

Ankenævnet for Forsikring

Den 13. december 2023 blev i sag nr. 99837:

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 ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 11/5 2023 til nævnet samt i vedlagte bilag har klagerens advokat bl.a. anført:

"Som advokat for ..., påklager jeg herved Frida Forsikrings afslag på forsikringsdækning af 14. november 2022, med påstand om, at Frida Forsikring skal give dækningstilsagn til lovliggørelse af badeværelset i min klients ejendom.

Sagsfremstilling

Mine klienter overtog pr. 01-11-2021 ejendommen beliggende ..., og tegnede i den anledning udvidet ejerskifteforsikring hos Frida Forsikring.

Medio 2022 konstaterede mine klienter, at der var bagfald i badeværelset i brusearealet, og anmeldte efterfølgende forholdet til ejerskifteforsikringen, da badeværelset var renoveret i 1987, hvor bygningsreglementet fra 1985 var gældende, og hvori der i pkt. 4.6.1. var krav om fald mod afløb.

Ejendommens tidligere ejer har oplyst følgende angående renoveringen af badeværelset:

'Det gamle badeværelse blev ryddet helt for gammel vask, badekar, toilet og varmtvandsbeholder og som jeg husker det blev der lagt nye rør i gulvet og en dør til soveværelset blev blændet, en mur jeg kendte støbte gulv, murede brusekabine og lagde fliser på gulv og vægge, han var desværre svært beruset det meste af tiden og gik bort kort tid efter han havde muret garagen, mere kan jeg ikke hjælpe dig med.'

Det kan således lægges til grund, at renoveringen tillige har inkluderet udskiftning af rørføring, og ændring af ejendommens ruminddeling etc., hvilket utvivlsomt medfører, at renoveringen er om-

Ankenævnet for Forsikring

2.

99837

fattet af Boligreguleringslovens § 2, hvorfor det på daværende tidspunkt gældende bygningsregulativ skulle have været overholdt.

Frida Forsikring har afvist, at arbejderne med badeværelset i 1987 er omfattet af byggelovens § 2, da forsikring mener, at der blot er tale om vedligeholdelsesarbejder.

Denne udlægning af byggelovens § 2 er forkert.

Det er korrekt, at blotte vedligeholdelsesarbejder falder uden for lovens anvendelsesområde, men en gennemrenovering af et badeværelse er ikke at betragte som almindelig vedligeholdelse i lovens forstand, da det involverer en ændring i badeværelsets karakter - bl.a. en ændring i forhold til materialer, opbygningsstruktur etc.

I sådanne tilfælde er vi utvivlsomt indenfor byggelovens anvendelsesområde, idet det modsatte synspunkt – og altså i dette tilfælde jeres synspunkt - vil medføre, at alle badeværelsesrenoveringer kan gennemføres uden hensyntagen til gældende bygningsreglement, hvilket næppe er lovens formål.

Det ville de facto medføre, at byggeloven bliver illusorisk i forhold til renoveringer, hvis det ikke involverer en samtidig ændring af grundplanen.

På denne baggrund gøres det gældende, at ejerskifteforsikringen er forpligtet til at dække udbedringen af den konstaterede konstruktionsmæssige fejl i badeværelset."

Selskabet har i brev af 28/6 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagsfremstilling

Klager købte ejendommen beliggende på ... opført i 1943 med overtagelsesdato den 8. oktober 2021. I forbindelse med handlen var der tegnet en 10-årig udvidet ejerskifteforsikring hos Domus Forsikring. Policen og vilkårene for forsikringen fremlægges som **bilag 1**.

Der var i forbindelse med handlen udarbejdet en tilstandsrapport den 23. august 2021 (**bilag 2**).

Den 22. april 2022 anmeldte klager følgende:

Ønsker at udbedre brusekabinen, idet der er forkert fald i forhold til afløbet. Vandet samler sig inde på midten af brusekabinen og kan kun ved brug af en bruseskraber få vandet ud. Det er svært at få et ordentligt billede af skaden.

Sammen med anmeldelsen fremsendte klager billeder af det anmeldte forhold (**bilag 3**), samt et tilbud (**bilag 4**).

Den 26. juli 2022 skrev vi til klager og oplyste, at det anmeldte forhold ikke var dækket af forsikringen, da forholdet hverken var dækket over basisdækningen eller den udvidede dækning (**bilag 5**).

Klager fremsendte herefter den 6. august 2022 en indsigelse over afgørelsen og den 28. oktober 2022 fastholdt skadeafdelingen afvisningen (**bilag 6**).

Klagers advokat fremsendte den 10. november 2022 en klage over afgørelsen til Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling (bilag 7), hvorefter afdelingen den 14. november 2022 fastholdt afgørelsen (**bilag 8**).

Den 11. december 2022 fremsendte klagers advokat endnu en indsigelse, hvorefter afdelingen fastholdt afvisningen den 21. december 2022 (**bilag 9**).

Fridas opfattelse af sagen

1. Basisdækningen

Klager har fremsendt billede dokumentation på, at vandet ikke løber til afløbet i brusenichen.

Vi skal bemærke, at følgende fremgår af vilkårenes pkt. 4A: Forsikringen dækker 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.

Hertil fremgår der følgende af vilkårenes pkt. 4B: Forsikringen 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, 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.

Som det fremgår af de fremsendte billeder, er der monteret en opkant til brusenichen, som hindrer vand i at trænge ud til det tilstødende badeværelsesgulv.

Der er derfor ikke risiko for, at vandet kan løbe ud af brusenichen og eks. ud på et tilstødende trægulv eller lign. og der er derfor ikke nærliggende risiko for, at der kan opstå en skade, som følge af måden brusenichen er udført på.

Hertil skal vi bemærke, at det fremgår af Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. side 15 (bilag 10), at 'manglende fald mod gulvafløb i vådrum, der medfører vandansamlinger på gulv' ikke er dækket af en ejerskifteforsikring.

Der er ikke konstateret nogen former for skader, som følge af det anmeldte forhold og vi heller ikke finder, at der er nærliggende risiko for skade og det i øvrigt direkte fremgår af ovennævnte bekendtgørelse, at manglende fald mod afløb ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, fastholder vi, at det anmeldte forhold ikke er dækket af basisdækningen jf. vilkårenes pkt. 4A og B.

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-Erfablade 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).

Ud fra de fremsendte billeder kan vi se, at der på et tidspunkt er sket en renovering af badeværelset. Dog er der ikke fremlagt dokumentation på, hvornår denne renovering har fundet sted.

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

Vi finder ikke, at klager har dokumenteret, at badeværelset er renoveret i 1987 og det derfor er bygningsreglementet fra 1985 som skulle overholdes i forbindelse med den renovering, som har fundet sted og allerede af den grund finder vi ikke, at klager har dokumenteret, at der var tale om en ulovlig bygningsindretning på renoveringstidspunktet.

Såfremt klager fremsender dokumentation på, at der badeværelset er renoveret i 1987, skal vi 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 eller en decideret ombygning.

Dette fremgår af byggelovens § 2 stk. 1 b) og 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.

Hertil fremgår der følgende i note 13. i Karnov til § 2, stk. 1. b):

Ifølge motiverne (herefter mot) til den tidligere byggelov falder »den blotte bygningsvedligeholdelse, dvs. arbejder, der alene tilsigter at opretholde eller retablere en bygnings tidligere tilstand i henseende til sammensætning, inddeling og beskaffenhed efter slid og forringelse som følge af bygningens brug« uden for loven i den forstand, at dens formelle og materielle regler ikke skal overholdes, se derimod § 14. Disse regler finder dog anvendelse, såfremt vedligeholdelsesbyggerarbejdet har betydning for energiforbruget i bygningen, jf. stk. 1, litra e.

Når der alene er sket en renovering af badeværelset, er udgangspunktet derfor, at det er lovgivningen på tidspunktet for husets opførelse, som skal følges når der sker en renovering jf. byggelovens 2, stk. 1 b) og c).

På tidspunktet for husets opførelse i 1943, var der ikke krav til fald mod afløbet i en brusekabine.

Allerede af den grund er der ikke tale om en ulovlig bygningsindretning jf. vilkårenes pkt. 21A og vi fastholder derfor, at det anmeldte forhold ikke er dækket af den udvidede dækning.

Manglende dokumentation på væsentlig renovering

Klagers advokat henviser til, at han har kontaktet de tidligere ejere som oplyser følgende:

Det gamle badeværelse blev ryddet helt for gammel vask, badekar, toilet og varmtvandsbeholder og som jeg husker det blev der lagt nye rør i gulvet og en dør til soveværelset blev blændet, en mur jeg kendte stødte gulv, murede brusekabine og lagde fliser på gulv og vægge, han var desværre svært beruset det meste af tiden og gik bort kort tid efter han havde muret garagen, mere kan jeg ikke hjælpe dig med.

Det er vores opfattelse, at ovennævnte beskrivelse alene vedrører arbejder, der tilsigter at opretholde eller retablere en bygnings tidligere tilstand, da der før den beskrevne renovering var tale om et eksisterende badeværelse, og der ikke er tale om ændring af vådzone eller andre væsentlige ændringer.

Vi finder derfor ikke, at beskrivelsen dokumenterer, at gældende lovgivning skulle følges i forbindelse med renoveringen af badeværelset jf. byggelovens § 2 stk. 1 b) og c).

Hertil fremgår det af sælgeroplysningerne på side 16 i tilstandsrapporten i pkt. 2.1, at sælgeren af ejendommen alene har boet i ejendommen i 3 år. De tidligere ejere har således ikke ejet ejendommen tilbage til renoveringstidspunktet og citatet er ikke fremlagt som bilag inkl. navn på afsender mv.

Vi finder derfor ikke, at citatet bør tillægges nogen former for bevismæssig værdi ved vurderingen af, om der på tidspunktet for renoveringen af badeværelset har fundet en væsentlig renovering sted.

Samlet fastholder vi, at klager ikke har løftet bevisbyrden for, at det manglende fald mod brusenichen udgør en ulovlig bygningsindretning jf. vilkårenes pkt. 21A og vi fastholder derfor, at det anmeldte forhold ikke er dækket af den udvidede dækning.

3. Tilstandsrapporten

Vi skal bemærke, at det fremgår af vilkårenes pkt. 5B, at forsikringen ikke dækker forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Den bygningssagkyndige har i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten noteret følgende i pkt. 11 (**bilag 2**):

Der er gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget i og udenfor brusenichen. Der er tale om gulv med direkte vandbelastning, hvorfor der er risiko for skader på de omkringliggende konstruktioner og installationer.

Skaden har den bygningssagkyndige valgt at give karakteren rød, som beskriver skader ved bygningsdelen, som allerede har medført eller vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på kort sigt. Dette svigt kan medføre eller kan allerede have medført skader på andre bygningsdele.

Da klager allerede gennem oplysningerne i tilstandsrapporten har fået oplyst, at gulvet i brusenichen er med kritiske skader og derfor kunne forvente en udskiftning af gulvbelægning mv., finder vi ikke, at klager har lidt et konstaterbart økonomisk tab, som følge af det manglende fald mod afløbet. Forsikringen dækker heller ikke af den grund det anmeldte forhold jf. vilkårenes pkt. 5B.

Ankenævnspraksis

I ankenævns sagen 97521 (**bilag 11**) havde tidligere ejere ombygget et badeværelse i 2004 af sælger, hvor inventar og sanitet blev udskiftet, hvor der blev lagt nyt flisegulv med sokkelkant langs vægge og badekar, og der blev etableret lukket brusekabine med glasvægge og glasdør. Samme badeværelse blev ombygget i 2015 af sælger 2, hvor flisebelægningen på gulv, sokkelkant og vægge blev hugget op, og gulvet fremstod herefter som malet betongulv. Endvidere blev der lagt nyt unidræn og marmorfliser ved badekar og brusekabine, og installeret nye armaturer.

Nævnet fandt, at renoveringerne af badeværelset i henholdsvis 2004 og 2015 ikke havde haft en karakter og et omfang, som bevirkede, at forholdets ulovlighed skulle bedømmes efter det bygningsreglement, der var gældende på ændringstidspunktet.

I kendelsen 88284 (**bilag 12**) var der i 2006 sket en modernisering af et badeværelse, hvor gulvet var brækket op, der blev etableret gulvvarme og støbt nyt gulv. Derpå blev der lagt ny klinkebelægning på gulvet og væggene i hele badeværelset.

Nævnet udtalte, at klageren ikke havde bevist, at ændringen af badeværelset i sælgerens ejertid har haft en karakter og et omfang, som bevirker, at forholdets lovlighed skulle bedømmes efter det bygningsreglement, der var gældende på ændringstidspunktet.

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

Vi fastholder vores afgørelse

Vi fastholder, at det anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen, da forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand og eller en ulovlig bygningsindretning samt i øvrigt er nævnt i tilstandsrapporten."

Klagerens advokat har i brev af 23/8 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Det er undertegnede opfattelse, at den konstaterede bygningsfejl henhører under den udvidede dækning, der ubestridt er tegnet af mine klienter i forbindelse med køb af omhandlede ejendom.

Jeg noterer mig, at Frida Forsikring anerkender, at der er sket en ombygning af omhandlede badeværelse, men at man bestrider, at mine klienter har dokumenteret, hvornår ombygningen skulle være sket.

Som anført i min klageskrivelse af 11. maj 2023, er ombygningen sket i 1987 ved den daværende ejer, og det er ikke unaturligt, at denne ikke længere er i besiddelse af dokumentation for ombygningen. Der er trods alt tale om en ombygning, der fandt sted for mere end 30 år siden.

Henses der i øvrigt til det ombyggede badeværelses udtryk, synes det hævet over enhver tvivl, at ombygningen må være sket i 80'erne, når henses til valg af farver, materialer, indretning m.v. Det er et badeværelse, der – når henses til nutidige standarder – savner smag og forståelse for lys og farvevalg.

Et vidnesbyrd om, hvornår ombygningen de facto har fundet sted, kan desværre ikke føres for ankenævnet, men vil naturligvis kunne føres i en efterfølgende retssag ved domstolene. Jeg vil forsøge snarest muligt at indhente en erklæring på tro og love fra tidligere ejer om, hvornår denne har ladet ombygningen af badeværelset udføre.

Jeg har noteret mig, at parterne angiveligt er enige om, at såfremt badeværelset de facto er udført i 1987, og er omfattet af byggelovens § 2, er det bygningsreglementet fra 1985, der er gældende for ombygningen, og som således skulle være iagttaget i forbindelse ombygningen.

Jeg formoder ligeledes, at Frida Forsikring er enig med mig i, at det af bygningsreglementet fra 1985, punkt 4.6.1 fremgik, at der var krav om fald mod afløb i bruseområdet, og jeg vil således ikke knytte yderligere bemærkninger dertil.

Det afgørende synes således at være, hvorvidt den omhandlede ombygning af badeværelset falder ind under byggelovens § 2.

Jeg er for så vidt enig med Frida Forsikring i, at den blotte renovering af et badeværelse, ikke falder ind under formålet med byggelovens § 2, men det er imidlertid utvivlsomt min opfattelse, at den ombygning, der er passeret i nærværende sag, ikke udgør en renovering, men derimod udgør en reel ombygning, og således falder indenfor byggelovens § 2.

At arbejderne er udført i samme rum, som der tidligere var badeværelse i, medfører ikke i sig selv, at der alene bliver tale om en renovering. Der må i stedet tages udgangspunkt i, hvilke arbejder, der konkret er udført i forbindelse med ombygningen, og derudfra vurdere, hvorvidt der er tale om en ombygning eller en renovering.

Selvfølgelig vil det være opportunt, hvis der kunne fremskaffes egentlige arbejdsbeskrivelser for de udførte arbejder eller lignende dokumentation fra de udførende håndværkere, frem for det udsagn, som min klient har modtaget fra den tidligere ejer, men desværre er det ganske sjældent, at dokumentation for udført håndværkerarbejder forefindes 30 år efter udførelse.

Den udtalelse der er tilsendt min klient, og som er tilsendt Ankenævnet ved min klageskrivelse, finder jeg særdeles troværdig, idet beskrivelsen bl.a. indeholder en nærmere redegørelse for, at den omhandlede murer desværre var 'svært beruset det meste af tiden og gik bort kort tid efter at han havde muret garagen'.

Dette understreger troværdigheden af udsagnet, og jeg mener derfor, at Ankenævnet bør lægge til grund, at de i udsagnet anførte arbejder de facto er udført i forbindelse med ombygningen af badeværelset.

Som det fremgår af udsagnet, blev der ikke blot skiftet vask, badekar og toilet, men der blev tillige udskiftet varmtvandsbeholder samt lagt nye rør i gulvet. Videre blev der blændet en dør, ligesom der blev støbt nyt gulv og opmuret en brusekabine.

Der er således tale om, at der er foretaget rumforandringer, hvilket netop er typiske kendetegn for en ombygning frem for en renovering.

En renovering tager normalt sigte på at udskifte armatur, håndvask og toilet, ligesom det heller ikke er usædvanligt, at der opsættes nye klinker, men opmuring af en ny brusekabine, udlægning af nye rør, samt støbning af nyt gulv, falder utvivlsomt udenfor sædvanlig renovering, og vil derfor være omfattet af princippet i byggelovens § 2.

Jeg skal i den forbindelse – for god ordens skyld – bemærke, at når jeg i min klageskrivelse og ovenfor anfører den 'tidligere ejer', er der ikke refereret til sælger af ejendommen over for mine klienter, men derimod til den ejer, der havde ejendommen i 1987, og som solgte ejendommen i 2016 til den senere sælger af ejendommen over for mine klienter.

For så vidt angår forsikringsselskabets bemærkninger angående tilstandsrapporten, gøres det gældende, at disse er uden relevans for nærværende sag.

Det er muligt, at min klient ud fra tilstandsrapporten ville have kunnet forvente en partiel udskiftning af enkelte klinker i og uden for brusekabinen, men det ændrer ikke ved, at korrekt afhjælpning fordrer, at der konstrueres fald mod afløbet i brusekabinen, hvilket vil kræve en komplet udskiftning af gulvbelægningen, og ikke kun en partiel reparation. Videre bemærkes det i den anledning, at den manglende mulighed for at vandet kan finde afløb frem til gulvafløbet, som følge af det manglende fald, ikke blot kan medføre manglende vedhæftning ved gulvklinkerne i brusekabinen, men tillige – i værste fald – kan medføre varig opfugtning i gulvkonstruktionen med deraf følgende konstruktionsmæssige svigt, vandskader, skimmelsvamp m.v."

Selskabet har i brev af 4/9 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers advokat bemærker bl.a. følgende:

Jeg noterer mig, at Frida Forsikring anerkender, at der er sket en ombygning af omhandlede badeværelse, men at man bestrider, at mine klienter har dokumenteret, hvornår ombygningen skulle være sket.

Vi skal bemærke, at vi alene anerkender, at der er sket en renovering af badeværelset på et tidspunkt.

Vi fastholder, at udtalelse fra den tidligere ejer på ingen måde dokumenterer, at der er sket en væsentlig ombygning af badeværelset på et givent tidspunkt, hvilket vil kræve en lovliggørelse af badeværelset jf. byggelovens § 2.

Hertil anerkender vi heller ikke, at der er sket en ombygning i 1987, som klagers advokat ellers hævder, at vi gør.

Med hensyn til klagers advokats henvisning til den kritiske bemærkning i tilstandsrapporten, skal vi bemærke, at det ikke kan forventes, at klager vil kunne skaffe samme type fliser, ved udskiftningen af fliserne i badeværelset.

Vi fastholder derfor, at klager skulle opretholde udgifter til renovering af badeværelset uanset hvad og derfor ikke har lidt et dokumenterbart økonomisk tab."

Ankenævnet for Forsikring

9.

99837

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 23/8 2021, fotografier fra klagerens anmeldelse af 23/8 2021, tilbud fra kloakfirma af 26/6 2022 indhentet af klageren, selskabets afgørelser af 26/7 2022, 14/11 2022 og 21/12 2022, korrespondance mellem klageren og selskabet fra 6/8 2022 til 28/10 2022, klagerens klager af 10/11 2022 og af 11/12 2022, police af 8/10 2021 og forsikringsbetingelser E33 af 2/10 2020. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 23/8 2021 fremgår bl.a.:

SKADER INDE I BEBOELSE				
BEBOELSE - 1.sal - Badeværelse a				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
11		Der er gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget i og udenfor brusenichen.	Der er tale om gulv med direkte vandbelastning, hvorfor der er risiko for skader på de omkringliggende konstruktioner og installationer.	-
"				"

Af tilbud fra kloakfirma af 26/6 2022 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Hermed fremsendes som aftalt diverse priser på renovering af jeres badeværelse ifm. bagfald på gulv. Der er bagfald på gulv i bruseafsnit, vandet samler sig i plamager og løber først af i afløbet når der er flere vandpytter på gulvet. For at kunne opfylde gældende lovgivning er man nødsaget til at renovere hele rummet med vådrumssikring, da operationen i bruseafsnit vil være af større karakter og ikke kan betegnes som en 'reparation', men renovering iht. By og Byg 252. Nedenfor er beskrevet en løsning, hvorved rummet opfylder gældende lovgivning på området.

Nedrivning.

- Afdækning af diverse arbejdsområder.
- Demontering af eksisterende indfatninger på indvendigt side af toiletdør.
- Fjernelse af eksisterende vægbeklædning til fast grund/skellet.
- Fjernelse af eksisterende gulvbelægning til fast grund herunder indskud.
- Fjernelse af 2stk. brusevægge.
- Fjernelse af eksisterende sænket loft.
- Bortkørsel af affald inkl. genbrugsafgift.

1,00	stk	12.750,00 DKK	12.750,00 DKK
------	-----	---------------	---------------

Vvs.

- Demontering af eksisterende rør og sanitet.
- Udførsel af vandinstallation som skjult installation til hhv. håndvask til bruseafsnit.
- Udskiftning af gulv afløb til et nyt standard med smørmenbram, samt afløb til håndvask.
- Levering og montering af Geberit Wc stativ.
- Montering af miljø og sanitet.
- Bortkørsel af affald inkl. genbrugsafgift.

1,00	stk	51.090,00 DKK	51.090,00 DKK
------	-----	---------------	---------------

Ankenævnet for Forsikring

10.

99837

Beskrivelse	Antal	Enhed	Å-pris	Beløb
Murer. - Pudsning af vægge/opsætning af vådrumslader. - Støbning af gulv inkl. igennem etageadskillelsen, samt reetablering af loft i stueetagen. - Støbning af gulv med specielbeton til lav indbygningshøjde. - Udførelse af vådrumssikring iht. By og Byg 252. - Nedlægning af klinker på gulv, samt opsætning af sokkel (standard). - Opsætning af fliser på vægge i bruseniche (standard). - Fugning af fliser, samt klinker. I indadgående hjørner og i samlinger mellem gulv og væg vil der komme elastisk fuge. - Bortkørsel af affald inkl. genbrugsafgift	1,00	stk	47.220,00 DKK	47.220,00 DKK
Tømrer. - Udførelse af ny let gulvopbygning inkl. isolering mellem bjælkelag og plader. - Opsætning af nye indfatninger på døren. - Levering, samt montering af nyt sænket loft i vådrumsgips. - Levering, samt montering af vådrumsgips på kasse på hængecloset. - Levering, samt montering af diverse lister, evt. nye bundstykker og lign. - Levering, samt montering af inspektionslem i loft. 15*15cm. hvid. - Bortkørsel af affald inkl. genbrugsafgift.	1,00	stk	29.810,00 DKK	29.810,00 DKK
Maler. - Fuldspartling af vægge, hvor der ikke er monteret fliser, samt det nye sænkede loft. - Montering af filt på spartlede overflader. - Maling af filt og træværk 3 gange. - Bortkørsel af affald inkl. Genbrugsafgift.	1,00	stk	12.800,00 DKK	12.800,00 DKK
Beskrivelse	Antal	Enhed	Å-pris	Beløb
Elektriker (estimeret pris) - Demontering af eksisterende installationer. - Montering af ny afbryder ved indgang. - Montering af 4stk. hvide standard spots. - Montering af standard ventilator. - Bortkørsel af affald inkl. genbrugsafgift.	1,00	stk	13.500,00 DKK	13.500,00 DKK
Glarmester (estimeret pris) - Levering, samt montering af brusevæg i standard glas, lavet på ønskede mål. - Bortkørsel af affald inkl. genbrugsafgift	1,00	stk	6.500,00 DKK	6.500,00 DKK

"

Af Bygningsreglementet af 1985, punkt 4.6.1 fremgår bl.a.:

"4.6 Vådrum

4.6.1 Baderum samt wc-rum med gulvafløb skal opfylde følgende krav i den del af rummet, hvor der må regnes med vandpåvirkning:

- 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,
- gulv- og vægoverflader skal udføres, så de kan modstå normalt forekommende mekaniske og kemiske påvirkninger og
- i rum med gulvafløb skal gulvet have tilstrækkeligt fald mod afløbet.

...

(4.6.1) I den del af et stort baderum eller wc-rum, hvor der ikke vil komme vand på gulv og vægge i nævneværdig grad, gælder kravene ikke."

Af forsikringsbetingelser E33 af 2/10 2020 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, 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.

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.

...

5. Hvilke forhold dækkes ikke

A Forhold under den i policen oplyste selvrisiko.

B Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

D Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold om bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter, medmindre der er tale om dækningsberettiget el- eller vvs, samt æstetiske eller arkitektoniske forhold. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsvilkårenes punkt 4, dækkes skaden.

...

21. Udvidede dækning

Alle Ejerskifteforsikringens øvrige punkter gælder også for den udvidede dækning, der er tilknyttet Ejerskifteforsikringen. Dækningen er en udvidelse af forsikringsdækningen i forhold til Lov om Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Du kan se, om du har valgt den udvidede dækning på din police.

...

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 loftshøjde.

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

Fotografier har været forevist for nævnet.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1943, og klageren overtog ejendommen den 1/11 2021. Den 22/4 2022 anmeldte klageren, at der var forkert fald i forhold til afløbet i brusekabinen, at vandet samlede sig inde på midten af brusekabinen, og at man kun kunne få vandet ud ved brug af en bruseskraber.

Klageren ønsker, at selskabet skal dække udgifter til lovliggørelse af badeværelset. Han har anført, at badeværelset blev renoveret i 1987, at renoveringen indebar udskiftning af rørføring og ændring af ejendommens ruminddeling mv., hvilket medfører, at renoveringen er omfattet af byggelovens § 2, hvorfor det på daværende tidspunkt gældende bygningsregulativ skulle have været overholdt. Badeværelset skal dermed overholde bygningsreglementet fra 1985, hvor der

i punkt 4.6.1. er krav om fald mod afløb. Klageren har anført, at ejendommens tidligere ejer – der ejede ejendommen i 1987, og som solgte ejendommen i 2016 – har oplyst om, at *"Det gamle badeværelse blev ryddet helt for gammel vask, badekar, toilet og varmtvandsbeholder og som jeg husker det blev der lagt nye rør i gulvet og en dør til soveværelset blev blændet, en mur jeg kendte støbte gulv, murede brusekabine og lagde fliser på gulv og vægge, han var desværre svært beruset det meste af tiden og gik bort kort tid efter han havde muret garagen, mere kan jeg ikke hjælpe dig med"*. Der blev altså ikke blot skiftet vask, badekar og toilet, men der blev tillige udskiftet varmtvandsbeholder, lagt nye rør i gulvet, blændet en dør, og der blev støbt nyt gulv og opmuret en brusekabine. Der er derfor tale om, at der er foretaget rumforandringer, som er typiske kendetegn for en ombygning frem for en renovering. Klageren har anført, at der henset til badeværelsets udtryk ikke kan være tvivl om, at ombygningen må være sket i 1980'erne, og at det er sjældent, at dokumentation for udført håndværkerarbejder findes 30 år efter udførelse. Klageren har i forhold til det anførte i tilstandsrapporten anført, at han alene ville have kunnet forvente en partiel udskiftning af enkelte klinker i og uden for brusekabinen, men at etablering med fald mod afløbet i brusekabinen vil kræve en komplet udskiftning af gulvbelægningen.

Selskabet har afvist at yde dækning. Selskabet har i forhold til basisdækningen anført, at der ikke er risiko for, at vandet kan løbe ud af brusenichen og f.eks. ud på et tilstødende trægulv eller lignende, da der er opkant til brusenichen, som forhindrer vandet i at trænge ud til det tilstødende badeværelsesgulv. Der er derfor ikke nærliggende risiko for, at der kan opstå en skade, som følge af måden brusenichen er udført på. Det fremgår desuden af bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. side 15, at "manglende fald mod gulvafløb i vådrum, der medfører vandansamlinger på gulv" ikke er dækket af en ejerskifteforsikring. Der er heller ikke konstateret nogen skader som følge af forholdet.

I forhold til den udvidede dækning har selskabet anført, at klageren ikke har fremlagt dokumentation for, at renovering er sket i 1987, og at det er bygningsreglementet fra 1985, som skulle

overholdes i forbindelse med renoveringen. Selskabet har anført, at den tidligere sælgers beskrivelse alene vedrører arbejder, der tilsigter at opretholde eller reetablere en bygnings tidligere tilstand, da der før den beskrevne renovering var tale om et eksisterende badeværelse, og der ikke er tale om ændring af vådzone eller andre væsentlige ændringer. Der er dermed ikke sket en væsentlig ombygning af badeværelset, jf. byggelovens § 2. Hertil kommer, at citatet ikke er fremlagt som bilag inklusive navn mv. på afsender, og selskabet finder derfor ikke, at citatet bør tillægges nogen form for bevismæssig værdi. På tidspunktet for husets opførelse i 1943, var der ikke krav til fald mod afløbet i en brusekabine. Selskabet har også anført, at klageren ved punkt 11 i tilstandsrapporten har fået oplyst, at gulvet i brusenichen er med kritiske skader og derfor kunne forvente en udskiftning af gulvbelægning mv. Klageren har derfor ikke lidt et økonomisk tab som følge af det manglende fald mod afløbet.

Af tilstandsrapporten af 23/8 2021 fremgår det under "Beboelse – 1. sal – badeværelse a" med karakteren rødt hus, at "Der er gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget i og udenfor brusenichen. **Risiko** Der er tale om gulv med direkte vandbelastning, hvorfor der er risiko for skader på de omkringliggende konstruktioner og installationer".

Af tilbud fra kloakfirma af 26/6 2022 fremgår det, at "Der er bagfald på gulv i bruseafsnit, vandet samler sig i plamager og løber først af i afløbet når der er flere vandpytter på gulvet. For at kunne opfylde gældende lovgivning er man nødsaget til at renovere hele rummet med vådrumssikring, da operationen i bruseafsnit vil være af større karakter og ikke kan betegnes som en 'reparation', men renovering iht. By og Byg 252".

Af forsikringsbetingelsernes punkt 4B fremgår det, at forsikringen 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, 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. Af punkt 4C fremgår det, at

forsikringen også dækker, 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.

Af punkt 5B fremgår det, at forsikringen ikke dækker forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, så klageren ikke, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Af punkt 5D fremgår det, at forsikringen ikke dækker bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade på bygningen, eller der er nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsvilkårenes punkt 4.

Af punkt 21 fremgår det, at den udvidede dækning 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 fremgår også, at det er en betingelse for dækning, at klageren giver selskabet fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne, og at dispensationen ikke kan opnås.

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

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

Basisdækning

Hvad angår ejerskifteforsikringens basisdækning, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at bagfaldet på gulvet i badeværelsets bruseafsnit på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at forholdet ikke har medført skader på ejendommen, og at det af bilag 3 til bekendtgørelse nr. 13 af 12/1 2012 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. fremgår, at "manglende fald mod gulvafløb i vådrum, der medfører vandansamlinger på gulv" er nævnt som eksempel på forhold som i almindelighed ikke vil være dækningsberettigende.

Udvidet dækning

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er sket væsentlige ombygninger eller væsentlige forandringer af badeværelset, der bevirker, at badeværelset skal overholde kravene i pkt. 4.6 i bygningsreglementet fra 1985, jf. herved byggelovens § 2, stk. 1.

Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at klageren ikke har kunnet fremlægge byggesag, renoveringsprojekt e.l. dokumentation for omfanget af ombygningen og det eksakte udførelsestidspunkt. Nævnet finder, at udtalelsen fra ejendommens tidligere ejere heroverfor ikke udgør tilstrækkeligt bevis.

Det, som klageren i øvrigt har anført – herunder de fremlagte billeder af badeværelset – kan ikke føre til andet resultat.

Ankenævnet *for* Forsikring

17.

99837

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen

formand