708/04

Den 11. oktober 2004 blev i sag nr. 62.759:

xxxxxxx xxxxxxxxxx
xxxxxxxxx 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 henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med sundhedsattest i Alm. Brand Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt fugtskade i et badeværelse.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Den forsikrede ejendom er opført i 1892, og badeværelset er ifølge klageren renoveret i 1997.

Det fremgår af sagen, at klageren den 15/10 2003 anmeldte indtrængning af fugt i badeværelse, hvilket havde resulteret i begyndende råd i rammer og sorte plamager på væggen. Årsagen til skaden var ifølge klageren, at sælger havde lavet dårligt gør-det-selv-arbejde i form af afblænding af en dør med pap og træ uden brug af fugtspærre. Udbedring af forholdet var af klagerens murer og tømrer vurderet til at koste 10-15.000 kr. ekskl. moms.

Selskabets skadekonsulent foretog den 28/10 2003 en besigtigelse af det anmeldte forhold og konstaterede, at der i det renoverede badeværelse var en yderdør, som nederst var afblændet med en eller anden form for plade, hvorfor den ikke kunne åbnes. Efter sin besigtigelse meddelte skadekonsulenten, at fugtproblemet skyldtes den manglende mulighed for effektiv ventilation af badeværelset, og at dette ikke udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klageren var utilfreds med selskabets afslag og anførte i skrivelse af 3/11 2003 til selskabet, at fugten bl.a. ødelagde træbeklædningen i badeværelset og medførte skade på muren, hvilket bl.a. gav nærliggende risiko for frostsprængning om vinteren.

Selskabet har i skrivelse af 20/1 2004 til nævnet bl.a. anført, at klageren ikke har godtgjort, at badeværelset er udført på et tidspunkt, hvor der kunne stilles samme krav til badeværelset, som der på nuværende tidspunkt kan stilles til vådrum, og at klageren ikke har godtgjort, at forholdet afviger fra tilsvarende intakte bygninger af samme alder og gode vedligeholdelsesstand, hvorfor det ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Heroverfor anfører klageren i skrivelse af 3/2 2004 til nævnet bl.a.:

> "Der er konstant udluftning af badeværelset i form af et åbent vindue. Badeværelset er renoveret i 1997 og er derfor under samme krav som nuværende til vådrum. Der er ikke cellutexplader, men spånplader. Det skal påpeges at der intet andet sted på badeværelset er fugtangreb, men kun ved den blændede dør.
>
> …
>
> I tilstandsrapporten er den tidligere ejer spurgt om der i perioder er synlige fugtpletter, det svarer han NEJ til, men dette er jo usandt, for i oktober 2003 da det blev køligt og fugtigt kom mug og skjolder omgående. Det var nymalet da vi flyttede ind og det har naturligvis været for at skjule det faktum, hvis det derimod er sandt hvad han sagde, ER det jo en 'pludselig opstået skade' og det dækkes jo ifølge ejerskifteforsikringen."

Med henvisning til klagerens bemærkninger har selskabet i skrivelse af 3/6 2004 til nævnet bl.a. anført, at afblænding af en yderdør som denne ikke nødvendiggør anven-

delse af isolering eller dampspærre i konstruktionen, og at dette ikke i sig selv udgør en egentlig skade. Det er selskabets opfattelse, at årsagen er kondensering på den kolde overflade, og at det i den forbindelse skal bemærkes, at dørens konstruktion er ensbetydende med, at dugpunktet - i modsætning til i de øvrige ydervægge, der er helstensmure - ligger meget tæt på den indvendige overflade. Da kondenseringen erfaringsmæssigt optræder på de koldeste overflader, vil en konstant udluftning, f.eks. ved åbentstående vindue, betyde, at luften nedkøles og derfor har ringere fugtoptagelse, hvilket i sidste ende vil medføre en forstærket kondensering.

I relation til klagerens bemærkning om, at badeværelset er renoveret og derfor skal vurderes i forhold til de nuværende krav for vådrum, har selskabet i skrivelse af 3/6 2004 til nævnet anført:

> "For så vidt angår spørgsmålet om gældende bygningsreglement på udførelsestidspunktet, skal vi påstå, at det var Bygningsreglementet for Småhuse 1985, som var gældende. Dette er pr. 15. september 1998 afløst af Bygningsreglement for småhuse 1998.
>
> …
>
> Renovering og ombygning af et eksisterende badeværelse kan efter vores opfattelse ikke henføres under en af de kategorier, som reglementet gælder for. Derfor skal vi konkludere, at renoveringen/ombygningen ikke skulle opfylde BR-S 1985 bestemmelser om krav til vådrum.
>
> På baggrund af den seneste gennemgang af sagen er det vores vurdering, at det er det på tidspunktet for ejendommens opførelse gældende bygningsreglement eller andre forskrifter, som en renovering/ombygning skal opfylde og ikke det på udførelsestidspunktet gældende bygningsreglement.
>
> Dette harmonerer også med den vejledning, som er udarbejdet af Erhvervs- og Boligstyrelsen den 21. juni 2002, bilag …
>
> Den er først og fremmest tænkt som et redskab til brug ved vurdering af, om der kan stilles krav om erstatning til lovliggørelse i forbindelse med en skade. Imidlertid indikerer den også, hvornår bygningsmyndighederne kan stille krav i henhold til et nyere

bygningsreglement, end det der var gældende på tidspunktet for ejendommens opførelse. Det fremgår i øvrigt af tilhørende Skade-information 37/2002 (bilag …), at vejledningen faktisk er en skærpelse i forhold til det tidligere fortolkningsbidrag fra Bygge- og Boligstyrelsen, hvori det konkluderes, at bygninger kunne genopføres/reetableres i overensstemmelse med den på bygningens opførelsestidspunkt gældende lovgivning - uden fornyet byggesagsbehandling - forudsat, at der genanvendtes mere end soklen.

Med henvisning til ovenstående skal vi konkludere, at forsikringstageren ikke har sandsynliggjort, at badeværelset er opført på en sådan måde, at det ikke opfylder det på tidspunktet for opførelsen gældende bygningsreglement."

Nævnet har fået forelagt klagerens fotos af det anmeldte forhold.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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 fysisk 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."

Nævnet udtaler:

Nævnet har gennemgået sagen og finder det på det foreliggende grundlag godtgjort, at de omhandlede fugtproblemer skyldes den tidligere ejers mangelfulde arbejde omkring

afblænding af yderdøren i badeværelset. Nævnet finder, at dette forhold må anses for en dækningsberettigende skade i henhold til ejerskifteforsikringen, hvorfor

b e s t e m m e s :

Selskabet, Alm. Brand Forsikring A/S, skal anerkende, at fugtskaden i badeværelset er en dækningsberettigende skade.

J. Hermann