Ankenævnet for Forsikring

933/14

Den 17. februar 2014 blev i sag nr. 84.659:

xxxx xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxx xxx xxxxx
xxxx xxxxxxxxxxxx

mod

Codan Forsikring A/S
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved køb af fast ejendom tegnet en udvidet ejerskifteforsikring i Codan Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et anmeldt ulovligt forhold vedrørende badeværelsets gulvkonstruktion i det forsikrede hus.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at der er konstateret et ulovligt forhold i badeværelsets gulvkonstruktion. Selskabet har endvidere henvist til forsikringens skadebegreb.

Klagerens hus er fra 1980. Forsikringen trådte i kraft den 1/12 2006 for en 10årig periode på baggrund af en tilstandsrapport af 2/3 2006.

I mail af 14/5 2013 til klageren fra klagerens murer hedder det bl.a.:

> "Efter besigtigelse af badeværelse og opbrydning af 3 fliser omkring afløb, kan det ses at opbygningen af gulvet har været forkert.
>
> Gulvet er bygget op af spånplade 12-15 mm på strøer, med en filt dug der ikke er vådrums behandlet.
> Kender lidt til badeværelserne i ... og ved de oprindelige baderum er født med linoleum. Og tror derfor, at man hverken har forstærket gulvkonstruktionen og taget højde for at spånplade i vådrum, ikke er den rigtige løsning.
> Der er revner i flere fuger på hele badeværelset.
> Faldet mod afløb er næsten vandret.

Der er monteret korrekt afløb med plads til vådrumssikring, men ikke udført.

Det har ikke været muligt at se hvordan væggene er bygget op, eller om der er fugt i dem, da der kun er lavet et hul i gulv.

Min anbefaling til videre forløb er, at der åbnes et større hul i gulv så der kan komme affugter på og man har en bedre mulighed for at lave en pris [på] opgaven."

Af selskabets taksators besigtigelsesrapport af 23/5 2013 fremgår bl.a.:

"Jeg kunne under min besigtigelse konstatere følgende :
-etageadskillelsen er et træbjælkelag
-der er spånplade-undergulv
-der er en form for tætningslag mellem fliser og spånplade
-der kan måles forhøjet fugt i spånpladegulvet i brusenichen (brusenichen er ikke brugt de seneste par uger)
-der kan ikke måles forhøjet fugt i vægge i bruseniche

1.2 Årsag:
Enderækkehuset er opført i 1980.
D.v.s. Bygningsreglement 1977 har været gældende for opførelsen.
...
Kravene i Bygningsreglement 1977 kan f.eks. opfyldes ved at følge SBI-anvisning 109, 'Gulve på træbjælkelag og skeletvægge i vådrum' (Der er i dette tilfælde tale om 1. udgave, da 2. udgave først udkom i 1980, hvor huset er opført.
-Projektering og byggetilladelse må derfor være sket ud fra 1. udgave).
...
SBI 109 angiver kun 'bør' og ikke 'skal' med hensyn til krydsfinér frem for spånplade og med hensyn til ekstra kort afstand mellem understøtninger.

Ud fra min besigtigelse og gældende bygningslovgivning, er det derfor min vurdering, at bygningslovgivningen har været opfyldt ved opførelsen.

Det er forventeligt, at gulvet ikke længere er vandtæt her 33 år efter opførelsen. - Det blev hurtigt klart, at daværende udførelsesmåde ikke var tilstrækkelig, og allerede i 2. udgave af SBI 109 blev det et krav at anvende krydsfinér og kort afstand mellem understøtninger.

1.3 Tidspunkt for årsagens indtræden:
Ved opførelsen i 1980."

I klageskema af 24/6 2013 har klageren bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**
Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.

Skade konstateret i gulvkonstruktion mellem to etager i badeværelset.
Jeg vil mene at min ejerskifteforsikring er gældende da det skyldes en konstruktionsfejl i badeværelset som er totalombygget i ca. år 2002. Altså ca. 4 år før jeg overtog huset.
Tilstandsrapporten angiver at der ikke er bemærkninger til badeværelset. Med andre ord har jeg købt huset i den tro at der var et næsten nyt badeværelse.

3. 84.659

Mureren som kiggede på skaden mener den er opstået p.g.a. en byggefejl i forbindelse med ombygningen af badeværelset. Som han skriver ved han hvordan badeværelset var bygget oprindeligt. Jeg mener min ejerskifteforsikring skal dække da der her er tale om en mangel som ikke er nævnt i tilstandsrapporten.
Hvis den ikke dækker har jeg svært ved at se hvornår en 10-årig ejerskifteforsikring kan være relevant. Citat fra ankeforsikring.dk:

Fordele for køber
Køber får gennem tilstandsrapporten en slags 'varedeklaration' på den ejendom, han overvejer at købe. Ud fra beskrivelsen af huset kan han forhandle sig til den rigtige pris for huset og betingelserne for overtagelse af ejendommen i øvrigt.

Ved at tegne ejerskifteforsikringen sikrer han sig, at de skader, den bygningssagkyndige måtte have overset - eller ikke kunne se på besigtigelsestidspunktet - bliver forsikringsdækket, hvilket er vigtigt, når sælgers ansvar nu er bortfaldet.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Jeg vil opnå at de dækker ombygningen af badeværelset således at det overholder gældende byggereglement under hensyntagende til selvrisikoen."

Dertil har selskabet i brev af 5/7 2013 til nævnet bl.a. bemærket:

"Klager overtager huset i 2006 og anmelder skaden i 20[0]13.
Han oplyser i sin klage, at det skadesramte badeværelse er renoveret ca. år 2000 og dermed 4 år før overtagelsen.

Der er ikke nogen dokumentation for omfanget af renoveringen.

I dag er der fliser på badeværelsesgulvet i stedet for oprindeligt linoleum, og med revner i fliserne i brusekabine sker der opfugtning af etageadskillelse mellem stueetage og gulv.
Foruden sin klage over revner i flere fuger i badeværelset, finder klager, at gulvet burde være forstærket, og at der ved lægningen af fliserne burde være taget højde for, at den oprindelige spånplade ikke har været den rigtige løsning ved ombygningen.

Klager finder, at Codan skal betale for, at konstruktionen opfylder det gældende bygningsreglement.

I denne forbindelse har Codan opfordret klager til at undersøge hos kommunen, om der er søgt om byggetilladelse til renoveringsarbejdet i badeværelset, og Codan har i den forbindelse informeret klager om, at mindre renoveringsarbejder har kunnet udføres uden at arbejdet opfylder det gældende bygningsreglement, blot der sker en overholdelse af de oprindeligt gældende krav.

Det er Codans opfattelse, at badeværelset opfylder det Bygningsreglement fra 1977, der var gældende for husets opførelsestidspunkt, og der er ikke fundet forhold, der kan begrunde, at bygningsreglementet ikke er opfyldt. Ifølge den for arbejdet gældende SBI anvisning nr. 109, der er fremlagt i sagen, kan dæk godt udføres med træ og træbaserede materialer, så der har ikke været nogen fejl i selve konstruktionen.

Der er således ikke ført bevis for, at der er nogen fejl eller ulovlighed i bygningskonstruktionen, og Codan har dermed afvist forsikringsdækning.

4. 84.659

Til større [støtte] for sit standpunkt gør Codan således gældende:

At der ikke er påvist nogen skjult fejl i ejendommens konstruktion.

At vandtætningslaget har været i orden.

At klager ikke har ført bevis for, at vandtætningen ikke har opfyldt bygningsreglementet fra 1977."

I forlængelse heraf har selskabet i brev af 15/7 2013 til nævnet bl.a. oplyst:

"... at mit brev af den 05.07.2013 skal læses som, at der er tale om revner i fugerne mellem fliserne i brusekabinen, (og ikke revner i fliserne).

Klager anmelder skaden i 2013, og han overtog huset i 2006, så vi finder, at klager ikke har ført bevis for, at revnerne i fugerne har været til stede forud for overtagelsen af huset, hvilket er en forudsætning for at kunne opnå dækning i henhold til forsikringsbetingelserne."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4 Dækningen er betinget af :**

- at skaden er til stede ved købers overtagelse eller faktiske råden over ejendommen.
- at skaden konstateres og anmeldes senest tre måneder efter forsikringstidens udløb.

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.

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

5. 84.659

Dækningen omfatter:

- ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter på opførelses/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.
- ulovlige vvs- og el installationer i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter på opførelses/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Det er oplyst, at der er revner i flere fuger i badeværelsesgulvet, og at badeværelset er renoveret i år 2002 af den tidligere ejer, men det er ikke af klageren nærmere bevist, hvor omfattende denne renovering var.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der ved renoveringen af badeværelset var krav om, at de regler, der var gældende på renoveringstidspunktet, skulle følges, jf. den dagældende byggelovs § 2, stk. 1, litra b, om væsentlige ombygninger og forandringer. Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at det endvidere ikke er bevist, at forholdet vedrørende badeværelsets gulvkonstruktion udgjorde en ulovlighed i forhold til byggelovgivningen på opførelsestidspunktet i 1980. Nævnet har på denne baggrund ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning i henhold til forsikringens udvidede del om ulovlige bygningsindretninger.

Henset til forsikringens ikrafttrædelsestidspunkt, og idet klageren først anmeldte utætheden i 2013, finder nævnet, at klageren ikke har sandsynliggjort, at forholdet vedrørende utætheden bestod inden hans overtagelse af ejendommen. Nævnet finder i øvrigt, at klageren ikke har godtgjort, at der er andre forhold ved badeværelset, der udgør dækningsberettigende skader. Nævnet kan derfor ikke på det foreliggende grundlag pålægge selskabet at yde forsikringsdækning i henhold til forsikringens basisdækning.

6. 84.659

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen