750/06

Den 12. juni 2006 blev i sag nr. 67.541:

xxxxxxxx xx xxxx xxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

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 med Ekstrasikring i Tryg Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for manglende vådrumsmembran i badeværelser.

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og idet der ikke er dækning for ulovlig bygningsindretning. Selskabet har givet tilsagn om dækning af revnede fliser samt udbedring af gulvafløb.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1999, og at klagerne overtog ejendommen 1/11 2004 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet 10/9 2004. I tilstandsrapporten er om badeværelser oplyst:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	***Beboelse***			
…				
A	***9.0 Bad-toilet og bryggers***			
	9.1 Gulvkonstruktion/-belægning	*K1*		*Der er revnet gulvflise i brusenichen i baderummet mod nord.*

9.2 Vægkonstruktion/-beklædning	*K1*	*Der er 3 revnede fliser i vægbeklædning i baderum mod nord. Én i bruseniche og 2 ved dør mod soveværelse.*
9.3 Fuger	*K1*	*Hjørnefugen imellem gulv og væg trænger til udskiftning i bruseniche i badeværelse mod nord.*

...

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

...

	Bygn.:
...	
9.0 Bad-toilet og bryggers	
Gulvkonstruktioner, uorganisk	*A*
Vægkonstruktioner, uorganisk	*A.*"

Klagerne anmeldte telefonisk den 2/11 2004, at der var problemer med fire gulvafløb. Efter en besigtigelse den 30/11 2004 gav selskabet tilsagn om dækning ved skrivelse af 2/12 2004. Den 14/12 2004 rettede klagerne telefonisk henvendelse til selskabet i anledning af manglende vådrumsmembraner. Selskabet afviste ved skrivelse af 17/12 2004 forholdet som dækningsberettigende. Selskabet har fastholdt afslaget efter en del korrespondance dels med klagerne, dels med klagernes advokat.

Klagerne har ved deres advokat over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende de manglende vådrumsmembraner som dækningsberettigende. Advokaten har i skrivelse af 23/8 2005 til nævnet anført:

"Der blev tegnet udvidet ejerskifteforsikring, og på grundlag af skadesanmeldelse besigtigede Tryg Forsikrings taksator ejendommen og vurderede, at der kunne konstateres nærliggende risiko ved 4 gulvafløb. Samtidig afslørede besigtigelsen, at der manglede vådrumsmembran i alle badeværelser.

Den håndværker, der blev anmodet om at give tilbud på udførelse af reparationer, gør ligeledes opmærksom på, at der mangler vådrumsmembran, og at dette bør udføres i forbindelse med reparationernes udførelse.

Desuden har Tryg Forsikring henvist til en kendelse af 29. september 2003 i sag nr. 60.058. Denne kendelse udmærker sig ved, at der i den konkrete sag er tale om renovering af et badeværelse i en ældre ejendom, hvor man ved renoveringen har undladt vådrumsmembranen. Det er derfor ikke et krav ved en sådan renovering, at vådrumsmembran etableres. Kendelsen får derfor det udfald, at der ikke kan kræves en sådan membran ved renovering i ældre ejendom, idet renoveringen overholder bygningsreglementet på det tidspunkt, hvor ejendommen i øvrigt er opført.

Det er min opfattelse, at den refererede kendelse ikke kan påberåbes af Tryg Forsikring i den konkrete sag, hvor der er tale om en nyopført ejendom fra 1999. På dette tidspunkt skulle der efter bygningsreglementets bestemmelse etableres vådrumsmembran, idet der ellers er nærliggende risiko for nedsivende vand i konstruktionen, når fugerne slipper.

Det er derfor min vurdering, at min klients tegning af ejerskifteforsikring, der tillige omfatter udvidet dækning, skal dække en sådan forsikringsbegivenhed.

Min klients klage går herefter ud på, at Tryg Forsikring skal betale for dels reparationer og dels for udførelse af den nødvendige vådrumsmembran i overensstemmelse med tilbud af 9. januar 2005 fra S. Bygge Service, svarende til en samlet pris af kr. 125.500,00 inklusive moms."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 17/11 2005 til nævnet anført:

"Ved vores besigtigelser af ejendommen henholdsvis den 30. november 2004 og 20. oktober 2005 kunne der ikke konstateres skader på konstruktionen som følge af den manglende vådrumsmembran. En nærmere undersøgelse heraf, hvilket efter vores vurdering ikke findes at være nødvendig, kræver nedtagning af fliser på vægge og gulve. Såfremt fliserne bliver nedtaget, og der i den forbindelse skulle vise sig en opfugtning af konstruktionen, vil vi gerne besigtige forholdet på ny.

Af tilstandsrapportens oplysning på side 15 fremgår det, at såvel væg- og gulvkonstruktionen i badeværelserne er af uorganisk materiale (se pkt. 9.0), samt at materialet er letbeton (se pkt. 3.0).

Vægfliser og fuger på såvel gulve og vægge i den del af badeværelset, der påvirkes direkte med vand (brusenichen), bør holdes intakte. Såfremt dette er tilfældet, vil det ikke have nogen betydning i forhold til nærliggende risiko for skade, at der ikke er etableret vådrumsmembran, idet fliserne betragtes som værende tætte mod vand- og fugtpåvirkning.

Det forhold, at der er revnede fliser i brusenichen på såvel væg som gulv i badeværelset mod nord, er ikke anmeldt eller behandlet selvstændigt over ejerskifteforsikringen.

...

Når beklædningen på gulve og fliser i vådrumszonen er intakte, udgør det ikke en nærliggende risiko for skade, at der ikke er etableret vådrumsmembran.

Det påhviler naturligvis vores forsikringstager at foretage en almindelig vedligeholdelse af fugerne i badeværelset, hvilket indebærer en udskiftning heraf, når dette findes nødvendigt.

Det forhold, at vores forsikringstager skal opfylde den loyale oplysningspligt og som følge heraf oplyse om forhold på ejendommen, som de har kendskab til i forbindelse med et fremtidigt salg af ejendommen, er uden betydning i forhold til ejerskifteforsikringen. Dækningen her er betinget af, at forholdet udgør en nærliggende risiko for skade eller, at der kan konstateres en skade.

Vi har tidligere henvist til kendelse nr. 60.058, der omhandler renovering af et badeværelse i 1997. Vi finder dog ikke, at kendelsen er relevant i forhold til vurderingen af, hvorvidt forholdet med manglende vådrumsmembran er ulovligt, idet ejerskifteforsikringen i kendelsen er tegnet således, at den dækker ulovlige bygningsindretninger. Denne dækning er der som nævnt ikke i vores ejerskifteforsikring.

Kendelsen er dog relevant i forhold til vurderingen af, hvorvidt forholdet udgør en skade eller en nærliggende risiko for skade. Her fandt ankenævnet ikke, at dette var tilfældet. Dette var uanset, at det af kendelsens side 7, 2. afsnit fremgår, at der var revner i væggen. Dette forhold, dvs. de revnede fliser i brusenichen og hjørnefugen, dækkes som nævnt over ejerskifteforsikringen i denne sag.

I kendelse nr. 63.983 kom ankenævnet ligeledes frem til, at det forhold, at der mangler vådrumsmembran under gulv og vægfliser, ikke udgør en dækningsberettiget forsikringsbegivenhed. Der var i dette tilfælde tale om et badeværelse, der var etableret i 2001, hvilket selskabet (Tryg) ikke bestred."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækker Ejerskifteforsikringen?**

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader, samt fysiske forhold ved bygninger, 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 forbyggende foranstaltninger.

...

5. Hvad dækker ekstrasikringen (tilvalg)

Dette afsnit gælder kun, hvis det fremgår af policen, at ekstrasikringen er valgt.

Hvis ekstrasikringen er valgt, er ejerskifteforsikringen udvidet til at dække følgende forhold ud over lovgivningens krav:

5.1 Ulovlige stik- og kloakledninger

Dækningen omfatterlovliggørelse af ulovlige stik- og kloakledninger i jorden uden for bygningerne.

5.2 Ulovlige el- og vvs-installationer

Dækningen omfatter lovliggørelse af ulovlige el- og vvs-installationer i de forsikrede beboelsesbygninger.

5.3 El- og vvs-installationers funktion

Dækningen omfatter manglende funktion af el- og vvs-installationer i de forsikrede beboelsesbygninger."

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

Manglende vådrumsmembran er ikke i sig selv en dækningsberettigende forsikringsbegivenhed. Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke sandsynliggjort af klagerne, at forholdet udgør en skade eller indebærer nærliggende risiko for, at skade vil opstå på de forsikrede bygningsdele. Forsikringen er tegnet med en såkaldt ekstrasikring, som imidlertid ikke dækker ulovlige bygningsindretninger.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen