892/12

Den 14. maj 2012 blev i sag nr. 81.089:

xxxxxx xx xxxxxxxx xxxx
xxxx xxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S. De klager ved deres advokat over størrelsen af den erstatning, selskabet har tilbudt i forbindelse med anmeldte skader i den forsikrede ejendoms badeværelser.

Selskabet har tilbudt udbedring efter samme byggemåde som ved opførelsen, men har afvist yderligere med henvisning til, at den tilbudte udbedring er tilstrækkelig til at udbedre det dækningsberettigende forhold. De konstruktionsændringer, som klagernes repræsentant har krævet, vil være en forbedring af ejendommen.

Ejendommen, der er et Trelleborg bjælkehus opført i 2004, blev overtaget af klagerne den 1/8 2006 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 28/3 2006.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

| **Bygn.:** | **Karakter:** | **Registrering og note:** |
|---|---|---|
| **A Beboelse** | | |
| ... | | |
| **9. Bad/toilet og bryggers** | | |
| 9.5 Fald mod gulvafløb | K1 | Der er lidt bagfald på gulv i brusekabine i badeværelse i stueetage. |

...
**Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring**
...

| | Bygn.: | Uddybende oplysninger: |
|---|---|---|
| ... | | |
| 6. Gulvkonstruktion og gulve | | |
| Gulv på strøer eller bjælker | A | |
| Klinkegulv på beton | A | |
| Klinkegulv på træ | A | Flisegulv i badeværelse på 1. sal er på pladegulv." |

Klagerne har over for selskabet i brev af 13/10 2010 anført:

"Vi købte ... i 2006. Huset er et Trelleborg hus, og ifølge de oplysninger vi har kunnet finde, er entreprisen med Trelleborg blot levering af det ydre. Sælgerne har selv entreret med samtlige håndværkere til at færdiggøre huset. Vi overtog huset, da det var 2 år gammelt. Meget fin tilstandsrapport med få bemærkninger. Der havde i sælgers ejertid været afholdt 1 års gennemgang, dog alene med tømrer, der ifølge sælger havde udbedret samtlige mangler. Vi overtog derfor muligheden for at afholde 5 års gennemgang med håndværkerne. Denne gennemgang blev afholdt d. 08.06.2009 med deltagelse af murermester ... og arkitekt ..., som vores repræsentant.

Følgende punkter blev drøftet

1. Løse gulvfliser og defekte fuger i badeværelse 1. sal
2. Fald i bruseniche i bad stueplan ikke tilstrækkelig mod afløb samt løse gulvfliser
3. Løse gulvfliser i bryggers

Murer ... indvilligede i at forbedre fald i bruseniche i brusebad i stueplan. Han indestod ligeledes for reparation af de løse gulvfliser, men påpegede, at det muligvis er underlaget i badeværelse på 1. sal, der er skyld i, at fugerne og fliserne går fra. ... har derfor indvilliget i at omlægge fliserne, men vil ikke give garanti for, at det holder. ... og ... aftalte på daværende tidspunkt, at ... skulle undersøge, hvilket underlag der var tale om ved dette byggeri. Det er dog ikke lykkedes os at få en præcisering af underlaget, idet ... nu har oplyst, at gulvfliserne skal optages, før der kan tages stilling til, om underlaget er korrekt udført.

Vi forespørger nu om ejerskifteforsikringen vil gå ind i sagen og evt. være behjælpelig med en taksator til at fastslå, om underlaget er korrekt udført, førend ... foretager omlægning af fliserne."

Selskabets skadekonsulent besigtigede ejendommen den 29/10 2010, og har i besigtigelsesrapport af 19/11 2010 bl.a. anført:

"**Min vurdering af anmeldte forhold**

Ad 1. Løse gulvfliser og defekte fuger i badeværelse 1. sal
Ved besigtigelsen kunne der partielt på badeværelsesgulvet på 1. sal konstateres løse gulvfliser med deraf følgende brudte fuger.
Forholdet anerkendes som en på forsikringen dækket skade, idet forsikringen dækker aktuelle skader som brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævne-

værdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.
Opmærksomheden henledes på, at der for skaden gælder en selvrisiko på kr. 5.000,00

Forinden udbedringen iværksættes bedes du til Alm. Brands godkendelse rekvirere lokal momsregistreret håndværker for udarbejdelse af et udspecificeret tilbud på udbedring af skaden, samt opskæring af en flise så skadeårsagen kan klarlægges.
...
Ad 2 & 3. Fald i bruseniche i bad stueplan ikke tilstrækkelig mod afløb samt løse gulvfliser i bad og bryggers.
Forholdet er registreret ved Alm. Brand
Forholdet kan ikke anerkendes som en på forsikringen dækket skade, dels fordi forholdet 'utilstrækkeligt fald mod gulvafløbet' i brusekabinen i badeværelset i stueplan er beskrevet i tilstandsrapporten med en klar og fyldestgørende beskrivelse af forholdets reelle karakter og betydning.
Der er ligeledes ikke forsikringsdækning på forholdet de partielle løse fliser på henholdsvis bryggers og badeværelsesgulvet idet forsikringen ikke erstatter forhold som tredjemands garanti."

Efterfølgende har klagerne indsendt tegninger over ejendommen samt fotos af underlaget.

Der blev afholdt møde på ejendommen den 6/5 2011 med deltagelse af selskabets skadekonsulent og klagernes entreprenør. På baggrund heraf fremsendte konsulenten erstatningsopgørelse ved brev af 12/5 2011 til klagerne. Erstatningsværdien blev heri opgjort til 34.293,75 inklusiv moms og fradrag af selvrisiko på 5.000 kr.

Ved brev af 23/5 2011 til klagerne har selskabet reguleret erstatningen, således at den udgør 43.881,25 kr.

Klagernes advokat indtrådte herefter i sagen. Advokaten har i brev af 27/5 2011 til selskabet anført, at den tilbudte erstatning ikke er tilstrækkelig, da arbejderne ikke kan udføres til de anførte priser. Det er endvidere blevet konstateret, at ingen vægge i nogen af ejendommens 2 badeværelser er vådrumssikrede, hvorfor alle lodrette gipsvægge skal tages ned, hvorefter der skal monteres 2-lags vådrumsgips. Endvidere skal der etableres vådrumssikring under og bag badekarret og op ad væggen.

4. 81.089

Advokaten fremsendte indkomne tilbud fra murer, VVS installatør, tømrer og maler, idet han anmodede om selskabets accept af dækning, således at arbejderne kunne igangsættes..

Der blev afholdt yderligere et møde på ejendommen med deltagelse af klagernes murer og skadekonsulenten, men der blev ikke herunder opnået enighed om yderligere dækning.

Over for nævnet har advokaten indbragt klage af 17/8 2011, idet han har krævet følgende:

> "Selskabet tilpligtes at dække udgifterne i h.t. mail af 22.06.2011 (bilag ...) fra konstruktionsingeniør ..., dvs. **vedr. 1. sals badeværelse:** udførelse af tyndt betondæk på svalehaleplader, vådrumsmembran og gulvklinker. Vådrumsmembranen skal føres ca. 20 cm op af alle vægge incl. glasfiberfugebånd i samlingen gulv/væg og ligeledes føres ind under badekarret og op til loftet i brusezonen. Gulvafløb ændres til krave for vådrumsmembran/klinker. Vægge udføres med 2 lags vådrumsgips eller 1 lags 15 mm. fibergips. Gennemføringer af vand/afløb gennem gipsvæggene skal udføres med vådrumstætning/vådrumskrave.
> **Vedr. badeværelse stueetage:** Vægge udføres med 2 lags vådrumsgips eller 1 lags 15 mm fibergips. Gennemføringer af vand/afløb gennem gipsvæggene skal udføres med vådrumstætning/vådrumskrave og klinker opsættes herefter."

Til støtte for kravet har han i supplerende redegørelse bl.a. anført:

> "Alm. Brand meddeler i maj 2011 accept af betaling af 43.881,25 til opbrydning af eksisterende fliser og nedlægning af nye fliser incl. vådrumsmembran på en ekstra krydsfinerplade ovenpå den eksisterende krydsfinerplade.
>
> Mine klienter og deres rådgiver, murermester ... meddeler Alm. Brand, at dette ikke er en forsvarlig løsning på problemet, idet samme problem med løse gulvklinker så vil opstå igen inden for kort tid, ligesom en ekstra krydsfinerplade vil give ekstra løbende forbrugsudgifter, idet gulvvarmen skal igennem 2 plader i stedet for 1.
>
> I samme forbindelse bliver mine klienter opmærksom på, at de i badeværelset værende vægge alene er opført med alm. gipsplader. Dette anmeldes også overfor Alm. Brand, der afslår at dække nedbrydning og opsætning af vægge i vådrumsgipsplader. Samtidig undersøges det, om husets andet badeværelse ligeledes er opført med alm. gipsplader og ikke vådrumsgipsplader. Dette er bekræftet af en håndværker.
>
> Mine klienter kontakter således konstruktionsingeniør ... fra ... rådgivende ingeniørfirma A/S, ... og modtager dennes udtalelse i mail af 22. juni 2011.
>
> Trods denne udtalelse og mailkorrespondance vedhæftet SBI-anvisning nr. 200 er det ikke lykkedes at formå Alm. Brand til at acceptere dækning af det anmeldte.

Det er min opfattelse, at min klient er berettiget til erstatning af udgifter til udbedring i overensstemmelse med det af konstruktionsingeniør ... anførte.

Det løsningsforslag, som Alm. Brand i maj 2011 er fremkommet med, indeholder ikke en håndværksmæssig korrekt løsning. Endvidere indeholder forslaget ikke udgifter til udbedring af rørgennemføringer uden vådrumstætning, korrekte gulvafløb med krave for klinker eller 2-lags vådrumsgips/alternativ 1 lag 15 mm fibergips, hvilket kræves ifølge alle anvisninger, herunder SBI-200.

Specielt 1. sals badeværelset vil kunne medføre omfattende skader, herunder råd og svamp, idet huset som førnævnt er et Trelleborg træhus opført uden vådrumssikring og vådrumsgipsplader i badeværelserne.

Det må således konstateres, at der er nærliggende risiko for skader, jfr. forsikringsbetingelsernes punkt 9.1."

På foranledning af advokaten har en konstruktionsingeniør besigtiget ejendommen den 22/6 2011 og denne har i mail af 22/6 2011 til advokaten bl.a. anført:

"Badeværelse 1. sal
Gulvvarmeledninger med varmefordelingsplader ligger lidt for langt fra hinanden og kunne slutte tættere til vindtrækbånd. Varmefordelingspladerne er ikke korrekt understøttet.

Ingen vådrumsmembran (lovpligtig)

Der kan ikke etableres vådrumsmembran og nye gulvklinker ovenpå trægulvpladerne. Dette strider mod alle anvisninger.
Det eneste som kan etableres ovenpå et træpladegulv er fuldsvejset vinylbelægning.
Hvis rummet skal bibeholde sit udtryk med gulvklinker, så skal der udføres et tyndt betondæk på 'svalehaleplader' Herpå etableres vådrumsmembran og gulvklinker.
Vådrumsmembranen skal føres ca. 20 cm op af alle vægge incl glasfiberfugebånd i samlingen gulv/væg. Vådrumsmembran skal også føres ind under badekarret og op til loftet i 'brusezonen'

Gulvafløb er med 'krave' for vinylgulv
Skal ændres til 'krave' for vådrumsmembran.

Vægge er udført med 1 lag alm. gipsplader
Vægge skal som minimum være udført med 2 lag vådrumsgips eller 1 lag 15 mm fibergips.

Gennemføringer af vand/afløb gennem gipsvæggene ser ud til at være udført uden vådrumstætning (vådrumskrave) Dette skal undersøges og er meget kritisk ved gennemføringer ved brusebatteri

Såfremt ovennævnte ikke udføres vil omliggende vægge/gulv med stor sandsynlighed blive nedbrudt at råd og svamp i løbet af en kortere årrække.

Den samlede udbedring for dette rum forventes at andrage ca. 150.000 kr

Badeværelse stue
Det skal undersøges om der er anvendt vådrumsmembran her

Både på gulv, men også op af væggene

Gipspladetypen og lagantallet skal ligeledes undersøges

Gennemføring ved brusebatteri skal undersøges."

Selskabet har over for nævnet i brev af 15/9 2011 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"Vores kunder har klaget til ankenævnet, fordi de er uenige i vores erstatningsopgørelse/udbedringsmetode i forbindelse med skade på deres vådrum. Vores kunder henviser i den forbindelse til udtalelse fra konstruktionsingeniør ... fremsendt til nævnet som bilag ... En udtalelse som vi først har fået i hænde, da vi udbad os bilaget fra Ankenævnet. Skadekonsulenten oplyser at indholdet af bilaget blev diskuteret ved mødet på ejendommen den 16. juni 2011, men at han aldrig har fået udleveret en fysisk kopi af udtalelsen.

I vores kunders tilstandsrapport står følgende af betydning for de indklagede forhold.

| | | |
|---|---|---|
| 9. Bad/toilet/bryggers | | |
| 9.5 Fald mod gulvafløb | K1 | Der er lidt bagfald på gulv i brusekabine i badeværelse i stueetage. |

Vores kunder har ikke tegnet ulovlighedsdækning på deres ejerskifteforsikring. Dette betyder, at forholdet alene skal bedømmes ud fra basisdækningen.

Basisdækningen dækker kun ulovligheder, såfremt disse var i strid med de på udførelsestidspunktet gældende lovforskrifter, og såfremt forholdet har medført eller vil medføre en nærliggende risiko for skade.

Vi har anerkendt dækning for løse gulvfliser og defekte fuger i badeværelset på 1. sal, fordi det er vores vurdering, at der her er en nærliggende risiko for skader. Der er efterfølgende lavet et destruktivt indgreb, som har klarlagt, at årsagen til skaden er en fejl i opspartlingen på 10-15 mm på bodexplader som underlag for pålimede gulvfliser. Der er ikke konstateret fejl eller underdimensionering af bjælkelaget, som er udført i 45x200 mm konstruktionstømmer lagt pr. 250 mm med isolering og gulvvarme imellem.

Den af os godkendte udbedringsmetode består i, at vi optager gulvet og demonterer resterende gulv og fliser. Herefter nedlægger vi krydsfiner med fjer og not og vådrumssikrer gulvet med opkant. Herudover lægges der gulvfliser, opsættes en karside samt en opkant. Dette fremgår af skadekonsulentens brev af 12. maj 2011 til vores kunder.

Vores kunder har efterfølgende kontaktet en konstruktionsingeniør, som udtaler, at der ikke må etableres vådrumsmembran og nye gulvklinker ovenpå træplader. Herudover udtaler konstruktionsingeniøren, at der skal foretages nærmere en undersøgelse af gennemføringerne for vand og afløb, samt om der er udført vådrumssikring, gipspladetype/lagantal samt gennemføring ved brusebatteri. Han henviser i den forbindelse til gældende anvisninger.

I henhold til forsikringsbetingelserne reetablerer vi med samme byggemåde og på samme sted. Det er vores vurdering, at den af os foreslåede udbedringsmetode er tilstrækkelig til at udbedre det dækningsberettigede forhold, og at de af konstruktionsingeniøren foreslåede yderligere konstruktionsændringer er forbedringer af ejendommen. Anvisninger er alene at

betragte som vejledninger til, hvorledes arbejderne kan udføres ikke - ikke at de skal udføres på sådan måde.

Vores kunders ingeniør foreslår flere forhold, som han mener skal undersøges nærmere vedrørende vådrummene. Ved skadekonsulentens besigtigelse er der ikke konstateret tegn på skader eller nærliggende risiko for skader. Såfremt vores kunder mener, at der er tale om skader, der opfylder basisdækningens skadedefinition, påhviler bevisbyrden herfor dem. De bør derfor få foretaget en nærmere undersøgelse. Hvis en sådan undersøgelse viser, at der er tale om dækningsberettigede forhold, er vi naturligvis indstillet på, at se på sagen på ny. Men som sagen p.t. ligger oplyst finder vi det ikke sandsynliggjort, at der er tale om skader i ejerskifteforsikringens forstand. Vi skal endvidere for god ordens skyld oplyse, at en ulovlighed i sig selv ikke vil kunne begrunde en forsikringsdækning, idet det er en betingelse for dækning i henhold til basisdækningen, at der er konstateret skade eller nærliggende risiko for skade.

Det er fortsat vores vurdering, at den af os godkendte løsningsmetode er tilstrækkelig til at udbedre det dækningsberettigede forhold. Vi mener således ikke, at vores kunders klage til nævnet indeholder nye oplysninger, der kan bevirke en ændring af vores afgørelse. Vi fastholder derfor, at vi ikke kan tilbyde yderligere dækning og afventer nævnets stillingtagen.

Såfremt nævnet måtte have brug for yderligere oplysninger, står vi gerne til rådighed med disse."

Afslutningsvis har advokaten i brev af 30/9 2011 til nævnet bl.a. anført fastholdt det tidligere fremførte og har desuden henvist til en forespurgt seniorforsker og civilingeniørs udtalelse i mail af 22/9 2011, hvoraf det fremgår:

"Spørgsmål til fortolkning af SBI anvisning nr. 200

Se svar i forlængelse af spørgsmål

...

1. Må man anvende 1 lag almindelig gipsplade på vægge i badeværelse eller skal der anvendes vådrumsgipsplader i 2 lag? - og ved manglende overholdelse heraf er, er der da nærliggende risiko for, at der kan opstå skader på tilgrænsende bygningsdele? Man må ikke anvende almindelige gipsplader og heller ikke nøjes med et lag efter nugældende regler (siden 1998). Undtagelsen er fibergipsplader i 15 mm tykkelse, men mindre stolpeafstand. Ja, der er risiko, men om den er stor eller lille afhænger af konstruktionsopbygningen samlet vurderet.

2. Skal der påføres vådrumsmembran under og bag badekar og op ad væggene omkring badekar, eller kan man nøjes med at føre vådrumsmembranen op ad forsiden på badekarret? - og ved manglende overholdelse heraf er, er der da nærliggende risiko for, at der kan opstå skader på tilgrænsende bygningsdele? Alle vægflader også bag badekar skal være forsynet med vandtætning (inkl, evt. fliser). Det betyder at i princippet skal man have et badeværelse, som kan anvendes også hvis badekarret fjernes.

3. Må gulvfliser lægges på krydsfiner 21 mm m. fjer og not i badeværelse, (selvfølgelig med vådrumsmembran mellem) - eller giver det nærliggende risiko for skade på tilgrænsende bygningsdele ved denne form for gulvkonstruktion i vådrum ? Ja, hvis fliseklæbeleveran-

døren har en MK-godkendelse på sit vådrumssystem. Det må kun anvendes i enfamiliehuse og sommerhuse."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**9. Hvilke forhold er dækket**

**9.1.**
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 bygningernes 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.

**9.2**
Forsikringen dækker skader/skadesrisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
...
**10. Undtagelser fra dækningen**

Følgende er undtaget fra den anførte forsikringsdækning:

- forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. 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.

- bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade, eller er nærliggende risiko for skade, jf. punkt 9.1.

...
- forhold, som køberen enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold, som er dækket af en anden forsikring."

Nævnet udtaler:

<u>Badeværelse på 1. sal</u>

Klagerne har alene basisdækning, og ulovlige bygningsindretninger i forhold til servitutter eller offentligretlige forskrifter kræver for at berettige til dækning desuden, at der i

den konkrete situation er sket en skade, eller at der er nærliggende risiko for en skade. Nævnet har gennemgået sagen og finder, at den udbedringsmetode, som selskabet har tilbudt, er tilstrækkelig. På det foreliggende grundlag kan nævnet derfor ikke pålægge selskabet at betale yderligere erstatning. Nævnet bemærker i den forbindelse, at det af tilstandsrapporten fremgår, at flisegulvet i badeværelset på 1. sal er lagt på pladegulv, ligesom seniorforskeren har udtalt, at dette er tilladt i enfamiliehuse.

Badeværelse i stueetage

Det påhviler forsikringstagerne at dokumentere, at der er tale om et dækningsberettigende forhold. Dækning til udbedring af ulovlige bygningsindretninger i henhold til basisforsikringen kræver, at der er konstateret en skade, eller at der er nærliggende risiko for skade. Som sagen foreligger oplyst for nævnet findes dette ikke at være tilfældet.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand