778/07

Den 3. september 2007 blev i sag nr. 70.542:

xxxxx xxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx x

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 ejerskifteforsikring i Købstædernes Forsikring, klager ved sin repræsentant over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for to anmeldte forhold i den forsikrede ejendoms badeværelse.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at de anmeldte forhold ikke udgør skader i forsikringsbetingelsernes forstand.

Klageren overtog den forsikrede ejendom, der er opført i 1958, den 1/8 2002 i henhold til tilstandsrapport af 1/2 2002. Af tilstandsrapporten fremgår:

"**Sælgers oplysninger**
...

		Ja	Nej	?
10.	**Vvs-installationer**			
...				
10.2	Er dele af vvs-installationerne udført af personer uden autorisation Hvis ja, hvilke? ***Håndvask + bruser badeværelse***"	☒	☐	☐

Klageren anmeldte skaden i badeværelset ved e-mail af 1/9 2006 efter forudgående telefonisk henvendelse den 31/8 2006. Det fremgår heraf, at klageren gennem længere tid havde haft store problemer i badeværelset i form af sorte mugrande ved inder- og

yderkant af brusekabinen, ligesom vandudgangen fra vaskemaskinen ikke var tæt ved gulv, hvorfor der løb vand ud på gulvet ved tøjvask.

Selskabet afviste at dække skaderne ved skrivelse af 14/10 2006, idet selskabet bl.a. henviste til, at der ikke var krav om vådrumssikring, når den underliggende konstruktion ikke indeholdt organisk materiale, ligesom selskabet anførte, at skimmelvækst i badeværelser ifølge Teknologisk Instituthører under den almindelige rengøring. Selskabet vurderede således ikke forholdet som en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Over for nævnet har klagerens repræsentant nedlagt påstand om, at selskabet skal erstatte retableringen af badeværelset/brusekabinen i henhold til gældende lov, og har til støtte for påstanden bl.a. anført:

> "I de sidste 1-2 år er der konstateret gradvist stigende udblomstring af skimmelsvampe i forsikringstagers brusekabine (se vedlagte fotobilag). Forsikringstager antager, at der er tale om behov for øget rengøring, men til trods for at rengøringen i brusekabinen øges, tiltager misfarvningen over det næste år.
> ...
> Af hovedemner i sagen fremføres vådrumsmembranen. Her er rådgiverens (JLUN) mening, at der ikke er udført vådrumsmembran, og at der er krav om dette i en brusekabine. Dertil kommer bl.a. forhold for gummifuger, der ikke må udgøre den tættende del af konstruktionen, fald i gulvet på brusekabinen, etablering af afløb i gulvet.
> ...
> Erstatning til reetablering af badeværelse/brusekabine iht. gældende lov."

Selskabet har ved sin repræsentant over for nævnet fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

> "Ved vores besigtigelse kan konstateres at der er tale om en beboelse opført i 1958, men baderummet er senere renoveret bl.a. ved udskiftning af fliser. Boligen er i forskudte plan, og via en lem i væggen kan man se ind under baderummets gulv. Det kan således konstateres at baderummet er opført på et betondæk. Omkring rørgennemføringer o.l. kunne der ikke ses tegn på utætheder.
>
> Forholdet drejer sig altså udelukkende om den skimmelvækst der kan ses udgående fra de bløde fuger i bruseafsnittet, samt spørgsmålet om hvorvidt der skal være vådrumsmembran.
>
> På de vedlagte billeder kan ses at skimmelvæksten er koncentreret omkring de bløde fuger. Vi kan ikke afgøre hvorvidt den anvendte fuge er af typen der er 'anti-mugbehandlet', men det lader ikke umiddelbart til det. En fuge som denne har normalt en

levetid på ca. 2 år, hvorfor det hører under den almindelige vedligeholdelse at udskifte denne. Ved næste udskiftning bør sikres at fugematerialet er 'anti-mug-behandlet'.

Når først skimmel har 'fået fat' kan dette let spredes til den omkringliggende malerbehandling, som også ses at være tilfældet her. Vi vedlægger en kopi fra Teknologisk Institut hvor det kan ses at skimmelvækst i badeværelsesfuger m.m. ikke er omfattet af renovering, men hører under almindelig rengøring. Den vækst der ses på billederne vurderes at være opstået over en periode, hvor rengøring kunne have fjernet det.

M.h.t. spørgsmålet om hvorvidt der skal være vådrumsmembran eller ikke, må vi grundlæggende henvise til husets alder. I 1958 kendte man ikke til vådrumsmembraner. Det faktum at baderummet er istandsat på et senere tidspunkt gør ikke at membranen så bliver et krav. Idet en renovering af et baderum ikke kræver bygningstilladelse, skal denne renovering ikke leve op til de gældende krav for renoverings-tidspunktet. Se vedlagte kendelse 60.058. Der er endvidere ikke sket skade som følge af baderummets gulv, ligesom der ikke ses at være nærliggende risiko for skade."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"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."

Nævnet har fået forevist de indsendte fotos.

Nævnet udtaler:

Det påhviler forsikringstageren at sandsynliggøre sit krav over for selskabet.

Som sagen foreligger oplyst for nævnet, findes de anmeldte forhold ikke at udgøre nogen skade i forsikringsbetingelsernes forstand og heller ikke at indebære nogen nærlig-

gende risiko for sådan skade. Endelig er en manglende vådrumsmembran ikke i sig selv en dækningsberettigende forsikringsbegivenhed, hvorfor nævnet ikke finder anledning til at kritisere selskabets afgørelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand