

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 13. september 2023 blev i sag nr. 99254:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
V/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

Afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 18/1 2023 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

15.feb. 2022 overtog vi 2.plans rækkehus opført i 1986, og flyttede ind i juni 2022.

Tidligere ejer har gennemgribende renoveret badeværelset på 1. sal i 2019, med udskiftning af fliser på vægge, udskiftning af gulv fra svejset vinyl til klinker, etablering af væghængt wc samt badekar, hvor der tidligere var bruseniche.

12. august opstår vandskade i forbindelse med ..., som under badning spilder vand på gulvet udenfor badekarret. Der trænger vand igennem etageadskillelse fra badeværelset på første sal til bryggerset i stueetagen. Taksator fra Frida besigtiger forholdet 6.september 2022 og afviser mundtligt at dække andet end ny silikonefuge, hvilket ikke kan svare sig pga. selvrisiko. Vi har først modtaget skriftligt afslag 11/11-22.

Vi har haft byggesagkyndig fra [klagerens byggerådgiver] til at besigtige og vurdere forholdet, og denne konstaterer forskellige problemer, som bør være dækningsberettigede jf. vedhæftede rapport. Mest presserende er manglende vådrumsmembran, som burde være etableret ved renoveringen i 2019. Vi mener at manglende vådrumsmembran (særligt i kombination med defekte hårde og bløde fuger) udgør akut risiko for skade på bygninger, særligt da etageadskillelsen er udført i træ. Herefter er klaget til Frida forsikring, som afviser kravet x 2, jf. vedhæftede. Vi mener fortsat ikke at afvisning af dækning er berettiget. Frida henviser til at badeværelset blot er løbende reno-

veret, og at det dermed ikke er krav til at leve op til gældende krav i SBI 252. Det mener vi simpelthen ikke er rigtigt, idet der ikke er en stump tilbage af det tidligere badeværelse.

Vi har fortsat ikke selv forsøgt at 'lappe' skaderne ved at udbedre de dårlige fuger, idet forsikrings sagen ikke er afgjort. Det påvirker os som familie idet vi ikke kan benytte badeværelset uden betydelig bekymring for gentagen skade, og omhyggelig aftørring af vægge og gulv efter bad.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker dækning fra Frida forsikring, således at der som minimum kan etableres en vådrums-membran og lovligt afløb, (evt. fjernelse af badekar og reetablering af bruseniche) i badeværelset idet det for nuværende udgør en risiko for skade på huset. Jv. [klagerens byggerådgivers] rapport er der 'brug for at badeværelset renoveres på den rigtige måde og med de rigtige konstruktioner, således at fremtidige skader skal undgås.'"

Selskabet har i brev af 16/3 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Frida Forsikring A/S har modtaget klagen fra vores risikobærer Domus Forsikring A/S. Vi svarer på klagen efter aftale med Domus Forsikring A/S, da vi administrerer deres bestand af ejerskifteforsikringer.

På vegne af Frida Forsikring A/S skal jeg hermed fremkomme med selskabets bemærkninger til den indgivne klage fra den 24. januar 2023.

Sagsfremstilling

Klager købte ejendommen beliggende på ... opført i 1986 med overtagelsesdato den 13. marts 2022. I forbindelse med handlen var der tegnet en 5-årig udvidet ejerskifteforsikring hos Domus Forsikring. Policen og vilkårene for forsikringen fremlægges som **bilag A**.

Tilstandsrapporten fra den 2. februar 2022 fremlægges som **bilag B**. Klager anmeldelse den 24. august 2022 følgende:

Skadebeskrivelse: Vandgennemtrængning fra badeværelse på 1. etage til bryggers i stueetagen. Opstået i forbindelse med badning i badekarret. Mest sandsynligt kommer vandet fra spild på gulvet, da vores ... ved et uheld spildte vand på gulvet, men utæthed omkring afløbet af badekarret som årsag til skaden kan ikke udelukkes, da vi har bemærket at vandet løber meget langsomt ud af badekarret. I forbindelse med skaden har vi opdaget at fugerne hvor gulv og væg mødes, er utilstrækkelige, samt at der ikke er afløb i badeværelsesgulvet uden for badekarret.

Hvordan opdagedes skaden: Vi bemærkede en del vand på gulvet i bryggerset. Ved nærmere inspektion kunne vi se vand, der pibede ned langs siderne på to af højskabene i bryggerset (fremgår ikke på plantegning idet vi har renoveret bryggers efter indflytning). Vi flyttede fryseskab ud, og skilte et skab ad for at kunne komme til at fjerne isolering og tørre vandet op og derved begrænse skaden. Vi er selvsagt bekymrede for skadens omfang imellem etagerne, hvor vi ikke har åbnet op, samt at badeværelset er defekt, så vi risikerer yderligere vandskade ved senere brug.

Som følge af vi manglede supplerende oplysninger vendte klager den 30. august 2022 tilbage med oplysningerne (**bilag C**).

Taksator besigtigede efterfølgende det anmeldte forhold den 6. september 2022. Taksatorens oplysninger om besigtigelsen fremlægges som **bilag D**.

Før vi vendte tilbage med en afgørelse, fremsendte klager den 9. september 2022 sine kommentarer til besigtigelsen (**bilag E**) sammen med bygningstegninger (**bilag F**). Hertil fremsendte klager den 8. november 2022 en indsigelse til Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling den 8. november 2022 (**bilag G**) sammen med en udtalelse fra klagers rådgiver (**bilag H**).

På baggrund af taksatorens oplysninger om besigtigelsen, vendte vi tilbage den 11. november 2022 og afviste det anmeldte forhold (**bilag I**).

Klager fremsendte den 24. november 2022 en klage til Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling (**bilag J**), hvorefter afdelingen den 6. december 2022 vendte tilbage og fastholdt afgørelsen (**bilag K**).

Fridas opfattelse af sagen

1. Utætte fuger

Som det fremgår af taksatorens oplysninger om besigtigelsen, skyldes vandskaden alene, at der efter brug af badekar er trængt vand igennem gulvet, som følge af dårlige fuger ved badekarret, vægfliserne samt ved dørtrinet.

Forsikringen dækker udskiftning af fugerne og erstatningen fratrækker vi selvrisikoen på 5.000 kroner.

Såfremt udbedringen koster under 5.000 kroner, vil der ikke være tale om dækning jf. vilkårenes pkt. 9.3. Hvis udbedringen koster over 5.000 kroner, beder vi klager om at indhente et tilbud på udbedringen og sende det til os. Vi vil efterfølgende vurdere, om tilbuddet kan udbedres.

2. Manglende fugtsikring

Basisdækningen

Det fremgår af rapporten fra [klagerens byggerådgiver], at han har bemærket følgende i forbindelse med besigtigelsen:

Når det udføres en omfattende renovering, så skal gældende ER-krav (i dette tilfælde SBIkrav) overholdes. Der er ikke fliser til loft. Fliserne stopper i en højde af 2,1 meter bunden af badekarret. Det er et krav, at der udføres vådrumssikring til højden 2,3 m i bruseområdet.

Vi skal bemærke, at følgende fremgår af vilkårene for forsikringen:

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der ved overtagelsen giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved skader forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes 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 er faringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Som det fremgår af rapporten fra kundens rådgiver, henvises der til de vejledninger, som er gældende i dag.

Vi skal bemærke, at for at gældende lovgivning i forbindelse med en renovering af dele af en ejendom skal overholdes på tidspunktet for renoveringen kræves det, at der er sket en væsentlig ændring i benyttelse af bebyggelsen netop på det sted, hvor renoveringen har fundet sted. Dette fremgår af byggelovens § 2 stk. 1 c). Dette kan eks. ske ved, at man laver et soveværelse om til et badeværelse, og der derfor sker en væsentlig ændring af benyttelsen af soveværelset.

Vi skal bemærke, at den eneste ændring der er sket i forbindelse med renoveringen af badeværelset i 2019 er, at der er monteret et badekar på det sted, hvor der tidligere var tale om en bruseniche, hvor der samtidigt er sket en alm. renovering af badeværelset.

Når der ikke er sket ændring af vådzoner eller væsentlige ombygninger i forbindelse med renoveringen af badeværelset finder vi derfor, at det er lovgivningen fra husets opførelse i 1986, som skulle følges i forbindelse med renoveringen.

Såfremt dette var tilfældet, er der alene tale om krav til et egnet vandtætningssystem, såfremt der er tale om skeletvægge samt gulv- og vægkonstruktioner, der indeholder træ eller andre organiske materialer jf. BR 2018 § 339 nr. 6), hvilket der ikke er tale om i dette tilfælde. Hertil skal vi bemærke, at en SBI-vejledning evt. ikke er fulgt medvirker ikke i sig selv til, at der er tale om en ulovlig bygningsindretning, da vejledningen alene beskriver hvorledes arbejdet kan udføres og ikke hvorledes det skal udføres, for at det er lovligt.

Hertil er det vores vurdering, at stedet, hvor der ikke er tale om klinker ligesom i lofterne, vil være muligt at fugtsikre ved brug af vådrumsmaling, som reelt fungerer som en vådrumssikring, hvilket vi formoder, der er anvendt her.

Endelig skal vi gøre opmærksom på, at vi reelt heller ikke finder, at udtalelsen fra rådgiveren, som alene binder i en visuel besigtigelse dokumenterer, at der reelt mangler vådrumssikring i badeværelset. Det eneste rådgiveren har konstateret er, at der i brusenichen er anvendt fliser i 2.1 meters højde.

Sammenholdt med, at sælgeren i pkt. 3.3 i sælgeroplysningerne har oplyst, at badeværelset er opført som selvbyg, og der ikke siden renoveringen tilbage til 2019 og derfor i 6 år er sket nogen former for skader, som følge af det anmeldte forhold i form af manglende vådrumssikring, fastholder vi, at det anmeldte forhold ikke udgør nærliggende risiko for skade og det anmeldte forhold er derfor ikke dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 4B.

2.2.Den udvidede dækning

Vi skal bemærke, at der er taget følgende forbehold i policen:

Udvidet dækning kan ikke tilbydes for de ulovlige bygningsindretninger, der er udført ved selv-/medbyg (Punkt 21.3 i udvidet dækning), da tilstandsrapporten oplyser om selv-/medbyg i væsentligt omfang. Dette gælder alene den udvidet dækning og på de bygningsdele, der er opført eller repareret ved selv-/medbyg.

På side 15 i tilstandsrapporten er sælgeren i pkt. 3.3 blevet spurgt om hvilke renoveringer, som er udført som selvbyg. Sælgeren har i den forbindelse svaret følgende:

New bathroom in 2019, first floor. VVS Work was done by a specialist.

Når badeværelset er udført som selvbyg, er punkt 21.3 derfor ikke en del af den udvidede dækning og forholdet er derfor allerede af den grund ikke dækket af vilkårenes pkt. 21.3 og dermed den udvidede dækning.

Såfremt der ikke var taget ovennævnte forbehold, skal vi bemærke, at følgende fremgår af vilkårenes pkt. 21.3:

Forsikringen dækker lovliggørelse af ulovlige bygningsindretninger i godkendte beboelsesbygninger, som er i strid med bygningslovgivningen. (byggelov og tilhørende offentligretlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestids- punktet. Forsikringsdækning forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses-/ udførelsestidspunktet og på anmeldelsestidspunktet. Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning. Det er en betingelse for dækning, at dispensation fra kravet om lovliggørelse ikke kan opnås hos myndighederne.

Som beskrevet ovenfor i pkt. 2.1, finder vi ikke, at forholdet hverken på overtagelsestidspunktet eller på renoveringstidspunktet udgjorde en ulovlig bygningsretning og såfremt pkt. 21.3 var en del af dækningen, ville forholdet heller ikke af den grund være dækket af forsikringen, når vi heller ikke finder, at klager har dokumenteret, at der i det hele taget mangler vådrumssikring.

Samlet finder vi ikke, at det anmeldte forhold er dækket over basisdækningen.

2.3 Ankenævnspraksis

Som eksempel på ankenævnspraksis i forbindelse med vurdering af såvel basisdækningen samt ulovlighedsdækningen vedr. vådrumssikring kan nævnes kendelsen 88284 (**bilag K**). I kendelsen var der i 2006 fra sælgers side sket en modernisering af badeværelset, som blev overtaget i 2007. Vedrørende basisdækningen udtalelser ankenævnet bl.a., at nævnet har blandt andet lagt vægt på, at forholdet først blev konstateret og anmeldt ca. 7 år efter overtagelsen af ejendommen. Nævnet finder derfor ikke, at manglende vådrumssikring udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Med hensyn til den udvidede dækning udtaler ankenævnet, at klageren ikke har bevist, at ændringen af badeværelset i sælgerens ejertid har haft en karakter og et omfang, som bevirker, at forholdets lovlighed skal bedømmes efter det bygningsreglement, der var gældende på ændringstidspunktet.

Som dokumentation på, at man ikke kan forvente dækning over en ejerskifteforsikring, hvis der efter overtagelsen er tale om fugtskader fra et badeværelse uanset, at der ikke er etableret vådrumssikring, kan nævnes ankenævnskendelsen 84.813 (**bilag L**). I sagen meddelte ankenævnet bl.a., at efter fast praksis anses en manglende vådrumsmembran ikke i sig selv for en skade eller nærliggende risiko for skade i forhold til forsikringens basisdækning. Det forhold, at der ikke var etableret en vådrumssikring i et badeværelse fra husets opførelse i 2002, udgør ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Hertil udgør forholdet heller ikke en ulovlighed på tidspunktet for opførelsen af ejendommen.

Endelig skal vi også henvise til ankenævnskendelsen 97.521 (**bilag M**), som dokumenterer, at den omstændighed, at man renoverer et eksisterende badeværelse, ikke medvirker til, at gældende lovgivning på renoveringstidspunktet skal følges, man derimod lovgivningen, som var til stede på tidspunktet for husets opførelse.

Det er vores opfattelse, at kendelserne er sammenlignelige med denne sag.

3. Manglende afløb

3.1 Basisdækningen

Klagers rådgiver har i hans rapport oplyst følgende:

Der er ikke, som krævet i SBI 252, etableret gulv afløb i gulvet udenfor badekarret. Der er således ikke nogen mulighed for at vand, som havner ved siden af badekarret ledes til et afløb, hvilket er et krav i SBI 252.

I den forbindelse skal vi bemærke, at følgende fremgår af vilkårenes pkt. 4.3: Forsikringen dækker udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (VVS-installationer) i og under de forsikrede bygninger samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer. Kloakinstallationer under bygningen ind til ydersiden af bygningsfundament betragtes som VVS-installationer. Forsikringsdækning forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses-/udførelsestidspunktet og på anmeldelsestidspunktet.

Som det fremgår af vilkårene for forsikringen, dækker forsikringen alene ulovlige forhold ved eksisterende installationer. Manglende afløb er derfor ikke dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 4.3.

Som bemærket i pkt. 2.1 finder vi ikke, at BR 18 skulle følges i forbindelse med etableringen af badeværelset, men derimod bygningsreglementet fra husets opførelse. På daværende tidspunkt var der ikke krav til, at der skulle være et ekstra afløb. Det anmeldte forhold er derfor heller ikke af den grund dækket af forsikringen, da ikke var tale om en ulovlig installation på opførelsestidspunktet.

Såfremt det var lovgivningen på tidspunktet for renoveringen som skulle følges, hvilket vi ikke mener er tilfældet, udgør SBI 252 ikke lovgivning, men derimod alene en vejledning. At vejledningen ikke er fulgt udgør derfor ikke, at der er tale om en ulovlig installation.

Hertil skal vi bemærke, at følgende fremgår af vejledningen bygningsreglement fra 2018 (**bilag N**): *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.*

I dette tilfælde, er der tale om et badekar, som i sig selv har en større afskærmning for vand. Såfremt klager anvender et badeforhæng, vil gulvet efterfølgende ikke blive vandbelastet på trods af, at man vender bruseren direkte ud mod gulvet. Vi finder derfor, at vejledningen dokumente-

rer, at forholdet ikke udgør en ulovlig installation jf. pkt. 4.3 i vilkårene, hvis BR 18 ellers skulle følges i forbindelse med renoveringen af badeværelset i 2019, hvilket vi dog ikke finder at skulle være tilfældet jf. vores nærmere redegørelse ovenfor i pkt. 2.1.

Samlet fastholder vi, at det anmeldte forhold ikke er dækket af basisdækningens pkt. 4.3.

3.2 Den udvidede dækning.

Som beskrevet ovenfor i pkt. 2.2, er den udvidede dæknings pkt. 21.3 ikke en del af dækningen, da der i policen er indført et forbehold.

Som vi også har bemærket ovenfor i pkt. 2.1 samt 3.1, finder vi ikke, at forholdet hverken på overtagestidspunktet eller på renoveringstidspunktet udgjorde en ulovlig bygningsretning og såfremt pkt. 21.3 var en del af dækningen, ville forholdet heller ikke af den grund være dækket af den udvidede dækning.

4. Huller i cementfuger

Klagers rådgiver har i hans rapport bemærket følgende:

På væg i badeværelset (ved badekarret/bruseområdet) ses, af der er huller flere steder i cementfugerne.

Der er ikke konstateret nogen former for skader, som følgende af det anmeldte forhold og vi finder derfor ikke, at der er tale om nærliggende risiko for skade jf. vilkårenes pkt. 4B.

Hertil vurderer taksatoren, at forholdet kan udbedres for under 5.000 kroner, hvilket ikke er muligt at få dækket over forsikringen jf. vilkårenes pkt. 9.3.

Vi fastholder vores afgørelse

Vi fastholder, at de anmeldte forhold hverken er dækket af basisdækningen eller den udvidede dækning. Klagerens krav bør derfor afvises af de anførte grunde."

Klageren har i mail af 3/4 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Vi er bekendt med byggelovens paragraf 2, stk. 1, litra b, og at byggeloven ikke finder anvendelse på 'den blotte bygningsvedligeholdelse'.

Byggeloven finder imidlertid anvendelse på renoveringer, hvor der foretages væsentlige ombygninger eller væsentlige forandringer, hvilket Nævnet tidligere har handlet efter under henvisning til en udateret skrivelse fra Erhvervs- og Byggestyrelsen til kommunerne, hvor det fremgår:

"Det skal i denne forbindelse bemærkes, at såfremt der i forbindelse med vedligehold eller retablering af en bebyggelse foretages ombygning eller andre forandringer eller ændring i benyttelsen af bebyggelsen, som er væsentlige i forhold til tilstandene før årsagen til byggearbejderne, er de pågældende forandringer i bebyggelsen, uanset om der er tale om renovering, omfattet af byggelovens § 2, stk. 1, litra a-c..." (jf. bl.a. sag 92051)

Som tidligere nævnt er det omhandlende badeværelse renoveret i 2019 i en grad, så der ikke er en stump tilbage af det gamle badeværelse (med undtagelse af plasticrist fra gammel udsugning i

væggen). Vi mener derfor at BR18 må være gældende, da renoveringen er omfattende jf. ovenstående.

Ved renoveringen er oprindelige vægbeklædning (hvide fliser) fjernet. Den oprindelige gulvlægning, svejset vinyl, er ligeledes fjernet og dermed er den oprindelige vandtætning fjernet uden at blive erstattet.

Der er installeret badekar hvor der tidligere var bruseniche.

Badekarret er med klinker på siden, der er ingen inspektionslem og det er derfor ikke muligt at inspicere underliggende afløb, vådrumsikring eller mangel på samme. I forbindelse med oprettelse af badekar er udtaget til vand samt brusearmatur flyttet fra ydervæg til skillevæggen mod reposet.

I stedet for tidligere fritstående wc, er der installeret et væghængt wc med cisternen beliggende i en enorm kasse, som er installeret i væggen mod vinduet - en væsentlig ændring. Der er desuden indtryk af at ovennævnte væg er rykket nogle centimeter ind i rummet idet vinduesinddækningen er dybere end ved oprindelige badeværelse.

Materiale på nyopført væg er ukendt. Vi arbejder på at skaffe billedmateriale + mål på tilsvarende, ikke-renoverede badeværelser i nabohusene, som er opført identiske med vores badeværelse idet der er tale om rækkehusbyggeri. Det har ikke været muligt at fremskaffe inden fristudløb.

Frida Forsikring anfører, at de ikke mener, at der er sket skader som følge af manglende vådrumsikring i perioden mellem 2019 og til vi overtog huset, da tidligere ejer angiveligt ikke har anmeldt skade. En periode, som de anfører som værende 6 år - en åbenlys usandhed.

At sælger ikke har oplyst os om, at der er sket vandgennemtrængning, mens de har ejet huset efter renovering, er ikke ensbetydende med, at det ikke er sket. Det er blot et udtryk for, at de ikke har oplyst det. Vi kan konstatere, at der er skolder efter fugt i loftet i bryggerset på modsatte side af døråbning for den aktuelle vandskade - se foto nederst i dokumentet. Dette kan være udtryk for tidligere fugt/vand, som er trukket igennem fra badeværelset på 1.sal, som sælger ikke har oplyst.

Vi kan konstatere, at der for os er sket en skade som følge af manglende vådrumssikring mindre end tre måneder, efter vi flyttede ind i huset og ca. 3 år efter renovering har fundet sted.

Det skal bemærkes, at fugen mellem nederste vægflise samt gulvet er sluppet yderligere siden taksator og siden [klagerens byggerådgiver] besigtigede. (Vi har ikke turde udbedre fugerne før der er faldet afgørelse i sagen). Afstanden mellem ovennævnte er ligeledes øget i mellemtiden, hvilket giver yderligere mistanke om, at underliggende konstruktioner har taget skade af vandindtrængning og er sunket sammen evt. pga. råd. (Evt. har de været utilstrækkelige i forhold til belastningen fra klinkerne fra renoveringen). Se vedhæftede billeder nederst i dokumentet.

Frida anfører, at de ikke mener, at det er bevist, at der er manglende vådrumsmembran mellem loft og fliser i brusezonen, som anført af vores byggesagkyndige rådgiver. Der er åbenlyst ingen vådrumssikring, men blot maling! At vandet uden videre kan passere mellem etagerne beviser yderligere, at der ikke er en fungerende vådrumssikring.

Fridas taksator har mundtligt oplyst til os, at han heller ikke mente at der var vådrumsmembran.

Frida bedes oplyse, hvilke beviser de finder fyldestgørende, når ikke det er tilstrækkeligt med udtalelse fra byggesagkyndig, fotos samt mundtlig udtalelse fra deres egen taksator.

Det er direkte usandt og dybt useriøst, når Frida forsikring henviser til at en vådrumsmaling kan erstatte/udgøre en fugtsikring.

At Frida anfører, at problemet kan løses med vådrumsmaling og brug af bruseforhæng er i bedste fald udtryk for uvidenhed, og i værste fald respektløst og direkte usandt.

Hvis Frida Forsikring i al alvor mener, at vådrumssikring kan udgøres af vådrumsmaling, bedes de venligst henvise til gyldig faglig kilde til denne påstand.

Fridas taksator anfører at gulvet er laminat. Dette er ikke sandt - der er tale om en form for porøse hårde klinker med mellemliggende cementfuger. Frida er velkommen til at foretage en genbesigtigelse af gulv, fuger og den manglende vådrumssikring mellem loft og klinker i brusezonen.

Frida forsikring henviser til nævnets afgørelse i sag 84813 som 'bevis' for, at de ikke bør dække etablering af vådrumsmembran.

Det anfægter vi idet:

- 1) Der er tale om en sag, hvor nævnet vægter, at der er gået 6 år fra overtagelsestidspunkt til anmeldt skade. Vi understreger igen, at der i vores tilfælde er gået knapt tre måneder fra indflytning i hus til vandskade.
- 2) i ovennævnte sag er der tale om vægge i porebeton, altså uorganisk materiale, hvorfor sagerne ikke er sammenlignelige.
- 3) badeværelset i pågældende sag havde flere påtaler i tilstandsrapport. I vores tilfælde var der ingen påtaler i tilstandsrapporten på hverken badeværelset eller bryggers (udover en kosmetisk påtale for afskallende loftsmaling i badeværelse.)

Ifølge byggeplanen, som er vedhæftet i bilag, fremgår det, at skillevæggen i badeværelset er beklædt med træfiberplade. Det fremgår ligeledes at etageadskillelsen er udført i 45x220mm bjælkelag med 22mm gulvplader. Ovenstående må siges at være organisk materiale.

Jf. BR18 §339: "2) Gulve og gulvbelægninger, herunder samlinger, tilslutninger, rørgennemføringer og lignende, skal være vandtætte.

...

5) Vand på gulvet skal afledes til gulv afløb.

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

Ifølge BR85, 4.6.1, fremgår det:

På gulv- og vægkonstruktioner af træ må kun anvendes vandtætte beklædninger.

Samlinger, herunder tilslutning mellem gulv og væg, samt rørgennemføringer o.l. skal være vandtætte.

Uanset hvilket bygningsreglement, der gør sig gældende, er der krav om vandtætning på organisk materiale, hvilket der på ingen måde gør sig gældende.

Frida mener, at problemet er løst ved at udbedre fugerne. Dette mener vi ikke er tilstrækkeligt. Såfremt der blot installeres endnu en blød, elastisk fuge mellem væg og gulv, uden underliggende vådrumsmembran og uden at tage stilling til beskaffenheden af underlæggende konstruktion, og gulvet fortsætter med at 'arbejde' som følge af forkert konstruktion, da vil fugen hurtigt slippe igen, hvorved der atter er risiko for gennemtrængning af vand.

Frida Forsikring anfører, at byggereglementets vejledninger blot er anbefalinger, men vi henviser til, at der er præcedens for at følge anvisningerne i henhold til at leve op til byggeloven, hvilket nævnet flere gange har fremhævet i tidligere sager.

Vi fastholder vores (og rådgivers) opfattelse af, at der er tale om nærliggende risiko for fremtidig skade på underliggende strukturer og etageadskillelsen, hvilket kan medføre skade på bygningen og nedsat værdi, på baggrund af:

- bragende utilstrækkelige fuger
- manglende vådrumsmembran
- gulv og vægge af organisk materiale
- Allerede ved mindst én lejlighed er der konstateret brud på vandtæthed i et omfang, så det dryppede af vand i rummet under badeværelset.
- Sandsynlig påvirkning af underliggende konstruktion, da gulvet er sunket ca. 5 mm, siden skaden er sket.
- Manglende afløb i gulvet udenfor badekarret, hvilket forstærker truslen idet evt. spildt vand udenfor badekarret ikke kan løbe fra, men kun løbe igennem det utætte gulv samt utætte sammenføjninger ved væg. Det skal desuden bemærkes, at den nuværende konstruktion med afløbsrør, som løber igennem gulvet, ovenikøbet heller ikke er sufficient tætnet, idet der ikke er fuget omkring røret.

Manglende vådrumssikring bør derfor i dette tilfælde høre under skadebegrebet og basisdækningen og vi fastholder vores ønske om dækning. Vi ønsker desuden udbedring af evt. utilstrækkelig gulvkonstruktion og/eller skader på underliggende konstruktion som følge af vandgennemtrængning.

Hvad angår udvidet dækning, så er vi bekendt med, at der ikke er udvidet dækning for de dele af renoveringen, som er udført ved gør-det-selv/selvbyg. Tidligere ejer har imidlertid anført at vvs er udført 'by a specialist', hvilket vi har tolket som autoriseret vvs'er. Der bør derfor være dækning for dette, hvorfor vi fastholder at der bør være dækning for udbedring af manglende afløb i gulvet udenfor badekarret jf. BR18.

Det skal bemærkes at vandskaden er sket i husets eneste badeværelse, og at skaden har medført væsentlig nedsat brugsværdi siden august 2022. Al badning foregår under skærpet opmærksomhed. Det er en nødvendighed at overvåge ... badning uhyre nøje for at forhindre at der spildes vand på gulvet udenfor badekarret, ligesom vi er påpasselige med ikke at sprøjte med vand på de mest utætte hårde fuger på væggene ved badekarret dvs. i vores brusekabine.

Vi bruger selvfølgelig bruseafskærmning (af glas)."

Ankenævnet *for* Forsikring

11.

99254

Selskabet har i brev af 23/5 2023 til nævnet bl.a. anført:

"I det følgende følger vores kommentarer:

1. Manglende fuge

Taksatoren fastholder, at korrekt udbedring af skaden vil ske ved etablering af en fuge og vi har ikke yderligere kommentarer til punktet.

2. Manglende fugtsikring

Klager gør gældende, at der er sket en så omfattende renovering jf. byggelovens § 2, stk.1. litra a-c, at gældende bygningsreglement i forbindelse med renoveringen af badeværelset i 2019 skulle overholdes.

Vi skal bemærke, at forsikringstager har efter almindelige forsikringsretlige grundprincipper bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Vi skal igen henvise til, at ankenævnskendelsen 97521 (**bilag M**) dokumenterer, at uanset den omstændighed, at der er sket en omfattende modernisering af et eksisterende badeværelse, ikke medvirker til, at der skal ske lovliggørelse, når der er tale om samme ruminddeling samt vådzone nu som før renoveringen af badeværelset.

Vi fastholder derfor, at det alene er gældende bygningsreglement fra husets opførelse, som skulle følges i forbindelse med renoveringen af ejendommen tilbage til 2019. Den omstændighed, at klager kan dokumentere, at der ikke er tale om en fugtmembran udgør derfor ikke en skade dækket over basisdækningen samt den udvidede dækning.

Med hensyn til klagers kommentarer til vådrumsmaling oplyser taksatoren, at det er muligt at male overflader med vådrumsmaling, hvor der ikke er tale om klinker eller lign., som kan sikre mod indtrængende vand. Vådrumsmaling benyttes i den forbindelse eks. i området op til en bruseniche. Set i forhold til, at klager ikke har dokumenteret, at der er sket skader som følge af de manglende fliser øverst i brusenichen fastholder vi, at de manglende fliser ikke udgør nærliggende risiko for skade og derfor ikke er dækket af forsikringen.

Hertil vurderer taksatoren, at det vil koste under 5.000 kroner at etablere de manglende fliser, hvilket derfor heller ikke er dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 9.3.

Endelig har vi noteret os, at klager har fremsendt dokumentation for, at der er tale om organisk materiale omkring bruseniche og under gulvet.

Såfremt ankenævnet når frem til, at gældende bygningsreglement skulle benyttes i forbindelse med renoveringen tilbage til 2019, er vi derfor indforstået med, at der jf. BR 2018 § 339 nr. 6) er krav til en et egnet vandtætningssystem.

Dog skal vi bemærke, at vi fortsat ikke finder, at klager har dokumenteret, at der i det hele taget mangler et egnet vandtætningssystem og skal i den forbindelse bemærke, at klager har bevisbyrden for sit krav jf. almindelige forsikringsretlige grundprincipper.

Endelig fastholder vi, at der ikke er tale om en dækning jf. forbeholdet i policen omkring selvbyg, medbyg, som der er tale om her.

Vi har ikke yderligere kommentarer og vi fastholder, at de anmeldte forhold hverken er dækket af basisdækningen eller den udvidede dækning.

Klagen kan derefter behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Til dette har klageren fremsendt mail af 15/6 2023, hvori det bl.a. er anført:

"Vi fastholder, at skaden ikke alene kan udbedres ved at udbedre den manglende fuge, da det er den manglende underliggende vådrumssikring, som er hovedproblemet.

Vi fastholder vores (og vores rådgivers) opfattelse af, at der er tale om nærliggende risiko for fremtidig skade på underliggende strukturer og etageadskillelsen, hvilket kan medføre skade på bygningen og nedsat værdi, på baggrund af tidligere tilsendte materiale, og at skaden bør dækkes af basisdækningen.

Vi mener at der er tale om en skærpende omstændighed, idet etageadskillelsen er af organisk materiale. I henhold til såvel gældende bygningsreglement på renoveringstidspunkt, som bygningsreglementet på husets opførelsestidspunkt er der krav om vådrumssikring i dette tilfælde.

Frida forsikring mener ikke, at det er bevist, at der mangler tilstrækkelig vådrumssikring. Vi henviser til billeder og video fra skadestidspunktet, som viser vandet, som er passeret gennem badeværelsesgulvet og ud af loftet i bryggerset, gennem et højskab og til isoleringsmateriale gulvet i højskab og ud på gulvet i bryggerset, hvilket åbenlyst ikke ville kunne lade sig gøre såfremt der var tilstrækkelig vådrumssikring. Vi henviser desuden til rapporten fra vores byggesagkyndige. Vi har ikke økonomiske midler til at begynde at bryde badeværelset ned for at føre yderligere bevis for noget, vi mener er åbenlyst, nemlig at vandgennemtrængning i den kaliber ikke lader sig gøre såfremt vådrumssikringen var sufficient.

Vi fastholder, at vådrumsmaling ikke kan gøre det ud for vådrumssikring i vådzone.

Vi har ikke yderligere at tilføje. Klagen kan behandles af ankenævnet på det foreliggende.

Fotos fra skadestidspunkt:

Blank vand ovenpå skabsfryser. Vand løber til venstre i billedet:

...

Vand på indersiden af højskab.

...

Vand i isoleringsmateriale og træ på bunden af højskabe."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget byggeplan af 30/7 1985 og fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af tilstandsrapport af 2/2 2022 fremgår det bl.a.:

"Sælgeroplysninger

...

Udførte byggearbejder på ejendommen

...

Beskriv hvilke renoveringer der er blevet udført. Byggeåret for disse og om det er selvbyg.

New bathroom in 2019. first floor.VVS work was done by a specialist."

Af ejerskifteforsikringspolice af 18/2 2022 fremgår bl.a.:

"For denne police gælder disse forbehold/klausuler

Udvidet dækning kan ikke tilbydes for de ulovlige bygningsindretninger, der er udført ved selv-/medbyg (Punkt 21.3 i udvidet dækning), da tilstandsrapporten oplyser om selv-/medbyg i væsentligt omfang. Dette gælder alene den udvidet dækning og på de bygningsdele, der er opført eller repareret ved selv-/medbyg."

Af selskabets taksatorrapport af 6/9 2022 fremgår bl.a.:

"Taksatorbeskrivelse:

Bad renoveret i 2019 af tidligere ejer. Badekar er etableret i stedet for bruseniche.

Laminatgulv på gulv, og fliser på vægge. I overgang mellem laminatgulv og vægfliser er der etableret gummifuger. Gummifuger mellem laminat og vægfliser er sluppet, med revner, og er generelt dårlige. Det samme ses ind mod dørtrin. Det er område hvor det er en fugtzone. Efter brug af badekar hvor ... har spildt vand på gulvet, løb der vand ned mellem gulv og vægfliser grundet de manglende og dårlige fuger, og ned på skabe og gulve i bryggers i stuesal. Der måles ikke fugt under gulv i badeværelse, og ikke i loftkonstruktionen. Det er ingen tegn til følgeskader.

...

Beskrivelse: Original tegning. Kun renovering af bad.

...

Beskrivelse: Bad.

...

Beskrivelse: Gummifuger ved badekar.

...

Beskrivelse: Dørtrin.

...

Beskrivelse: Fugtmåling ved dør.

...

Beskrivelse: Fuger ved badekar.

...

Beskrivelse: Underside af bad, vand løbet ned ved bundregal.

...

Beskrivelse: Fugtmåling i bryggers.

...

Beskrivelse: Opbygning.

4. Årsag og omfang

Vandspild på gulv efter brug af badekar. Vand løbet ned i overgang mellem laminatgulv og vægfliser grundet de dårlige og manglende fuger i fugtzone.
Ingen følgeskader.

Selve årsag til skade er ..., hvor der er spildt vand på gulv. At vandet løber ned i bryggers skyldes de dårlige fuger.

Udskiftning af de fuger vil være godt under SR. Badeværelse er Selv/medbyg og der er forbehold i policen.

FT mener der skal være 2 afløb i badeværelse, da det kun er synlige afløb i badekar. Der har altid kun været 1 afløb/rist i bad, og det har været samme sted som det er pt. Bruseren er udskiftet med badekar. Afløb fra vask er ført ned i gulv, og hen til afløb ved badekar og toilet. Alt kører ned i væg bag toilet og bad.

Kun renovering af bad 2019, ingen totalrenovering. BR 82 er gældende. Bl.a. i forhold til vådrums-sikring m.m. Stramning omkring 2 afløb sker i 2010 i BR. Dermed ingen krav. Udvidet dækning skal ikke bruges her grundet forbehold i police."

Af byggeteknisk gennemgang af 8/11 2022 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Indledning

[Klagerens byggerådgiver] har idag foretaget en visuel besigtigelse og gennemgang af ejendommen beliggende ... Besigtigelsen er udført af byggesagkyndig ... Ved besigtigelsen og gennemgangen af ejendommen deltog ejer [klageren].

Formålet med besigtigelsen er jf. fremsendte ordrebekræftelse, at gennemgå boligen og undersøge badeværelset på 1. sal for de konstruktionsproblemer som ejer har konstateret, og ønsker afklaret.

Det er af ejer ... oplyst, at ... var i bad i august 2022 og der kom vand på gulvet udenfor badekarret. Omkring et kvarter efter ... var gået ud af badet begyndte det at dryppe med vand fra loftet i det underliggende bryggers. Det viste sig, at en silikonefuge langs væg og bunden af udvendig side af badekaret havde sluppet, hvorfor vandet kunne komme igennem der.

...

Observationer

Her ses det renoverede badeværelse. Der er nye fliser på gulv og vægge og der er indsat nyt badekar.

...

Badekaret fungerer også som brusekabine.

...

Der er ikke, som krævet i SBI 252, etableret gulvafløb i gulvet udenfor badekarret. Der er således ikke nogen mulighed for at vand, som havner ved siden af badekarret ledes til et afløb, hvilket er et krav i SBI 252.

...

Når det udføres en omfattende renovering, så skal gældende BR-krav (i dette tilfælde SBI-krav) overholdes. Der er ikke fliser til loft. Fliserne stopper i en højde af 2,1 m over bunden af badekarret. Det er et krav, at der udføres vådrumssikring til højden 2,3 m i bruseområdet.

...

De krav, som ikke er overholdt ved renoveringen er vådrumssikring og fald på gulv førende vand til gulvafløb udenfor badekarret.

Der måles fald på gulvet og det viser sig, at gulvet har et fald på ca 0,5% imod badekarret (i pilens retning).

...

Her ses den utætte silikonefuge, hvor vandet er trukket igennem til bjælkeetageadskillelsen.

...

På væg i badeværelset (ved badekarret/bruseområdet) ses, at der er huller flere steder i cementfugerne.

...

Det er intet af det oprindelige badeværelse længere. Alt er revet ned og nyt er opført. Der er nyt gulv, nye vægge, nyt væghængt toilet og nyt badekar. Der er sat fliser op på alle vægge. Der er således tale om en totalrenovering/omfattende renovering.

Badeværelset er oprindeligt lavet med vinyl-gulv og er nu med flisegulv. Dette må kaldes en omfattende renovering af gulvet, hvorfor det skulle være udført vådrumssikring under fliserne.

...

Her ses et udsnit af SBI 252, hvor renovering af badeværelse omtales.

Det er almindeligt anerkendt i byggebranchen, at man skal udføre vådrumssikring ved renovering, når et badeværelse får en større overhaling med nye fliser - der skal laves vådrumssikring, når det er muligt ved renoveringer.

...

Her ses, at SBI 252 også anviser, at styrke- og stivhed af f.eks. gulvkonstruktionen må udføres til de materialer, der skal anvendes efter en renovering. Dette er tydeligvis ikke sket i her.

...

Konklusion

Idet der er utætte fuger og ingen vådrumsmembran under/bag fliser, vil der ske skader når der kommer vand på gulvet. Etageadskillelsen er med træbjælker, hvorfor vandindtrængen kan give fatale skader.

Forholdet vurderes at være dækningsberettiget og at opfylde skadesbegrebet i henhold til mindstedækningsbekendtgørelsen. Alle gældende krav i SBI 252 burde være overholdt ved renoveringen, og nu viser det sig, at den manglende vådrumssikring og det manglende fald mod gulvafløb udenfor bruseområdet gav vandgennemtrængen til etageadskillelsen.

Badeværelset må således renoveres på den rigtige måde og med de rigtige konstruktioner, hvis fremtidige skader skal undgås. Der er nærliggende risiko for skader, hvis man forsøger med en lappeløsning (f.eks. en ny silikonefuge) og så blot håber på, at nu er den 'hellige grav velbevaret'.

De ulovlige forhold ved badeværelset giver samlet set og hver for sig stor risiko for skader fremover."

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 gulvbelægnings, 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 fremlagt af selskabet fremgår bl.a.:

"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 vand belastede områder af vådrummet.

Vådrum 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 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.

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. Følgen-de 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 boligenhe-der
- 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 er-hvervs- 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 eksem-pler 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 forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"4. Hvad dækker forsikringen

4.1. Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der ved overtagelsen giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsde-le.

4.2. Ved skaderforstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævnevær-digt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelses-stand. 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.

4.3. Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitets-installationer (VVS-installationer) i og under de forsikrede bygninger samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer. Kloakinstallationer under bygningen ind til ydersiden af byg-ningens fundament betragtes som VVS-installationer. Forsikringsdækning forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses-/udførelsestidspunktet og på anmeldelsestidspunktet.

...

9. Selvrisiko

...

9.3. Forhold under selvrisikobeløbet indgår ikke i den samlede selvrisiko og kan ikke anmeldes til FRIDA.

...

21. Udvidet dækning

...

21.3. Forsikringen dækker lovliggørelse af ulovlige bygningsindretninger i godkendte beboelses-bygninger, som er i strid med bygningslovgivningen. (byggelov og tilhørende offentligretlige for-

skrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet. Forsikringsdækning forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses-/udførelsestidspunktet og på anmeldelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning. Det er en betingelse for dækning, at dispensation fra kravet om lovliggørelse ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1986 – den 15/3 2022. Klageren anmeldte den 24/8 2022, at der var vandgennemtrængning fra badeværelse på 1. sal til bryggers i stueetagen. Klageren kræver, at selskabet som minimum dækker etablering af en vådrumsmembran og et lovligt afløb – eventuelt fjernelse af badekar og reetablering af bruseniche. Selskabet har anerkendt at dække udskiftning af fugerne i badeværelsets flisegulv fratrasket klagerens selvrisiko, såfremt udbedring af forholdet koster over 5.000,00 kr., da der ellers ikke er dækning i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 9.3. Selskabet har afvist at dække yderligere.

Det fremgår af tilstandsrapportens sælgeroplysningsskema, at "Udførte byggearbejder på ejendommen ... Beskriv hvilke renoveringer der er blevet udført. Byggeåret for disse og om det er selvbyg. New bathroom in 2019. first floor. VVS work was done by a specialist".

Det fremgår af ejerskifteforsikringspolice af 18/2 2022, at "for denne police gælder disse forhold/klausuler Udvidet dækning kan ikke tilbydes for de ulovlige bygningsindretninger, der er udført ved selv-/medbyg (Punkt 21.3 i udvidet dækning), da tilstandsrapporten oplyser om selv-/medbyg i væsentligt omfang. Dette gælder alene den udvidet dækning og på de bygningsdele, der er opført eller repareret ved selv-/medbyg".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Utætte fuger og manglende vådrumssikring

Klageren har anført, at skaden ikke kan udbedres alene ved at udbedre den manglende fuge, da det er den manglende underliggende vådrumssikring, der er hovedproblemet. Klageren har anført, at "såfremt der blot installeres endnu en blød, elastisk fuge mellem væg og gulv, uden underliggende vådrumsmembran og uden at tage stilling til beskaffenheden af underlæggende konstruktion, og gulvet fortsætter med at 'arbejde' som følge af forkert konstruktion, da vil fugen hurtigt slippe igen, hvorved der atter er risiko for gennemtrængning af vand". Fugen mellem nederste vægflise og gulvet er sluppet yderligere siden taksator og klagerens byggerådgiver besigtigede forholdet. Klageren har oplyst, at "vi har ikke turde udbedre fugerne før der er faldet afgørelse i sagen". Klageren har anført, at "afstanden mellem ovennævnte er ligeledes øget i mellemtiden, hvilket giver yderligere mistanke om, at underliggende konstruktioner har taget skade af vandindtrængning og er sunket sammen evt. pga. råd". Klageren har anført, at der er tale om en skærpende omstændighed, da etageadskillelsen er af organisk materiale, og at "i henhold til såvel gældende bygningsreglement på renoveringstidspunkt, som bygningsreglementet på husets opførelsestidspunkt er der krav om vådrumssikring i dette tilfælde". Hvad angår, at selskabet ikke mener, at det er bevist, at der mangler tilstrækkelig vådrumssikring, har klageren påpeget, at der er vand, der har passeret gennem badeværelsesgulvet og ud af loftet i bryggerset. Dette ville ikke kunne lade sig gøre, hvis der var tilstrækkelig vådrumssikring. Klageren har anført, at der er nærliggende risiko for skade på underliggende strukturer og etageadskillelsen på grund af "bragende utilstrækkelige fuger - manglende vådrumsmembran - gulv og vægge af organisk materiale - Allerede ved mindst én lejlighed er der konstateret brud på vandtæthed i et omfang, så det dryppede af vand i rummet under badeværelset. - Sandsynlig påvirkning af underliggende konstruktion, da gulvet er sunket ca. 5 mm, siden skaden er sket. - Manglende afløb i gulvet udenfor badekarret, hvilket forstærker truslen idet evt. spildt vand udenfor badekarret ikke kan løbe fra, men kun løbe igennem det utætte gulv samt utætte sammenføjninger ved væg. Det skal desuden bemærkes, at den nuværende konstruktion med afløbsrør, som løber igennem gulvet, ovenikøbet heller ikke er sufficient tætnet, idet der ikke er fuget omkring røret". Klageren har anført, at manglende vådrumssikring på den baggrund bør være dækket af basisdækningen.

Selskabet har anført, at selskabets taksator har oplyst, at korrekt udbedring af skaden er etablering af en fuge. Vandskaden skyldes alene, at der efter brug af badekarret er trængt vand ind igennem gulvet som følge af dårlige fuger ved badekarret, vægfliserne og ved dørtrinnet. Selskabet har anført, at det er selskabets vurdering, at "stedet, hvor der ikke er tale om klinker ligesom i lofterne, vil være muligt at fugtsikre ved brug af vådrumsmaling, som reelt fungerer som en vådrumssikring, hvilket vi formoder, der er anvendt her. Endelig skal vi gøre opmærksom på, at vi reelt heller ikke finder, at udtalelsen fra rådgiveren, som alene bundet i en visuel besigtigelse dokumenterer, at der reelt mangler vådrumssikring i badeværelset. Det eneste rådgiveren har konstateret er, at der i brusenichen er anvendt fliser i 2.1 meters højde". Selskabet har anført, at klageren ikke har dokumenteret, at der er sket skader som følge af de manglende fliser, og at taksator har oplyst, at det er muligt at male overflader med vådrumsmaling, hvor der ikke er tale om klinker eller lignende. Selskabet har anført, at selskabets taksator tillige har vurderet, at det vil koste under 5.000,00 kr. at etablere de manglende fliser, hvilket derfor heller ikke er dækket af forsikringen i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 9.3.

Nævnet bemærker, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade, at der påvises håndværksmæssige mangler eller uhensigtsmæssigheder ved udførelsen af en bygningsdel. Afgørende er, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren har godtgjort, at forholdene vedrørende gulvet udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Nævnet har lagt vægt på, at der i 2019 er sket en ændring af gulvbelægningen fra en linoleumsbelægning til en belægning med fliser uden underliggende vådrumssikring. I overgangen mellem fliser og væg er der etableret en silikonefuge. Nævnet finder, at gulvbelægningen herved er ændret fra en gulvbelægning med en korrekt fugtsikring til en gulvbelægning uden anerkendt fugtsikring.

Nævnet har endvidere lagt vægt på, at der er trængt vand igennem gulvene som følge af dårlige fuger og manglende fugtsikring.

Nævnet finder ikke, at det udgør en tilstrækkelig udbedring af skaden ved som tilbudt af selskabet at etablere elastiske fuger.

Nævnet finder, at en korrekt udbedring af skaden er at etablere en vådrumssikring af gulvkonstruktionen.

Manglende afløb

Klageren har anført, at sælger har skrevet, at vvs-arbejdet i badeværelset er udført af en specialist, hvilket må tolkes som en autoriseret vvs'er. Klageren har anført, at der på den baggrund bør være dækning for udbedring af det manglende afløb i gulvet udenfor badekarret i henhold til basisdækningens vvs-dækning og jf. BR18.

Selskabet har anført, at forsikringen alene dækker ulovlige forhold ved eksisterende installationer. Manglende afløb er derfor ikke dækket af forsikringen jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.3. Selskabet har anført, at "såfremt det var lovgivningen på tidspunktet for renoveringen som skulle følges, hvilket vi ikke mener er tilfældet, udgør SBI 252 ikke lovgivning, men derimod alene en vejledning. At vejledningen ikke er fulgt udgør derfor ikke, at der er tale om en ulovlig installation". Selskabet har påpeget, at det fremgår af vejledningen til bygningsreglementet fra 2018, at "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". Selskabet har anført, at "i dette tilfælde, er der tale om et badekar, som i sig selv har en større afskærmning for vand. Såfremt klager anvender et badeforhæng, vil gulvet efterfølgende

ikke blive vandbelastet på trods af, at man vender bruseren direkte ud mod gulvet. Vi finder derfor, at vejledningen dokumenterer, at forholdet ikke udgør en ulovlig installation jf. pkt. 4.3 i vilkårene, hvis BR 18 ellers skulle følges i forbindelse med renoveringen af badeværelset i 2019, hvilket vi dog ikke finder at skulle være tilfældet".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 4.3, at forsikringen dækker "udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (VVS-installationer) i og under de forsikrede bygninger samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer. Kloakinstallationer under bygningen ind til ydersiden af bygningens fundament betragtes som VVS-installationer. Forsikringsdækning forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses-/udførelsestidspunktet og på anmeldelsestidspunktet".

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

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 2019 ikke er et gulvafløb i badeværelset.

Nævnet har herved lagt til grund, at det udgør en manglende VVS-installation efter såvel bygningsreglementet gældende i 1986 som bygningsreglementet gældende i 2019, at der ikke er et gulvafløb i badeværelset.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Domus Forsikring A/S V/Frida Forsikring Agentur A/S, skal dække udgifterne til etablering af en vådrumssikring af gulvkonstruktionen. Selskabet skal endvidere dække udgifterne til

Ankenævnet for Forsikring

24.

99254

etablering af det manglende afløb på badeværelset i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne. En eventuel kontanterstatning skal tillægges renter i medfør af forsikringsaftalelovens § 24.

Klagegebyret tilbagebetales



Jens Kruse Mikkelsen
formand