784/07

Den 3. december 2007 blev i sag nr. 71.135:

xxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning bl.a. med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Endvidere har selskabet bl.a. henvist til, at forholdet ikke er omfattet af den udvidede dækning vedrørende ulovlige bygningsindretninger.

Det fremgår af sagen, at den omhandlede ejendom er opført i 1936. Ejerskifteforsikringen trådte i kraft samtidig med klagerens overtagelse af ejendommen den 1/9 2006. Tilstandsrapport af 10/7 2006 dannede grundlag for forsikringens tegning.

Den 14/9 2006 modtog selskabet en af klageren udfyldt skadeanmeldelse, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

"**Beskrivelse af skaden.**
Hvornår opdagede De skaden.: (dato.) 3/9-06

Hvordan opdagede De skaden.: (eks. Ved nedbrydning af væg mellem gang og køkken)
Beskrivelse: Fugtpletter på stueloft.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt.) Når jeg går i bad render vandet ud ved badeværelsesdøren og ind under gulvet, som er linoleum og videre ned på træloftet i stuen, som ligger under badeværelset."

Ejendommen blev besigtiget af selskabets besigtigelseskonsulent. På baggrund af besigtigelsen udfærdigede konsulenten udateret rapport, hvoraf følgende fremgår:

"Ejendommen er opført i 1936 i tidstypiske konstruktioner og materialevalg.

Badeværelset er placeret på ejendommens 1. sal. - der er entre lige neden under. Ud fra materialevalget og konstruktionen af badeværelset er det min vurdering, at der formentlig siden opførelsen har været badeværelse på dette sted i bygningen. Det er min vurdering, at badeværelset som det fremstår nu er lavet for 25-30 år, da der er linoleum på gulvet. Det var dengang normalt/sædvanligt at lave linoleumsgulve i badeværelser. Måske en lidt billig løsning.

Brusenichen er placeret lige ved døren, uden kant til at holde vandet inde i vådområdet. Brusenichen bliver afsluttet ved dørkarmen - der ses at være almindeligt forhæng der tager af for vandet. Det er uhensigtsmæssigt, at have placeret brusenichen lige ved døren, fordi vandet har mulighed for at opfugte dørkarm og panelet - men ikke ualmindeligt for dens tids ejendomme, da man ikke dengang var særlig opmærksom på fugtsikring. Da der ikke er lavet kant og den faktiske placering af bruseområdet, kræver badeværelset en lidt større grad af vedligeholdelse - og optørring af gulv efter badning.

Der er ikke etableret vådrumssikring i badeværelset - dette er ikke usædvanligt da det er et gammelt badeværelse. Ud fra konstruktionerne og materiale valget er det min opfattelse, at der er tale om et aldersvarende badeværelse. Det afviger ikke fra andre badeværelser fra denne periode.

Fugtskjolderne på lofterne i stuen mener jeg ikke kommer fra evt. utætheder ved badeværelset. Hvis det var tilfældet skulle der også være fugtaftegninger på loftet i entreen - og det var der ikke. Jeg tror i stedet at vandet er kommet fra enten kvisten (som er anmærket med K2 i tilstandsrapporten) eller fra en faldstamme i skunken (der er foretaget en reparation af faldstammen - der er ny fuge rundt om - ej risiko for skade). Faldstammens placering passer bedre med fugtskjolderne på loftet, da den ligger/løber lige over. Fugtskjolderne er af kosmetisk karakter - lofterne er gamle."

I et af klageren indhentet overslag, som er dateret 29/9 2006, hedder det:

"Vi har besigtiget forholdene på E…VEJ.

Det der er blevet besigtiget er om hvorvidt badeværelset på 1. sal er udført iht. bygningsreglementet. Efter SBI-189 afsnit omhandlende vådrum. …

Beskrivelse: Når der bliver taget bad vil der sprøjte vand ud over det område der kaldes vådzonen og det er som man kan se på billederne der hvor døren er. Da det er over længere periode at forholdene har været sådan er der løbet en del vand ind under gulvbelægningen ved døren og har dannet fugtskjolder på loftet i stue etagen og man kan mærke at pladerne under belægningen er ustabile, det medfører dannelse af lunker hvor der ophåber sig vand.

Udbedring af badeværelse omfatter følgende:

- Demont. af gulvbelægning i badeværelse
- Demont. af pladeunderlæg for belægning
- Opbygning af ny vådrums pladegulv
- Ny belægning i badeværelse
- Udskiftning ag dør til badeværelse
- Udskiftning af lofter i stuen ca. 25 m²

Overslagspris 59.300,00 kr. incl moms

Der tages forbehold for at konstruktionen har taget skade af alt det vand den måtte hvad taget til sig, da det er udvis hvor længe forholdene har forholdt sig sådan."

Selskabet afviste at yde forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klageren ved skrivelse af 1/11 2006.

Klagerens advokat rettede herefter henvendelse til det ingeniørfirma, hvori den bygningssagkyndige, som udfærdigede den i forbindelse med ejendomshandelen fremlagte tilstandsrapport, var ansat. I skrivelse af 21/12 2006 fra ingeniørfirmaet til klagerens advokat hedder det:

"Ovennævnte ejendom blev genbesigtiget af vores fagkonsulent den 15. ds.

Fagkonsulenten kunne konstatere, at der er tilstrækkeligt fald mod gulvafløbet, der ikke er forhøjet fugtighed ved dørtrin og karm og at der ikke er utætheder i linoleumsbelægningen.

Fugtskjolderne på loftet i stuen har ikke sammenhæng med badeforholdene, men skyldes en tidligere utæthed ved afløbet i skunkrummet.

Badeværelset er ikke konstrueret optimalt, men der kunne ikke konstateres skader omfattet af huseftersynet - den bygningssagkyndige skal alene beskrive skader/risiko for skade og ikke uhensigtsmæssige bygningsindretninger. Generne kan afhjælpes ved enkelte foranstaltninger, jfr. skrivelsen fra ejerskifteforsikringen.

Jeg må på den baggrund afvise, at den bygningssagkyndige har begået en faglig fejl, der kan begrunde et erstatningsansvar mod OBH Ingeniørservice A/S."

Efterfølgende blev sagen indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Klageren har ved sin advokat nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det er forpligtet til at dække "udbedring af den mangelfulde konstruktion samt evt. følgeska-

der". Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i skrivelse af 14/2 2007 bl.a. anført:

> "Klager har købt en ældre ejendom, der er opført i 1936, hvor der ikke blev stillet særlige krav omkring etablering af membraner til sikring af de øvrige konstruktioner mod fugt. Det er derfor selskabets opfattelse, at klager ikke med rette kan forvente, at der er etableret vådrumssikring i badeværelset, idet der ikke er pligt til at følge nyere tids anvisninger ved renovering af badeværelser. I den forbindelse skal det bemærkes, at det er besigtigelseskonsulentens vurdering, at badeværelset ikke har været ændret i løbet af de seneste 25-30 år. Kravet omkring etablering af vådrumsmembran ses først at komme i 1998.
>
> Ved vurdering af, om det anmeldte forhold kan betegnes som en skade i ejerskifteforsikringens forstand skal skadebegrebet eller policens øvrige betingelser være opfyldt. For at skadebegrebet er opfyldt er det afgørende om bygningsdelen (her badeværelsesgulvet) adskiller sig væsentligt i forhold til tilsvarende intakte bygningsdele i almindelig god vedligeholdelsesstand og om der som følge heraf - er indtrådt en skade (som defineret) eller nærliggende risiko for skade (som fortolket af Nævnet).
>
> Henset til besigtigelseskonsulentens observationer ved besigtigelsen er det Dansk Boligforsikring A/S vurdering, at det anmeldte forhold ikke er en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, idet badeværelseskonstruktionen ses at være sædvanlig i henhold til opførelsestidspunktet. Dansk Boligforsikring A/S kan medgive at der med nutidens øjne, formentlig er tale om at badeværelset lider af en uhensigtsmæssig konstruktion, og at man med nutidens byggeskik ikke ville udforme denne bygningsdel på samme måde. Dette er imidlertid ikke en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, idet forholdet ikke afviger nævneværdigt i forhold til tilsvarende badeværelser opført med samme konstruktion i almindelig god vedligeholdelsesstand.
>
> Det er endvidere Dansk Boligforsikring A/S opfattelse, at fugtaftegningerne på profillofterne som klager har anmeldt som skade, alene er af kosmetisk karakter og ikke kan karakteriseres som en aktuel skade eller frembryder nærliggende risiko for skade."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

> "**3. Hvilke forhold er dækket**
> 3.1.
> 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, revnedannelser, 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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
> …
> **4. Undtagelser fra dækning**
> …

- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…

- Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, og bagatelagtige forhold, der umiddelbart er synlige for en usagkyndig køber, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for en skade på bygningen.

- Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid.

…

15. Udvidet dækning

15.1.

Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter samt ulovlige installationer på opførelses-/udførelsestidspunktet samt offentlige påbud, der ikke ses at være overholdt af sælger i dennes ejerperiode, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet ikke anledning til at kritisere selskabets afgørelse, som findes at været i overensstemmelse med de gældende forsikringsbetingelser. På det foreliggende grundlag kan nævnet således ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen