769/07

Den 10. april 2007 blev i sag nr. 69.348:

xxxx xxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx x
xxxx xxxxxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

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 Tryg Forsikring A/S, klager over selskabets erstatningsopgørelse i forbindelse med en anmeldt fugtskade i køkken og badeværelse.

Selskabet har anerkendt at dække skade på rørkasse i køkken, men afvist at dække nedtagning og opsætning af fliser i badeværelse, etablering af vådrumssikring samt ny rørføring.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1955, og at klageren erhvervede ejendommen pr. 1/6 2001 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet 1/12 2000. Ejendommens badeværelse blev ombygget i 1997, og det er i den forbindelse omtvistet, om ombygningen har en sådan karakter, at bygningsreglementet fra 1995 finder anvendelse.

Af tilstandsrapporten udarbejdet 1/12 2000 fremgår:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	9.0 Bad-toilet og bryggers			
	9.3 Fuger	K3	1	Vandrette fuger mellem gulv og vægge i bruseniche er mørke af alger og forekommer nedslidt.

	9.4 Gulvafløb	K3	2	Oprindeligt gulvafløb ligger dybt i konstruktionen med frilagte kanter af nyere udstøbt betongulv. Afløbsskål mangler under gulvrist.

...

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar
1	A	9.3 Fuger	Mørke alger på fuger kunne tyde på at vand ikke bortledes tilstrækkeligt mod gulvafløb så fugerne hele tiden er opfugtet.
2	A	9.4 Gulvafløb	Afløbsskål skal være monteret således at siderne i afløbsskålen er monteret op til underkant af gulvrist for at undgå opfugtning af gulvkonstruktionen."

Den 20/3 2006 anmeldte klageren, at der var konstateret skade. Af skadeanmeldelsen fremgår:

"Håndværkere gik i dag i gang med at udskifte et afløb i min bruseniche, som ikke var korrekt lavet. Badeværelset er lavet i 1998. Vi fandt ud af, at der tilsyneladende ikke er etableret en vådrumsmembran i brusenichen. Desuden gjorde den tilkaldte VVS mand opmærksom på, at vandforsyningen til bruseren kommer op igennem etageadskillelsen inde i brusenichen, hvor det er forsøgt dækket af en lille 'kasse' med fliser, og at dette er en konstruktion, som man ikke kan få tæt. Ved inspektion fandt vi derpå fugtskader bag køkkenskabet på etagen nedenunder.

Den udførte konstruktion bør laves om, da den ifølge mine håndværkere er forkert lavet. Man må ikke føre rør gennem gulvet i en bruseniche.

Murerarbejdet med ny vådrumssikring anslås til 15.000 kr. excl. moms, og VVS arbejdet med at ændre rørføringen anslås at koste kr. 20.000 excl. moms."

En taksator fra selskabet besigtigede ejendommen den 23/3 2006 og har i besigtigelsesrapport af samme dato angivet:

3. 69.348

"Gulvafløbet i brusenichen skulle udskiftes. I den forbindelse kunne ft.s murer og vvs-er konstatere at der ikke er udført vådrumssikring, da badeværelset blev renoveret i 1998. Det er ikke et krav at der skal udføres vådrumssikring, når der ikke er organiske materialer i de omgivende konstruktioner. Fugerne ved rørføringen inde i brusenichen (se fotos) er nedslidte, så der trænger fugt ned i køkkenskabene. Der er mindre skade på en rørkasse i det ene køkkenskab.
Ft. oplyste samtidig at fliserne på væggen mod det tilstødende toilet er opsat lemfældigt, med kun et par små mørtelklatter pr. flise."

Nævnet har fået forelagt de fremlagte fotografier.

Ved skrivelse af 24/3 2006 anerkendte selskabet skaden på rørkassen som dækningsberettigende, medens dækning derudover blev afvist.

Selskabet lod den 24/4 2006 ejendommen genbesigtige af en anden taksator, som ligeledes tog billeder af badeværelset. Genbesigtigelsen gav ikke anledning til en ændring af selskabets vurdering, hvilket blev meddelt klageren ved skrivelse af 28/4 2006.

Klageren har indhentet en udtalelse fra et arkitektfirma. Af udtalelsen dateret 29/3 2006 fremgår:

"Det konstateres, at der hverken under gulvfliser eller bag vægfliser i vådrumszonen er udført tilstrækkelig fugtsikring som fugtmembran til hindring af at fugten umiddelbart vil sive videre til omkringliggende væg- og gulvkonstruktioner med skader til følge.

Det er oplyst, at toilet/baderum er totalrenoveret af tidligere ejer i 1997-98 hvorom bl.a. badekar blev skiftet til bruseniche samt fornyet rørinstallation.

Rørinstallationen er udført i alm. jernrør til brusearmatur via en ommuret flisebeklædt kasse ved gulvet i bruseniche, hvori der er skjulte samlinger og rørbøjninger, - ligeledes ikke fugtsikret.

4. 69.348

Der er konstateret nogen nedsivning af vand til underliggende køkken i stueplan med fugt omkring rørkasse og køkkenelementer.

Det konstateres at øvre del af etageadskillelsen er betonstøbt på træbjælkelag med terrazzobelægning og i 1997-98 opspartlet og belagt med fliser. Kanten af træbjælkelaget kan skimtes ifm. ophugning og udskiftning af gulvafløbet.

Det kan ikke umiddelbart ses eller vurderes, hvorvidt etagebjælkerne er skadet af fugt.

Den øvrige del af gulvet i badeværelset konstateres med en del hult fliseunderlag og mangelfuld fliseklæber samt uden fugtmembran.

Ud fra vor tekniske vurdering er forholdet skjulte fejl og mangler på grund af den udeladte fugtsikring i vådrumszonen og udførte rørinstallationer i brusenichen, hvor gældende forskrifter bl.a. BR-95 med henvisning til SBI-anvisning 169 og 180 ikke er iagttaget samt BR-S 85."

Klageren har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal dække den fulde udgift til at udbedre skaden i overensstemmelse med gældende standarder, da badeværelset blev ombygget i 1997. Klageren har med sin klageskrivelse dateret 3/5 2006 fremsendt fotos og anført:

"Jeg mener, at der er tale om så væsentlig en ombygning med ændrede funktioner, at man naturligvis skal følge de på ombygningstidspunktet gældende standarder, såfremt de ikke kræver nedlægning af eksisterende oprindelige installationer og / eller bygningselementer. Eksempelvis ville jeg heller ikke begynde at trække stofbeklædte elledninger, fordi det var den gældende standard, da huset blev bygget.

Desuden har jeg dokumenteret for Tryg, at etageadskillelsen delvist består af træ, og dette er ifølge forskrifterne grund nok til at anvende vådrumssikring. Uanset dette er selve rørkasse og gennemføringen i gulvet ikke tætte, som de vel skal være uden

hensyntagen til forskrifternes alder, hvilket er grunden til den konstaterede fugtskade.

1. Der mangler vådrumssikring, hvilket jeg mener der skal være, da der er tale om en ganske væsentlig ombygning, og da der er træ i etageadskillelsen.
2. Rørene, som forsyner bruser og toilet med vand, kommer op igennem gulvet i selve brusekabinen, og tætningen omkring denne kasse er heller ikke tæt. Dette er forsøgt skjult i en lille kasse, men den er ikke tæt. Selve rørgennemføringen er lavet, så den ifølge VVS-fagmanden umuligt kan holde sig tæt.
3. Min murer mener, at fliserne ikke er håndværksmæssigt korrekt opsat. Mange af fliserne er 'hule', når man banker på dem pga. manglende fliseklæb på bagsiden.
4. Der er observeret diverse fugtskader (se rapport) som følge af utæthederne i brusenichen.

På baggrund af ovenstående mener jeg, at min ejerskifteforsikring bør dække udbedring af de konstaterede skader, nedtagning og efterfølgende korrekt opsætning af fliser i bruseniche samt gulv i badeværelse, etablering af vådrumssikring samt ny rørføring fra køkkenet, således at rørene ikke føres gennem etageadskillelsen i brusenichen men derimod op ved toilettet i rummet ved siden af."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 23/6 2006 til nævnet anført:

"**Vedrørende vådrumssikring**

…

Vores forsikringstager lægger i øvrigt stor vægt på, at etageadskillelsen er lavet af træ, hvilket han blandt andet anfører under vores telefonsamtaler af 21. og 22. juni 2006. Vi kan i den forbindelse bemærke, at der er tale om en sædvanlig konstruktion, der ikke adskiller sig fra tilsvarende konstruktioner af samme alder. Der er blot lagt fliser ovenpå et gammelt terrazzogulv. Det forhold, at etageadskillelsen længere nede er af træ, har efter vores opfattelse ingen betydning.

l brevet/rapporten fra Dansk Bygnings Consult af 29. marts 2006 henviser de til, at forholdende på badeværelset ikke opfylder kravene til bygningsreglementet fra 1995. Vi kan i den forbindelse bemærke, at ud fra de foreliggende oplysninger har man blot lagt nyt badeværelsegulv ovenpå det gamle terrassogulv. Herudover har man fjernet badekaret, og etableret en bruseniche.

Af bygningsreglementet fra 1995 fremgår det, at gulve og vægge skal udføres, så de kan modstå fugtpåvirkninger, og de mekaniske og kemiske påvirkninger, der normalt forekommer i vådrum. l bygningsreglementet fra 1995 er der en henvisning til By- og Byg 200, hvor der står, hvordan udførelse af badeværelser i nye og gamle boliger skal udføres.

l vores brev af 28. april har vi henvist til By- og Byg anvisning 200, hvoraf det fremgår på side 11, at kravene til vådrum gælder for nybyggeri og ved væsentlige ombygninger. Vi mener ikke, at der i den konkrete sag er tale om en væsentlig ombygning, blandt andet da tidligere ejer ikke var nødt til at søge en byggetilladelse hos kommunen for at udføre ombygningen.

På baggrund af det nævnte, mener vi ikke, at der er tale om en dækningsberettiget skade, som følge af, at man ved ombygningen, har valgt ikke at opføre vådrumssikring i brusenichen, eller i det øvrige rum.

Det fremgår også af rapporten fra Dansk Bygnings Consult, at der er konstateret fugt i gulvkonstruktionen og en meter op af væggen.

Som før nævnt har vi noteret os, at forsikringen er tegnet den 1. juni 2001, samt at forholdet vedrørende fuger i bruseniche og gulvafløb i bruseniche har fået karakter K3.

Vores forsikringstager har ikke påbegyndt udbedring af forholdet vedrørende fuger og gulvafløb, før knap 5 år efter overtagelsen af huset, selvom han i tilstandsrapporten er blevet oplyst om, at der kan trænge vand ind i gulvkonstruktionen.

Vi mener, at såfremt vores forsikringstager havde udbedret forholdet vedrørende fugerne og gulvafløbet inden for rimelig tid, ville der ikke være fugt i konstruktionen i dag, selvom der ikke er udført vådrumsmembran. Vi kan samtidig bemærke, at på trods af manglende udbedring af fuger og gulvafløb, er der ikke tegn på vandgennemtrængning på loftet i underetagen.

Hertil kommer, at manglende vådrumsmembran i sig selv ikke udgør en dækningsberettiget skade.

Vi kan i den forbindelse henvise til ankenævnskendelse nr. 60.058, 64.295 og 66.483.

…

Vedrørende rørføring

Man har anvendt den oprindelige rørføring fra badekarrets tid. Dog er der trukket nye rør fra det oprindelige blandingsbatteri til badekarret til det nye blandingsbatteri til brusenichen. Den tidligere ejer har valgt at få rørføringen ud gennem en forhøjning ud fra væggen. I stedet kunne han have valgt at bygge en hel væg, så rørføringen kom ud længere oppe af væggen, men derved ville brusenichen blive mindre.

Det er vores opfattelse, at det er reglerne på tidspunktet for opførelsen, der skal lægges til grund.

Men vi kan bemærke, at rørføringen ikke er lavet forkert, hverken i forhold til tidspunktet for ejendommens opførelse, eller tidspunktet for ombygningen af badeværelset.

Så selvom man lægger de regler til grund, som gælder på tidspunktet for ombygningen, gælder blot, at der ikke må udføres rørgennemføringer i gulvet i den vandbelastede del af rummet. Som det fremgår af vedlagte fotos går rørføringen ikke op gennem gulvet, men ud fra siden, hvor vandet kan løbe af, dér hvor røret går igennem fliserne.

Ifølge vores taksatorer er der endvidere ikke en skade eller nærliggende risiko for skade som følge af vvs-installationen i badeværelset, hvorfor forholdet ikke er omfattet af forsikringen, jf. betingelsernes afsnit 3."

Klageren har hertil i skrivelse af 9/7 2006 til nævnet anført:

"Både toilet og bad, som er to separate rum, blev ifølge mine oplysninger ombygget i 1997. De er i øvrigt helt ens hvad angår flisetype, mønstre o. lign. Fliserne på toilettet har løsnet sig væsentligt, mens jeg har ejet huset, hvilket var grunden til at jeg kontaktede Tryg i 2004. Når fliserne har løsnet sig skyldes det korrosion af de i væggen indstøbte rundstokke. Tidsmæssigt hænger det også meget godt sammen med den gennemgribende renovering af badeværelset. Der er ingen tvivl om, at der er kommet fugt igennem væggen pga den mangelfulde udførelse af brusenichen, og set i bakspejlet er det selvfølgelig ærgerligt, at jeg dengang lod S.M.s udsagn om den manglende elastiske fuge i hjørnet stå til troende. At mureren reparerede fliserne her i foråret skyldtes, at jeg dengang mente, at de samlede omkostninger ville blive under 10.000 kr. Resterne af de rustne rundstokke har jeg i min garage, og jeg tilbød S.M. at inspicere dem, men det afslog han. Jeg vil gerne tilføje, at der tilsyneladende ikke er anvendt elastiske fuger overhovedet på toilettet (i rummet ved siden af badeværelset) og at det ikke har givet anledning til udbulede fliser nogen som helst steder. Fliserne har kun løsnet sig i intervallet ca 50-120 cm højde på den væg, som vender ind mod brusenichen.

Rørføringen er en galvaniseret stålrørsinstallation, som er indmuret. Den oprindelige installation gik kun til badekarret, men dette blev i 1997 lavet om og i stedet ført til bruseren, hvorefter rørene blev indmuret. Som jeg læser det udleverede Byg-Erfa blad nr. 931215, må en indmuret galvaniseret stålrørsinstallation kun repareres, hvis det kan gøres ved at udskære og erstatte det utætte rørstykke. I det aktuelle tilfælde er der imidlertid tale om en udvidelse samt efterfølgende indmuring af en galvaniseret stålrørsinstallation, og en sådan installation må man ikke lave ifølge disse forskrifter.

I BR95 står, at kravene til vådrum gælder ved nybygninger samt ved væsentlige ombygninger. En mindre ændring omtales, som udskiftning af fliser. I det aktuelle tilfælde støbes nyt gulv med gulvvarme (fra centralvarmesystemet), den gamle radiator nedlægges, det gamle badekar fjernes, der opmures vægge til brusenichen, rørføring til brusenichen etableres, der opsættes nye fliser samt ny sanitet, der opsættes desuden elektrisk ventilation i brusenichen med kontakt udenfor badeværelset. Tilsvarende renoveres toilettet ved siden af. Alt i alt mener jeg, at der er tale om en gennemgribende renovering, som klart må beskrives som en væsentlig ombygning. Tryg definerer en væsentlig ombygning ved, om en kommunal byggetilladelse er påkrævet. Tværtimod mener jeg, at konteksten i BR95 beskriver en grænse, hvor man ikke skal nedbryde eksisterende elementer, for at kunne lave det nye arbejde iflg. de nye regler (der gives eksempler med rørføring). Jeg mener derfor ikke, at Tryg har hjemmel til at anvende nødvendigheden af en kommunal byggetilladelse som grænse for, hvornår de seneste bygningsreglementer skal finde anvendelse. Deri har jeg forstået, at G. kommunes tekniske forvaltning er enige.

Ifølge BR95 skal der til vandtætning af gulv- og vægkonstruktioner, der indeholder træ eller andre organiske materialer, anvendes flisesystemer og fugefri belægningssystemer, som påføres i flydende form. Dette forsøger Tryg at omgå med en egen fortolkning ved at henvise til, at der er støbt gulv ovenpå trækonstruktionen, men i BR95 er der ikke nævnt disse muligheder for afvigelse. Faktum er, at 'de omgivende konstruktioner indeholder træ eller andre organiske materialer'.

Det er stadig min konklusion at: Gulve og vægge skal udføres, så de kan modstå fugtpåvirkninger, og det har de ikke kunnet. Vægge og vægbeklædninger, herunder rørgennemføringer og lignende skal være vandtætte, hvilket de ikke er."

Selskabet har i skrivelse af 1/8 2006 til nævnet anført:

"Vores forsikringstager skriver, at det kun er fliserne mod brusenichen, der har løsnet sig. Dette stemmer godt overens med, at det er siden mod afløbet i brusenichen,

hvor der kan trænge fugt ind i konstruktionen. (Dette forhold er oplyst i tilstandsrapporten af 1. december 2000).

Vores forsikringstager skriver i sit brev, at han læser det udleverede Byg-Erfa blad nr. 931215 således, at der er tale om et ulovligt forhold vedrørende rørføringen.

Vi gør opmærksom på, at den tegnede forsikring ikke dækker lovliggørelse af ulovlige bygningsindretninger, hvorfor der skal være tale om en skade eller nærliggende risiko for skade, førend forholdet er omfattet af forsikringen.

Det er vores vurdering, at der som følge af den nuværende rørføring hverken er tale om en skade eller en nærliggende risiko for skade.

I øvrigt mener vi ikke, at der er tale om et ulovligt forhold vedrørende rørføringen. Rørføringen bag badekaret har hele tiden været skjult. Det er muligt, at en del af rørene er blevet skjult i forbindelse med ombygningen i 1997, men eftersom man har lavet rørkassen i brusenichen i stedet for at indmure rørene i væggen, er dette ikke sandsynligt."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækker forsikringen?**

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."

Nævnet udtaler:
Nævnet bemærker, at forsikringen ikke er udvidet til at omfatte ulovlige bygningsindretninger. Afgørende for dækningen er derfor, om den manglende vådrumssikring og rørføringen kan karakteriseres som en skade eller giver nærliggende risiko for skade.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke på det foreliggende grundlag har godtgjort, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan herefter ikke pålægge selskabet at yde dækning ud over det anerkendte, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand