

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 13. december 2023 blev i sag nr. 99805:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. Sagen er en genoptagelse af sag 98986, som nævnet traf afgørelse i den 12/4 2023. Af nævnets udtalelse i sag 98986 fremgår bl.a.:

"Den forsikrede ejendom er opført i 1977 og overtaget af klageren den 1/7 2015. I april 2016 anmeldte klageren flere forhold ved ejendommens badeværelse på 1. sal. I uddybende skadeanmeldelse af 19/4 2016 oplyste han, at 'Selve skaden er følgende fortalt af mureren: Fra døren ud af badeværelset til gulvrysten skal der være 3 cm hæld, se billeder 1. Det er der ikke. Ydermere så er hældet i brusenichen forkert, således at vandet står hvor man ser kalkaflejringer, se billeder 2. Det betyder at vandet kan trænge ned i fugen som ikke er lavet godt nok, se billeder 3. Det betyder at fliserne står og sopper. Omfanget at skaden kan være en af to mulige. 1. Gummimembranen under fliserne er lavet ordentligt og der skal bare optages 2-3 fliser og så skal de ligges ordentligt. Der er dog ingen garanti for at mureren kan tage fliserne op hele. Den reparation vil koste i omegnen af 2500. Der vil stadig være det problem at fliserne har et forkert hæld, så skaden vil på sigt måske opstå igen. 2. Gummimembranen er lavet forkert og der er sivet vand ned i etageadskillelsen. Så skal alle fliser op, fornyelse af membranen og fliser på igen. Det vil koste omkring 20.000'.

Selskabet besigtigede ejendommen den 4/5 2016 og afviste herefter dækning under henvisning til, at der ikke var risiko for, at skaden kunne udvikle sig til andre bygningsdele, idet vådrumsmembranen var fuldt intakt. Desuden ville en reparation af skaden ikke overstige selvriskobeløbet.

Den 22/9 2022 anmeldte klageren, at der var flere fliser i brusenichen, som var løse, og fuger der smuldrede. Selskabet afviste dækning den 5/10 2022 under henvisning til, at forholdet var forældet.

Klageren kræver, at selskabet dækker for udbedringen af de konstaterede skader i badeværelset og for sagkyndig bistand. Han har anført, at 'Denne sag omhandler, hvorvidt der er en skade eller ej. Tilbage i 2016, tog vi Fridas Taksators ord for, at der var en vandtæt membran, for gode varer. Det var så først i 2022 vi de facto kunne konstatere, at Frida ikke havde ret og at der var en skade som påvist i den byggesagkyndiges rapport. Yderligere skal det jo påpeges, at Frida faktisk oprettede en ny sag med tilhørende sagsnummer på vores anmeldelse i 2022. Altså må der være tale om en ny sag og ikke en forældet sag'.

Selskabet har fastholdt, at det anmeldte forhold er forældet og i øvrigt ikke på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Den manglende vådrumsmembran udgør ikke en ulovlig bygningsindretning og er derfor heller ikke dækket af den udvidede dækning.

Af rapport af 26/10 2022 fra en rådgivningsvirksomhed rekvireret af klageren fremgår det, at badeværelset er lavet/ombygget uden nødvendig understøtning med manglende vådrumsmembran og manglende fald på gulvet. Der er konstateret løse klinker og revnede fuger i hele badeværelset, gulvet giver sig, og der er fugt i træplade under klinkegulv og begyndende skimmelvækst.

Det følger af forældelseslovens § 2 og § 3, at den almindelige forældelsesfrist for klagerens krav på forsikringsdækning er 3 år, som skal regnes fra det tidligste tidspunkt, hvor han kunne kræve fordringen opfyldt. Dette er efter almindelig praksis det tidspunkt, hvor skaden har vist sig på en sådan måde, at der er rimelig anledning til at anmelde skaden til selskabet.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerens eventuelle krav vedrørende løse fliser, revnede fuger og forkert fald på gulvet var forældet, da klageren den 17/11 2022 indbragte sagen for nævnet.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at forholdene første gang blev anmeldt til selskabet i april 2016, at selskabet kort efter afviste dækning, og at klageren først i september 2022 – mere end 3 år senere – på ny rettede henvendelse til selskabet om samme skadeforhold.

Hvad angår manglende vådrumsmembran finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at den manglende vådrumsmembran og understøtningen af gulvkonstruktionen på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der er forløbet mere end 6 år fra anmeldelsen af løse gulvklinter, forhold ved fugen og faldet på badeværelsesgulvet.

Forsikringen er udvidet til at dække ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen, hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at badeværelset i 1977 er udført i strid med bygningsreglementet på udførelsestidspunktet, eller at mulige ændringer af badeværelset har haft en karakter og et omfang, som bevirker, at forholdets lovlighed skal bedømmes efter det bygningsreglement, der var gældende på ændringstidspunktet. Nævnet bemærker i øvrigt, at det er et krav for at opnå dækning i medfør af ulovlighedsdækningen, at forholdene vedrørende vådrumssikringen udgjorde et ulovligt forhold på ændringstidspunktet.

Nævnet bemærker herudover, at det ifølge forsikringsbetingelserne i givet fald ville være en yderligere betingelse for at opnå dækning, at der ikke kan opnås dispensation for forholdet hos bygningsmyndigheden. På baggrund heraf kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist dækning under forsikringens udvidede dækning.

Henset til sagens karakter og udfald finder nævnet, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgifter til sagkyndig bistand.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold."

Efter nævnet traf afgørelse i sagen, har klageren i kommentar af 27/4 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Hermed lidt yderligere info, efter jeg havde en fagmand forbi, som jeg kender

Jeg har nu været materialet igennem og jeg fastholder den udmelding jeg gav jer da jeg var forbi.

Af det digitale byggesagsarkiv er der ingen registrering af ændring af badeværelse, umiddelbart er autorisationspligtige installationer heller ikke ændret.

Da den tidligere anmeldte skade blev vurderet både for lille (ift. Selvrisko) samt kosmetisk af Taksatoren, er der ikke pligt til at udbedre denne skade, men eftersom tingene udviklede sig, har vi haft en byggesagkyndig forbi som har konstateret at badeværelset er uden vådrumsmembran. Gulvvarmeslangerne der er etableret har et produktionsstempel som angiver 01.04.05 (se vedhæftede billede) altså er renoveringen af badeværelset sket efter denne dato, da det ikke er muligt at etablere gulvvarme efter der er lagt fliser (vådrumsmembran) deraf må det også vær BR98 der er gældende for udførelses tidspunktet som er senere end 1995 hvor kravet om vådrumsmembran blev indført i bygningsreglementet.

Deraf må anmeldelsen af denne skade ses som en ny skade da, der her er tale om et fagligt svigt giver risiko for forholdsvis store følgeskader. Det kan på nuværende tidspunkt ikke vurderes om der er sket følgeskader af denne opfugtning, dette kan først konstateres efter yderligere destruktive indgreb. Dette vil dog ikke blive udført før der er opnået enighed over denne tvist, denne ubekendte faktor har endvidere også stor indflydelse på hvad denne sag vil løbe op i rent økonomisk.

Heraf økonomisk opstilling af hvordan 2 scenarier kan se ud:

Reetablering af nyt badeværelse inkl. Vådrumsmembran fliser af samme kvalitetsniveau udskiftning af underliggende beklædning i nødvendigt omfang, samt de og genmontering af sanitet. Estimeret pris ca. 110.000 kr. ekskl. moms

Samme dispositioner som i ovenstående dog med konstatering af fugt og råd i bærende bjælkelag, dette medfører følgende:

Demontering af alt gulv i de berørte områder antagelse 1,5 mtr. fra alle sider i bruseniche

Demontering af isolering samme område

Nedtagning af loft på under liggende etage forventet samme område

Genmontering af ovenstående, samt reparation af bjælkelag hvis muligt, (statisk dokumentation for udførsels skal være indeholdt)

Forventet ekstra pris for ovenstående 200.000kr ekskl. moms samlet 310.000kr ekskl. moms (de 200.000 er alene forudsat bjælkelaget kan repareres er dette ikke muligt er det ikke urealistisk at beløbet vil nærme sig det dobbelte.

Havde forsikringsselskabets taksator ved først anmeldte skade taget en mere faglig og kritisk vurdering af skaden kunne det på daværende tidspunkt have været undersøgt om der var en membran som sikrede forsikringstager, dette kunne have været undersøgt for et begrænset beløb, antagelsen ved den første afvisning kan have tilført yderligere skade på tilstødende bygningsdele.

I juridisk forstand er der en forældelsesfrist for den oprindelige anmeldelse det vurderes dog er irrelevant for nuværende skade, med begrundelse i forsikringens afgørelse fra tidligere (kosmetisk skade vurderet af taksator). I dette tilfælde har forsikringsselskabet inkl. dennes taksator forsøgt at begrænse den økonomiske omkostning for selskabet. I besvarelsen af tidligere sag hvor det angives at der ikke var mulighed for at sagen kunne udvikle sig har vi som ejer og lægmænd ikke chance for at vurdere vi skulle gøre yderligere tiltag."

Ved brev af 8/5 2023 meddelte nævnets formand, at klagerens sag ville blive genoptaget under nærværende sagsnummer 99805.

Selskabet har i brev af 19/6 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Frida Forsikring A/S har modtaget klagers høringsindlæg fra den 27. april 2023 med anmodning om genoptagelse af sagen. I forbindelse med anmodningen, er der noteret følgende:

Da den tidligere anmeldte skade blev vurderet både for lille (ift. Selvrisiko) samt kosmetisk af taksatoren, er der ikke pligt til at udbedre denne skade, men eftersom tingene udviklede sig, har vi haft en byggesagkyndig forbi som har konstateret at badeværelset er uden vådrumsmembran. Gulvvarmeslangerne der er etableret har et produktionsstempel som angiver 01.04.05 (se vedhæftede billede) altså er renoveringen af badeværelset sket efter denne dato, da det ikke er muligt at etablere gulvvarme efter der er lagt fliser (vådrumsmembran) deraf må det også vær BR98 der er gældende for udførelsestidspunktet som er senere end 1995 hvor kravet om vådrumsmembran blev indført i bygningsreglementet.

Fridas opfattelse af sagen

1. Basisdækningen

Vi skal bemærke, at følgende fremgår af vilkårenes pkt. 4A: Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse.

se, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Hertil fremgår der følgende af vilkårenes pkt. 4B: Forsikring dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, 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.

Klager anmelder først 7 år efter overtagelsen, at der mangler fugtmembran i badeværelset. Den omstændighed, at der mangler vådrumssikring, er derfor ikke et forhold, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand og forsikringen dækker derfor heller ikke det anmeldte forhold jf. vilkårenes pkt. 4B.

2. Den udvidede dækning

Følgende fremgår af vilkårenes pkt. 21A: Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis lovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet. Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erftablad 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 du giver FRIDA fuldmagt til at søge om dispensation hos myndighederne. Undtagelser: A. Forhold vedrørende manglende loftshøjde. B. Forhold vedrørende terrændæk konstruktioner (herunder kapillarbrydende lag og etageadskillelser).

På tidspunktet for husets opførelse i 1977, var der ikke krav til etablering af vådrumssikring i gældende bygningsreglement. Klager gør nu gældende, at den omstændighed, at der i forbindelse med renovering af badeværelset omkring 2005 burde være etableret vådrumsmembran jf. BR98.

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.

Den eneste oplysning, som klager har fremlagt dokumentation for er, at der i 2005 er lagt nye gulvvarmeslanger. Der er ikke fremlagt dokumentation for, at der er sket en væsentlig ændring i benyttelse af bebyggelsen netop på det sted, hvor renoveringen har fundet sted.

Det er vores opfattelse, at alene den omstændighed, at der er lagt nye gulvvarmeslanger, ikke i sig selv medvirker til, at gældende bygningsreglement på renoveringstidspunktet skal overholdes. Der er heller ikke fremlagt dokumentation for, at der før renoveringen ikke var tale om gulvvarme i badeværelset. Der kan derfor i 2005 reelt alene være sket en udskiftet ældre gulvvarmeslanger med nyere slanger.

Det gøres derfor samlet gældende, at klager ikke har dokumenteret, at gældende bygningsreglement BR98 skulle følges i forbindelse med renoveringen af badeværelset omkring 2005.

Såfremt ankenævnet måtte nå frem til, at bygningsreglementet fra 1998 skulle have været fulgt i tilknytning til renoveringen i 2005, skal vi bemærke, at følgende fremgår af BR98 vedr. krav til vådrum jf. pkt. 4.6.2:

Til vandtætning af skeletvægge samt gulv-og vægkonstruktioner, der indeholder træ eller andre organiske materialer, skal vandtætningssystemerne udføres i overensstemmelse med vilkårene i Erhvervs- og Byggestyrelsens godkendelse af de enkelte fabrikater. Godkendelserne udstedes af ETA-Danmark A/S.

Der er ikke oplysninger om, at der skal etableres en reel vådrumsmembran, men derimod alene, at der skal udføres et vandtætningssystem i overensstemmelse med vilkårene i Erhvervs- og Byggestyrelsens godkendelse af de enkelte fabrikater.

Klager har ikke fremlagt dokumentation for, at ikke er tale om et vandtætningssystem i overensstemmelse med vilkårene i Erhvervs- og Byggestyrelsens godkendelse af de enkelte fabrikater.

Vi finder derfor ikke, at klager har løftet bevisbyrden for, at der er tale om en ulovlig bygningsindretning og vi fastholder derfor, at det anmeldte forhold ikke er dækket af den udvidede dæknings pkt. 21A.

Ankenævnspraksis

Ankenævnet fandt i kendelsen 92812 (**bilag 17**), hvor der ligesom i denne sag var tale om manglende vådrumsmembran i badeværelset i en ejendom opført i 1977, at forholdet ikke udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand eller en ulovlig bygningsindretning.

Hertil kan nævnes kendelsen 88284 (**bilag 18**), som eksempel på ankenævnspraksis i forbindelse med vurdering af såvel basisdækningen samt ulovlighedsdækningen, hvor ankenævnet lagde vægt på, at forholdet ligesom i denne verserende sag først blev konstateret 7 år efter overtagelsen. Hertil fandt ankenævnet ikke, at den manglende vådrumssikring udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Med hensyn til den udvidede dækning udtalte ankenævnet, at klageren ikke havde bevist, at ændringen af badeværelset i sælgerens ejertid havde haft en karakter og et omfang, som bevirkede, at forholdets lovlighed skulle 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 19**). I sagen meddelte ankenævnet bl.a., at efter fast praksis ansås 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, udgjorde ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Hertil udgjorde forholdet heller ikke en ulovlighed på tidspunktet for opførelsen af ejendommen.

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

Vi fastholder vores afgørelse

Vi fastholder, at det anmeldte forhold ikke på overtagelsestidspunktet har udgjort en skade i ejer-skitteforsikringens forstand eller en ulovlig bygningsindretning. Klagerens krav bør derfor afvises af de anførte grunde."

Klagerens advokat har i brev af 14/7 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg retter henvendelse som advokat for [klageren] og skal herved anmode om genoptagelse af den af Ankenævnet afsagte kendelse af 12. april 2023 i sagsnr. 98986.

Ankenævnet for Forsikring har afvist, at forholdet omkring den manglende vådrumsmembran er dækket under den udvidede dækning som ulovlig bygningsindretning med følgende begrundelse;

'Forsikringen er udvidet til at dække ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen, hvis ulovligheden var til stede på opførelses- /udførelsestidspunktet. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at badeværelset i 1977 er udført i strid med bygningsreglementet på udførelsestidspunktet, eller at mulige ændringer af badeværelset har haft en karakter og et omfang, som bevirker, at forholdets lovlighed skal bedømmes efter det bygningsreglement, der var gældende på ændringstidspunktet. Nævnet bemærker i øvrigt, at det er et krav for at opnå dækning i medfør af ulovlighedsdækningen, at forholdene vedrørende vådrumssikringen udgjorde et ulovligt forhold på ændringstidspunktet. Nævnet bemærker herudover, at det ifølge forsikringsbetingelserne i givet fald ville være en yderligere betingelse for at opnå dækning, at der ikke kan opnås dispensation for forholdet hos bygningsmyndigheden. På baggrund heraf kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist dækning under forsikringens udvidede dækning.'

Nævnet anfører således, at (1) Klager ikke har dokumenteret, at mulige ændringer i badeværelset har haft en sådan karakter og omfang, der fører til, at forholdets lovlighed skal bedømmes efter det ændringsreglement, der var gældende på ændringstidspunktet, og (2) at Klager under alle omstændigheder ikke har dokumenteret, at det ikke ville kunne opnås dispensation til forholdet.

- (1) Ved nærmere undersøgelser af konstruktionen har Klager konstateret, at de etablerede gulvvarmeslanger har et produktionsstempel, som angiver april 2005, jf. **bilag 1** og **bilag 1.1**.

I den af Klager indhentede byggetekniske rapport fra [rådgivningsvirksomhed], jf. **bilag 2**, ses det på s. 2 nederst, at der alene er membran omkring afløb og ikke på resten af gulvet i brusekabinen. Samtidig fremgår det af billedet, at der er ilagt en træplade i konstruktionen.

På baggrund af billederne i bilag 1 og bilag 1.1. må det lægges til grund, at gulvkonstruktionen i badeværelset er udført på et senere tidspunkt end april 2005, hvor det var BR98, der var gældende. Dernæst kan det på baggrund af den byggesagkyndiges billeder lægges til grund, at der er anvendt træ i gulvkonstruktionen.

I BR98 pkt. 4.6.2 fremgår det, at der ved anvendelse af træ i gulvkonstruktion skal anvendes et vandtætningssystem, der er udført iom. vilkårene i Erhvervs- og byggestyrelsens godkendelse af de enkelte fabrikater;

'Til vandtætning af skeletvægge samt gulv-og vægkonstruktioner, der indeholder træ eller andre organiske materialer, skal vandtætningssystemerne udføres i overensstemmelse med

vilkårene i Erhvervs- og Byggestyrelsens godkendelse af de enkelte fabrikater. Godkendelserne udstedes af ETA-Danmark A/S.'

Det må på baggrund af destruktive indgreb og billederne heraf i den byggetekniske rapport, jf., bilag 2, lægges til grund, at der *ikke* er etableret et vandtætningssystem i overensstemmelse med pkt. 4.6.2 i BR98, da der alene er anvendt membran omkring afløb.

Ankenævnet kan følgelig lægge til grund, at Klager med den nye dokumentation i bilag 1 har dokumenteret, at der er udført ændringer i konstruktionen på et sådant tidspunkt, der fordrerede, at BR 98 pkt. 4.6.2 var opfyldt, og at gulvkonstruktionen ikke er udført i om. kravene. Herefter skal det undersøges, om det yderligere krav om dispensation for forholdet hos bygningsmyndighederne.

- (2) Klager har været i dialog med bygningsmyndighederne omkring muligheden for at dispensere fra pkt. 4.6.2 i BR98, og bygningsmyndighederne har givet klart udtryk for, at det ikke er tilfældet. Som sagens **bilag 3** fremlægges mail af 19. juni 2023 fra ... Kommune, der oplyser, at der ikke vil kunne opnås dispensation.

De nye oplysninger i sagen har været forelagt Indklagede, der fastholder dennes afvisning. Som følge heraf, har Indklagede nødvendiggjort brug af advokatbistand.

Som følge af anmodningen om genoptagelse, og i forbindelse med behandlingen af sagen, bedes Ankenævnet tillige revurdere Klagers anmodning om at pålægge Indklagede at dække Klagers udgift til byggesagkyndig bistand, der har været nødvendig for at afdække gulvkonstruktionens opbygning.

På baggrund af ovenstående nye oplysninger, anmoder jeg herved Ankenævnet om en genoptagelse af sag nr. 98986."

Selskabet har i kommentar af 25/9 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Vi skal bemærke, at kommunens afslag på dispensation ikke dokumenterer, at der er sket en væsentlig ombygning jf. byggelovens § 2 som kræver, at gældende lovgivning skulle følges i forbindelse med renoveringen af badeværelset.

Afgørelsen kommunen har derfor efter vores opfattelse ingen betydning for vurderingen af, om manglende vådrumsmembran har været ulovligt i forbindelse med renoveringen af badeværelset.

Da vi fortsat ikke finder, at klager har løftet bevisbyrden for, at manglende vådrumsmembran på renoveringstidspunktet udgjorde en ulovlig bygningsindretning, fastholde vi vores tidligere afgørelse og skal i det hele henvise til vores høringsvar fra den 19. juni 2023."

Klagerens advokat har i kommentar af 26/9 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Indklagede anfører, at svaret fra kommunen ikke medfører, at det kan lægges til grund, at der er sket en ombygning iht. byggelovens § 2, der kræver overholdelse af gældende lovgivning på tidspunktet for udførelse af arbejderne.

Allerede fordi bygningsmyndigheden oplyser, at der ikke er grundlag for en dispensation efter at være blevet forelagt sagens faktiske omstændigheder, må nævnet lægge til grund, at udførelsen skulle have været udført i overensstemmelse med reglerne på renoveringstidspunktet. For det tilfælde, at ombygningen ikke havde en sådan karakter, der krævede overholdelse af reglerne i byggelovens § 2, ville det have været unødvendigt at ansøge om dispensation."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sag 98986 og nærværende sag. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af mail af 19/4 2016 fra klageren til selskabet fremgår bl.a.:

"Skaden blev konstateret i søndags den 17/4 2016. Og vi har siden benyttet det andet badeværelse.

Selve skaden er følgende fortalt af mureren: Fra døren ud af badeværelset til gulvrysten skal der være 3 cm hæld, se billeder 1. Det er der ikke.

Ydermere så er hældet i brusenichen forkert, således at vandet står hvor man ser kalkaflejringer, se billeder 2. Det betyder at vandet kan trænge ned i fugen som ikke er lavet godt nok, se billeder 3. Det betyder at fliserne står og sopper.

Omfanget at skaden kan være en af to mulige.

1. Gummimembranen under fliserne er lavet ordentligt og der skal bare optages 2-3 fliser og så skal de ligges ordentligt. Der er dog ingen garanti for at mureren kan tage fliserne op hele. Den reparation vil koste i omegnens af 2500. Der vil stadig være det problem at fliserne har et forkert hæld, så skaden vil på sigt måske opstå igen.
2. Gummimembranen er lavet forkert og der er sevet vand ned i etageadskillelsen. Så skal alle fliser op, fornyelse af membranen og fliser på igen. Det vil koste omkring 20.000."

Af mail af 4/5 2016 fra selskabet til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg har besigtiget jeres ejendom den 04.05.2016

Ved besigtigelsen drøftede vi det anmeldte forhold om klinker i brusenichen.

Forholdet er ikke omfattet af Ejerskifteforsikringens dækning.

Grunden til at forsikringen ikke dækker forholdet er, at der er ingen risiko for skaden kan udvikle sig til andre bygningsdele idet vådrumsmembranen er fuld intakt.

Desuden vil en reparation af skaden der vil bestå af optagning af de eksisterende klinker samt genmontering af samme klinker ikke overstige den selvrisiko der er tegnet på policen."

Af mail af 27/9 2022 fra klageren til selskabet fremgår bl.a.:

"Skaden er sket oppe på første sals badeværelse, inde i og lige uden for brusenichen.

Hermed 5 billeder, den første viser området i vores badeværelse som skaden er på. De efterfølgende billeder viser fugerne der smuldre og de to fliser som vipper og dermed kan lave hul i vådrumsmembranen.

Skade begyndte at opstå to år efter vi overtog huset, der kunne vi mærke at en flise var lidt løs og fuger de begyndte at smuldre. Vi tog kontakt til jer, dengang og havde en taksator ude, men han mente at vådrumsmembranen nok skulle sikre det. Nu er der så gået yderligere 5 år og det er forværret. Tre fliser er løse, hvoraf to vipper meget og har løse fuger."

Af mail af 5/10 2022 fra selskabet til klageren fremgår bl.a.:

"Mange tak for din mail og oplysning om, at der er tale om samme sag, som tidligere er anmeldt til os, skadenummer ...

Den 4. maj 2016 skrev vi til dig, at der var to årsager til, at vi ikke kunne dække det anmeldte forhold:

1. Der var ikke tale om en skade, der kunne opfylde ejerskifteforsikringens skadebegreb, jf. forsikringsbetingelserne E31.
2. Udbedringen oversteg ikke din selvrisiko på 5.000 kr.

Det forstås, at forholdet nu, 6 år efter du modtog afvisningen, har udviklet sig.

Men da sagen er forældet, kan vi ikke tilbyde at gøre yderligere."

Af rapport af 26/10 2022 fra en rådgivningsvirksomhed rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"Formålet med besigtigelsen er jf. fremsendte ordrebekræftelse at gennemgå boligen og undersøge badeværelse på første sal. for de fugtproblemer som ejer har konstateret, og ønsker afklaret.

Det er af ejer [klageren] oplyst, at de har overtaget huset 2015 og at de i 2016 retter henvendelse til Frida ang. løs gulvklinke i brusekabine, dette bliver afvist af udsendt taksator som oplyser at det INGEN betydning har da der er en vådrumsmembran under klinker.

der er nu konstateret at træplade under klinker er rådne og der er begyndende skimmel dannelse.

...

Observationer

ejer har fjernet klinker i brusekabine da de var løse, der ses KUN membran omkring afløb, og ikke på resten af gulvet i brusekabinen

...

Membran

Der er ikke vådrumsmembran under gulv i badeværelse, men der er lavet en afslutning imellem gulv og væg med på limet væv.

...

Ejer har fjernet badekar

Badekarret har stået i hjørnet og der er ikke vådrums sikkert på vægge, 50 cm. Op som er et lovkrav.

...

Fald på gulv

Der er en 1 cm. fald på gulvet, fra dørtrin til afløb, det er et krav om minimum 3 cm.

...

Badeværelsesgulv

Der er løse klinker og revnede fuger i hele badeværelset.

Når man går på gulvet kan det mærkes at det giver sig, dette kan skyldes at der er nedlagt for tyn-de træplader,

...

Fald på gulv

Der er manglende fald på gulvet i brusekabine, der måles 0,8 %

det er et krav om 1-2 % fald på gulv i brusekabine.

...

Vækst

Der er begyndende vækst i træplader under klinkegulv.

...

Gulv i brusekabine

Klinker har været demonteret i 5 dag men der kan stadig måles fugt i underliggende træplade

...

Vurderinger

Det vurderes at der er lavet/ombygget badeværelse uden nødvendig understøtning, manglende vådrumsmembran og manglende fald på gulvet.

Der er flere ting der indikerer at det måske ikke er lavet af professionelle håndværker.

...

Konklusion

For at udbedre skaden i gulvet og lovliggøre badeværelset skal gulvet fjernes, der skal saneres imod skimmel med Protox Hysan, og bjælkelaget skal affugtes.

Inden genopbygning skal der laves fald på gulvet således at det opfylder lovmæssige krav."

Af mail af 19/6 2023 fra kommunen til klageren fremgår bl.a.:

"I forlængelse af nedenstående henvendelse, om en given dispensation for manglende vådrums-membran, så kan jeg oplyse at vi ikke kan give en dispensation for en sådan mangel. Ejeren må selv stå inde for at byggeriet er lavet efter gældende regler."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

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

Ved bygningsskade 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.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

21. Udvidede dækning

...

Den udvidede dækning dækker følgende:

A Ulovlige bygningsindretninger i beboelsen

Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

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 du giver **FRIDA** fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne, og at dispensationen ikke kan opnås.

Undtagelser:

A. Forhold vedrørende manglende lofthøjde.

B. Forhold vedrørende terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag og etageadskillelser)."

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1977 og overtaget af klageren den 1/7 2015. I april 2016 anmeldte klageren flere forhold ved ejendommens badeværelse på 1. sal. I uddybende skadeanmeldelse af 19/4 2016 oplyste han, at "Selve skaden er følgende fortalt af mureren: Fra døren ud af badeværelset til gulvristen skal der være 3 cm hæld, se billeder 1. Det er der ikke. Ydermere så er hældet i brusenichen forkert, således at vandet står hvor man ser kalkaflejringer, se billeder 2.

Det betyder at vandet kan trænge ned i fugen som ikke er lavet godt nok, se billeder 3. Det betyder at fliserne står og sopper. Omfanget at skaden kan være en af to mulige. 1. Gummimembranen under fliserne er lavet ordentligt og der skal bare optages 2-3 fliser og så skal de ligges ordentligt. Der er dog ingen garanti for at mureren kan tage fliserne op hele. Den reparation vil koste i omegnen af 2500. Der vil stadig være det problem at fliserne har et forkert hæld, så skaden vil på sigt måske opstå igen. 2. Gummimembranen er lavet forkert og der er sivet vand ned i etageadskillelsen. Så skal alle fliser op, fornyelse af membranen og fliser på igen. Det vil koste omkring 20.000".

Selskabet besigtigede ejendommen den 4/5 2016 og afviste dækning under henvisning til, at der ikke var risiko for, at skaden kunne udvikle sig til andre bygningsdele, idet vådrumsmembranen var fuldt intakt. Desuden ville en reparation af skaden ikke overstige selvriskobeløbet.

Den 22/9 2022 anmeldte klageren, at der var flere fliser i brusenichen, som var løse, og fuger der smuldrede. Selskabet afviste dækning den 5/10 2022 under henvisning til, at forholdet var forældet. Klageren rekvirerede en rådgivningsvirksomhed, der i forbindelse med besigtigede af ejendommen konstaterede, at badeværelset var lavet/ombygget uden nødvendig understøtning, med manglende vådrumsmembran og manglende fald på gulvet. Der blev konstateret løse fliser og revnede fuger i hele badeværelset, at gulvet gav sig, og at der var fugt i træplade under klinkegulv og begyndende skimmelvækst.

Sagen har tidligere været forelagt for nævnet, som den 12/4 2023 traf afgørelse under sagsnummer 98986. Nævnet fandt, at klagerens eventuelle krav vedrørende løse fliser, revnede fuger og forkert fald på gulvet var forældet, da klageren den 17/11 2022 indbragte sagen for nævnet. Nævnet fandt, at klageren ikke havde bevist, at den manglende vådrumsmembran og understøtningen af gulvkonstruktionen på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet fandt endvidere, at klageren ikke havde bevist, at badeværelset i 1977 var udført i strid med bygningsreglementet på udførelsestidspunktet, eller at mulige ændringer af badeværelset havde haft en karakter og et omfang, som bevirkede, at forholdets lovlighed skulle bedømmes efter det bygningsreglement, der var gældende på ændringstidspunktet. Nævnet bemærkede i øvrigt, at det var et krav for at opnå dækning i medfør af ulovlighedsdækningen, at forholdene vedrørende vådrumssikringen udgjorde et ulovligt forhold på ændringstidspunktet. Nævnet bemærkede herudover, at det ifølge forsikringsbetingelserne i givet fald ville være en yderligere betingelse for at opnå dækning, at der ikke kunne opnås dispensation for forholdet hos bygningsmyndigheden. På baggrund heraf kunne nævnet ikke kritisere, at selskabet afviste dækning under forsikringens udvidede dækning. Henset til sagens karakter og udfald fandt nævnet, at der ikke var grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgifter til sagkyndig bistand.

Sagen er blevet genoptaget på klagerens foranledning under nærværende sagsnummer 99805. Klageren har som nye oplysninger fremlagt fotografi, der viser, at gulvvarmeslangen er produceret i april 2005 og en mail fra kommunen om, at der ikke kan gives dispensation for manglende vådrumsmembran.

Klageren har anført, at han ved nærmere undersøgelser af konstruktionen har konstateret, at "de etablerede gulvvarmeslanger har et produktionsstempel, som angiver april 2005, jf. bilag 1 og bilag 1.1. I den af Klager indhentede byggetekniske rapport fra [rådgivningsvirksomhed], jf. bilag 2, ses det på s. 2 nederst, at der alene er membran omkring afløb og ikke på resten af gulvet i brusekabinen. Samtidig fremgår det af billedet, at der er ilagt en træplade i konstruktionen. På baggrund af billederne i bilag 1 og bilag 1.1. må det lægges til grund, at gulvkonstruktionen i badeværelset er udført på et senere tidspunkt end april 2005, hvor det var BR98, der var gældende. Dernæst kan det på baggrund af den byggesagkyndiges billeder lægges til grund, at der er anvendt træ i gulvkonstruktionen. I BR98 pkt. 4.6.2 fremgår det, at der ved anvendelse af træ i gulvkonstruktion skal anvendes et vandtætningssystem, der er udført i om. vilkårene i Erhvervs- og byggestyrelsens godkendelse af de enkelte fabrikater; ...

Det må på baggrund af destruktive indgreb og billederne heraf i den byggetekniske rapport, jf., bilag 2, lægges til grund, at der ikke er etableret et vandtætningssystem i overensstemmelse med pkt. 4.6.2 i BR98, da der alene er anvendt membran omkring afløb. Ankenævnet kan følgelig lægge til grund, at Klager med den nye dokumentation i bilag 1 har dokumenteret, at der er udført ændringer i konstruktionen på et sådant tidspunkt, der fordrerede, at BR 98 pkt. 4.6.2 var opfyldt, og at gulvkonstruktionen ikke er udført i om. kravene. Herefter skal det undersøges, om det yderligere krav om dispensation for forholdet hos bygningsmyndighederne", og at "Klager har været i dialog med bygningsmyndighederne omkring muligheden for at dispensere fra pkt. 4.6.2 i BR98, og bygningsmyndighederne har givet klart udtryk for, at det ikke er tilfældet. Som sagens bilag 3 fremlægges mail af 19. juni 2023 fra ... Kommune, der oplyser, at der ikke vil kunne opnås dispensation".

Selskabet har fastholdt, at det anmeldte forhold ikke på overtagelsestidspunktet har udgjort en skade i ejerskifteforsikringens forstand eller en ulovlig bygningsindretning. Selskabet har anført, at "alene den omstændighed, at der er lagt nye gulvvarmeslanger, ikke i sig selv medvirker til, at gældende bygningsreglement på renoveringstidspunktet skal overholdes. Der er heller ikke fremlagt dokumentation for, at der før renoveringen ikke var tale om gulvvarme i badeværelset. Der kan derfor i 2005 reelt alene være sket en udskiftet ældre gulvvarmeslanger med nyere slanger

Det gøres derfor samlet gældende, at klager ikke har dokumenteret, at gældende bygningsreglement BR98 skulle følges i forbindelse med renoveringen af badeværelset omkring 2005". Selskabet har anført, at det ikke af BR18 punkt 4.6.2 fremgår "oplysninger om, at der skal etableres en reel vådrumsmembran, men derimod alene, at der skal udføres et vandtætningssystem i overensstemmelse med vilkårene i Erhvervs- og Byggestyrelsens godkendelse af de enkelte fabrikater. Klager har ikke fremlagt dokumentation for, at ikke er tale om et vandtætningssystem i overensstemmelse med vilkårene i Erhvervs- og Byggestyrelsens godkendelse af de enkelte fabrikater".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der består en sådan usikkerhed om bedømmelsen af oplysningerne i sagen, at sagen ikke skønnes egnet til afgørelse i nævnet på skriftligt grundlag. Tvisten må som følge heraf afgøres ved domstolene, hvor der er mulighed for parts- og vidneforklaringer og syn og skøn. Det følger herefter af vedtægternes § 4, stk. 3, nr. 3, at nævnet må afvise at afgøre sagen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at sagen vedrører ganske komplekse spørgsmål vedrørende ændringen af badeværelset i 2005, herunder hvorvidt ændringen har haft en karakter og et omfang, som bevirker, at forholdets lovlighed skal bedømmes efter det bygningsreglement, der var gældende på ændringstidspunktet, jf. byggelovens § 2, stk. 1, litra b, om væsentlige ombygninger og forandringer, hvorfor nævnet finder, at der dels er behov for, at der i sagen foretages syn og skøn, som kan klarlægge de faktiske omstændigheder og spørgsmålet om bygningsindretningens lovlighed, dels at den udmeldte syn- og skønsmand vil kunne afgive mundtlig forklaring, hvilket ikke kan ske for nævnet. Nævnet har også lagt vægt på, at det på det foreliggende grundlag må anses for ganske usikkert at fastsætte, hvilken udgift der er påkrævet for at udbedre eventuelle dækningsberettigende forhold, ligesom sagen herudover indeholder forældelsesretlige problemstillinger.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Klagegebyret tilbagebetales.

Kendelsen træder i stedet for kendelse 98986.

Ankenævnet *for* Forsikring

17.

99805



Jens Kruse Mikkelsen

formand