866/11

Den 26. april 2011 blev i sag nr. 78.174:

xxxxxx xxxxx
xxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom ejerskifteforsikring med ekstrasikring i Tryg Forsikring A/S. Han klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning til montering af vådrumsmembran i klagerens to badeværelser.

Selskabet har ydet forsikringsdækning til udskiftning eller flytning af et gulvafløb, ligesom klagerens bygningsforsikring har dækket nogle rådskader. Selskabet har over for nævnet gjort gældende, at klageren ikke er berettiget til yderligere dækning, da den manglende vådrumsmembran ikke er en skade i ejerskifteforsikringens forstand, ligesom der efter udbedringen af de aktuelle skader ikke længere er nærliggende risiko for skader. Endvidere gør selskabet gældende, at forholdet ikke er omfattet af ekstrasikringen.

Klageren gør i klageskemaet gældende, at den manglende vådrumssikring er årsag til de konstaterede og af bygningsforsikringsselskabet udbedrede rådskader.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1984, og at klagerne overtog ejendommen pr. 1/6 2004 på baggrund af tilstandsrapport af 20/10 2005. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"**9. Bad/toilet og bryggers**
9.2 Vægkonstruktion/-belægning K1 Løse fliser på væg mod stue over vask."

I brev til nævnet af 11/5 2010 har selskabet fastholdt sin afgørelse og bl.a. anført:

"**Vores vurdering**
Huset er overtaget 1. april 2006, og forholdet er først anmeldt hertil 2. marts 2009, næsten 3 år efter.

Vores taksator kunne ved besigtigelsen konstatere, at der var råd i vægkonstruktionen og at gulvafløbet er placeret helt op til væggen og den elastiske fugemasse der er placeret mellem væg og rist, har mistet sin vedhæftning, og det har medført utætheder, så vandet er trængt ind i vægkonstruktionen og forårsaget råd i træ riglerne.

Vi har accepteret, at dække udskiftning eller flytning af gulvafløb, da det ifølge vores taksator er gulvafløb der har en medvirken i skaden. Der skal opsættes ny vådrumsgips med efterfølgende vådrumsbehandling, samt ny vægbeklædning. Vores taksator har vurderet, at der ikke er yderligere risiko for skade på ydervæggen eller skillevæg til modsatte side. GF Forsikring har oplyst, at de vil erstatte bagside af skillevæg mod børneværelset på kundens villaforsikring.

Der er i klagen og i korrespondance drøftet, hvorvidt det er i strid med bygningsreglementet ikke at udføre badeværelserne med vådrumsmembran.

Ejerskifteforsikringen er tegnet med Ekstrasikring, der dækker ulovlige installationer (vvs- og el). Ekstrasikringen dækker imidlertid ikke ulovlige bygningsindretninger. Vi henviser til betingelsernes pkt. 5 samt pkt. 4.2.

Ifølge forsikringsbetingelsernes pkt. 4.2. (standarddækningen) dækker forsikringen som nævnt ikke

'Forhold vedr. bygningens overensstemmelse med servitutter eller ulovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter... medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade'.

På baggrund heraf er det derfor alene relevant at vurdere, hvorvidt den manglende vådrumsmembran udgør en nærliggende risiko for skade eller, hvorvidt der allerede er sket en skade som følge heraf.

Ved vores taksators besigtigelse af ejendommen kunne der ikke konstateres skader på konstruktionen som følge af den manglende vådrumsmembran. En nærmere undersøgelse heraf, hvilket efter vores vurdering ikke findes at være nødvendig, kræver nedtagning af fliser på vægge og gulve. Såfremt fliserne bliver nedtaget, og der i den forbindelse skulle vise sig en opfugtning af konstruktionen, vil vi gerne besigtige forholdet på ny.

Af tilstandsrapportens oplysning på side 13 fremgår det, at væg- og gulvkonstruktionen i badeværelserne er af både organisk og uorganisk materiale (se pkt. 9.0), samt at materialet er letbeton og let pladekonstruktion (se pkt. 3.0).

Vægfliser og fuger på såvel gulve og vægge i den del af badeværelset, der påvirkes direkte med vand (fx brusenichen), bør holdes intakte. Såfremt dette er tilfældet, vil det ikke have

nogen betydning i forhold til nærliggende risiko for skade, at der ikke er etableret vådrumsmembran, idet fliserne betragtes som værende tætte mod vand- og fugtpåvirkning.

Når beklædningen på gulve og fliser i vådrumszonen er intakte, udgør det ikke en nærliggende risiko for skade, at der ikke er etableret vådrumsmembran.

Det påhviler naturligvis vores kunde at foretage en almindelig vedligeholdelse af fugerne i badeværelset, hvilket indebærer en udskiftning heraf, når dette findes nødvendigt."

I brev af 13/7 2009 til selskabet har klageren bl.a. bemærket:

"Jeg kan ikke acceptere Jeres dækning af badeværelserne. Det er irrelevant hvor vandet er trængt igennem og om der er nærliggende risiko, når der er tale om dækning af ulovligheder. Ekstrasikring punkt. 5.6. Der er her tale om 2 ulovlige opført badeværelser fordi der ikke er en vådrumssikring når væggene består af organiske materialer. Så er det alle vægge og gulve som skal gøres lovlige. Det vil sige, der skal vådrumsgips og vådrumssikring op, inden der sættes fliser op.
Dækningen skal derfor omfatte nedtagning samt opbygning af alle vægge og gulve i 2 badeværelser.
Hvis mit krav ikke kan imødekommes, bedes De medsende klageskema til ankenævnet for forsikring. Jeg er ret sikker på at de vil give mig medhold, når de hører at kommunen ikke har kunne give mig dispensation.
Jeg føler mig rigtig dårlig behandlet og det har jeg tænkt mig at gå videre med til medierne."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækker ejerskifteforsikringen**

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.

Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
…
5. Hvad dækker ekstrasikringen (tilvalg)

Dette afsnit gælder kun, hvis det fremgår af policen, at ekstrasikringen er valgt.

Hvis ekstrasikringen er valgt, er ejerskifteforsikringen udvidet til at dække følgende forhold ud over lovgivningens krav:

5.1 Ulovlige stik- og kloakledninger

Dækningen omfatter lovliggørelse af ulovlige stik- og kloakledninger i jorden uden for bygningerne.

5.2 Ulovlige el- og vvs-installationer
Dækningen omfatter lovliggørelse af ulovlige el- og vvs- installationer i de forsikrede beboelsesbygninger.

5.3 El- og vvs-installationers funktion
Dækningen omfatter manglende funktion af el- og vvs- installationer i de forsikrede beboelsesbygninger.

5.4 Bad/toiletrum

5.4.1
Hvis der er en dækningsberettiget skade/forhold (omfattet af afsnit 3 eller 5) i bad/toiletrum, kan sikrede i samarbejde med Tryg vælge at få udskiftet ubeskadigede fliser/klinker i pågældende bad/toiletrum i et afgrænset areal svarende til gulv eller vægge afhængig af, hvor skaden/forholdet forefindes, mod en egenbetaling på 50% af udgifterne hertil.

5.4.2
Hvis der er en dækningsberettiget skade/forhold (omfattet af afsnit 3 eller 5) på sanitet i bad/toiletrum, kan sikrede i samarbejde med Tryg vælge at få udskiftet ubeskadiget sanitet i pågældende bad/toiletrum, hvor skaden/forholdet forefindes, mod en egenbetaling på 50% af udgifterne hertil.

5.5
Et forhold anses for ulovligt, hvis det på udførelsestidspunktet var i strid med servitut, lovgivning med dertil hørende bekendtgørelser og cirkulærer eller reglementer.

Der er alene dækning for et ulovligt forhold, hvis sikrede ikke kan opnå dispensation hos myndighederne.

5.6
Ekstrasikringen dækker ulovligheder/manglende funktion, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden."

Nævnet udtaler:

Efter almindelige forsikringsretlige principper er det den, der rejser et krav, der skal bevise, at det er omfattet af forsikringens dækning.

Nævnet finder ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning i medfør af forsikringens basisdækning med henvisning til, at manglende vådrumsmembran ikke i sig selv udgør en dækningsberettigende skade i forsikringens

forstand. Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det endvidere ikke bevist, at der er nærliggende risiko for skade på underliggende konstruktioner.

Hvad angår dækningen i medfør af "ekstrasikringen" finder nævnet ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist dækning med henvisning til, at denne dækning ikke omfatter ulovlige bygningsindretninger ud over de eksplicit i pkt. 5.1-5.3 nævnte. Nævnet bemærker i denne forbindelse, at betingelsernes pkt. 5.6 læst i sammenhæng med de øvrige bestemmelser i pkt. 5, må forstås således, at det forudsættes, at "ulovligheder/manglende funktion" relaterer sig til de skadekategorier, der er anført som dækningsberettigende i pkt. 5.1 - 5.3. Pkt. 5.4 - 5.6 må efter nævnets opfattelse læses som præciseringer af dækningsindholdet i de tre foregående bestemmelser.

Nævnet har i øvrigt noteret sig, at selskabet vil genoptage sagsbehandlingen, hvis det modtager dokumentation fra klageren på, at der er sket en opfugtning af den underliggende konstruktion.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

J. Hermann