689/04

Den 19. januar 2004 blev i sag nr. 60.950:

xxxxx xxxx xxxxxx
xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for diverse anmeldte skader på den forsikrede ejendom.

Af tilstandsrapporten af 24/7 1999 fremgår bl.a.:

"**Karakterer: … K3: Kritiske skader** Beskriver kritiske skader, som vil medføre at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid, og dette svigt vil medføre skader på andre bygningsdele.

…

Registrering af skader eller tegn på skader

Bygning	**Bygningsdel**	**Karakter**	**Bemærkninger**
A	9.4 Fuger, brusekabine/bad	K3	Defekte fuger i badeværelsets vådzone bør tætnes"

Ejendommen er opført i 1946. Klageren overtog ifølge det oplyste ejendommen den 15/10 1999.

Klageren anmeldte den 9/9 2002, at afløbet under badekarret var monteret forkert, således at der løb vand ind i kælderen.

2. 60.950

Taksatoren besigtigede den 19/9 2002 ejendommen og registrerede følgende klagepunkter:

A. Afløb under badekar forkert tilsluttet/fastgjort
B. Opklodsning af badekar udført forkert
C. Rørføring i gulv/væg forkert
D. Gulv forkert afsluttet
E. Fald på gulv ej ok
F. Gulv underdimensioneret
G. Manglende membran

Selskabet bemærker, at klageren inden besigtigelsen havde fjernet badekar, håndvask, vægfliser m.m. Forholdene har derfor kun kunne vurderes på baggrund af de gemte rester.

Selskabet har ved skrivelse af 18/6 2003 til nævnet kommenteret de enkelte punkter således:

Ad. A. Afløb under badekar forkert tilsluttet/fastgjort

"Det fremgår heraf, at vandudslippet vurderes opstået som følge af en opstået utæthed i samlingen under badekarret. Det er ikke godtgjort, at de foreviste fugtpletter dels var til stede på overtagelsestidspunktet, dels har forbindelse til vandudslippet fra en utæt samling.

Klager har ikke godtgjort, at vandudslippet var til stede på overtagelsestidspunktet, 15.11.99, dvs. 3 år tidligere, og forholdet afvises i henhold til betingelsernes afsnit 2, pkt. 10.2.

I tilstandsrapporten var der gjort opmærksom på defekte fuger, der bør tætnes. Forholdet har fået karakteren K3, som angiver en kritisk skade, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.

Det kunne ikke på besigtigelsestidspunktet afgøres, om fugerne var blevet tætnede, eller om fugtpletterne skyldtes de defekte fuger, idet fliserne var taget ned.

Det påhviler klager at sikre beviset for de anmeldte forhold jf. blandt andet ankenævnets kendelse AK 55.576. Selskabet har som følge af nedbrydningen af badeværelset ikke kunne vurdere forholdet, hvorfor forholdet ikke kan anerkendes."

Ad B. Opklodsning af badekar udført forkert

"Opklodsningen af badekarret er vurderet på baggrund af de gemte dele. Opklodsning af badekar har ingen betydning for vandindtrængning, og der kunne følgelig heller ikke konstateres tegn på, at opklodsningen var skyld i utætheder i afløbsrøret eller har medført andre skader eller nærliggende risiko for skader, hvorfor forholdet afvises i henhold til betingelsernes afsnit 2, pkt. 10.1."

Ad C. Rørføring i gulv/væg forkert

"Rørføringen i væggen er udført i kobberrør, hvilket er det normale materiale at udføre vandinstallationer i. Der gælder ingen regler for, om vandrørene skal sidde løst uden på væggen eller sidde inden i en rille. Rørføringen kan således ikke anerkendes som værende forkert, og der er heller ikke konstateret skade eller nærliggende risiko for skader som følge af vandrørenes placering. Forholdet afvises i henhold til betingelsernes pkt. 10.1."

Ad. D. Gulv forkert afsluttet

"Taksator kunne ikke konstatere skader eller nærliggende risiko for skader som følge af gulvets udførelse, og forholdet afvises i henhold til betingelsernes pkt. 10.1."

Ad. E. Fald på gulv ej ok

"Det fremgår heraf, at faldet på gulvet bort fra gulvafløb kun kan konstateres på områder, hvor der ikke normalt kommer vand. På tidspunktet for husets opførelse fandtes ikke et bygningsreglement.

Det fremgår dog af det seneste bygningsreglement fra 1998 pkt. 4.6.1, c modsætningsvis, at kravet om fald mod gulvafløb kun er et krav i den vandbelastede del af rummet.

Der kunne endvidere ikke konstateres skader eller nærliggende risiko for skader som følge af dette forhold, hvorfor forholdet afvises i henhold til betingelsernes pkt. 10.1."

Ad. F. Gulv underdimensioneret

"Der henvises til bilag D, s. 2."

I bilag D, s. 2 er anført: "Der kunne ikke konstateres forhold der indikerede en underdimensionering, ligesom der ikke kunne ses skader eller tegn herpå."

Ad. G. Manglende membran

"Der var ingen membran jf. bilag B. Det var ikke normalt på husets opførelsestidspunkt i 1946 jf. bilag D, s. 2 at udføre membran.

Badeværelset skal vurderes på baggrund af de i 1946 gældende krav. Det forhold, at badeværelset senere har gennemgået en renovering, medfører ikke, at de på renoveringstidspunktet gældende krav bliver gældende for det renoverede badeværelse.

Det skal bemærkes, at der ikke stilles krav i bygningsreglementet, om at der udføres vådrumsmembran, men i nyere byggevejledninger henstilles til, at en sådan udføres. Det er således almindeligt i nyere byggeri at udføre vådrumsmembran.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, der falder uden for huseftersynet jf. betingelsernes pkt. 9.2. Huseftersynet har til formål at afklare, i hvilket omfang den gennemgåede bygnings fysiske tilstand er ringere end tilstanden i tilsvarende intakte bygninger af samme alder jf. bekendtgørelse om huseftersynsordningen nr. 915 af 30. november 1995 § 9.

Det forhold, at badeværelset ikke er udført med membran medfører ikke, at badeværelset er i ringere stand end tilsvarende intakte badeværelser af samme alder, og forholdet må derfor allerede af den grund afvises.

Der kunne endvidere ikke konstateres skader som følge af, at der ikke var en membran, og forholdet afvises i henhold til betingelsernes pkt. 10.1."

5. 60.950

Angående ulovlighedsdækningen har selskabet videre anført:

"Ingen af ovennævnte forhold kan dækkes på ulovlighedsdækningen, som vedrører bygningens lovlighed i henhold til det på opførelsestidspunktet gældende bygningsreglement.

Ved bygningsindretninger forstås de indretninger, der beskrives i bygningsreglementets kap. 4, Bygningers indretning.

Ingen af de ovennævnte forhold findes at være i strid med gældende regler på tidspunktet for husets opførelse endsige på nuværende tidspunkt jf. det anførte under de enkelte punkter."

Klageren anfører, at samtlige komponenter blev demonteret ene og alene med det formål at visualisere forholdene for taksator samt at visualisere forhold, som ikke kunne kontrolleres i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten. Han bemærker, at samtlige komponenter var til stede og tilgængelige med henblik på at reetablere de tidligere forhold. Ønske eller krav herom blev ikke fremsat af taksatoren på besigtigelsesdagen.

Endvidere henviser klageren til forsikringens udvidede dækning vedrørende "manglende funktion ved el samt VVS installationer". I skrivelse af 1/7 2003 til nævnet hedder det bl.a.:

"**Afløb fra badekar**

Som det fremgår er plastrør i gulv afkortet forkert samt ikke monteret med støtte bøsning samt fiksering. Disse forhold er afgørende for at pakfladen bliver reduceret samt at pakningen mister sin funktion. Herved opstår utætheden samt en manglende funktion ved VVS installationen.

På de forhåndenværende fotos fremgår der tydeligt kalkaflejringer som klarlægger følgende tre forhold:

1. Utætheden kan lokaliseres til samling mellem forskruning samt plastrør.
2. Kalkaflejringens placering beviser den reducerede og utilstrækkelige pakflade.

3. Mængden af kalk beviser at utætheden har været til stede over en længere periode i større eller mindre omfang også ved overtagelse af ejendommen

Det skævt afskåret afløb med omtalte kalkaflejringer, er stadig tilgængelige såfremt en inspektion fra nævnet ønskes.

Opklodsning af badekar.

Når en opklodsning af et badekar udføres i ubehandlet træ med en tykkelse på 15 mm mister denne opklodsning ligeledes sin funktion ved max belastning. Når badekarret fyldes med vand samt en voksen person benytter dette vil størstedelen af vægten overføres via to punkter til gulvet. Når disse to punkter er udført i træ er understøtningen ikke tilstrækkelig og vil deformeres. Understøtningen mister sin funktion, badekarret vil sætte sig og medføre bevægelser i den manglende pakflade mellem afløbstilslutning samt plastafløb.

De opløste, porøse samt deformerede understøtninger er stadig tilgængelige såfremt en eventuel inspektion ønskes af nævnet.

Gulvafløb.

Når der er etableret et åbent gulvafløb afsluttet med en gulvrist, i et gulv, under en håndvask må man forvente at der kan komme vand på gulvet samt at gulvafløbets funktion er at vandet bortledes i form af fald mod det på gældende afløb.

Er det ikke muligt mister gulvafløbet sin funktion og vandet vil søge væk fra afløbet og denne WS installation har en manglende funktion!"

Angående **rørføringer i væg** har klageren videre anført:

"Ved dette forhold er der ikke tale om hvorvidt kobberrørene er monteret synlige eller skjult i væg.

Her er tale om to kritiske forhold:

1. Fiksering af kobberrør med tagpapsøm
2. Mørtel i direkte kontakt med kobberrør

1. De anvendte kobberrør var fikseret med tagpapsøm! Når dette materiale bringes i kontakt med kobberet opstår der en galvanisk tæring. Denne kombination af materialer samt befæstelser er direkte ulovlig i nyere byggeri, og som resulterende i begynde tæring samt nærliggende risiko for brud samt heraf følgende skader.

2. Hovedparten af rørføringen var således ført i riller i væg, samt herefter tilmuret med betonen direkte i kontakt med kobberrøret. Det er alment bekendt at beton indeholder stoffer som nedbryder kobberet, resulterende i begyndende tæring samt nærliggende risiko for brud samt heraf følgende skader.

Hertil har selskabet ved skrivelse af 11/7 2003 til nævnet bl.a. anført:

"**Ad a) Afløb fra badekar**

Badekarret var på besigtigelsestidspunktet nedtaget, og uanset at de enkelte dele fortsat forefindes på stedet, var det ikke muligt at konstatere, om der var utætheder på samlingerne.

Såfremt badekarret ikke havde været nedtaget, ville det have været muligt at fylde vand i badekarret for at afprøve, om det var utæt. I givet fald ville fronten på badekarret kunne være åbnet, og en reparation ville kunne være foretaget derfra.

Klagers fortolkning af, hvorfor der opstår kalkaflejringer, er udelukkende postulater, som det ikke er muligt at efterprøve.

På besigtigelsestidspunktet var det ikke muligt at vurdere, om der var en skade, eller om der var nærliggende risiko herfor, hvorfor forholdet må afvises.

Ad b) Opklodsning af badekar

Beskrivelsen af, hvorledes opklodsningen var udført, angiver ikke en opklodsning, der var unormal på udførelsestidspunktet. Beskrivelsen af opklodsningen giver heller ikke anledning til at tro, at der er risiko for skade. Badekarret er, udover at stå på opklodsningen, fastgjort til fire sider med vulster, som gør, at hele belastningen i badekarret ikke hviler på opklodsningen.

Idet det heller ikke for så vidt angår dette forhold har været muligt at konstatere, om de af klager anførte forhold er korrekte, må det fastholdes, at klager ikke har godtgjort, at forholdet medførte skader eller nærliggende risiko for skader.

Ad c) Rørføring i væg

1. Fiksering af kobberrør med tagpapsøm Der kunne ikke konstateres nogen skader som følge af forholdet, og da fikseringen er af ældre dato, må det afvises, at forholdet giver nærliggende risiko for skade.

2. Mørtel i direkte kontakt med kobberrør Det er en normal fremgangsmåde at tilmure kobberrør med beton, og der kunne ej heller konstateres skader som følge af denne udførelsesmetode. Da også dette forhold har eksisteret i mange år, må det afvises, at der er nærliggende risiko for skade.

Ad **e) Gulvafløb**

Der må i det hele henvises til skrivelse af 18.06.03. Som det fremgår heraf, var der ikke på husets opførelsestidspunkt et bygningsreglement. Der var endvidere ingen krav til fald mod gulvafløb. Forholdet er allerede af denne grund ikke omfattet af ulovlighedsdækningen jf. betingelsernes afsnit 3, pkt. 2."

Klageren fastholder, at kalkaflejringerne viser, at der har været en utæthed, at badekarret ikke var opstillet korrekt, at der var påbegyndt tæring på kobberrør, samt at det manglende fald mod gulvafløb skal udrettes i henhold til forsikringens udvidede dækning.

Ifølge selskabet var det taksatorens klare opfattelse, at klageren havde demonteret de enkelte dele i forbindelse med en planlagt renovering af badeværelset. Dette understøttes ligeledes af, at vægfliserne var nedtaget, hvilket ingen forbindelse havde med de anmeldte forhold. Uanset årsagen til demonteringen var dette sket, inden taksatoren havde mulighed for at besigtige de anmeldte forhold. Endvidere er det selskabets opfattelse, at retablering af forholdene ikke kunne lade sig gøre, da det ikke ville være muligt at gensammensætte enhederne og derefter konstatere, om de tidligere havde været

utætte. Vedrørende badekarrets opstilling er det ifølge selskabet ikke muligt at vurdere klagerens påstande om, hvorledes badekarret var fastgjort. Endeligt anfører selskabet, at der ikke foreligger fotos, der viser kobberrørene, og at taksatoren ikke kunne konstatere tæring på disse. De fremsendte fotos af rør viser nogle rør med udvendig tæring. Det er ifølge selskabet ikke muligt på baggrund af disse fotos at vurdere godstykkelsen (rørmaterialets tykkelse), og da udvendig tæring ikke er ensbetydende med, at rørene er utætte, kan det ikke på baggrund af disse fotos anses for godtgjort, at rørene var utætte.

I skrivelse af 20/10 2003 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Badeværelset var allerede renoveret før undertegnede overtog ejendommen!

Vægfliserne blev demonteret på væg hvor kobberrør var fejlagtigt indmuret samt fastholdt med tagpapsøm. De enkelte dele blev demonteret med det formål at lette tilgængeligheden under inspektionen.

Øvrige fliser blev demonteret, idet jeg ikke skønnede det muligt at fremskaffe lignende fliser eller fliser med lignede patina, når forholdene skulle reetableres.

Jeg skønnede at udgiften for selskabet vil være lavere ved denne fremgangsmåde.

Badekarret var nedtaget og det var muligt at reetablere forholdene og konstatere den omtalte utæthed. Den utætte samling i afløbet var en mekanisk samling (flare) og kunne reetableres og utæthed kunne konstateres, idet røret var fejlagtigt afkortet, da badeværelset blev renoveret før jeg overtog ejendommen.

Som det fremgår af de fremsendte fotos, var der allerede en påbegyndt tæring af kobberrørene, samt en nærliggende risiko for brud, idet der var anvendt tyndvæggede kobberrør for vandinstallationen.

Det af selskabet omtalte fotos skal ikke illustrere tæring, men viser et bøjning udført i støbejern monteret på et plastrør! Denne samling var brugt i gulvafløbet, med risiko for vand på gulv omkring gulvafløb."

Nævnet er forelagt de i sagen vedlagte fotos.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**9. Forsikringens dækningsomfang**

…

9.2 Forsikringen omfatter ikke

- hårde hvidevarer, udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner, eller andre forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet.

10. Hvilke forhold er dækket

10.1. Forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang. Manglende bygningsdele kan også udgøre en skade. Ved skade forstås endvidere tegn på en mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

10.2. Dækningen er betinget af - at skaden er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, …

…

Afsnit 3. Ulovlighedsdækning

…

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

…

1. Installationernes funktion

...

1.2. VVS-installation

Dækningen omfatter udbedring af manglende funktion, såfremt det konstateres at VVS-installationen ikke virker.

2. **Installationens lovlighed**

Dækningen omfatter lovliggørelse af ulovlige el- eller VVS-installationer. Installationer er ulovlige, hvos de ikke opfylder lovkravene på udførelsestidspunktet."

Nævnet udtaler:

Efter de gældende forsikringsbetingelser omfatter lovlighedsdækningen alene de installationer, der ikke var lovlige på udførelsestidspunktet. Nævnet har ikke grundlag for at anse denne betingelse for opfyldt i sagen.

Særligt for så vidt angår skaden vedrørende rør og badekar bemærkes, at denne er anmeldt knap 3 år efter klagerens overtagelse af ejendommen og på et tidspunkt, hvor afløbet var demonteret. I hvert fald på denne baggrund finder nævnet ikke grundlag for at fastslå, at der vedrørende disse forhold foreligger dækningsberettigende skader.

Herefter, og da der heller ikke i øvrigt findes at foreligge nogen dækningsberettigende skader på ejendommen,

b e s t e m m e s:

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand