896/12

Den 10. juli 2012 blev i sag nr. 81.475:

xxxxx xxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxx xx xxxxx
xxxx xxxxx

mod

Privatsikring
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Privatsikring. Han klager ved sin repræsentant over, at selskabet har afvist at yde dækning i forbindelse med manglende vådrumssikring i badeværelset samt fugtskade på et tilstødende gulv. Han er endvidere af den opfattelse, at selskabet skal dække udgifterne til sagkyndig bistand.

Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabet anerkendt at yde dækning for fugtskaden på gulvet, men afviser fortsat at yde dækning til etablering af vådrumssikring med henvisning til, at forholdet ikke udgør en ulovlig bygningsindretning.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1960, og at klageren overtog ejendommen den 1/5 2010 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 26/1 2010. Heraf fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
...		
9. Bad/toilet og bryggers		
…		
9.2 Vægkonstruktion/ -belægning		
…		
	K1	Vægfliser i baderum i kælder mangler partielt

		kontakt til underlaget - ses bl.a. i brusenichen.
9.3 Fuger	K3	Fuger i indvendige hjørner i baderum i kælder er partielt revnet/åben. Note: Revnede fuger kan forårsage opfugtning af bagvedliggende konstruktioner, og forvolde skade på evt. indstøbte/indmurede installationer.

…

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

…

	Bygn.:	**Uddybende oplysninger:**
…		
9. Bad/toilet og bryggers		
Vægkonstruktioner, uorganisk	A	
Gulvkonstruktioner, uorganisk	A"	

I brev af 26/10 2011 til nævnet har klagerens repræsentant bl.a. anført:

"I forbindelse med indflytning, skulle nogle skader, som fremgår af tilstandsrapporten, udbedres i husets eneste badeværelse.

I forbindelse med udbedringen af skaden, kunne det konstateres, at der var betydelig fugtgennemtrængning fra badeværelse til tilstødende værelse med den følge, at trægulvet i det tilstødende værelse var blevet beskadiget. **Bilag …**

Ved udbedring af skaden, kunne det samtidigt konstateres, at der ikke var etableret den nødvendige vådzonesikring, som skal forhindre vandgennemtrængning.

Det fremgår af SBI anvisningen 189, side 80-81 hvorledes sikring mod vandgennemtrængning skal foretages. **Bilag …** Området hvor der mangler vådzonesikring er badeværelsets brusehjørne og kræver således vådzonesikring.

Af korrespondance med indklagede, fremgår, at indklagede har anført flere forskellige grunde til, at der ikke er tale om en dækningsberettiget skade, herunder at der skulle være tale om en ejendom fra 1960 og at der derfor ikke er krav om at SBI anvisningerne ikke skal følges, at SBI anvisningerne ikke er lov og derfor ikke skal følges, at der SBI anvisningen skal følges, men at der ikke er tale om vådzone og at skaderne alene skyldes forhold som er nævnt i tilstandsrapporten.

Af **bilag 4** fremgår det, at indklagede ikke mener, at der er tale om en dækningsberettiget skade fordi, badeværelset er renoveret og ikke ny etableret. Af bilag 4, ansøgning og anmeldelse af nyetableret badeværelse fremgår det, at der er tale om nyetablering af badeværelse.

Anbringender:
Indklagede pålægges at anerkende, at der er tale om en dækningsberettiget skade som er omfattet af den udvidede ejerskifteforsikring, da

- Der er tale om en mangel og urigtig bygningsindretning i forbindelse med etablering af nyt badeværelse under henvisning til SBI anvisningen
- Der er tale om en bygningsindretning som er etableret i 2008 og som derfor skal overholde bygningsreglementer samt SBI anvisninger som er gældende

- Der, såfremt den bygningssagkyndige ville kunne have konstateret manglen, ville have anført det som en mangel i tilstandsrapporten
- Da der er årsagssammenhæng med den anførte urigtige udførelse af badeværelse og skade i de tilstødende lokaler
- Ejerskifteforsikringen dækker såvel skjulte fejl og mangler samt ulovlige bygningsindretninger."

Selskabet har i brev af 1/12 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Forsikringstageren anmeldte d. 19.05.2010 telefonisk, at der manglede vådrumssikring i badeværelse i ejendommens kælder. Badeværelset er udført af tidligere ejer i perioden 2005-2007.

Vi har besigtiget ejendommen d. 25.05. Forsikringstageren oplyste til bygningskonsulenten, at han havde konstateret en fugtskade på trægulv i det tilstødende værelse. Han havde foranlediget udhugget fugerne ved gulvet i badeværelset med henblik på at udføre en ny elastisk fuge. Herved opdagede hans murer, at der ikke var udført vådrumsmembran bag flisebeklædningen.

Bygningskonsulenten kunne konstatere, at fugerne ved gulv/væg er meget brede og ikke godt udført. De er således revnet flere steder. Han vurderer, at fugten på trægulvet i det tilstødende rum er forårsaget af den utætte fuge.
…
Vi har meddelt forsikringstageren, at der ikke er krav om vådrumssikring, idet væggene i badeværelset er udført i uorganisk materiale (teglsten).

Med henvisning hertil samt til oplysningerne i tilstandsrapporten har vi afvist at anerkende forholdet som dækningsberettigende, idet skaden på gulvet efter bygningskonsulentens helt klare opfattelse er forårsaget af de mangelfulde fuger.

I forbindelse med nærværende klage har vi gennemgået sagen på ny.

Indledningsvis skal vi beklage, at vi i vores brev af 08.06.2010 har lagt til grund, at der var tale om et renoveret badeværelse, og at det således var reglerne på husets opførelsestidspunkt, der skulle lægges til grund.

Dette er ikke korrekt, idet der er tale om et nyt badeværelse etableret i 2005-2007. Vi beklager denne fejl.

Imidlertid ændrer det ikke ved den omstændighed, at der ikke i SBI-anvisningen er noget krav om vådrumssikring i det aktuelle tilfælde, idet der som anført er tale om vægge af uorganisk materiale. Der er således ikke godtgjort nogen ulovlig bygningsindretning og dermed ikke krav på dækning i henhold til betingelserne for Udvidet dækning. Endvidere skal anføres, at forhold beskrevet i tilstandsrapporten ikke er omfattet af forsikringen, jf. punkt 6 i betingelserne for Standarddækning

Vi må derfor fastholde, at forsikringstageren ikke har et berettiget krav på etablering af fugtmembran.

For så vidt angår fugtskaden på trægulvet i det tilstødende rum, er vores bygningskonsulent som anført ikke i tvivl om, at det er forårsaget af de defekte fuger omtalt i tilstandsrapporten. Henset til at skaden er konstateret umiddelbart efter overtagelsen, og formentlig er af ældre

dato, skal vi imidlertid erklære os indforstået med at afholde udgiften til udskiftning af trægulvet."

Klagerens repræsentant gør i brev af 6/12 2011 til nævnet gældende, at selskabet skal dække klagerens omkostninger til sagkyndig bistand i forbindelse tidligere korrespondance samt sagens indbringelse for nævnet, jf. forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3. Han bemærker endvidere, at der er krav om vådrumsmembran, selv om vægmaterialet er uorganisk.

Hertil bemærker selskabet i brev af 19/12 2011 til nævnet bl.a. følgende:

"I kommentar hertil skal vi bemærke, at klageren henviser til SBI-anvisningen. Det fremgår netop af denne, at der alene er krav om vådrumssikring, når der er tale om vægge og gulve, der indeholder organiske materialer, hvilket ikke er tilfældet her. Hvis klageren fastholder, at der er krav om vådrumssikring, må vi anmode om dokumentation herfor.

For så vidt angår dækning af omkostninger til sagkyndig bistand, skal vi bemærke, at baggrunden for, at vi har anerkendt at dække skaden på gulvet i det tilstødende lokal alene beror på, at der efter vores opfattelse kan herske tvivl om, hvorvidt den i tilstandsrapporten indeholdte bemærkning om revnede fuger i badeværelset burde have været UN. Vi har i forbindelse med behandlingen af ankenævnsklagen valgt at lade denne tvivl komme vores kunde til gode.

Beslutningen er således ikke afstedkommet af klagerens indtræden i sagen, hvorved bemærkes, at klageren i hele forløbet har rejst krav om dækning af omkostninger til etablering af fugtmembran, hvilket krav vi har afvist. Klageren har således ikke bidraget med noget, som forsikringstageren ikke selv kunne have opnået ved at indbringe sagen for Ankenævnet.

Under henvisning hertil finder vi ikke, at forudsætningerne for dækning af sagkyndig bistand i medfør af Fal § 32, stk. 3 er til stede."

Klagerens repræsentant har i brev af 29/12 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Indledningsvist skal jeg bemærke, at indklagede ikke frivilligt er gået med til noget som helst. Der har været en betydelig skriftveksling mellem undertegnede og indklagede, af hvilken det fremgår at indklagede vedvarende, dog af forskellige grunde, ikke vil anerkende nogen som helst dækningspligt.

Indklagede har selv, som en del af sin argumentation, fremlagt SBI anvisningen som grundlag for afslag på dækningspligt. Af SBI anvisningen fremgår, at der kan være tale om vådrum og vådzone.

Manglen i dette tilfælde består af manglende etablering af vådzonesikring. Havde der været etableret vådzonesikring, ville der ikke have været opstået den allerede anerkendte fugtskade, det er jo netop derfor der skal være etableret vådzonesikring, som er et krav, der jf. bestemmelsen er uafhængig af vægmaterialet.

Min klient har ikke været i stand til at varetage den omfattende skriftveksling med indklagede, og det er derfor helt urimeligt at nægte dækning af udgifter til sagkyndig bistand jf. FAL § 32, stk. 3."

Afslutningsvis har selskabet i brev af 23/1 2012 til nævnet bl.a. anført:

"For så vidt angår dennes henvisning til 'betydelig brevveksling' skal vi bemærke, at forsikringstagers rådgiver har sendt i alt 3 breve.

I det første, brev af 10.08.2010, gør rådgiveren det synspunkt gældende, at badeværelset er en vådzone og at forsikringstageren derfor har krav på at få dækket udgifterne til vådzonesikring.

Samme synspunkt gøres gældende i brevene af 24.02. og 10.03.2011, der ikke tilfører sagen nyt.

Som anført i vores tidligere breve til Ankenævnet har vi bestridt rigtigheden af rådgiverens synspunkt.

Vi må derfor fastholde, at der ikke er nogen sammenhæng mellem hans bistand og den omstændighed, at vi har anerkendt at afholde udgiften til udskiftning af gulvet i det tilstødende lokale.

Herudover skal vi bemærke, at der ikke synes at være tale om bistand fra en bestallingshavende advokat. I Fal § 32, stk. 3 kan der under visse omstændigheder opnås dækning af advokatomkostninger. Bestemmelsen er en kodificering af tidligere praksis, og denne har ikke været tilbøjelig til at pålægge selskaberne at betale for anden juridisk/forsikringskyndig rådgivning end advokatbistand, jf. U97.658 Ø samt U97B.333. Endvidere skal vi henvise til AK 37.795 og AK 51.901.

Vi vedlægger kopi af rådgiverens breve af 10.08.2010, 24.02. og 10.03.2011."

I den omdiskuterede SBI-anvisning hedder det bl.a.:

"SBI-anvisning 189, side 80-81:
…
Vandtætning
Vandtæt behandling eller beklædning kan være nødvendig for at sikre vandtætheden af gulve og vægge.
For uorganiske materialer, fx beton, letbeton og tegl, har vandafvisende overfladebehandling eller -beklædning tidligere været anset for fyldestgørende til brug i vådrum. Nogle af de uorganiske materialer, fx letbeton og tegl, er dog ret vandsugende og andre kan have utætte elementsamlinger. Sådanne materialer bør derfor i de mest udsatte områder have en vandtæt overfladebehandling. Bemærk at almindelig flisebeklædning ikke er vandtæt og derfor bør suppleres med en vandtæt behandling inden fliseopsætning.
Skeletvægge samt vægge og gulve, der indeholder organiske materialer, skal have en vandtæt beklædning eller overfladebehandling. I vådzonen skal vandtætningen foretages med en egnet membran i form af en banevare eller et MK-godkendt vandtætningssystem. Det er et krav, at MK-godkendte vandtætte flisebeklædninger indeholder et egentligt vandtæt lag med en …"

6. 81.475

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**5 Hvad dækker forsikringen?**
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 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.

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

…
Udvidet dækning
Udvidet dækning gælder følgende betingelser samt betingelserne for Standarddækning og Fællesbestemmelserne for ejerskifteforsikring.

1 Dækningen omfatter:
- ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter på opførelses/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet har fået forelagt sagens bilag, herunder fotos af brusenichen samt korrespondancen mellem parterne, hvori klagerens repræsentant gør gældende, at der er tale om en vådzone, hvor der skal foretages vådrumssikring, og at den manglende vådrumsmembran udgør en skade.

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet at måtte lægge til grund, at årsagen til fugtskaden på trægulvet, som selskabet har anerkendt at dække, er, at fugen ved brusenichen i det tilstødende badeværelse er utæt. Dette forhold har i tilstandsrapporten fået karakteren K3, som betegner en kritisk skade, og den bygningssagkyndige har no-

teret, at revnede fuger kan forårsage opfugtning af bagvedliggende konstruktioner. Henset hertil kan nævnet ikke pålægge selskabet at udbedre årsagen til fugten.

Nævnet lægger endvidere til grund, at badeværelset er opført uden vådrumssikring, hvilket efter nævnets opfattelse ikke nedsætter husets værdi eller brugbarhed sammenlignet et tilsvarende hus af samme alder, ligesom forholdet heller ikke er omfattet af forsikringens udvidede dækning. På denne baggrund kan nævnet ikke kritisere selskabets afgørelse, som findes at være i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke af klagerens repræsentant er udført noget arbejde, som klageren ikke selv kunne have udført, ligesom nævnet ikke finder det godtgjort, at selskabets behandling af sagen har været af en sådan karakter, at sagkyndig bistand har været nødvendig. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at dække de hermed forbundne udgifter.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson