854/10

Den 8. november 2010 blev i sag nr. 77.501:

xxxxx xxxx xx
xxxxx xx xxxxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at dække en anmeldt skade.

Selskabet har afvist kravet med henvisning til, at klagerne ikke har sandsynliggjort, at forholdet var til stede på overtagelsestidspunktet. Selskabet har desuden gjort gældende, at forholdet ikke er ulovligt.

Ejendommen er et enfamilieshus, der er opført i 1916. Ejerskifteforsikringen, som trådte i kraft den 5/5 2005, blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 12/4 2005. Tilstandsrapporten indeholder ingen anmærkninger af relevans for klagesagen.

Af klagernes skadeanmeldelse af 27/8 2009 fremgår bl.a.:

"**Beskrivelse af skaden**
Hvornår opdagede De skaden: (dato) Juni måned 2009
…
Hvordan opdagede De skaden: (eks. Ved nedbrydning af væg mellem gang og køkken)
Beskrivelse: Tilfældigt ved karbad + rengøring (synlige revner)

Hvori består skaden (hvad er skadesramt): Løse fliser ved bad og brus, revnede fuger. Fliserne kan trykkes ind."

Ved skrivelse af 7/9 2009 til klagerne afviste selskabet at yde forsikringsdækning. Afvisningen blev i skrivelsen begrundet med, at selskabet ikke fandt det sandsynliggjort, at forholdet var til stede på overtagelsestidspunktet. Selskabet gjorde desuden opmærksom på, at det var tvivlsomt, om der overhovedet var tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

I klagernes e-mail af 14/9 2009 til selskabet hedder det:

> "Vi skriver til jer efter at have indgivet en skadesanmeldelse, som I i første omgang valgt at afslå. Vi var herefter i telefonisk kontakt med Jer, hvor vi ved fælles hjælp fik afdækket, hvad vores egentlige bekymring går på. Vi var vist for uklare i vores første udmelding. Derfor bad I os om at skrive igen, og det er så det, vi gør her.
>
> For ca. fire år siden købte vi vores hus her på … Tilstandsrapporten sagde ikke noget negativt om badeværelset, men vi har efterfølgende haft en tømrer til at kommentere væggen i badeværelset. Han mener, den er konstrueret forkert. Muligvis med forkerte plader bag fliserne (Ikke vådrumsgips). Nu er situationen den, at det går relativt stærkt med fliserne. Væggen buler, og flisernes fuger revner. Vi er naturligvis bekymret for væggen, der skiller køkken og bad.
>
> Vi fik ved købet at vide af sælger, at badeværelset var blevet renoveret for nu syv til ti år siden. Det er med andre ord ikke et specielt gammelt badeværelse.
>
> Vi har intet gjort, der kunne forårsage dette! Vi vil derfor meget gerne have en synsmand til at vurdere skaden med henblik på at få skaden dækket af vores ejerskifteforsikring."

Sagen blev herefter overgivet til selskabets besigtigelseskonsulent, som besigtigede ejendommen den 24/9 2009. På baggrund af besigtigelsen udfærdigede konsulenten en rapport, hvoraf følgende fremgår:

> "**Lille landsby - Stand: Middel - Huset er fra 1916 og tidstypisk - Det er ikke det oprindelige badeværelse, der har været renoveret lidt på det undervejs, men jeg vil ikke blive spor forbavset, hvis det er et 1970'er badeværelse.**
>
> **<u>Anmelder: Forkert vægkonstruktion i badeværelset</u>**
> I badeværelset er der et badekar, som har klinker rundt. Det, som det drejer sig om, er, at hans venner har sagt, at den væg han har, er forkert konstrueret. De har ikke haft nogle huller i den, men de har fået at vide, at det der kom ud, da de bore huller i vægen det var hvidt. Og ja gips det er hvidt, men det er ikke nogen vådrumsgips, det kan jeg give ham ret i. Det er bare almindelig gips, og det kan jeg kun bekræfte ham i. Men almindelig gips har ikke været forkert på det tidspunkt, hvor man opførte badeværelset. Der har det været normalt at bruge almindelig gips. Vådrumsgipsen er først kommet ind inden for de sidste 10 år, og det her badeværelse er mere end 10 år gammelt. Vi har jernrør, som går til gulvvarmen, og vi har badekar, så det er nok som sagt fra 1970'erne. Hans klinker vipper fra forneden. Jeg piller en fuge ud, og den er drivvåd forneden. Så han får vand ind, og bliver ved med at få det, og jeg bliver ikke spor forbavset, hvis der er nedbrud inde bagved klinkerne. Det, som vi har på den anden side, er køkkenet, og jeg kan ikke se noget fugt der, og vi kan heller ikke se nede bag ved

badekaret, om der er noget fugt, for det er et indbygget badekar. Men der er også det i det, at han har beboet ejendommen i over 4 år, og at få lavet en reparation og få pillet de klinker ned og sat nogle nye klinker op, det er ikke det, som der koster pengene. Jeg har også fortalt ham, at det med de forskellige farvet klinker, det er ikke nogen skade i vores øjne. Nuanceforskelle og kosmetisk ting ser vi stort på. Jeg har egentlig fortalt ham langt hen af vejen, og det fangede han udmærket, at det er en afvisning fra vores side."

Selskabet vurderede herefter, at skadedefinitionen ikke var opfyldt, og afviste derfor på ny at yde forsikringsdækning. Dette blev meddelt klagerne ved skrivelse af 26/10 2009.

Af klagernes e-mail af 10/11 2009 til selskabet fremgår:

"Vi har den 26. okt. modtaget Jeres afgørelse angående om hvorvidt væggen på vores badeværelse var konstrueret forkert.

Da L.M. var her for at besigtige badeværelset den 24. sep. 2009, havde vi efter vores mening en god dialog om badeværelset. Det kommer dog stadig bag på os, at han kan tage så meget fejl, som det er tilfældet. Han vurderer, til trods for vores oplysninger, at badeværelset er korrekt lavet med gips efter daværende forskrifter.

Efter nu at have fjernet flere af fliserne, kan vi se, at L.M. ikke har konstateret korrekt, idet der ikke er gips bag fliserne, men spånplader. Ydermere er spånpladerne ikke belagt med en vandtæt gummimembran, som de i det mindste bør være. Dette betyder, at hver gang fliserne har fået varme, er der opstået kondens bag fliserne og denne fugt vil naturligvis blive opslugt af de ubehandlede spånplader.

Hvordan L.M. kan konstatere, at der ikke er fugt på modsatte væg uden at have åbnet et skab eller flyttet et komfur undrer os lige så. Vi kan derimod konstatere at fugten rent faktisk har trukket gennem isoleringen og ind på bagside af modsatte væg.

Alt afgørende er dog for mig at L.M. til trods for vores oplysninger kan konstatere at badeværelsets fliser og væg er lavet i 70'erne. Vi har aldrig snakket om 70'erne (godt 30 år siden) Hvordan det så er lykkes de tidligere ejere at få gulvvarmen ned under fliserne, forstår jeg ikke! (Fliserne: 30x30 - bestemt ikke en normal flisestørrelse i 70'erne) Undskyld, men det er en graverende fejl, og vi oplyste L.M., at de tidligere ejere havde lagt gulvvarme og dermed også fliser for 7-10 år siden. Dette er bekræftet af flere naboer samt naturligvis sælger/de tidligere ejere!

Vi skal ikke lægge skjul på, at vi ser denne sag som så åbenlys enkel - specielt med henvisning til forsikringsbetingelsernes afsnit 3.1. Her er tale om 'at forholdene nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt'. Med så graverende fejl i vurderingen af skadens omfang og konstruktionsfejl, forventer vi naturligvis sagen genoptaget og skaderne dækket.

Vi vedhæfter billeder og ser frem til jeres svar."

Selskabet fastholdt afslaget på forsikringsdækning ved skrivelse af 11/11 2009.

Sagen er indbragt for nævnet den 21/12 2009.

Klagerne kræver, at selskabet skal anerkende, at skaden er omfattet af ejerskifteforsikringen. Til støtte herfor har deres advokat i klagen til nævnet bl.a. anført:

"**Faktum**
Dansk Boligforsikrings afgørelse i denne sag er baseret på flere notoriske fejl.

For det første er væggen mellem badeværelse og køkken ikke opført med gipsplader men med spånplader.

For det andet lægges det til grund at badeværelset er renoveret i 1970'erne. Tidligere ejer af ejendommen har oplyst, at renovering af badeværelset er sket for 7-10 år siden overtagelsen. Ved renovering af badeværelset er anvendt fliser på 30 x 30 cm. Denne flisestørrelse blev først anvendt i midten af 1990'erne. Det må således konkluderes, at renoveringen er gennemført omkring 1995.

Jus
Dansk Boligsikring afviser i Deres skrivelse af 7. september 2009 og efterfølgende skrivelser at dække skaden under henvisning til forsikringsbetingelsernes punkt 3.2.

Skaderisikoen har jf. ovenstående været til stede ved købers overtagelse af ejendommen, hvorfor selskabet ikke kan afvise dækning med henvisning til forsikringsbetingelsernes punkt 3.2.

Endvidere påberåber Dansk Boligforsikring sig, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.1. Skaden handler imidlertid jf. ovenstående ikke længere om mindre revner i flisefugen, men om råd i trækonstruktionen og svampeangreb. Bygningens værdi og brugbarhed er således mærkbart reduceret."

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 18/1 2010 til nævnet bl.a. anført:

"**2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen**
Klager ønsker, at selskabet skal dække forholdet omkring de knækkede fuger og fliser dækkes under ejerskifteforsikringen. Derudover ønsker klager, at selskabet skal anerkende, at de bagvedliggende konstruktioner er ulovlige.

Indledningsvist skal det bemærkes, at forholdet omkring de revnede fuger anmeldes mere end 4 år efter overtagelsen af ejendommen. Selskabet finder det ikke sandsynliggjort, at de knækkede fuger og revnede fliser var tilstede på overtagelsestidspunktet jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.2.

I den forbindelse skal det bemærkes, at reparation af fuger og lignende henføres til almindelig vedligeholdelse af ejendommen. Såfremt fuger ikke vedligeholdes og de begynder at knække skal der ikke megen fugtindtrængen til, før end de bagvedliggende konstruktioner bærer præg heraf, og der er optimale vækstbetingelser for svamp. Hvis forholdet havde været til stede på overtagelsestidspunktet havde de bagvedliggende konstruktioner været endnu mere medtaget end de af klager fremsendte billeder.
…
Hvorvidt de bagvedliggende konstruktioner er med gips eller spånplade har ingen reel betydning for sagen eller afgørelsen. Ingen af disse konstruktioner har været usædvanlige at anvende på opførelsestidspunktet.

Klagers ejendom er oprindelig fra 1916 - og det er besigtigelseskonsulentens vurdering, at badeværelset er renoveret en gang i 70'erne (taget udfra opbygningen med synlig rørføring og badekar). Det kan naturligvis ikke afvises, at der er opsat nye fliser og lignende indenfor de sidste 10 år, men ingen af disse ændringer kræver, at det gældende bygningsreglement overholdes. Man må således gerne istandsætte badeværelser løbende uden at der skal ændres i de bagvedliggende konstruktioner. Der er derfor ikke krav om, at man ved ændring af flisebelægningen skal opsætte vådrumsgips og påsmøre vådrumsmembran. Disse regler og krav herom kom først i bygningsreglementet af 1998 og gælder kun for nyopførte badeværelser herefter og ved væsentlige om eller tilbygninger. Flisebelægning på badeværelse er regnet for vandtæt overflade hvilket opfyldte de dagældende krav.

Selskabet finder ikke, at klager har sandsynliggjort, at der er tale om en ulovlig bygningsindretning som anført i ejerskifteforsikringsbetingelsernes punkt 15.1
…
Selskabet skal endvidere henvise til AK: 66.483 hvor nævnet udtaler følgende: 'Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at måtte lægge til grund, at ombygningen af badeværelset i 1999 ikke har haft en karakter og omfang, som bevirker, at forholdets lovlighed skal bedømmes efter forholdene i 1999. Da der herefter ikke er grundlag for at karakterisere forholdet som en ulovlig bygningsindretning, og idet der ikke kan anses at være tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, kan nævnet ikke kritisere selskabets afgørelse'

2. Konklusion:
Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at klager ikke har sandsynliggjort, at det anmeldte forhold i form af knækkede fuger var tilstede på overtagelsestidspunktet 4 år før anmeldelsen. Det er endvidere selskabets opfattelse, at der ikke er tale om ulovlig bygningsindretning som anført under ejerskifteforsikringsbetingelsernes punkt 15.

Klagen bør derfor afvises."

Hertil har klagernes advokat i skrivelse af 8/2 2010 til nævnet bemærket:

"Besigtigelsesrapporten af 24. september 2009 forsøger at fastslå tidspunktet for renovering af badeværelset. Rapporten er på ingen måde præcis. Det anføres at 'jeg ikke vil blive spor forbavset, hvis det er et 1970'er badeværelse' og 'så er det nok som sagt fra 1970'erne'. Det må således konstateres, at den der har foretaget besigtigelsen er meget usikker på tidspunktet.

Endvidere er medsendt 'Oversigt over ændringer i forskrifter for vådrum'. Af denne fremgår, at der allerede i 1972 blev stillet krav om, at materialerne skulle være imprægneret mod råd og svamp.

Fra 1977 blev krævet effektiv beskyttelse mod indtrængende vand og vanddamp. Besigtigelsesrapporten forholder sig ikke til ovennævnte.

Fra 1995 forbydes spånplader og krydsfinerplader som underlag og der indføres krav om vådrumsgips. Som tidligere anført er renoveringen af badeværelset sket efter dette tidspunkt.

Det bemærkes, at der er etableret gulvvarme i badeværelset. Til dette er anvendt gråt PEX-rør. Denne rørtype blev først anvendt langt senere end i 1970'erne.

Endvidere bemærkes at der er anvendt 30X30 cm fliser. Disse blev heller ikke anvendt i 1970'erne."

Efterfølgende har selskabet i skrivelse af 24/2 2010 til nævnet anført:

"Badeværelset skønnes af besigtigelseskonsulent til at være fra 1970'erne. Der er muligvis foretaget løbende ændringer siden, men man må gerne ændre på eksisterende konstriktioner fx fliser, gulve, gulvvarme, vægge og lignende uden, at der stilles krav til vådrumssikring. Der er ikke oplysninger i sagen der indikerer, at badeværelset ikke altid har været placeret her på ejendommen og fungeret som bad.

Der er intet udfra de billeder som er taget ved besigtigelsen, der tyder på, at der er foretaget en sådan til- eller ombygning, at de nye krav i BRS 1995 skal være opfyldt.

De konstruktioner der er konstateret (spånplade og flisebeklædning) på ejendommen, er helt sædvanlige og lovlige og masser af (lovlige) badeværelser er indrettet på samme tilsvarende måde.

Det skal i den forbindelse bemærkes, at en SBI- anvisning ikke er et lovkrav, men alene er en vejledning/anvisning i, hvordan konstruktioner kan udføres. Ankenævnet har i flere sager udtalt, at SBI- anvisninger ikke er et lovkrav og der er dermed ikke tale om ulovlige bygningsindretninger som anført i forsikringsbetingelsernes punkt 15.

Da det ikke kan konstateres, at der er tale om en ulovlig bygningsindretning skal der, for at opnå forsikringsdækning være sket skade på ejendommen på overtagelsestidspunktet som følge af de anvendte konstruktioner. Det er ikke sandsynliggjort og der er intet der tyder på, at der var tale om aktuelle skader på badeværelset på overtagelsestidspunktet i 2005. Som det tidligere er oplyst, så betragtes reparation af fuger og lignende som almindelig vedligeholdelse, og hvis man ikke gør det, så kan de underliggende konstruktioner meget hurtigt bære præg heraf.

Klagen bør derfor afvises."

Nævnet har fået forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

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, 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.

3.2.

Dækningen er betinget af:
- at skaden/skaderisikoen er tilstede ved købers overtagelse af ejendommen
…

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 det ikke godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet forelå en skade eller en nærliggende risiko for skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Nævnet finder det heller ikke godtgjort, at det anmeldte forhold er omfattet af forsikringens udvidede dækningsområde. På det foreliggende grundlag kan nævnet derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann