681/03

Den 29. september 2003 blev i sag nr. 60.058:

xxxxx xxxxxxxxxx
xxxxxx xxxxxx xx
xxxx xxxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på ejendommens badeværelse.

Klageren påstår selskabet tilpligtet at yde erstatning for manglende vådrumsmembran under gulv og vægfliser. Klagen støttes på forsikringens ulovlighedsdækning eller selve den almindelige del.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at der ikke er indtrådt en skade, eller at det ikke kan konstateres, at der er nærliggende risiko for, at skade vil opstå.

Selskabet har ved skrivelse af 21/1 2003 til nævnet redegjort for sagen således:

> "Klagen vedrører spørgsmålet om, hvorvidt en manglende vådrumsmembran under gulv og vægfliser er en skade i henhold til ejerskifteforsikringen eller omfattet af ulovlighedsdækningen.
>
> Det er klager, som skal godtgøre, at der foreligger en forsikringsbegivenhed.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes afsnit 2, pkt. 9, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver en nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger. Ved skade forstås brud, lækage, deformering, 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. 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 alene skader/skaderisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen.

Som bilag … vedlægges selskabets skrivelse af 6. september 2002. Skrivelsen er udarbejdet efter taksators besigtigelse af ejendommen. Det fremgår heraf under Ad.2, som vedrører badeværelset, at badeværelset er renoveret af den tidligere ejer i 1997. Fliser er monteret på krydsfinérplader. Der kunne ikke registreres synlige tegn på skade, og der vurderes heller ikke at være nærliggende risiko for skade. Denne vurdering støttes af, at konstruktionen har fungeret i ca. 5 år uden skade. Forholdet er heller ikke omfattet af ulovlighedsdækningen, idet der ikke stilles bygningsmæssige krav til vådrumsmembran ved renovering af et eksisterende badeværelse. Kravet om vådrumsmembran gælder kun ved nyopførelse.

Som bilag … vedlægges klagers skrivelse af 4. november 2002. Klager anfører, at der af den tidligere ejer blev gjort opmærksom på, at badeværelset kun havde været i brug enkelte gange, idet denne del af huset stort set ikke blev benyttet efter ombygningen. Klager antager derfor, at der er grund til bekymring for, at der er mulighed for skade.

Som bilag … vedlægges selskabets skrivelse af 20. december 2002. Denne skrivelse er skrevet af skadechef M.B. og sendt til klager efter klagen til nævnet. Det fremgår af skrivelsen, at taksators afgørelse fastholdes. Vedrørende ulovlighedsdækningen anføres det udspecificerende, at det fremgår af bygningsreglement 85 for småhuse, at der ikke skal søges om byggetilladelse ved renovering af badeværelse, jf. regle-

mentets pkt. 1.1.2 og 4.6, som vedlægges som bilag … Kravet om vådrumsmembran kræves kun i forbindelse med opførelse af nye huse og tilbygninger indeholdende vådrum. Reglementets krav gælder derfor ikke i nærværende sag, hvor den tidligere ejer har renoveret et eksisterende badeværelse. Badeværelset er renoveret efter de dengang gældende regler. Der er derfor ikke tale om nogen ulovlig installation. Som bilag … vedlægges SKAFORs skrivelse af 26. oktober 1998, som skadechefen henviser til.

Som det fremgår af ovenstående, er der ikke registreret synlige tegn på skade, og der vurderes heller ikke at være nærliggende risiko for skade. Vådrummet er opført og renoveret i henhold til de dengang gældende regler. Vådrummet er derfor i samme stand som tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Såfremt der i fremtiden måtte opstå utætheder i vådrummet, må det betragtes som manglende vedligeholdelse af fliser og fuger. Forsikringen dækker alene skader/skaderisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen. Klagers bemærkning om, at den tidligere ejer kun brugte det renoverede badeværelse enkelte gange, findes der ikke dokumentation for. Endvidere ændrer det ikke ved selskabets vurdering om, at der ikke er tale om nogen forsikringsbegivenhed. Der findes ikke at være nærliggende risiko for skade, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 9.1 in fine, idet der ikke erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder. Selskabets skadechef oplyser, at løsningen med fliser på krydsfinérplader har været en anerkendt og anvendt løsning indtil bygningsreglementet blev ændret. Løsningen holder erfaringsvis helt tæt, medmindre der er revner i fliserne. Der er som nævnt ovenfor ikke konstateret revner i fliserne i nærværende vådrum.

Efter at have gennemgået sagen på ny må selskabet meddele, at afgørelsen fastholdes."

Klagerne her hertil i skrivelse af 3/2 2003 over for nævnet anført:

"Det kan ud fra tegningsmaterialet og besigtigelse konstateres at den tidligere ejer væsentligt har ombygget badeværelset, idet bl.a. følgende arbejder er udført:

- Støbning nyt gulv med gulvvarme, herunder inddragelse af tidligere gang areal i badeværelset.
- Ændring af kloak for opsætning af væghængt toilet.
- Etablering af bruseniche med afløb i det tidligere gangareal.
- Beklædning af gulv og vægge med fliser, samt udskiftning af sanitet mv.

Den tidligere ejer af ejendommen har i forbindelse med salget oplyst, at badeværelset stort set ikke er blevet benyttet efter etableringen.

Anbringender:
Til støtte for at forholdet er dækket af ulovlighedsdækning gøres følgende gældende,

- at den af den tidligere ejer foretagne totale ombygning af 1. salen herunder totalrenovering af badeværelset er omfattet af Bygningsreglementet for 1995, bilag … jf. Kap. 1.1. stk. 2, idet den udførte renovering af badeværelset er så væsentlig, at den kan ligestilles med en nybygning, ligesom de arbejder der er udført jf. nedenfor i allerhøjeste grad er relevante i forhold til Bygningsreglementet.

- at vægkonstruktionen skal opfylde de i Bygningsreglementet kap. 7.4 anførte krav, herunder særligt kap. 7.4 stk. 1 e, hvorefter '**Vægge og vægbeklædninger, herunder samlinger .... skal være vandtætte i den vandbelastede del af rummet**'.

- at bagvæggen i brusenichen, som er den mest central del af badeværelsets vådzone, jf. bilag … Særtryk fra Byggeindustrien 1995 og bilag … Murerbogen Januar 1997 er udført uden vådrumsmembran, hvorfor det må formodes at væggen ikke er tæt.

- at der ikke er etableret vådrumsmembran på de nederste 10 cm af væggene, herunder på flisevæg opsat på den føromtalte krydfinerplade, som ligeledes er en del af vådzonen.

- at krydsfiner pladen er et uegnet materiale jf. bilag … Særtryk fra Byggeindustrien 1995, spalte 9 nederst, hvor er anført at 'det fremover ikke vil være tilladt at anvende krydsfinerplader som underlag for MK-godkendte vandtætningssystemer.'

- at badeværelset således er etableret uden iagttagelse af Bygningsreglementet for 1995, jf. Byggelovens § 2, hvorfor den manglende vådrumsmembran er en dækningsberettiget skade i henhold til Ejerskifteforsikringens Afsnit 3. Ulovlighedsdækning.

Til støtte for at forholdet er dækket af ejerskifteforsikringens almindelige dækning gøres følgende gældende,

- at den konstaterede manglende vådrumsmembran er et fysisk forhold ved ejendommen, der giver nærliggende risiko for skade bygningen

- at den nærliggende risiko for skade dels er beskrevet i Bygningsreglement for 1995. kap. 7.4 derved at særligt gulve, vægge og samlinger i vådzonen skal være vandtætte, dels i bilag … Særtryk fra Byggeindustrien 1995, bilag … Murerbogen Januar 1997, hvoraf fremgår at den væsentligste nyskabelse ved BR 1995 er indførelse af begrebet vådzone, hvorfor etablering af vådrumsmembran i vådzonen netop skal fjerne en væsentlig og betydelig fejlkilde. På denne baggrund er indklagedes bemærkning om, at der erfaringsmæssigt ikke vil udvikle sig skader og at konstruktionen er tæt, at betragtes som inkompetente og udokumenterede i forhold til BR 1995, bilag … Særtryk fra Byggeindustrien 1995, bilag … Murerbogen Januar 1997 SBI-Anvisning 169, SBI-Anvisning 180.

- at den ovenfor beskrevne risiko er yderligere forøget ved at den omtalte krydsfinerplade er opsat på rigler med sandsynligvis for stor rigel afstand, idet væggen kan give sige ved tryk, samt at dette bevirker at fugen er meget sårbar, og allerede er utæt, hvilket yderligere medfører at løbende vedligeholdelse er overordentlig vanskelig.

- at årsagen til at der endnu ikke er konstateret væsentlig skade er, at den tidligere ejer kun har benyttet badeværelset i meget begrænset omfang.

- at den daglige brugbarhed er væsentligt nedsat ved, at der ikke kan bades uden frygt for fugtskade, hvilken frygt forøges af at klagers familie bl.a. består af 2 børn på 5 og 8 år, der som alle børn i den alder har en naturlig lyst og trang til at pjaske med vand.

- at det må være indklagede, der som led i sit erhverv har solgt ejerskifteforsikringen, må godtgøre at der ikke foreligger risiko for skade, i særdeleshed når der er tale om en åbenbar uhensigtsmæssig konstruktion og materialevalg.

- at indklagede ikke kan fraskrive sig ansvar for fremtidig skade ved blot at henvise til manglende vedligeholdelse, idet vedligeholdelse ikke kan helbrede fundamentale fejl, ligesom vådrumsmembranen netop er en ekstra sikkerhed mod skader, som kan opstår uanset god vedligeholdelse."

Selskabet gør heroverfor gældende i skrivelse af 11/3 2003 til nævnet, at det er reglementet for småhuse af 1985, der er gældende og således ikke BR 95, idet det af BR 95, kapitel 1, pkt. 1.1 fremgår, at reglementet gælder for alt byggeri, som ikke er omfattet af bygningsreglementet for småhuse.

Klagerne har efterfølgende ved skrivelse af 14/4 2003 til nævnet anført:

"I anledning af indklagedes opfordring har klager rettet henvendelse til G. Kommune med forespørgsel om, hvorvidt der har været en byggesag på ombygningen af ejendommen og modtaget svar, som anført i bilag …, skrivelse af 20. marts 2003 fra G. Kommune. Af skrivelsen fremgår, at ombygning af badeværelset er omfattet af Bygningsreglement for småhuse 1985, men at ombygningen ikke skulle anmeldes eller godkendes af kommunen, da bygningens areal ikke udvides.

Indklagede har som bilag … fremlagt Bygningsreglement for småhuse 1985. Det fremgår af punkt 4.6 at '**Vægge og vægbeklædninger, herunder samlinger .... skal være vandtætte i den vandbelastede del af rummet**'.

På denne baggrund fastholdes tidligere anbringender og påstande, herunder at skaden er dækket af ulovlighedsdækning alternativt ejerskifteforsikringens almindelige del, da samlingen mellem væg og gulv ikke er tæt, og at der er nærliggende risiko for skade.

Til yderligere oplysning om de faktiske forhold fremlægges som bilag …, fotoserie visende at væggen har en lang række revner, som formentlig opstår fordi rigel afstanden er for lille, hvilket bevirker at væggen bliver fleksibel og fugerne revner.

De opståede revner er en meget klar illustration af behovet for en vådrumsmembran."

Selskabet har ved skrivelse af 26/5 2003 til nævnet bemærket:

"Klagers henvisning til BR 85 pkt. 4.6.1 er ikke korrekt, idet denne bestemmelse alene vedrører konstruktioner af træ, hvor der skal anvendes vandtætte beklædninger. Noten til denne bestemmelse angiver, at i den del af et stort badeværelse eller wc rum, hvor der ikke vil komme vand på gulv og vægge i nævneværdig grad, da gælder kravene ikke. Klinker og fliser regnes for at være vandtæt beklædning.

Kravet i BR 85 pkt. 4.6.1. gælder endvidere kun i nybyggeri efter 1985, hvortil der skal ansøges. I den konkrete sag er der tale om en renovering af et gammelt badeværelse, hvortil der ikke skal ansøges.

Klager anfører endvidere, at rigelafstanden formentlig er for lille. Det er klager, som skal godtgøre dette forhold,

Klager har ikke på nogen af klagepunkterne godtgjort, at der er tale om en skade."

Nævnet har fået forevist fotos.

Af forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikring nr. 5044 fremgår bl.a.:

"**Afsnit 2. Ejerskifteforsikring**

…

9. Hvilke forhold er dækket

9.1. 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, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

…

Afsnit 3. Ulovlighedsdækning

Denne ulovlighedsdækning udvider ejerskifteforsikringens dækningsomfang for beboelsesbygningen alene (hovedhuset).

…

Ulovlighedsdækningen omfatter installationernes funktion og lovlighed samt bygningens lovlighed, i henhold til det på opførelsestidspunktet gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tidligere tilsvarende lovforskrifter.

Det er dog en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det forsikringstageren at sandsynliggøre sit krav.

Manglende vådrumsmembran under gulv og vægfliser er ikke i sig selv en dækningsberettigende forsikringsbegivenhed. Nævnet har gennemgået sagen og finder det ikke

sandsynliggjort af klageren, at forholdet udgør en skade eller indebærer nærliggende risiko for, at skade vil opstå på de forsikrede bygningsdele.

Forsikringen er tegnet med en såkaldt ulovlighedsdækning. Nævnet finder imidlertid, at kravet i BR pkt. 4.6.1 ikke er gældende, eftersom den tidligere ejer ikke har skullet foretage ansøgning i forbindelse med ændringen af badeværelset. Endvidere finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at det omhandlede badeværelse ikke opfyldte lovkravene på opførelsestidspunktet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand