719/05

Den 14. marts 2005 blev i sag nr. 63.983:

xxxxxx xxxxxxxxxx xx
xxxxxxx xxxx xxxxxx
xxxxxxxxx xxxx xxxxxx
xxxxxxxxx x
xxxx xxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S, klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for etablering af manglende membran/vådrumssikring i badeværelse samt udskiftning af underliggende undergulv i 3 kælderrum.

Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabet anerkendt forholdet omkring gulvene i de 3 kælderrum, hvorfor dette klagepunkt er bortfaldet.

Klagerne anmeldte den 8/7 2003, at der manglede vådrumsmembran på badeværelset i kælderen.

Selskabets taksator foretog besigtigelse af ejendommen den 23/7 2003.

I skrivelse af 28/3 2004 til klagerne har selskabets taksator bl.a. anført:

"**Forhold - skade 2: Manglende membran, under fliser i badeværelse-kælder:**

Der er tale om, at badeværelset for ca. 3 år siden er renoveret med nyt gulv, nye fliser på gulv og vægge i bruseniche.
Ved ophugning af 1 flise kunne vi konstatere, at der ikke var etableret membran, på betonguld og formentlig heller ikke i bruseniche.
Det er ikke et krav, at der ved renovering af badeværelser i ældre huse, skal etableres en membran, vandtæt belægning. Kravet gælder ved opførelse af nyt byggeri.
Der er jo ikke tale om en skade, eller nærliggende risiko for skade, som er gældende for forsikringen, for at skaden kan dækkes, se venligst forsikringsbetingelser, afsnit 3, som omhandler hvad forsikringen dækker. Skaden dækkes ikke af forsikringen."

Klagernes advokat har i skrivelse af 6/2 2004 til selskabet bl.a. fastholdt, at den manglende membran er forsikringsdækket, idet han bl.a. henviser til, at det nuværende badeværelse ikke er renoveret, men nyetableret af de tidligere ejere, efter at disse overtog ejendommen i 2001. Af skrivelsen fremgår videre:

"Etableringen skete i et rum, hvor der forud var vaskerum med betongulv. H.R. og P.S. etablerede ved den pågældende lejlighed
- toilet, som ikke forefandtes før
- ny brusekabine med bruser
- totalt nyt betongulv med gulvvarme og ny kloakering samt nylægning af gulvklinker
- nyopsætning af vægfliser i brusekabine samt pudsning af øvrige vægge.

Som jeg har forstået det, giver det ikke mening at betegne rummet som badeværelse og toilet forud for den beskrevne etablering.

Det gøres i øvrigt gældende, at kravene til membran/vådrumssikring skulle have været iagttaget ved etableringen, principalt idet nævnte krav gælder ved nyetablering af bad og toilet som her. Det bestrides, at kravet alene 'gælder ved opførelse af nyt byggeri', som De anfører i Deres brev. Subsidiært gøres det gældende, at der er tale om så omfattende arbejder, at kravene også allerede af denne grund skal opfyldes."

Selskabet har i skrivelse af 29/4 2004 til klagernes advokat fastholdt sin afgørelse.

Af klageskrivelsen fremgår bl.a.:

"Vedr. membran:
Selskabet gør gældende, at 'forsikringen ikke dækker bygningens funktionsforhold'. Dette udsagn forstås ganske enkelt ikke, og udsagnet bestrides at være korrekt hhv. bestrides at være af betydning for nærværende sag.

Selskabet gør endvidere gældende, at 'forsikringen ikke dækker forhold vedr. bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed, med mindre …….' Hertil gøres det gældende, at der netop forekommer en skade, jfr. også forsikringsbetingelserne, hvoraf det udtrykkeligt fremgår, at f.eks. 'andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger' er en skade, ligesom det fremgår, at 'manglende bygningsdele kan være en skade'.

Selskabet gør yderligere gældende, at forsikringen ikke dækker 'æstetiske eller arkitektoniske forhold, ……'. Hertil bestrides det naturligvis, at det påberåbte forhold har karakter af noget æstetisk eller arkitektonisk forhold. Der er tværtimod tale om et forhold, der snævert kan henføres til bygningens funktion. Vedrørende spørgsmålet om skade henvises der her til det netop ovf. anførte."

I selskabets skrivelse af 17/6 2004 til nævnet hedder det bl.a.:
"Manglende vådrumsmembran på badeværelset i kælderen:
Der er ifølge oplysninger fra vores taksator ikke konstateret nogen skader som følge af den manglende vådrumsmembran, jf. betingelsernes pkt. 3. Herudover er det vores opfattelse, at der ikke er nærliggende risiko for skade som følge heraf. Der skal naturligvis kræves en almindelig vedligeholdelse af fugerne på badeværelsets vægge og gulve for at sikre, at der ikke trænger fugt og vand ned her. Forhold, der relaterer sig til almindelig vedligeholdelse, er ikke dækket af ejerskifteforsikringen, jf. betingelsernes pkt. 4.6, der omtaler sædvanligt slid.

Det er korrekt, at også 'andre fysiske forhold' er dækket af forsikringen ligesom 'manglende bygningsdele' er det, jf. betingelsernes pkt. 3. Det er dog en betingelse, at 'det fysiske forhold' og 'manglende bygningsdele' har givet sig udslag i et eller andet problem eller har en betydning for ejendommen.

Det fremgår af brev af 6. februar 2004 fra advokat J.M. (bilag ..), at badeværelset er lavet af sælgerne efter deres overtagelse i år 2001. Det forhold, at der mangler en vådrumsmembran, har ingen betydning for ejendommen, så længe fugerne holdes intakte. Dette udgør almindelig vedligeholdelse for en ejendom.

Herudover er det vores opfattelse, at forholdet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, jf. betingelsernes pkt. 3.

Som anført i vores tidligere korrespondance dækker forsikringen ikke bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter, jf. betingelsernes pkt. 4.2. Med henvisningen til bestemmelsen skal der særligt henvises til det anførte, og ikke til indledningen i bestemmelsen omkring bygningens funktionsforhold.

Vi vedlægger kopi af en tidligere kendelse nr. 60.058 fra Ankenævnet for Forsikring, hvoraf fremgår, at manglende vådrumsmembran ikke udgør en skade eller en nærliggende risiko for skade. Vi skal bemærke, at det alene er den del af kendelsen, der vedr. den almindelige dækning over ejerskifteforsikringen, der er relevant for denne sag, idet den tegnede ejerskifteforsikring hos os ikke dækker ulovlige bygningsindretninger. …

Det er anført i brevet af 6. februar 2004, at sælger har forestået den anførte etablering af badeværelse i kælderen. Vi skal i den forbindelse henvise til 'Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom' § 2, stk. 5. Heraf fremgår det, at sælger er ansvarlig for ulovlige bygningsindretninger. Hvorvidt et sådant krav kan gennemføres, kan vi dog ikke tage stilling til."

Klagernes advokat har i skrivelse af 12/11 2004 til nævnet bl.a. anført:

> "Jeg gør nu yderligere gældende, at forsikringen 'dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele'. Det gøres gældende, at den manglende vådrumssikring er udtryk for en sådan nærliggende risiko for skade. Det er naturlig-

vis denne nærliggende risiko, der er baggrund for det lovbestemte krav om etablering af pågældende vådrumssikring. Ellers var der ingen grund til at operere med dette krav. Det er derfor ukorrekt når selskabet anfører, at den manglende vådrumsmembran ingen betydning har for ejendommen. Spørgsmålet har tværtimod stor betydning for ejendommen, og det bestrides, at problemet kan imødegås ved vedligeholdelse af fugerne. Ifølge forsikringsbetingelser dækkes forholdet, idet det gøres gældende, at der som følge heraf 'erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger'. Det gøres i sidstnævnte relation gældende, at det er op til selskabet at dokumentere, at skadesrisikoen kan imødegås blot ved 'almindelig vedligeholdelse for en ejendom', som selskabet anfører."

Hertil har selskabet i skrivelse af 23/11 2004 til nævnet anført følgende:

"Vi kan bemærke, at det påhviler vores forsikringstager at sandsynliggøre, at der foreligger en dækningsberettiget skade, herunder at der er nærliggende risiko for skade. Dette følger af almindelig forsikringsretlig praksis, og fremgår blandt andet af den tidligere fremsendte ankenævnskendelse nr. 60.058, der er fremsendt til ankenævnet som bilag I.

Det er fortsat vores opfattelse, at manglende vådrumsmembran ikke udgør en nærliggende risiko for skade, hvilket ifølge betingelsernes pkt. 3, afsnit 3 vil sige, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Efter vores opfattelse udgør almindeligt eftersyn og reparationer af fuger i et badeværelse ikke 'særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forbyggende foranstaltninger'.

Vi henviser i øvrigt til vores kommentarer i vores brev af 17. juni 2004 til Ankenævnet, idet vi fastholder vores tidligere vurdering af sagen, da

- der ikke er tale om en nærliggende risiko for skade
- den 'manglende bygningsdel' - vådrumsmembranen ikke har nogen betydning for bygningen, såfremt fugerne vedligeholdes normalt

- forsikringen ikke dækker ulovlige bygningsindretninger, medmindre der er sket en skade som følge heraf eller forholdet udgør en nærliggende risiko for skade."

Nævnet er forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**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, deformering, 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.

…

4.6

Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen."

Nævnet udtaler:
Det påhviler forsikringstageren som kravstiller 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 klagerne, at forholdet udgør en skade eller indebærer nærliggende risiko for, at skade vil opstå på de forsikrede bygningsdele.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann