800/08

Den 7. juli 2008 blev i sag nr. 72.891:

xxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxx x
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 har tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade.

Selskabet har afvist at udbetale erstatning bl.a. med henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1930, og at klageren overtog ejendommen den 15/10 2004 på baggrund af tilstandsrapport dateret 18/3 2004.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	**9.0 Bad-toilet og bryggers**			
	9.6 Rørgennemføringer	K2		Utæthed ved rørgennemføringer fra blandingsbatteri i bruseniche i badeværelse 1. sal. Der er risiko for indsivning af vand i bagved liggende vægkonstruktion."

Den 14/5 2007 anmeldte klageren, at der er en utæthed i mellem væg og gulv i brusenichen. Klageren oplyste, at fugen var en almindelig klinkefuge og ikke gummifuge, samt at fugen havde "sluppet", således at der kunne trænge vand ind i væggen.

Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 15/6 2007. Af besigtigelsesrapporten fremgår følgende:

> "***Konstruktive forhold***
> Huset er et traditionelt og solidt opført enfamiliehus med tagetage og kælder fra 1930. Huset er opført med hulmur på støbt kælder og med tegltag på hanebåndsspær. Badeværelsets etageadskillelse er støbt i beton, og væggene er murede.
>
> ***Skadeforhold***
> Skaden som er anmeldt:
> Jfr. skadesbeskrivelse modtaget af Dansk Boligforsikring, den 1415 2007 (vedlagt).
>
> Ved besigtigelsen kunne der konstateres en lille revne i fugen mellem væg og gulv i bruseniche. Der kunne konstateres kraftig opfugtning af fodliste på modsat side skillevæg samt opfugtning i væg. FT havde afhugget en vægflise nederst mod gulv for at kontrollere, om der var vådrumsmembran. Den fundne membran har antagelig ikke anbefalet tykkelse, men virker god. Fugtgennemtrængningen kan skyldes beskadigelse af membranen.
>
> ***Skadeudbedring***
> Det er ikke muligt med sikkerhed at vurdere skadens omfang, men hvis vådrumsbelægningen kun er utæt ved overgang mellem væg og gulv, kan det muligvis udbedres ved udskiftning af fugen mellem gulv og væg til en elastisk fuge. Udskiftning af fugen kan antagelig udføres for kr. 3.000,- + moms.
>
> Såfremt skaden skyldes indsivende vand ved blandingsbatteriet, hvilket ikke er konstaterbar, skal der naturligvis også tætnes dér.
>
> ***Afsluttende bemærkning***
> I tilstandsrapporten fremgår det, at rørgennemføringer fra blandingsbatteri i bruseniche er utæt, og at der er risiko for indsivning af vand i bagvedliggende vægkonstruktion."

Ved skrivelse af 24/8 2007 afviste selskabet at erstatte forholdet.

Klageren var utilfreds med afgørelsen, hvilket hun meddelte selskabet ved skrivelse af 3/9 2007. Af skrivelsen fremgår bl.a.:

> "De skriver bl.a. at badeværelset er renoveret i sidste ejers tid - dette er korrekt. Badeværelset er renoveret i år 2002, dvs. at renoveringen af dette vådrum skal følge 'By og Byg Anvisning 200 - Vådrum' som knytter sig til Bygningsreglementet 1995. Anvisningen foreskriver at der anvendes vådrumsmembran på vægge og gulv i vådzone og at netop samling mellem vægge og støbte gulve på bjælkelag afsluttes med en elastisk fuge.

Vi har forinden konsulentbesøget, den 15. juni 2007, nedtaget en vægflise i vådzonen. Vi konstaterede at vådrumsmembran var påført. Der er til gengæld lagt en hård flisefuge imellem væg og gulv. Det er en konstruktionsmæssig fejl. Flisefuger må ikke anvendes imellem væg og gulv i vådzone, i henhold til gældende anvisning, 'By og Byg Anvisning 200 - Vådrum'. Flisefugen kan ikke optage bevægelser fra de omkringliggende konstruktioner, og vil revne. Denne revne kan d.d. konstateres. 'By og Byg Anvisning 200' skriver ligeledes at tætheden af en vådrumskonstruktion afhænger af en korrekt anvendt fuge samt en vandtæt membran. Vi kan hermed konkludere at den samlede konstruktion var tilstede ved overtagelsen af ejendommen.

Eventuelle brud eller utætheder på rør er ikke en mulighed årsag til skaden, - alle vand-/varmerør er udført i pex-rør, hvilket betyder at en utæthed vil kunne konstateres ved samlinger. Dette har ikke været tilfældet. Vi har ingen skjulte rør. Væggen, hvorpå følgeskaden d.d. kan konstateres, (30 cm over gulv), er placeret i midten af huset umiddelbart op af brusekabinen. Det er ikke sandsynligt at vandet kommer ind igennem den ydre klimaskærm og ned i væggen.

Det er vores klare overbevisning at utætheden ligger i vådrumsmembranen, umiddelbart bag flisefugen imellem væg og gulv."

Selskabet fastholdt afgørelsen ved skrivelse af 2/11 2007. Selskabet gjorde bl.a. gældende, at bygningsreglementet ikke finder anvendelse på renoveringen af badeværelset, idet kravene i bygningsreglementet alene gælder nybyggeri samt væsentlige til- og ombygninger. Selskabet mente i den forbindelse ikke, at der var tale om væsentlige ombygninger.

Hertil anførte klageren i skrivelse af 4/11 2007 til selskabet:

"De skriver at De ikke vurderer, at badeværelset er en væsentlig renovering af et eksisterende badeværelse, og at en sådan renovering ikke falder ind under BR-S-98. De skriver yderligere at det er fuldt lovligt at renovere fx et badeværelse uden at ændre den eksisterende konstruktion, dvs. uden at følge de på renoveringstidspunktet gældende regler og normer.

Det er korrekt, såfremt renoveringen er af mindre karakter, fx ændring af overflader, sanitet m.m.

Men det er ikke korrekt når etagearealet i det enkelte rum udvides og konstruktioner ændres. BR-S-98 kræver at der i forbindelse med ombygningsarbejder, så som udvidelse af arealet eller væsentlige anvendelsesændringer, skal søges om tilladelse. Dvs. at renoveringen her netop falder ind under BR-S-98. (Det skal i den forbindelse tilføjes, at hele huset i forbindelse med tidligere ejer, fra år 1998 til 2004, blev totalrenoveret).

Følgende arbejder blev udført i år 2002:
• Badeværelset blev jf. modtaget tegningsmaterialet udvidet ind i tilstødende rum.
• Eks. vægge blev revet ned og dørhuller tilmuret.
• Nye tunge vægge blev opført.
• Eks. gulve blev brækket op i eks. badeværelse samt i tilstødende rum.

- Ny gulvkonstruktion i beton på eks. bjælkelag blev udført, inkl. gulvvarme.
- Samtlige WS-installationer blev flyttet og udvidet inkl. elinstallationer.
- Der blev udført nye overflader med vådrumsmembran + flisebelægning på gulv og vægge i vådzone.
- Nyt sanitet og inventar blev monteret.

Der er her tale om en væsentlig ombygning. Det er derfor ikke lovligt at renovere dette badeværelse uden at følge By og Byg Anvisning 200.

Flisefugen kan ikke optage bevægelser fra de omkringliggende konstruktioner, og vil naturligt på et tidspunkt revne.
'By og Byg Anvisning 200' skriver ligeledes at tætheden af en vådrumskonstruktion afhænger af en korrekt anvendt fuge samt en vandtæt membran.

De anbefaler, jf. sidste skrivelse, at erstatte den cementbaserede fuge med en elastisk fuge Det er desværre ikke tilstrækkeligt at renovere fugen alene, i det vådrumsmembranen er perforeret i et eller andet omfang!
Det underliggende bjælkelag optager d.d. fugt og udvider sig. Pudslaget på den tilstødende murede væg som støder ind til bruseafsnittet, 'skyder' sig ud og er skruk.

Vi fastholder derfor at der her er tale om en konstruktionsmæssig fejl, idet badeværelset ikke blev renoveret jf. gældende regler og anvisninger."

Da selskabet fastholdt afgørelsen, blev sagen indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Klageren har i klageskrivelse af 14/11 2007 til nævnet bl.a. anført:

"2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
Dækning til nedtagning af nederste række fliser i vådzone inkl. flisegulvet. Ny vådrumsmembran udføres + nye fliser opsættes/nedlægges. Elastisk fuge iml. væg/gulv udføres. Vandskadet væg 'udtørres'/udbedres."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse og til støtte herfor i skrivelse af 3/12 2007 bl.a. anført:

"Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at forholdet ikke er dækket under ejerskifteforsikringen samt at dette er begrundet i følgende:

1) Forholdet er ikke at betegne som en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.
2) Forholdet var ikke tilstede ved klagers overtagelse af ejendommen.
3) Forholdet er at betegne som en følge af almindeligt slid og manglende vedligeholdelse.
4) Forholdet skyldes med en vis sandsynlighed forhold som er anmærket i tilstandsrapporten.
5) Forholdet udgør ikke en ulovlig bygningsindretning i strid med byggelovgivning eller sædvanlige forskrifter på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Ad 1) Forholdet er ikke at betegne som en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.
Det er ikke ualmindeligt at fuger i en bruseniche med tiden skal udskiftes. Fugen er 5 år gammel og afviger ikke fra andre tilsvarende fuger af samme alder.

Forholdet kan ifølge selskabets taksator udbedres for kr. 3.000,00 excl. moms. Forholdet er derfor ikke at betegne som noget, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt. Udbedring kræver endvidere ikke særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder.

Det er endvidere selskabets opfattelse, at fugt ikke i sig selv er en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

…

Dansk Boligforsikring A/S har fremlagt sagens billedmateriale for murermester M.S. og denne har dertil svaret, at det uden problemer er muligt at udskifte fuger ved at hakke de eksisterende ud med en fin diamantfræser. Dette giver da også mening - i modsat fald skulle hele badeværelset ned hver gang fugen i brusenichen mellem væg og gulv var udtjent?

Ad 2) Forholdet var ikke tilstede ved klagers overtagelse af ejendommen.
Dansk Boligforsikring A/S finder det ikke godtgjort, at der var nogen utæthed mellem væg og gulv i brusenichen ved klagers overtagelse af ejendommen 2½ [år] før utætheden blev konstateret. I så fald dette have været tilfældet, ville der have været mere omfattende fugtskader/-aftegninger på væg og gulv i modsatte rum, end hvad der kunne konstateres ved besigtigelsen den 15. juni 2007 (over 3 år efter overtagelsen).

…

Ad 3) Forholdet er at betegne som en følge af almindeligt slid og manglende vedligeholdelse.
Det er selskabets opfattelse, at der er tale om almindeligt slid på fugen mellem væg og gulv i brusenichen og at dette er årsagen til, at der 2½ år efter overtagelsen kunne konstateres fugt på den modsatte væg. Fuger i brusenicher skal løbende eftergås og vedligeholdes uanset hvilket materiale der er anvendt til fugen. Selv en lille utæthed kan forårsage opfugtninger i den omkringværende underliggende og bagvedliggende konstruktion.

…

Ad 4) Forholdet skyldes med en vis sandsynlighed forhold som anmærket i tilstandsrapporten.

Tilstandsrapporten blev udarbejdet den **18. marts 2004.**

…

Det er selskabets opfattelse, at klager - i særdeleshed med en profession som bygningskonstruktør - har haft mulighed for, på baggrund af tilstandsrapportens anmærkning, at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Selskabets taksator har erkendt, at den konstaterede fugt kan skyldes utætheden ved rørgennemføring (blandingsbatteriet), som anmærket i tilstandsrapporten for noget over 2 år siden.

Ad 5) Forholdet udgør ikke en ulovlig bygningsindretning i strid med byggelovgivning eller sædvanlige forskrifter på opførelses-/udførelsestidspunktet.
Badeværelset er oprindeligt udført i 1930 da ejendommen blev opført.

Badeværelset har i 2002 gennemgået en renovering.

Da der hverken er tale om nybyggeri eller en væsentlig anvendelsesændring af rummet (men udelukkende modernisering/renovering af eksisterende badeværelse), er det selskabets opfattelse, at Bygningsreglementet for Småhuse af 1998 (BR-S 98) ikke finder anvendelse jf. reglementets afsnit 4.6.1. Det vil således være reglerne på opførelsestidspunktet der gælder.

I år 1930 havde man ikke et bygningsreglement at rette sig efter ved opførelse af ejendommen. Der foreligger derfor ikke ulovlige opførelsesmetoder eller byggestil, der var i strid med dagældende byggenormer.
…
Uanset om Nævnet måtte finde, at det er BR-S 98 der skal lægges til grund i vurderingen af badeværelsets/vådzonens lovlighed, kunne det ved besigtigelsen konstateres, at der rent faktisk *er* etableret vådrumsmembran i brusenichen før fliserne blev sat op i 2002.

Klager sætter nu spørgsmålstegn ved membranens tykkelse, hvilken selskabet dog ikke finder anledning til at kommentere, ligesom selskabet ikke - på grund af fliser - har grund til at tro at membranen skulle være perforeret.

Der er således *ikke* noget der tyder på, at badeværelset ikke er opført i overensstemmelse med BR-S 98.

Uanset hvad, er badeværelsets vægge og gulve af uorganisk materiale. Konstruktionen er dermed vandtæt i sig selv og der er derfor ikke krav om vådrumsmembran på disse konstruktioner (beton, sten mv.) jf. By og Byg Anvisning 200, Vådrum, side 18 m.fl.

Hertil kommer dog naturligvis, at flisefuger skal være tætte for at sikre 'bassin-effekten' - såfremt disse ikke er det, som følge af slid og manglende vedligeholdelse, vil vand naturligvis suge ud i betonkonstruktionen og videre til væggen på den anden side. Da beton er uorganisk nedbrydes dette imidlertid ikke af fugten og vil være intakt, når kilden til opfugtning stoppes.

Dansk Boligforsikring A/S finder det endelig ikke godtgjort, at materialet der er brugt som fuge ikke har været egnet i denne konstruktion. Brusenichen har tilsyneladende været tæt siden 2002. Fugen har derfor ikke været ringere end andre fuger jf. ovenfor pkt. 1. Det er konstateret, at fugen primært er cementbaseret, men det er ikke påvist at den ikke er elastisk. Cementbaserede fugematerialer er ofte gjort 'fleksible' af producenten ved tilsætning af kunststoffer (fx Acryl eller PVA) og/eller kunststoffibre, som bevirker at den hærdede fuge er i stand til at optage deformationer og bevægelser i et og andet omfang jf. BYG-ERFA 050411, SfB (42).

Det er formentlig kombinationen af slidte fuger og utæthed omkring blandingsbatteri der er årsagen til den nu konstaterede opfugtning. Dansk Boligforsikring A/S mener på baggrund af ovenstående begrundelse i pkt. 1-5, *ikke* at klager har godtgjort at det anmeldte forhold: 'utæthed mellem gulv og væg i bruseniche', er noget der ligger indenfor ejerskifteforsikringens dækningsområde.

Det påhviler en forsikringstager at sandsynliggøre, at et anmeldt forhold ligger indenfor ejerskifteforsikringens dækningsområde."

Hertil har klageren i skrivelse af 11/12 2007 til nævnet anført:

"- Selskabet skriver bl.a. side 2. (pkt. 2.1+2.2) at forholdet ikke var til stede ved klagers overtagelse af ejendomme.
Dette er ikke korrekt, - skaderisikoen var til stede ved overtagelsen af ejendommen, hvilket Selskabet i ejerskifteforsikringen formulere som en del af dækningen, pkt. 3.1+3.2. For øvrigt er det usikkert om skaden ikke var tilstede ved overtagelsen.

- Selskabet skriver side 2. (pkt. 2.3) at forholdet er at betegne som følge af almindeligt slid og manglende vedligehold.
  Dette er ikke korrekt. Almindelig vedligehold på en bygningsdel kræver at bygningsdelen er korrekt udført således at bygningsdelen kan bevares. Det er ikke muligt at bevare en konstruktion der indeholder en skaderisiko.

- Selskabet skriver side 2. (pkt. 2.4) at forholdet med en vis sandsynlighed skyldes forhold anmærket i tilstandsrapporten, - Selskabet mener her utæthed ved rørgennemføringer fra blandingsbatteriet.
  Umiddelbart efter overtagelse af ejendommen blev denne tætning udført forskriftsmæssigt. Selskabets taksator tilså denne tætning i forbindelse med sin besigtigelse den 15. juni 2007. Taksator havde dertil ingen bemærkninger hvilket Selskabet heller ikke tidligere har formuleret som en mangel eller skade.

- Selskabet skriver side 2. (pkt. 2.5) at manglende udført elastisk fuge imellem gulv/væg ikke er i strid med byggelovgivningen eller sædvanlige forskrifter på opførelses/udførelsestidspunktet.
  Dette er ikke korrekt. Enhver renovering, stor som lille, skal udføres jf. gældende regler og forskrifter i forhold til udførelsestidspunktet, - i det omfang de enkelte konstruktionerne renoveres - dette er gældende for både BR-S 98 og BR 95. Sagsbehandler H.R., Teknisk Forvaltning bekræfter denne formulering og tolkning.

  I dette tilfælde er der yderligere tale om en betydelig udvidelse/ombygning, se skrivelse dateret den 4.11.2007 tilsendt Selskabet, hvor bl.a. nyt dæk støbes på eksisterende bjælkelag. Dvs. vi har eks. organisk materiale tilstede i en konstruktion som i tilfælde af en dårlig fuge samt en utæt vådrumsmembran er yderst udsat.

Sidst men ikke mindst, - Selskabet skriver på side 2, at forholdet kan udbedres for kr. 3.000, og at udbedringen ikke kræver særlig omfattende vedligeholdelsesarbejder.

Dette er heller ikke korrekt, idet det naturligvis ikke er tilstrækkeligt at skifte fugen alene. En korrekt vådrumssikring kræver som tidligere nævnt en dobbelt sikring, jf. By og Byg Anvisning 200, Vådrum. Det er derfor ikke tilstrækkeligt at skifte flisefuge imellem gulv og væg alene, vådrumsmembranen er utæt og skal også skiftes i vådzonen. Det er logisk at vandet kun trænger ned i konstruktionen såfremt begge sikringer er perforeret, dvs. fugen + vådrumsmembranen. Dertil kommer udgiften til diverse følgeskader som klart kan besigtiges samt måles. Væggen buler d.d. ca. 5 mm ud i et område på 15x15 cm. (Bjælkelaget er opfugtet, og udvider sig). Dvs. der er ligeledes udgifter til dækning af diverse udbedringer i forbindelse med bjælkelaget, pudsarbejder samt diverse malerarbejder af væggen."

Hertil har selskabet i skrivelse af 14/12 2007 til nævnet bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikring A/S mener ikke at det er godtgjort, at anmeldte forhold ligger indenfor ejerskifteforsikringens dækningsområde.

Ved selskabets besigtigelse af forholdet ca. 3 år efter overtagelsen, kunne der konstateres kraftig opfugtning af fodpanel og synlig opfugtning af skillevæg (jf. bilag …). Det virker derfor usandsynligt, at forholdet var tilstede allerede ved klagers overtagelse, da det i modsat fald således må formodes, at forholdet var anmeldt med det samme.

Dansk Boligforsikring A/S finder det heller ikke godtgjort, at der er tale om bygningsindretninger i strid med byggelovgivning på opførelses-/udførelsestidspunktet jf. forsikringsbetin-

gelsernes pkt. 15. Jeg henviser i det hele til selskabets argumenter i indlægget af 3. december 2007.

På den baggrund har Dansk Boligforsikring A/S ikke oplysninger nok, til at skulle anerkende at være forpligtet til at dække en total renovering af badeværelset, der oprindeligt er udført i 1930 og hvor der er etableret vådrumsmembran.

Det eneste parterne med sikkerhed er enige om, er principielt at der er en utæt fuge mellem væg og gulv i bruseniche samt at der er fugtigt i samme område på den modsatte side af skillevæggen. Dette er (næsten ordret) anmeldt knapt 3 år efter ejendommens overtagelse. Det er dog efter anmeldelsen endvidere gjort visuelt tilgængeligt ved selskabets besigtigelse, at der er vådrumssikret.

Nævnet bør afvise klagen - subsidiært: med henvisning til vedtægternes § 4."

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.

…
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 har fået forelagt de fremsendte fotografier.

Nævnet udtaler:
Nævnet bemærker indledningsvis, at det påhviler klageren at sandsynliggøre, at der foreligger en dækningsberettigende skade.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at der af de af selskabet anførte grunde ikke er anledning til at kritisere selskabets afgørelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann