732/05

Den 26. september 2005 blev i sag nr. 66.006:

xxxxx xxxxx
xxxxxxxxxxxxx xxx xxxxxxx
xxxx xxxxx

mod

Købstædernes Forsikring
Grønningen 1
1270 København K

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 i Købstædernes Forsikring, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en række anmeldte forhold.

Selskabet har ved sin repræsentant Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at klageren ikke har sandsynliggjort dækningsberettigende skader på huset.

Tvisten vedrører følgende forhold:

- Bagfald i brusekabine
- Manglende vådrumsbehandling af badeværelse
- Manglende vådrumsbehandling af bryggers
- Utætte vinduer på 1. sal

Af tilstandsrapporten af 11/12 2001 fremgår bl.a.:

"**Sælgers oplysninger** **Ja Nej ?**

…

9. Vådrum (badeværelse, toilet, bryggers)

9.1 Er der problemer med afløb? ☐ ☒ ☐
Hvis ja, hvilke? "

Det fremgår af sagens akter, at huset er opført i 1877.

Kort efter overtagelsen kontaktede klageren sin advokat med henblik på at få sælgeren til at bekoste en udbedring af bagfaldet i brusekabinen, hvilket sælgeren imidlertid afviste og henviste til den byggesagkyndige, som havde udarbejdet tilstandsrapporten. Den byggesagkyndige afviste ligeledes klagerens krav og gjorde samtidig klageren opmærksom på, at badeværelset skulle have været udført med vådrumsmembran.

I den efterfølgende korrespondance mellem klageren og sælgeren tilkendegav sælgeren, at hverken bryggers eller badeværelse var udfærdiget med vådrumsmembran samt at sælgeren selv havde stået for renoveringen, hvilket ikke var oplyst i tilstandsrapporten. Bryggerset var renoveret i 1993/1994 og badeværelset ultimo 2001.

Efterfølgende anmeldte klageren ved sin advokat forholdene til selskabet samt selskabets repræsentant. Endvidere blev det anmeldt, at der var utætte vinduer på husets 1. sal.

Selskabets repræsentant udarbejdede skaderapport af 13/2 2004, hvoraf det bl.a. fremgår:

"**Anmeldt skade:**
Manglende vådrumsbehandling af gulvet i bryggers og badeværelse samt fald mod afløb.
Vurdering:
Forholdet er desværre ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

Ved vores besigtigelse oplyste forsikringstager at der ikke er udført vådrumsmembran i bryggers- og badeværelsesgulvet samt at de er lavet af sælger selv. Bryggers og badeværelse er iflg. anmeldelse udført i 1994.
Badeværelset fremstår pænt med gulvklinker og fliser på væggene.
På badeværelset har den aflukkede bruseniche eget gulvafløb og der er også gulvafløb under håndvask.

3. 66.006

I ht. gældende lovgivning på opførelsestidspunktet var/er der ikke krav om vådrumsmembran og vedr. evt. manglende fald mod afløb på badeværelset, vurderes afløbet i brusenichen at fungere fint og efter hensigten. Ydermere er der ikke krav om fald på den del af rummet som ikke har vandpåvirkning i nævneværdig grad.
Ved vores besigtigelse kunne der ikke konstateres nogen skader eller forhold der giver anledning til nærliggende risiko for skade, hvorfor anmeldte forhold ikke betragtes som en dækningsberettiget skade af forsikringen.

I bryggerset som har gulvklinker og gulvafløb midt på gulvet, er der ikke krav til vådrumsmembran og gulvet vurderes at have tilstrækkelig med fald mod afløb. Anmeldte forhold er derfor ikke dækket af forsikringen.
Erstatning: Ikke dækket.

…

Anmeldt skade:

Utætte vinduer på 1. sal.

Vurdering:

Forholdet er desværre ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

Ved vores besigtigelse kunne der konstateres mindre områder med skimmel og mørke pletter primært i hjørnerne ved/på karm og ramme træ, men i øvrigt ingen konstruktions- og styrkemæssige skader. Forholdet betragtes ikke i forsikringsmæssigt henseende som en erstatningsberettiget skade, men vurderes, at høre under forventelig og normal vedligeholdelse.

Det anmeldte skimmel (utætte vinduer), vurderes at opstå som følge af utætte tætningslister samt en uhensigtsmæssig konstruktion af vinduerne. Vinduerne vurderes at være snedkerlavet specielt til huset. Den uhensigtsmæssige konstruktion gør at vinduerne udvendig ikke har tilstrækkelig/korrekt bortledning af vand, fordi der mangler fald på bund af karmfals og udragende bundglaslister m.m., samt at der indvendig ikke er ventilationsventiler til mindskning af bl.a. kondens.

De ovennævnte forhold kan man også konstatere på mange nyere og maskinfremstillede vinduer og forebygges udover udbedring af ovennævnte, primært ved regelmæssig, løbende og korrekt vedligeholdelse.
Erstatning: Ikke dækket."

I skrivelse af 3/3 2004 til selskabets repræsentant anførte klagerens advokat bl.a.:

"Indledningsvist skal jeg fastslå, at badeværelset blev bygget i 2001, og ikke, som det også skulle være oplyst Dem ved besigtigelsen, i 1994.

De konstaterer i Deres skaderapport, at afløbet i brusenichen vurderes at fungere fint i relation til 4.6.1.c i Bygningsreglementet for småhuse, hvorefter gulv i vådrum skal have fald mod afløbet. Jeg har forstået på min klient, at der under besigtigelsen ikke blev foretaget en egentlig afprøvning af dette forhold, hvilken ville afsløre, at der ikke er tilstrækkeligt, fald mod gulvafløb, og at der samles en stor mængde vand efter benyttelse af bruseren.

I henhold til 4.6.1.a i Bygningsreglementet for småhuse skal gulv i baderum udføres så det kan modstå de fugtpåvirkninger og de mekaniske og kemiske påvirkninger, der normalt forekommer i vådrum, og 4.6.1.b fastslår, at gulve og gulvbelægninger, herunder samlinger, tilslutninger, rørgennemføringer og lignende skal være vandtætte. SBI 169/189 anviser hvorledes disse krav kan iagttages ved at lægge en gulvmembran.

Som anført af Dem er der således ikke et krav om, at der skal lægges en gulvmembran. Der er på den anden side heller ikke tvivl om, at gulv og samlinger skal vådrumsforsegles. Disse krav er ikke efterkommet ved alene at lægge gulvfliser og samle dem med en elastisk fuge. De kan således ikke affærdige disse lovkrav ved alene at konstatere, at der ikke er lovkrav om gulvmembran. lagttagelse af kravet kan vanskeligt ske på anden måde end ved at lægge en gulvmembran.

Jeg skal derfor bede Dem oplyse, hvorledes lovgivningens krav om vådrumsforsegling er iagttaget.

Hertil bemærkes, at det i relation til dækning via ejerskifteforsikring ikke er et krav, at der er opstået en egentlig skade, men at køber også er berettiget til erstatning såfremt ejendommen ikke opfylder offentlige forskrifter.

Med hensyn til de utætte vinduer konkluderer De, at vinduerne ikke er hensigtsmæssigt konstrueret. Det har således ikke været muligt at undgå skaden ved normal vedligeholdelse, men ville kræve egentlig udbedring fra min klients side. Henset hertil og til alderen af vinduerne stiller jeg mig uforstående over for Deres vurdering af, at forholdet ikke er en erstatningsberettiget skade.

På baggrund af ovenstående skal jeg venligst bede Dem foretage en fornyet bedømmelse af sagen."

Hertil meddelte selskabets repræsentant i skrivelse af 29/4 2004 til klagerens advokat følgende:

"Efter at vi har gennemgået sagen på ny, har vi følgende bemærkninger:

Vedr. anmeldte *manglende vådrumsbehandling af gulvet i bryggers og badeværelse samt fald mod afløb:*

Badeværelset fremstod ved vores besigtigelse pænt og uden skader eller risiko for skader.

Det fastholdes, at forholdet ikke er dækket af forsikringen med henvisning til, at der ikke er lovkrav til vådrumsbehandling i det anmeldte type badeværelse.

I ht. gældende bygningsreglement for småhuse BR-S 98 er der ikke lovkrav om vådrumsmembran, eftersom der er fliser på vægge, klinker på gulv, ingen lodrette rørgennemføringer, gulvafløb og brusevægge/vinger inkl. opkant i form af bundskinne til brusevæg.

Ydermere påpeger De i Deres klage at der samles en 'stor' mængde vand efter benyttelse af bruseren. Selv om dette forhold ikke blev be- eller afkræftet ved en egentlig afprøvning ved vores besigtigelse vurderes skadesbegrebet for en dækningsberet-

tiget 'skade' ikke at være opfyldt, da det eventuelle mangelfulde fald i brusenichen ikke skønnes at nedsætte bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål i nævneværdigt omfang.

Vedr. utætte vinduer på 1. sal.
Vedr. vores besigtigelse blev der ikke konstateret nogen konstruktions- og styrkemæssige skader men udelukkende mindre områder med skimmel og mørke pletter som vurderes at høre under forventelig og normal vedligeholdelse hvorfor forholdet ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

Til orientering var den beskrivende tekst i vores skaderapport ment som en uddybende kommentar til at visse døre og vinduer kan have brug for en regelmæssig, løbende og korrekt vedligeholdelse."

Klageren har herefter indbragt sagen for ankenævnet, hvor han har gjort gældende, at selskabet skal yde forsikringsdækning for de anmeldte forhold. Af klageskrivelsen fremgår bl.a.:

"I bryggerset er flere klinker løse og revnede p.g.a. dårlige vedhæftning, fugerne smuldre også. Gulvet er formentlig støbt oven på husets oprindelige træbjælker. Vi mener derfor at der her er nærliggende risiko for skade, idet BR-S 85 pkt. 4.6 ikke er blevet overholdt. SBI 169 kategoriserer i øvrigt bryggers som omfattet af BR- S 85 da der er afløb i gulvet. Som nævnt har sælger selv udført renovering af badeværelset, men med anvisning fra en arkitekt. Vedlagt er arkitektens tegninger (bilag 9), heraf fremgår det at han har anvist sælger til at udføre vådrumsbehandling i badeværelset efter SBI 189, denne anvisning er ikke blevet fulgt. Tegningerne er indhentet fra tekniskforvaltning i Odder, og er en del af tegningsmaterialet der er benyttet ved ansøgning om byggetilladelse i forbindelse med ombygning af 1.sal. Det er med en vis bekymring vi hver dag skal se vandet løbe alle andre steder hen end hvor det er tiltænkt, da det står klart at sælger udover dårligt håndværksmæssig udførelse, altså heller ikke kan følge en anvisning. Dette er efter vores mening netop indikationer nok for, at der med tiden vil kunne opstår yderligere skader, og selvom der ikke vurderes at være nærliggende risiko for skade, burde forsikringen, jf. policens afsnit om til-

lægsdækning …, dække ulovlige installationer og bygningsindretninger, som der tydeligvis er tale om, da bryggerset ikke overholder BR85 pkt. 4.6.1 og badeværelset ikke overholder BR98 pkt.4.6.1 a, b, c og e.

Vedrørende klageformularens pkt. 3.3, drejer det sig om utætte vinduer på 1. sal. Der er 2 store trekantede gavlvinduer og 3 mindre trekantede kvistvinduer... Der er kraftig vandindtrængen gennem træet, vandet bliver presset ind hvor rammerne er tappet sammen og derved suget ind i træet. Der er tydelige sorte pletter og spor fra vand på indersiden af vinduerne, pletterne er koncentreret omkring samlingerne. Sælger oplyste os om, at der kunne komme en smule vand ind ved tætningslisterne på de vinduer der kan åbnes, når det blæste og regnede kraftigt. Dette var også i begyndelsen tilfældet, men omfanget og områderne er blevet markant større, og tætningslisterne er på ingen måde grunden til utæthederne.

Ejerskifteforsikringen henviser til at konstruktionen er uhensigtsmæssig og at skaden hører under normal og forventelig vedligeholdelse. Vi har netop fået en tømrer til at udføre nogle af de forslag til forbedringer T.M. anbefaler i skadesrapporten …, under dette arbejde er vi blevet gjort bekendt med, at der i det nederste hjørne af vinduesrammen i det store vindue mod syd er konstateret råd. Dette stykke er nu udskiftet ... Området er på ydersiden og ikke i nærheden af de fag der kan åbnes. Dette sammenholdt med tømrerens vurdering af vinduerne, bestyrker os i mistanken om, at problemet ikke kun er løst med de angivne forbedringsforslag, og finder stadig at det ligger ud over forventelig vedligeholdelse, at ændre på konstruktionen af vinduerne. De vedlagte billeder er taget efter 'forbedringerne' og som det kan ses er der stadig indtrængende vand, vi ser derfor på nuværende tidspunkt ingen anden løsning end at udskifte de defekte vinduer, da vinduerne tydeligvis ikke er konstrueret til de vand og vind forhold de bliver udsat for."

I skrivelse af 28/4 2005 til nævnet har selskabets repræsentant fastholdt sin afgørelse. Af skrivelsen fremgår bl.a.:

"Vi begrunder afslaget med, at der ikke kan konstateres skader eller risiko for skader ud over hvad der er normalt forekommende. Derudover begrundes afslaget på erstat-

ning af anmeldte manglende fald og vådrumsbehandling af gulv i bryggers og bad med, at der ikke på opførelsestidspunktet er lovkrav om dette for anmeldte forhold.

I ht. Bygningsreglement for småhuse BR-S 98, er der ikke lovkrav på opførelsestidspunktet år 2001, til at man skal udføre vådrumsmembran, når skeletvægge samt gulv- og vægkonstruktioner ikke indeholder træ eller andre organiske materialer men derimod er udført med gulv- og vægfliser, som kan modstå de fugtpåvirkninger, der normalt forekommer i vådrum. Der henvises bl.a. til pkt. 4.6.1 stk. a og 4.6.2 i BR-S 98.

Ydermere kan det oplyses, at den vandbelastede del af badeværelset er afgrænset til selve brusenichen.

Vedr. anmeldte utætte vinduer på 1. sal, kan det nævnes at der ikke er konstateret konstruktions- og styrkemæssige skader. Efter vores vurdering skyldes forholdet en ikke ualmindelig men uhensigtsmæssig konstruktion af vinduerne i kombination med manglende vedligeholdelse.

Nævnet er forelagt de tegninger og fotos, der er vedlagt sagen.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**4. Hvilke forhold er dækket**

Forsikringen dækker udbedring af skader på den forsikrede ejendom. Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål i 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 omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

…

Udvidelser til forsikringen

9. 66.006

A. Særlig udvidelse til forsikringen: ULOVLIGE INSTALLATIONER OG BYGNINGSINDRETNINGER (kun hvis specifikt tilvalgt og med ménpræmie)

Såfremt det udtrykkeligt fremgår af denne polices forside, er nærværende forsikring udvidet til - på policens øvrige vilkår i øvrigt - at omfatte følgende:

Denne tillægsforsikring dækker udgifter til udbedringer af mangler ved nævnte bygningskonstruktioner og installationer: Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter samt ulovlige installationer på opførelses-/ udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Bagfald i brusekabine

Efter klagerens oplysninger mangler der fald mod afløb i brusekabinen. Efter det dagældende bygningsreglement skulle der være et sådant fald. Selskabet har efter det oplyste ikke besigtiget dette forhold. Nævnet finder, at selskabet bør foretage en sådan. Hvis det manglende fald bekræftes, er forholdet dækningsberettiget, medmindre der opnås dispensation fra bygningsreglementets krav.

Manglende vådrumsbehandling af badeværelse og bryggers

Nævnet må være enigt med selskabet i, at der ikke foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand, da der ikke var krav herom på det tidspunkt, hvor opførelsen fandt sted.

Utætte vinduer

4 af nævnets medlemmer finder, at forholdet ikke går ud over, hvad der kan forventes efter vinduernes antagelige alder sammenholdt med, hvad der kan løses ved vedligeholdelse og udluftning. Dette forhold udgør derfor heller ikke en skade.

1 medlem finder, at forholdet er værre end, hvad der kan forventes, og kræver mere end almindelig vedligeholdelse.

Afgørelsen træffes på dette punkt efter stemmeflertallet.

Herefter

b e s t e m m e s:

_____

Selskabet, Købstædernes Forsikring, skal foretage ny besigtigelse vedrørende muligt manglende fald mod afløb i brusekabine.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen