897/12

Den 20. august 2012 blev i sag nr. 81.582:

xxxxx xxxxxxx
xxx xxxx x
xxxx xxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Hun klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade i den forsikrede ejendoms badeværelse.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til tilstandsrapportens oplysninger, samt til at skaden ikke var til stede på tidspunktet for klagerens overtagelse af ejendommen.

Den forsikrede ejendom er opført i 2001. Klageren erhvervede ejendommen pr. 1/7 2011 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 2/5 2011. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
9. Bad/toilet og bryggers		
9.1 Gulvkonstruktion-/belægning	K3	Bad. Enkelte skrukke gulvfliser på brusegulv og opkant. Note: Revnet belægning/fuger - bl.a. i vådzonen, giver øget risiko for vandskade ved vandgennemtrængen til andre konstruktioner.

9.2 Vægkonstruktion-/belægning	K1	Der er enkelte vægfliser med manglende vedhæftning i badeværelse.
9.3 Fuger	K3	Der kan stedvis konstateres dårligt udførte elastiske fuger i bruseområdet. Note: Dårlige fuger i vådzonen giver stor risiko for vandskade ved vandgennemtrængen til andre konstruktioner."

Klageren anmeldte den 11/7 2011, at det i forbindelse med reparation af fuger i brusenichen var konstateret, at der var både dampspærre og vådrumssikring i væggen.

Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 29/7 2011. Af besigtigelsesrapporten fremgår bl.a.:

"SKADEFORHOLD.
Der er anmeldt fejlkonstruktion i vægge omkring badeværelset i stueetagen.
I forbindelse med overtagelsen af huset, er forsikringstager fra den lokale vandforsyning blevet orienteret om en forurening i det offentlige forsyningsnet. På denne baggrund er forbrugerne blevet opfordret til, i en periode, at lade et par vandhaner stå åbne.
Dette havde forsikringstager efterkommet ved bl.a., at lade vandet løbe i badeværelsets bruseniche. Tilbagekommet efter et kort fravær, registreres der vand på gulvet i fordelingsgangen som støder op til badeværelset.
Ved nærmere undersøgelse viser det sig, at vandet løber igennem væggen mellem brusenichen og fordelingsgangen.
Vel vidende, at der i tilstandsrapporten er anført forhold om fugeslip m.v. i brusenichen, foretages der et lidt drastisk destruktivt indgreb i flisebeklædningen og gipspladerne på den pågældende væg. Her konstateres utæt hjørnesammenføjning i vådrumsmembranen, stærk opfugtning af væggens træskeletopbygning og gipsplader samt dampspærre i form af plastfolie indlagt bag gipspladerne.

Herudover ophugges fliser på brusenichens gulv og på væggen under bruserens blandingsbatteri. Ligeledes afhugges vægfliser på begge sider af WC-skålen, og der foretages udskæringer i væggenes gipsplader.

Ved besigtigelsen kan registreres, at træskeletkonstruktion og gipsplader i væg mellem bruseniche og fordelingsgangen har været opfugtet af vand. Der er ikke synlige skader på gulvet i fordelingsgangen. Det kan ligeledes registreres, at der bag de to lag gipsplader er indlagt en dampspærre i form af plastfolie. Omfanget af utæthederne i vådrumsmembranen kan ikke registreres, idet membranen er revet af sammen med vægfliserne.
I opbrydningen under bruserens blandingsbatteri ses mindre opfugtning af gipsplader og rustne befæstigelsesskruer. Der ses også her dampspærre bag de to lag gipsplader.
På væggen omkring WC-skålen ses ingen opfugtning, men samme forhold med dampspærre bag gipspladerne. Der henvises til vedlagte foto.
Badeværelset er, ifølge sælgeroplysninger i tilstandsrapporten, nyindrettet i 2007, det oplyses at arbejdet er udført af sælger.
Badeværelsets loft er nedtaget af hensyn til den igangværende indretning af badeværelse i tagetagen.

KONKLUSION.
By og Byg, Anvisning 200 side 43, foreskriver at dampspærren bag en vådrumsmembran skal udelades, hvor vådrumsmembranen fungere som dampspærre.
Der er øjensynlig utætheder i vådrumsmembranens hjørnesammenføjning mellem gulv og væg, den normal foreskrevne hjørneforstærkning mangler muligvis, dette kan dog ikke konstateres med sikkerhed.
Der er antagelig utætheder omkring rørgennemføringen ved bruserens blandingsbatteri. Den foreskrevne forstærkning og forsegling omkring rørgennemføringen mangler antagelig helt eller delvis.
Det kan ikke konstatere, om den foreskrevne vådrumsmembran på baderummets gulv udenfor brusenichen findes. Den foreskrevne kantsikring 100 mm op på omgivende vægge ses ikke ved opbrydningerne ved WC-skålen.
Vægopbygningens to lag gipsplader er af forskellig type. Dette kan indikere, at kun den mod badeværelset vendende plade er vådrumsgips. Forholdet er dog ikke undersøgt nærmere, idet der ikke var synlige typebetegnelser på pladerne.
På baggrund af de beskrevne forhold vurderes, at en nedtagning og genmontering af fliser og gipsplader i og omkring brusenichen (vådzone) er nødvendig. Ligeledes vurderes det nødvendig at nedtage nederste vægflise i den resterende del af rummet for at udføre kantsikring. Er der ikke vådrumssikring på gulvet må også gulvklinkerne optages.
Herefter er det tvivlsomt om det er muligt at bevare den resterende del af de flisebeklædte vægge.
Håndvaskebordet er af ejer bestemt til udskiftning."

Selskabet afviste ved brev af 26/9 2011 at yde forsikringsdækning for den anmeldte skade.

Klageren er utilfreds med afgørelsen og har efter indsigelse over for selskabet indbragt sagen for nævnet ved klage af 17/11 2011.

Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …
Vi køber træhus fra 2001 og overtager pr. 1.7.2011. Tegner i denne forbindelse en udvidet ejerskifteforsikring hos Dansk Boligforsikring. Kort efter overtagelse konstaterer vi, at der kan løbe vand fra brusenichen i stueetagens badeværelse *gennem* væggen og ud i gangen. Ved nærmere undersøgelse viser vådrumsgipsplader sig at være opfugtede og skimlede i begge sider af bruseniche, samt at der er dobbelt dampspærre i form af lovpligtig gummimembran på gips under fliser samt plasticdampspærre bag vådrumsgips. Gummimembranen må anses som lovpligtig jf. bygningsreglementet 7.4 stk. 1 og 2 (gældende på badeværelsets opførelsestidspunkt som en del af et flisesystem, der skal sikre vandtætning af den vandbelastede del af rummet. Vægge i bruseniche samt hele gulvet er vandbelastede. Vandtætningen i form af gummimembranen på gipsen må naturligvis være perforeret flere steder, da fugt er trængt igennem til gipsen og har skadet denne. Tætning af overgang mellem gulv og væg mangler. Vi er i tilstandsrapport gjort opmærksom på skrukke fliser og utætte silikonefuger i bruseniche men her er *ikke* nævnt problemer med den underliggende lovpligtige gummimembran, der skulle beskytte den bagvedliggende konstruktion bla. ved svigt som nævnt i tilstandsrapport. Silikonefuge hjælper til at lede vandet bort, men det er ikke vandtætning af væggen, og skrukke fliser har ingen praktisk betydning på betondæk, da det er betondækket, der anses

som vandtæt. Derfor er den lovpligtige vandtætning af rummet mangelfuld både hvad angår gummimembran og sikring af overgang mellem gulv og væg.
Vi får skaden vurderet af tømrer …, der medgiver at konstruktionen - den perforerede gummimembran og det forhold at der er dobbelt dampspærre - er direkte årsag til opfugtning af gipsplader.
Vi anmelder skaden til Dansk boligforsikring pr. 4. juli, og får pr. brev besked om at gøre skaden synlig for selskabets synsmand. Synsmand besigtiger skaden og tager billeder, men virker primært fokuseret på at overbevise os om at selskabet ikke er dækningspligtig og kender desuden ikke lovgivningen på området. Først d. 27. september modtager vi afgørelse af skaden, og selskabet anerkender tilsyneladende ikke lovpligtigheden af gummimembrans vandtæthed. Vi klager samme dag, og får samme svar d. 27. oktober. Jf. tilstandsrapport, så er badeværelset oprindelig opført i 2001, væsentlig ændret i 2007.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
Selskabet skal anerkende 1) at perforeret gummimembran samt manglende sikring af overgang mellem gulv og væg er den logiske årsag til opfugtning i gipsplader i brusenichen - hvis membranen var vandtæt, ville der ej kunne være tale om opfugtning. Vi kan som sagt demonstrere at vandet kan løbe gennem væggen, og det kan naturligvis KUN ske hvis væggen IKKE er vandtæt. 2) At denne manglende vådrumssikring er ulovlig og var det på opførelsestidspunktet, at vi på ingen måde kunne være vidende om dette forhold, og at selskabet dermed er dækningspligtig. 3) At alle såkaldte 'våde' zoner skal have vandtæt membran og at alle disse zoner således skal sikres. 4) At dobbelt dampspærre ikke er 'en fordel' som selskabet udtaler, men en meget problematisk bygningskonstruktion, der forbydes i samtlige relevante anvisninger samt af fagfolk. 5) At selskabet er dækningspligtig i dette forhold."

Selskabet har over for nævnet ved brev af 29/12 2011 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"**2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen.**
Med hensyn til anvendelsen af en dampspærre i et badeværelse, hvor der også er udført en vådrumsmembran, er det korrekt at dampspærren skal udelades, hvis vådrumsmembranen opfylder funktionen som dampspærre. I praksis ses det dog ofte, at vådrumsmembranen kun påføres væggene i vådzonen således, at der ikke skabes sammenhæng til dampspærren i loftet, ligesom vådrumssikringen ofte slutter midt på en væg, fx udenfor et bruseområde, hvilket nødvendiggør en dampspærre i hele væggens længde.

Udeladelse af dampspærren fordrer, at vådrumssikringen er påført væggene i en sådan udstrækning, at denne kan opfylde funktionen som dampspærre. Da der er tale om et badeværelse, hvor ikke hele rummet er vådzone, kan det ikke forventes, at vådrumssikringen er påført alle ydervægge således, at dampspærren kan udelades. Det er således ikke sandsynligt, at forholdet er i strid med de gældende anvisninger. Det er i øvrigt tvivlsomt om en evt. manglende overholdelse af de relevante SBI-anvisninger medfører, at forholdet kan betegnes som ulovligt. Der har ikke været søgt dispensation.

Vedrørende utætheden i badeværelset lægges til grund, at vandindtrængningen er sket efter overtagelsen, i forbindelse med, at store mængder vand blev lukket ud i brusenichen, på grund af en forurening af den lokale vandforsyning.
…
Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten udtrykkeligt anført, at der er stor risiko for vandskade ved vandgennemtrængning til andre konstruktioner, og har i overensstemmelse hermed brugt karakteren K3 (kritisk skade).

Da det skadeforhold som konstateres netop består i, at der er trængt vand gennem konstruktionen, kan forholdet ikke siges at være klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor det fastholdes, at det anmeldte forhold er undtaget fra ejerskifteforsikringens dækning.

At den bygningssagkyndige af naturlige årsager ikke kan kunnet kontrollere vådrumsmembranens tæthed, kan ikke føre til noget andet resultat, da den bygningssagkyndige med sin note, jo netop har forudsat at vådrumsmembranen ikke ville kunne tilføre konstruktionen den nødvendige tæthed.

Det forhold, at der er monteret en dampspærre bag vådrumsmembranen har ikke haft selvstændig betydning for skaden, idet skadeårsagen er utætheder i vådzonen og det deraf følgende indtrængende vand fra brusenichen.

3. Konklusion
Det er selskabets opfattelse, at den anmeldte skade kan henføres de utætheder i brusenichen, som er anmærket i tilstandsrapporten. Klager har oplyst at forholdet konstateres ved, at der løber vand ud i gangen i forbindelse med, at der lukkes større mængder vand ud i brusenichen. Det lægges derfor til grund, at opfugtningen er sket efter klagers overtagelse af ejendommen.

Da det desuden ikke forekommer sandsynligt at vådrumsmembranen har funktion som dampspærre, kan det ikke anses at være en fejl, at der er anbragt en dampspærre i vægkonstruktionen. Dette forhold vurderes desuden ikke at have haft betydning for den konstaterede opfugtning. Klagen bør på den baggrund afvises."

Nævnet har fået forelagt de fotos, der er fremlagt i sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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.

3.2 Dækningen er betinget af:
- at skaden/skaderisikoen er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter udløbet af forsikringstiden.

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1
- 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.

…

16. Udvidet dækning

Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

16.1
Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement) hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet samt offentlige påbud, der ikke ses at være overholdt af sælger i dennes ejerperiode, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

16.2
El- og vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses- / opførelsestidspunktet."

Nævnet udtaler:

For så vidt angår forsikringens basisdækning finder nævnet at måtte lægge vægt på, at det af tilstandsrapporten fremgår, at der er enkelt skrukke gulvfliser i brusegulv og opkant, samt at der stedvis er konstateret dårligt udførte elastiske fuger i bruseområdet. Forholdene har af den bygningssagkyndige fået karakteren K3, der beskriver kritiske skader, som vil medførte, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid, og at der er risiko for, at dette svigt vil medføre skade på andre bygningsdele. I overensstemmelse hermed har den bygningssagkyndige i en note anført, at der er stor risiko for vandskade ved vandgennemtrængning til andre konstruktioner.

På denne baggrund finder nævnet, at forholdet ikke går ud over, hvad klageren på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger måtte kunne forvente. At skaden har fået det omfang, den har, fordi vådrumsmembranen har været utæt, kan efter nævnets opfattelse ikke føre til andet resultat.

Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under forsikringens basisdækning.

For så vidt angår forsikringens udvidede dækning har klageren ikke dokumenteret, at der ikke vil kunne opnås dispensation hos myndighederne fra de på opførelsestidspunktet gældende regler. Nævnet kan allerede af den grund ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for forholdet i medfør af forsikringens udvidede ulovlighedsdækning.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand