

Den 6. juli 2009 blev i sag nr. 75.280:

XXXXX XXXX XXXXXXXXX
 XXXXXXXXXXXX XX
 XXXX XXXXXXXXX

mod

TrygVesta Forsikring A/S
 Klausdalsbrovej 601
 2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med Ekstrasikring i TrygVesta Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for manglende vådrumsmembran på to badeværelsesgulve uden for brusenicherne.

Selskabet har afvist at dække forholdene med henvisning til, at der ikke er tale om skader i ejerskifteforsikringens forstand, og der ikke er dækning for ulovlige bygningsindretninger. Selskabet har givet tilsagn om dækning af vådrumsmembran i de to brusenicher.

Den forsikrede ejendom er opført i 2001. Klageren erhvervede ejendommen pr. 15/6 2005 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 7/1 2005. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

	Bygn.:	Uddybende oplysninger:
...		
9. Bad/toilet og bryggers		
Vægkonstruktioner, uorganisk	A	
Gulvkonstruktioner, uorganisk	A"	

Klageren anmeldte den 5/5 2008 til selskabet, at der var konstateret fugt i de indvendige vægge omkring brusenichen.

Det anmeldte forhold blev den 26/5 2008 besigtiget af selskabets taksator. Samme dag fremsendte taksatoren den på baggrund af besigtigelsen udfærdigede skaderapport til klageren. Af denne rapport fremgår bl.a.:

"Besigtigelse.

Jeg kan konstatere at skillevæggen mellem bruseniche i forældre-badeværelse og stuen er opfugtet fra gulvniveau og 10 - 20 cm op af væggen. Der er mindre afskalninger og løst puds på væggen.

Årsagen til fugtproblemet er angiveligt, at der ved opsætning af fliser på væg og gulv i brusenicherne, ikke er udført vådrumssikring. I oplyser at dette er bekræftet af den bygherre, der har opført jeres hus.

Forholdet er omfattet af skadedefinitionen i jeres ejerskifteforsikring.

Hvad sker der nu ?

I bedes kontakte en murermester, og bede om et tilbud på ændring af brusenicherne, med etablering af vådrumssikring i brusenicherne i overensstemmelse med SBI-anvisning 180.

Kopi af tilbuddet bedes sendt til mig til godkendelse inden arbejdet sættes i gang.

For god ordens skyld orienterer jeg om, at en evt. nuanceforskel mellem nye og gamle naturstensfliser, ikke vil være omfattet af forsikringen.

Selvrisiko

For god ordens skyld orienterer jeg om, at der gælder en selvrisiko på 5.000,- kr. for skaden."

Klageren indhentede efterfølgende et tilbud på udbedring fra murerfirmaet B. & H., som selskabets taksator modtog den 2/7 2008. På grund af sommerferie sendte taksatoren først den 2/9 2008 en e-mail til murerfirmaet, hvori taksatoren oplyste, at tilbuddet ikke kunne godkendes, idet der alene var givet dækning til vådrumsmembran i brusenicherne. Tilbuddet omfattede også gulvbelægningen uden for brusenicherne, som taksatoren oplyste ikke var dækket, da gulvbelægningen uden for brusenicherne ikke var vådzone.

Den 8/9 2008 sendte taksatoren en e-mail til murerfirmaet, hvor taksatoren medgav, at hele gulvet er vådzone. Taksatoren fastholdt dog, at etableringen af vådrumsmembran uden for brusenicherne ikke var dækket af ejerskifteforsikringen, fordi der ikke her var sket en skade eller var nærliggende risiko for skade.

På grund af kommunikationsbrist mellem selskabets taksator og murerfirmaet blev klager først underrettet den 28/10 2008 om afvisningen af dækning uden for brusenicherne.

Klageren var utilfreds med selskabets afgørelse og indbragte den 18/12 2008 sagen for nævnet med krav om, at selskabet skal dække vådrumsmembran på gulvbelægningerne uden for brusenicherne.

Selskabet har ved skrivelse af 15/1 2009 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor bl.a. anført:

"2 år og 11 måneder efter overtagelsen modtager vi anmeldelse om fugt i væggene i brusenichen.

Årsagen til fugten i brusenichevæggene har efterfølgende vist sig, at skyldes manglende vådrumsmembran, Den manglende membran har medført, at fugten kan vandre op i væggene, når brusenicherne benyttes.

Vi har anerkendt dækning for etablering af vådrumssikring i brusenicherne, fordi den manglende vådrumssikring har medført en skade i disse områder.

Ved vores taksators besigtigelse kunne der ikke konstateres fugt i gulvet. Taksator oplyser, at ud fra det konstaterede ved besigtigelsen, er det hans vurdering, at gulvet kun lejlighedsvis bliver vådt, hvorfor den mængde fugt, der kan tænkes at trænge ned i konstruktionen, er i et yderst begrænset omfang.

Vores kundes ejerskifteforsikring er ikke tegnet med dækning for ulovlige bygningsindretninger. Forholdet skal derfor vurderes efter basisdækningen, der alene dækker ulovlige bygningsindretninger, hvis disse var i strid med offentligretlige regler eller forskrifter, og der kan konstateres skade eller nærliggende risiko for skade som følge heraf, jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 4.2. Det forhold, at bygningsindretningen således er ulovlig, er ikke nok til i sig selv at begrunde en dækning

Vi har anerkendt erstatningspligten for fugten i brusenicherne, fordi der her konstaterbart var sket skader i form af opfugtning. Forholdet udgjorde således både en skade og nærliggende risiko for skade i henhold til betingelsernes afsnit 3.

Vores kunde ønsker dækning for resten af gulvet på badeværelserne, fordi der heller ikke her er monteret vådrumsmembran. Vi er ikke uenige med vores kunde i, at der er tale om et forhold i strid med gældende regler på udførelsestidspunktet, idet der var krav om etablering af vådrumsmembran i 2001, da badeværelserne blev opført. Vandpåvirkningen på gulvet uden for brusenichen er imidlertid så lille, at vores taksator oplyser, at der ikke er risiko for, at der vil udvikle sig en skade som følge heraf. Som følge af den meget lille vandpåvirkning, og deraf følgende meget lille risiko for opfugtning, finder vi det ikke sandsynliggjort, at der er

tale om nærliggende risiko for skade som følge af den manglende vådrumsmembran på gulvene uden for brusenichen.

På baggrund af ovenstående fastholder vi, at vi kun kan anerkende erstatningspligten for den manglende vådrumsmembran i brusenicherne, og som følge heraf er berettiget til at afvise dækning for den manglende membran i gulvene udenfor brusenichen, med henvisning til forsikringsbetingelsernes afsnit 3 og 4.2.

Vi henviser i den forbindelse til kendelse nummer 67.541 og 63.983, hvori nævnet har udtalt, at manglende vådrumsmembran ikke i sig selv udgør et dækningsberettiget forhold, samt at det påhviler forsikringstageren at sandsynliggøre, at der er tale om et dækningsberettiget forhold. Vi har ikke modtaget dokumentation fra vores kunde, der viser, at der er risiko for skade i området uden for brusenichen. Men vi er naturligvis indstillet på at se på sagen igen, hvis vi modtager sådan dokumentation."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvad dækker ejerskifteforsikringen

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

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

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

...

4. Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke

4.2

Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedr. bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligtretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. afsnit 3.

...

5. Hvad dækker ekstrasikring (tilvalg)

Dette afsnit gælder kun, hvis det fremgår af policen, at ekstrasikringen er valgt.

Hvis Ekstrasikringen er valgt, er Ejerskifteforsikring udvidet til at dække følgende forhold ud over lovgivningens krav:

5.1 Ulovlige stik- og kloakledninger

Dækningen omfatter lovliggørelse af ulovlige stik- og kloakledninger i jorden uden for bygningerne.

5.2 Ulovlige el- og vvs-installationer

Dækningen omfatter lovliggørelse af ulovlige el- og vvs-installationer i de forsikrede beboelsesbygninger.

5.3 El- og vvs-installationers funktion

Dækningen omfatter manglende funktion af el- og vvs-installationer i de forsikrede beboelsesbygninger."

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærker nævnet, at det påhviler en forsikringstager at sandsynliggøre sit krav.

Manglende vådrumsmembran udgør ikke i sig selv en dækningsberettigende skade i basisforsikringens forstand. Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke sandsynliggjort, at der er sket en skade, eller der er nærliggende risiko for skade på badeværelsesgulvene uden for brusenicherne. Forsikringen er tegnet med en såkaldt ekstrasikring, som imidlertid ikke dækker ulovlige bygningsindretninger.

Nævnet bemærker, at selskabet vil genoptage sagsbehandlingen, hvis de modtager dokumentation fra klageren på, at der er risiko for skade i områderne uden for brusenicherne.

Som følge af den anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann