

Den 28. marts 2011 blev i sag nr. 78.220:

XXXXXX XXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXX X
XXXX XXXXXXXXX

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med ekstrasikring i Tryg Forsikring A/S, klager over, at selskabet har afvist at dække etablering af ny gulvkonstruktion og vådrumsmembran i badeværelset.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at isoleringen i badeværelsesgulvet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Med hensyn til den manglende vådrumsmembran har selskabet afvist at yde dækning med henvisning til, at forholdet ikke opfylder forsikringens skadedefinition.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1969, og at klageren tegnede ejerskifteforsikring pr. den 1/6 2005 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 5/1 2005.

Klageren anmeldte den 30/10 2009, at han i forbindelse med renovering af soveværelset, som støder op til badeværelset, konstaterede, at isoleringen i badeværelsegulvet alene bestod af 30 mm blød isolering, som desuden ikke lå helt tæt. Derudover havde han konstateret, at et varmtvandsrør lå uisoleret i betondækket.

Selskabet afviste at dække den anmeldte skade, hvilket klageren var utilfreds med, idet han var af den opfattelse, at forholdet nedsatte ejendommens værdi. Selskabets taksator, som besigtigede ejendommen den 17/11 2009, anførte i sin besigtigelsesrapport, at der ingen skader var på gulvet. Selskabet fastholdt på denne baggrund sin afgørelse.

Der var herefter yderligere korrespondance mellem parterne om, hvorvidt den mangelfulde isolering udgjorde en skade i henhold til forsikringsbetingelserne.

Ved klageskema underskrevet den 22/4 2010 af klageren er sagen indbragt for nævnet. Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.

Under renovering af et soveværelse i et hus fra 1969 hvor gulvet ligger på strøer, blotlægges gulvet så der er adgang til at visuel inspektion af de rum der grænser op til soveværelset. Et af naborummene er et badeværelse med gulvvarme baseret på fjernvarme. Badeværelset er opført fra bunden på et tidspunkt mellem 1/9 1996 og 2005 af en professionel håndværker (se bilag ... side 10 i tilstandsrapport). Under den visuelle inspektion af gulvet konstateres det at gulvet er udført med kun 30 mm isolering og med flere kuldebroer direkte ned på klappaget (se bilag ...). Badeværelset er nyt dvs. at der ikke tidligere har været badeværelse der hvor badeværelset er placeret. Under etablering af badeværelset blev klappaget brudt for at ligge kloak ind og der er ingen teknisk grund til at der ikke er gravet ud til 300 mm isolering, som er forventet af et badeværelse fra efter 1/9 1996. Desuden viser en nærmere undersøgelse at der heller ikke er vådrums sikret.

En varmetabs beregning viser at varmetabet fra gulvet er 33,8 gange større end forventet. Opgjort i udgifter over 30 år kommer vi til at betale ca. 61.000 kr. mod forventet 1.700 kr. hvis badeværelset var lavet som forventet (se bilag ...). Beregningen er konservativ da der ikke er taget højde for prisstigninger og der kun ses 30 år frem i tiden - vi har allerede boet her i knap 5 år og har lidt et tab tæt på 10.000 kr. på at varme et 3,6 M² rum op.

1) Jeg mener at skaden bør falde ind under formuleringen i forsikringsbetingelserne hvor en skade defineres som: *forhold som nedsætter værdi eller brugbarhed nævneværdigt...* . Når man læser forsikringsbetingelserne + det trygvesta lover på deres hjemmeside er der ingen tvivl om at de skal dække skaden med mindre et beløb på 61.000 kr anses som ubetydelig. (Se bilag ...)

2) Jeg henviser desuden til sag 61621 hvor klager har fået medhold i at forsikringselskabet skal dække isolering under badeværelsesgulv samt vådrumssikring af et badeværelse i et hus fra år 2000.

3) Endvidere henviser jeg til at trygvesta har dækket lignende vilkår på et andet badeværelse i samme hus på samme ejerskifte police. (se bilag ...)

4) Afslutningsvis mener jeg det er dårlig sagsbehandling at Trygvesta beder om at se en varmeberegning, når de ikke vil tage konsekvensen af udfaldet (Se bilag ...). Trygvesta har

gennemgået varmeberegningen uden kommentar til udførelsen, men med beskeden at sagen befinder sig i en gråzone og jeg kan prøve at klage til ankenævn!

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)

At forsikringen skal dække alle omkostninger i forbindelse med etablering af nyt gulv.

At forsikringen skal dække alle omkostninger i forbindelse med etablering af ny vådrums membran i hele badeværelset."

Selskabet har i brev af 18/5 2010 til nævnet bl.a. anført:

"Hvad dækker ejerskifteforsikringen:

I forsikringsbetingelsernes afsnit 3 står følgende:

'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, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

Forsikringen dækker skader/skaderisici som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.'

Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke:

I forsikringsbetingelsernes afsnit 4.2 står følgende om hvad forsikringen ikke dækker:

""Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige 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.'

Tilstandsrapporten

Der er ikke bemærkninger i tilstandsrapporten, som har betydning for det aktuelle forhold.

Ejendommen

Bygningen er opført i 1969 efter gængs byggeskik. Gæstetoiletet med bruseniche er etableret i 1998 jf. tidligere ejers oplysninger til kommunen. Gæstetoiletet er lovliggjort jf. skrivelse fra kommunen af 3. november 2000.

Argumentation

I forbindelse med vores kundes renovering af et tilstødende rum til gæstetoiletet konstateres det, at der er manglende isolering under gulvet i badeværelset, og at der er kuldebroer i konstruktionen.

Forholdet er anmeldt den 29. oktober 2009 hvilket er ca. 4 ½ år efter overtagelsen af ejendommen.

Forholdet er besigtiget af vores taksator og her kunne det konstateres, at tidligere ejer har inddraget et stykke af stuen til badeværelse. Vi kan af oplysningerne fra kommunen se, at badeværelset er etableret i 1998.

Huset er bygget efter gængs byggemetode i 1969. Huset har trægulve/strøer, der ligger på betonklaplag. Tidligere ejer har fjernet strøgulvet og lagt 50 mm hårde støbebetons på betonklaplaget, og derefter støbt det nye gulv med gulvvarme.

Der kunne ved besigtigelsen ikke konstateres nogen form for skade på gulvet som følge af forholdet, og vores taksator vurderer, at forholdet ikke udgør en nærliggende risiko for skade.

Dette underbygges ligeledes af, at forholdet først konstateres 4½ år efter overtagelsen og kun i forbindelse med planlagt reovering af tilstødende rum.

På baggrund af oplysningerne i sagen og vores taksators vurdering af konstruktionen mener vi ikke, at forsikringens skadedefinition er opfyldt. Der er ikke konstateret nogen form for skade, og der er intet, som indikerer en nærliggende risiko for at der senere udvikler sig en skade.

Badeværelset er lavet i 1998 og passer ind i bygningens oprindelige konstruktion fra 1969, hvorfor der er anvendt mindre isolering, end der anvendes ved nybyggeri i 1998.

Hvorvidt isoleringen opfylder gældende krav i 1998 er ikke i sig selv en skade, der er omfattet af forsikringen, og forholdet nedsætter ikke bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger fra 1969.

I forhold til det anførte varmetab finder vi det ikke sandsynliggjort eller dokumenteret, at varmetabet nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger fra 1969.

Den omstændighed at der lige præcis under badeværelse måske kunne forventes mere isolering end der faktisk er, finder vi ikke afgørende for forsikringsdækningen.

Der er tale om et gulvareal på 3,6 m², hvor vores kunde forventer mere isolering end tilfældet er. Det skal bemærkes, at der ikke er tale om fuldstændig manglende isolering, men at der er mindre isolering end forventet.

Vores kunde har i klagen til nævnet henvist til kendelse nummer 61.621. Denne kendelse kan efter vores opfattelse ikke sammenlignes med den aktuelle sag. I den refererede kendelse er der tale om fuldstændig manglende isolering under gulvene i et nyere hus fra år 2000, hvilket der ligeledes er lagt vægt på i kendelsen.

I den aktuelle sag er der tale om et hus fra 1969, hvor der i 1998 er lavet et ekstra badeværelse. Badeværelset er således indpasset i den eksisterende konstruktion fra 1969 med den mængde isolering, der har været mulig i den eksisterende konstruktion.

Det er korrekt, at vi tidligere har dækket skade i bygningens andet badeværelse. Ved den skade har vores taksator vurderet en skade på gulvet som følge af konstruktionen, hvor beton var lagt direkte på isolering. Dækningstilsagnet i det andet badeværelse og den konkrete

vurdering i den sag ændrer ikke ved, at den aktuelle skade skal vurderes i forhold til skadedefinitionen på ny.

Det fremføres af vores kunde, at der ligeledes er konstateret manglende vådrumsmembran i badeværelset. Dette forhold er vi ikke tidligere blevet gjort bekendt med.

Ved vores besigtigelse var badeværelsets fliseoverflader intakte, og det var dermed ikke muligt at konstatere eventuel manglende vådrumsmembran.

I forhold til vådrumsmembran er det vores vurdering, at dette ikke opfylder forsikringens skadedefinition jf. betingelsernes afsnit 3.

Ved vores taksators besigtigelse af ejendommen, kunne der ikke konstateres skader på konstruktionen som følge af den manglende vådrumsmembran.

Vægfliser og fuger på såvel gulve og vægge i den del af badeværelset, der påvirkes direkte med vand (fx brusenichen) bør holdes intakte. Såfremt dette er tilfældet, vil det ikke have nogen betydning i forhold til nærliggende risiko for skade, at der ikke er etableret vådrumsmembran, idet fliserne betragtes som værende tætte mod vand- og fugtpåvirkning.

Når beklædningen på gulve og fliser i vådrumszonen er intakte, udgør det ikke en nærliggende risiko for skade, at der ikke er etableret vådrumsmembran.

Det påhviler naturligvis vores kunde at foretage en almindelig vedligeholdelse af fugerne i badeværelset, hvilket indebærer en udskiftning heraf når dette findes nødvendigt.

I kendelse nr. 63.983 kom ankenævnet frem til, at det forhold at der mangler vådrumsmembran under gulv og vægfliser, ikke udgør en dækningsberettiget forsikringsbegivenhed. Der var i dette tilfælde tale om et badeværelse, der var etableret i 2001.

Vi henviser i øvrigt 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.

På baggrund af sagens oplysninger finder vi det ikke godtgjort, at varmetab i gulvareal på 3,6 m² samt manglende vådrumsmembran opfylder forsikringens skadedefinition jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 3.

Vi fastholder derfor vores afgørelse i sagen."

Nævnet har gennemset de fremlagte fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"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, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde 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 offentligretlige 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."

Nævnet udtaler:

Nævnet bemærker, at det finder det ubetænkeligt at fastslå, at et badeværelse, der er "nyopført" i 1998, skal overholde de bygningsvilkår, der er gældende på dette tidspunkt, selv om huset er opført i 1969. Efter nævnets opfattelse skulle badeværelset derfor være udført med den krævede isolering og vådrumsmembran.

Forsikringen er imidlertid ikke tegnet med dækning for ulovlige bygningsindretninger, hvorfor selskabet kun er dækningsforpligtet i det omfang, de anførte forhold udgør en skade eller nærliggende risiko for skade.

Det er oplyst, at gulvisoleringen kun udgør 1/10 af den krævede isolering. Herved opstår et så betydeligt varmetab i forbindelse med gulvvarmen i badeværelset i ejerskifteforsikringens forstand, at nævnet finder, at dette forhold uanset gulvarealets begrænsede størrelse må karakteriseres som en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Derimod finder nævnet, at forholdet med den manglende membran ikke udgør en skade, idet der ved almindelig vedligeholdelse af fliser og fuger efter nævnets opfattelse ikke foreligger nærliggende risiko for skade.

7.

78.220

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Tryg Forsikring A/S, skal anerkende, at forholdet vedrørende den utilstrækkelige isolering af badeværelsesgulvet udgør en dækningsberettigende skade.

Klager får ikke medhold i øvrigt.

Poul Sørensen