve kap. 14 i BR18.

5) Vand på gulvet skal afledes til gulvafløb.

Efterfølgende er fra vejledningen til kap 14 i BR18.

Hvis der i vådrum på terrændæk, er tilstrækkelig afskærmning af bruseniche, så der ikke forventes direkte vandpåvirkning på gulvet uden for brusenichen, er det ikke nødvendigt at have yderligere gulvafløb i rummet uden for brusenichen, da gulvet skal udføres som vådrumsgulv.

Dette betyder i praksis, at når der er tale om etagebyggeri eller enfamiliehuse i 1 1/2 plan skal der være gulvafløb uden for brusenichen.

...

BR-18 kap. 4 omhandler 'Afløb'.

BR-18 kap. 14 omhandler 'Fugt og Vådrum'.

Skal denne opsplittning i disse 2 kapitler forstås således, at VVS-installationer og vurderingen af, om de er ulovlige alene skal ske iht. kap. 4, som netop omhandler 'Afløb' og ikke kap. 14 'Fugt og Vådrum', som alene omhandler indretningen af vådrummet?

SVAR:

Kap. 4 afløb omhandler afløbsinstallationerne generelt, og anvendes ikke i dette tilfælde, men derimod kap. 14 som angivet over."

Af notat fra seniortaksator af 2/3 2023 fremgår bl.a.:

"Henvendelsen fra den Klageansvarlige enhed gik på, om et udeladt gulvafløb uden for brusenichen og dermed i det ofte vandbelastede område skulle sidestilles med en ulovlig bygningsindretning eller en ulovlig vvs-installation.

Det er også korrekt, at jeg har konkluderet og svaret, at spørgsmålet knytter sig til badeværelsets indretning og dermed ikke et forhold, som kan knyttes op på, at vvs-installationen (læs - den udeladte og dermed manglende afløbsinstallation) er ulovlig, fordi den ikke er etableret.

Efter min opfattelse kan en vvs-installation ikke have manglende eller nedsat funktion eller være ulovlig, når den ikke er eksisterende.

Hvori består den manglende eller nedsatte funktion, og hvad skal man lægge til grund for, at den er ulovlig, når man ikke fysisk kan forholde sig til den.

Derfor må det nødvendigvis være indretningen af badeværelset, som er ulovligt og ikke den udeladte afløbsinstallation.

Jeg kan også udlede af andre klager behandlet af Ankenævnet for Forsikring, at de med hensyn til rækkevidden af en udvidet forsikring med dækning for ulovlige bygningsindretninger (ikke tilfældet her) f.eks. forholder sig til dimensionering af bjælkelag, eksistensen af en dampspærre samt også eksistensen af en vådrumsmembran.

Sidstnævnte er interessant, idet kravet om eksistensen af en vådrumsbehandling er behandlet i Bygningsreglementet (det nugældende BR 18), Kapitel 14, § 339 om Vådrum, hvilket er samme paragraf, som det fremgår, at vand på gulvet skal afledes til gulvafløb (5).

Derfor fastholder jeg, at min og dermed Gjensidiges tolkning er i overensstemmelse med praksis i Ankenævnet for Forsikring.

Konklusionen er således også, at § 339 skal læses og forstås som minimumsbestemmelserne for indretning af et vådrum efter BR 18.

Det er også min vurdering, at det underbygges af vejledningsteksten i BR 18, hvor det bl.a. fremgår,

Hele gulvet i et vådrum skal udføres som et vådrumsgulv, som er et vandtæt gulv. Vandstænk vil på et vådrumsgulv fordampe eller kunne tørres op uden at udgøre en risiko for bygningens konstruktioner.

Den vandbelastede del af rummet er de områder, hvor der kan antages at være direkte påvirkning af vand på regelmæssig basis. Dette vil normalt være de dele af gulve og vægge der er i nærheden af brusere, badekar eller lignende. Hvor stor en vandbelastning der må forventes i området omkring bruseniche og badekar, afhænger af udformningen af afskærmningen for vand. Hvis der i vådrum på terrændæk, er tilstrækkelig afskærmning af bruseniche, så der ikke forventes direkte

vandpåvirkning på gulvet uden for brusenichen, er det ikke nødvendigt at have yderligere gulv afløb i rummet uden for brusenichen, da gulvet skal udføres som vådrumsgulv.

Herudover henviser vejledningsteksten til SBI-Anvisning 252 med titlen Vådrum, som beskriver, hvordan gulve og vægge i vådrum kan udføres.

Anvisningen er således ikke udtryk for, hvordan det **skal** udføres, men hvordan det **kan** udføres.

Den er dog skrevet så pædagogisk, at der bruges ordet **skal**, hvis det er et krav, og ordet **kan**, hvis der blot er tale om en anbefaling.

Sammenfattende forekommer det helt naturligt at læse og forstå § 339 i BR 18, som en præcisering af kravene til indretning af et vådrum.

Det er i og for sig korrekt, når kunden noterer, at det kun er §§ 196-241, som går under overskriften Bygningens indretning.

At dette skulle have nogen som helst betydning for forståelse af og rækkevidden af de øvrige paragraffer i bygningsreglementet, finder jeg ikke belæg for at konkludere.

Det er ligeledes korrekt forstået, at den Klageansvarlige enhed har været i dialog med seniorspecialist ... hos Teknologisk Institut for verificering af vores vurdering.

Vi anvender ofte [eksperten fra Teknologisk Institut], når det gælder alskens spørgsmål om bl.a. vvs-installationer.

Han har svaret på nogle konkrete spørgsmål, men ikke på det essentielle i relation til dækningerne under ejerskifteforsikringen, og da den Klageansvarlige enhed udleder et af svarene, og at jeg i skadeafdelingen samt andre kolleger udleder noget andet, fandt vi belæg for at spørge ind til, om det var at betragte som en ulovlig bygningsindretning, hvis det var udeladt og dermed manglende, eller om det skulle anses for en ulovlig vvs-installation.

Selve teksten i bygningsreglementet - 5) Vand på gulvet skal afledes til gulvafløb - kan ikke læses og forstås på ret mange måder, om end der jævnfør førnævnte citat fra vejledningsteksten er sket en opblødning af kravet, såfremt det er et vådrum på et terrændæk.

Dette er ikke tilfældet hos vores kunde, da der er kælder under huset.

Vi er således ikke uenige med [eksperten fra Teknologisk Institut] i, hvad der står i BR 18, men måtte nødvendigvis have afklaret, om han anså det udeladte afløb for at være en ulovlig bygningsindretning eller en ulovlig vvsinstallation.

Jeg mener, at han tydeligt givet udtryk for, at kravene til selve vvs-installationen her et ikke eksisterende gulvafløb skal findes i bygningsreglementets krav til afløb nærmere bestemt i Kapitel 4, hvorimod kravene til indretningen af selve vådrummet her et badeværelse med bruseniche skal findes i bygningsreglementets krav til vådrum nærmere bestemt i Kapitel 14.

Når det gælder dækningen under punkt 18.2 VVS i ejerskifteforsikringen, så er jeg ganske uenig i, at vores tolkning skulle udhule formålet med dækningen og dermed gøre den værdiløs for vores kunder.

Dækningen er formuleret som følger,

Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (vvs-installationer) i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovgiggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer. Forsikringsdækning efter dette punkt forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- eller udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til selskabet.

Dette er den eksakte tekst fra Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Formuleringen indebærer ikke en dækning for overtrædelse af de tekniske bestemmelser nævnt i bygningsreglementets Kapitel 14, som vores kunde henviser til.

Her er det jævnfør forsikringsbetingelserne, afsnit 19. Hvad dækker forsikringen ikke, stk. b en forudsætning, at der er sket en skade, som opfylder det for ejerskifteforsikringen gældende skadebegreb.

Det må derfor bero på en misforståelse, når vores kunde argumenterer for, at punkt 18.2 VVS også indeholder en dækning for generelt manglende vvs-installationer.

Dækningen under 18.2 er inddelt i to, henholdsvis

- manglende eller væsentlig nedsat funktion

samt

- lovlighed.

Som nævnt indledningsvis må begge nødvendigvis forudsætte, at der er en konkret installation, som kan holdes op mod kravene til en vvs-installations funktion eller lovlighed jævnfør de på opførelsestidspunktet/udførelsestidspunktet og anmeldelsestidspunktet gældende krav. I nugældende bygningsreglement vil det sige Kapitel 4, 21 og 22.

Sagen er jo netop her, at det udeladte gulvafløb ikke har nogen manglende eller nedsat funktion, eftersom det ikke eksisterer, ligesom det heller ikke kan anses for ulovligt, da det alene er Kapitel 14 i bygningsreglementet, som foreskriver, at der i relation til indretningen af vådrummet skal være et gulvafløb uden for brusenichen.

Dette finder vi således ikke under Kapitel 4, hvor det bærende er ændret til funktionsbestemt i stedet for normbestemt, som det tidligere har været.

I Kapitel 14 fremgår det også, at rørgennemføringer i vægge og gulve skal være vandtætte, men det betyder ikke, at rørgennemføringerne skal regnes for en ulovlig vvs-installation, såfremt de er utætte.

Ankenævnet for Forsikring

17.

99161

Her vil der fortsat være tale om en ulovlig bygningsindretning, men til forskel fra det udeladte gulvafløb vil det ofte have medført en skade eller give nærliggende risiko herfor og dermed være en skade i ejerskifteforsikringens forstand."

Af intern mailkorrespondance i selskabet fremgår bl.a.:

"Fra: [Ekspert fra teknologisk institut]

Sendt: 24. november 2022 ...

Til: [Selskabet]

...

Det er korrekt at det manglende gulvafløb ikke kan betragtes som en ulovlig installation med en mangel i forhold til indretning af et vådrum.

...

Seniorspecialist

...

Teknologisk Institut

...

Fra: [Selskabet]

Sendt: torsdag, november 24, 2022 ...

Til: [Ekspert fra Teknologisk Institut]

...

Jeg beklager meget at jeg forstyrrer dig igen.

[Seniortaksator] fra vores Skadesafdelingen har drøftet nedenstående problemstilling med dig telefonisk, og jeg har som følge heraf behov for nedenstående afklaring. Du kan blot svare med et ja eller nej.

Kan du bekræfte, at manglende gulvafløb uden for bruseniche med opkant i et etagedæk ikke er en ulovlig VVS-installation men en ulovlig bygningsindretning?"

Af BR08 punkt 4.6 fremgår bl.a.:

"Bestemmelse

...

Stk.5

Vådrum, herunder baderum samt bryggers og wc-rum med gulvafløb skal opfylde følgende krav:

1) Gulve og vægge skal udføres, så de kan modstå de fugtpåvirkninger og de mekaniske og kemiske påvirkninger, der normalt forekommer i vådrum.

2) Gulve og gulvbelægninger, herunder samlinger, tilslutninger, rørgennemføringer og lignende, skal være vandtætte.

3) Vægge og vægbeklædninger, herunder samlinger, tilslutninger, rørgennemføringer og lignende, skal være vandtætte i den vandbelastede del af rummet.

4) Vand på gulvet skal afledes til gulvafløb.

5) I den del af vådrummet, hvor der må forventes jævnlig vandpåvirkning, må der ikke udføres rørgennemføringer i gulvet.

6) Ved brug af skeletvægge samt gulv- og vægkonstruktioner, der indeholder træ eller andre organiske materialer, skal der anvendes et egnet vandtætningssystem.

Vejledning

...

(4.6, stk. 5)

Bemærk at wc-rum uden gulvafløb ikke betragtes som vådrum.

Områderne i og omkring bruseniche og badekar må forventes udsat for jævnlig vandpåvirkning.

I By- og Byg-anvisning 200 beskrives, hvorledes gulve og vægge i vådrum kan udføres, samt eksempler på planlægning, projektering og udførelse af badeværelser i nye og gamle boliger."

Af BR18 fremgår bl.a.:

"14 Fugt og vådrum (§ 334 - § 339)

...

§ 339

Vådrum, herunder baderum samt bryggers og WC-rum med gulvafløb, skal opfylde følgende krav:

- 1) Gulve og vægge skal udføres, så de kan modstå de fugtpåvirkninger og de mekaniske og kemiske påvirkninger, der normalt forekommer i vådrum.
- 2) Gulve og gulvbelægninger, herunder samlinger, tilslutninger, rørgennemføringer og lignende, skal være vandtætte.
- 3) I den vandbelastede del af vådrummet må der ikke udføres rørgennemføringer i gulvet.
- 4) I den vandbelastede del af rummet skal vægge og vægbeklædninger, herunder samlinger, tilslutninger, rørgennemføringer og lignende, være vandtætte.
- 5) Vand på gulvet skal afledes til gulvafløb.
- 6) Ved brug af skeletvægge samt gulv- og vægkonstruktioner, der indeholder træ eller andre organiske materialer, skal der anvendes et egnet vandtætningssystem."

Af bygningsreglementets vejledning om fugt og vådrum fremgår bl.a.:

"Generelt og fugt og vådrum

...

2.0.

Vådrum

Vådrum er et af de mest fugtbelastede rum, og derfor skal vådrum udføres med fokus på beskyttelse mod vand- og fugtbelastninger, ligesom der er specifikke krav til ventilation i vådrum i boliger i kapitel 22. Vådrum skal udføres, så der er sikkerhed mod skader fra vand og fugt, og de skader, som vand og fugt kan medføre. De typiske problemer med vandskader i vådrum stammer fra utætheder i rørsamlinger eller omkring installationsgennembrydninger, utilstrækkelige vådrumsmembraner og manglende fald på gulvet mod gulvafløb i de vandbelastede områder af vådrummet.

Vådtrum er hele det rum, hvor der er vandpåvirkning. Det er for eksempel badeværelser, bryggers med gulvafløb og WC-rum med gulvafløb. Alle rum med gulvafløb er som udgangspunkt vådrum og skal derfor beskyttes mod de forventede fugtpåvirkninger i vådrum. Bryggers eller WC-rum uden gulvafløb betragtes ikke som vådrum.

Hele gulvet i et vådrum skal udføres som et vådrumsgulv, som er et vandtæt gulv. Vandstænk vil på et vådrumsgulv fordampe eller kunne tørres op uden at udgøre en risiko for bygningens konstruktioner.

Den vandbelastede del af rummet er de områder, hvor der kan antages at være direkte påvirkning af vand på regelmæssig basis. Dette vil normalt være de dele af gulve og vægge der er i nærheden af bruser, badekar eller lignende. Hvor stor en vandbelastning der må forventes i området omkring bruseniche og badekar, afhænger af udformningen af afskærmningen for vand. Hvis der i vådrum på terrændæk, er tilstrækkelig afskærmning af bruseniche, så der ikke forventes direkte vandpåvirkning på gulvet uden for brusenichen, er det ikke nødvendigt at have yderligere gulvafløb i rummet uden for brusenichen, da gulvet skal udføres som vådrumsgulv.

I den vandbelastede del af rummet, hvor der kan forventes vand på gulvet fra for eksempel badekar og brusenicher, skal der være tilstrækkeligt fald på gulvet til at sikre, at vandet afledes til gulvafløb.

Som udgangspunkt skal gulve udføres med fald mod gulvafløb for at minimere risikoen for vand-skader. Det er dog ikke nødvendigt at have fald på gulvet i hele vådrummet i alle tilfælde. Følgende elementer skal tages i betragtning ved vurderingen af, hvor stort et område, der skal have fald på gulvet:

- a. Risiko for skader på konstruktioner og nabolokaler, herunder andre erhvervs- eller boligenheder
- b. Badeværelsets størrelse og indretning
- c. Det vandbelastede områdes indretning og afskærmning, herunder eventuelle opkanter eller forsænkninger omkring vandbelastede områder.

I vådrum på terrændæk, hvor der ikke er risiko for at beskadige konstruktioner eller andre erhvervs- eller boligenheder, og hvor den pågældende udformning af vådrummet sikrer, at der ikke er direkte vandpåvirkning på hele gulvet, behøver der ikke at være fald på hele gulvet.

I SBI Anvisning 252 beskrives, hvorledes gulve og vægge i vådrum kan udføres. Her er der eksempler på planlægning, projektering og udførelse af badeværelser i nye og gamle boliger.

Hvis SBI-anvisning 252 følges, opnås en god sikkerhed for at overholde bygningsreglementets krav til vådrum."

Af forsikringsbetingelser nr. 2535005 gældende fra november 2019 fremgår bl.a.:

"18. Hvad dækker forsikringen

...

VVS

18.2

Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (vvs-installationer) i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer. Forsikringsdækning efter dette punkt forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- eller udførelses-tidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til selskabet.

Skade

18.3

Udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved »skade« forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved »nærliggende risiko for skader« forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Fotografier har været forevist for nævnet.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1959 – den 29/8 2021. Klageren anmeldte den 5/2 2022, at der manglede et gulvafløb i vådrum.

Klageren kræver, at selskabet dækker udgifter til etablering af afløb i gulvet og nødvendig forandring af fald på badeværelsesgulvet, herunder vådrumsmembran, nye klinker mm., jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.2 vedrørende VVS-installationer. Han har anført, at badeværelset, som ligger på etagedæk over kælderen, mangler et gulvafløb til afledning af vand uden for brusenichen, da brusenichen har opkant. Klageren er af sælger blevet oplyst om, at badeværelset er blevet udvidet og renoveret i 2009. Han har anført, at det siden BR08 – som var gældende på tidspunktet for renoveringen – og frem til det gældende BR18 har været et krav for vådrum, at "vand på gulvet skal afledes til gulvafløb", jf. BR08, kapitel 4.6, stk. 5 og BR18, § 339, stk. 5. Ifølge vejledningen til BR18 kan dette krav alene fraviges under nærmere omstændigheder, og hvis vådrummet er på terrændæk, hvilket ikke er tilfældet. Han har anført, at selskabet forsøger at

vige uden om deres forpligtelse til at dække den anmeldte skade med brug af sproglige spidsfindigheder og "mudret" jura. Klageren er uenig i selskabets fortolkning af svaret fra ekspert fra Teknologisk Institut, og han mener, at eksperten i første omgang klart bekræfter, at vand på gulv uden for brusenichen i vådrum på etagedæk skal afledes til gulvafløb, jf. Bilag F.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at manglende gulvafløb i et badeværelse uden for bruseniche med opkant i et etagedæk ikke udgør en ulovlig VVS-installation, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.2.. Selskabet har anført, at BR18 kapitel 14 regulerer krav til indretning af rum/bygningen, hvorimod krav til selve afløbet er reguleret i BR18, kapitel 4 om dimensionering af afløbsinstallation. Selskabet har anført, at i overensstemmelse med minimumsbekendtgørelsen for ejerskifteforsikringer indeholder forsikringsbetingelsernes punkt 18.2 dækning for VVS-installation bl.a. i form af "lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer". Selskabet har anført, at BR18 kapitel 14, § 339, nr. 5, skal tolkes således, at manglende gulvafløb i et badeværelse uden for bruseniche med opkant i et etagedæk ikke udgør en ulovlig VVS-installation, men at det i stedet udgør en ulovlig bygningsindretning. Selskabet henviser til, at selskabets vurdering er i overensstemmelse med vurdering fra ekspert fra Teknologisk Institut. Selskabet har videre anført, at ejerskifteforsikringen ikke indeholder dækning for ulovlige bygningsindretninger, medmindre den ulovlige bygningsindretning har medført skade eller er nærliggende risiko herfor, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra b. Konkret er der ikke konstateret aktuelle skader på gulvet eller andre konstruktioner som følge af det manglende afløb.

Af korrespondance mellem selskabet ekspert fra Teknologisk Institut fremgår det, at "Er det en ulovlig VVS-installation iht. BR-18, at der ikke er gulvafløb uden for brusenichen? I så fald hvor er dette anført i BR-18? SVAR: Det overordnede krav er i selve kap. 14 i BR18. 5) Vand på gulvet skal afledes til gulvafløb. Efterfølgende er fra vejledningen til kap 14 i BR18. Hvis der i vådrum på terrændæk, er tilstrækkelig afskærmning af bruseniche, så der ikke forventes direkte vandpåvirkning på gulvet uden for brusenichen, er det ikke nødvendigt at have yderligere gulvafløb i rummet uden for brusenichen, da gulvet skal udføres som vådrumsgulv. Dette betyder i praksis,

at når der er tale om etagebyggeri eller enfamiliehuse i 1 1/2 plan skal der være gulvafløb uden for brusenichen".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 18.2, at forsikringen dækker "Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (vvs-installationer) i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer. Forsikringsdækning efter dette punkt forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- eller udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til selskabet".

Det fremgår af BR08 punkt 4,6, stk. 5, at "Vådrum, herunder baderum samt bryggers og wc-rum med gulvafløb skal opfylde følgende krav: ... 4) Vand på gulvet skal afledes til gulvafløb".

Af BR18 § 339 fremgår det, at "vådrum, herunder baderum samt bryggers og WC-rum med gulvafløb, skal opfylde følgende krav: ... 5) Vand på gulvet skal afledes til gulvafløb".

Af bygningsreglementets vejledning om fugt og vådrum punkt 2.0. fremgår det, at "Hele gulvet i et vådrum skal udføres som et vådrumsgulv, som er et vandtæt gulv. Vandstænk vil på et vådrumsgulv fordampe eller kunne tørres op uden at udgøre en risiko for bygningens konstruktioner. Den vandbelastede del af rummet er de områder, hvor der kan antages at være direkte påvirkning af vand på regelmæssig basis. Dette vil normalt være de dele af gulve og vægge der er i nærheden af brusere, badekar eller lignende. Hvor stor en vandbelastning der må forventes i området omkring bruseniche og badekar, afhænger af udformningen af afskærmningen for vand. Hvis der i vådrum på terrændæk, er tilstrækkelig afskærmning af bruseniche, så der ikke forventes direkte vandpåvirkning på gulvet uden for brusenichen, er det ikke nødvendigt at have yderligere gulvafløb i rummet uden for brusenichen, da gulvet skal udføres som vådrumsgulv. I den vandbelastede del af rummet, hvor der kan forventes vand på gulvet fra for eksempel badekar og brusenicher, skal der være tilstrækkeligt fald på gulvet til at sikre, at vandet afledes til gulvafløb".

Ankenævnet for Forsikring

23.

99161

Nævnet bemærker, at det efter almindelige forsikringsretlige principper er klageren, som skal bevise rigtigheden og størrelsen af sit krav.

Parterne er enige om, at badeværelset er renoveret i 2009, og nævnet lægger derfor dette til grund.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren har godtgjort, at det udgør en manglende og ulovlig afløbsinstallation, at der efter ændringen af badeværelset i 2009 ikke er et gulvafløb i badeværelset uden for brusenichen, der har opkant.

Nævnet har herved lagt til grund, at det udgør en manglende VVS-installation efter såvel bygningsreglementet gældende på udførelsestidspunktet i 2009, som bygningsreglementet gældende på anmeldelsestidspunktet i 2022, at der ikke er et gulvafløb i badeværelset uden for brusenichen. Nævnet henviser til sag 99254.

Nævnet har også lagt vægt på, at der er tale om et badeværelse i ejendommens stueetage over kælder og ikke et badeværelse på terrændæk.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Gjensidige Forsikring A/S, skal dække udgifterne til lovliggørelse ved afhjælpning af forholdet vedrørende det manglende afløb i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne. En eventuel kontanterstatning skal tillægges renter i medfør af forsikringsaftalelovens § 24.

Klagegebyret tilbagebetales.

Ankenævnet *for* Forsikring

24.

99161

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', is written over a light gray rectangular background.

Peter Thønnings