Ankenævnet for Forsikring

Den 19. november 2014 blev i sag nr. 85681:

xxxxxx xxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet en ejerskifteforsikring i Gjensidige Forsikring. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en række forhold ved ejendommens badeværelse.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til forsikringens skadebegreb og forsikringsbetingelsernes undtagelsesbestemmelse om forhold, der kan udbedres for under 5.000 kr.

Den forsikrede bygning er fra 2005. Forsikringen trådte i kraft den 6/1 2013 på baggrund af en tilstandsrapport af 1/10 2012.

I brev af 18/2 2013 til klageren fra selskabet hedder det bl.a.:

"**Følgende forhold er anmeldt**

1. Anvendelse af enkelt lag gipsplade i badeværelse
2. Diverse til fuger mv. i badeværelse
3. Fald på gulvet i badeværelse.
4. Revne ved bund i løst monteret brusekabine
5. Fald på gulv i badeværelse
6. Svindrevner ved bjælker
7. Hoveddør ikke tætsluttende
8. Manglende fastgørelse af ca. 3 m kabel i skur.

Badeværelse pkt. 1 – 4



Det konstaterede jeg på ejendommen
Ved min besigtigelse konstaterede jeg badeværelse litra D, udført i 2005.

Badeværelset er udført med håndvask og frit monteret brusekabine. Gulvet er udført med klinker uden gulvafløb og uden fald på gulvet.

Ved mit besøg fremviste du fugtskade på bund af skab foran brusekabine, samt manglende fuger ved gerichter ved dør, og gulv klinker omkring afløb til vask.

På vægge ses gipsplade afsluttende med væv og malerbehandling.

Ved jeres anmeldelse af skaden har I bemærket at badeværelset ikke opfylder krav til vådrum.

Ved mit besøg kunne der ikke ses skade som følge af fugt på vægge og gulv.

Bunden i brusekabinen ses revnet/knækket. Det er min vurdering, at den knækkede bund er kritisk og kan give skade på andre bygningsdele.

Det er min vurdering, at I ved fremsendte brev af 3. februar 2013, udtrykker ulovlighed ved badeværelset. Dette kunne imidlertid ikke bekræftes ved mit besøg, da I ikke ønskede en dialog om forholdet.

Derfor dækker vi ikke din skade pkt. 1-3
En grundlæggende forudsætning for erstatning på ejerskifteforsikringen er, at det anmeldte forhold opfylder skadebegrebet som beskrevet ved vilkår for ejerskifteforsikring pkt. 18.3

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 andre intakte ejendomme fra 2005 i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Ved mit besøg kunne ikke ses skade på vægge og gulv i badeværelset. Henset at badeværelset er udført i 2005, og anvendt siden 2005, er det min vurdering, at der ikke er nærliggende risiko for skade. Anvendelse af badekabinen giver ingen vandpåvirkning af vægge og gulv.

Da de anmeldte forhold ikke opfylder skadebegrebet, må jeg desværre afvise erstatning til det anmeldte.

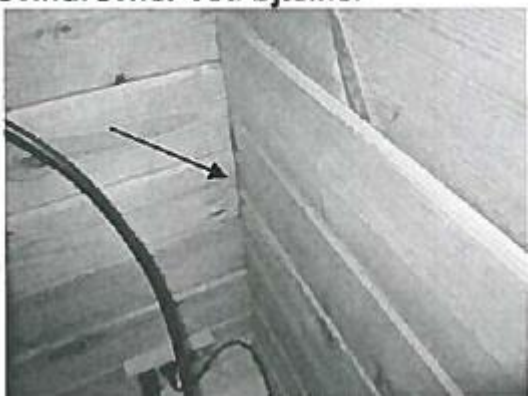
Forsikringen erstatter ikke ulovlige bygningsindretninger, jeg henviser til pkt. 19.b

Revne ved bund i brusekabine
Ved mit besøg fremviste du skade på bund i brusekabine. Glasfiber bunden havde et brud, ca midt i bunden.

Derfor dækker vi ikke din skade
Ejerskifteforsikringen behandler ikke forhold der er under bagatelgrænsen kr. 5.000. Se eventuelt betingelser for ejerskifteforsikringen pkt. 14.2

En lignende brusekabine koster ca. 2.800 kr. og montering vil være ca. 1.500 kr

Svindrevner ved bjælker



Ved mit besøg fremviste du svindrevner ved bjælker. Huset er et bjælkehus, opført helt traditionelt med ydre vægge og indervægge af bjælker. Der er ikke isolering i ydre vægge. Det anmeldte forhold ses i sammenskæringen mellem indervæg og ydre væg.

Derfor dækker vi ikke din skade
Forholdet afvises idet det ikke opfylder skadebegrebet pkt. 18.3.

Det anmeldte forhold er ikke usædvanligt for bjælkehuse. Træ svinder og udvider sig med luftens fugtighed. Således vil der være vejrsituationer hvor der kan forekomme mindre utætheder i bjælkehuses vægge.

Et godt råd
Forholdet kan eventuelt fuges, eller på anden måde tætnes.

Derfor dækker vi ikke anmeldte forhold pkt. 7 - 8
Ejerskifteforsikringen behandler ikke forhold der er under bagatelgrænsen kr. 5.000. Se eventuelt betingelser for ejerskifteforsikringen pkt. 14.2

Rette hoveddør ca. 1.000 kr.
Montere kabelbøjler ca. kr. 750

Begge forhold vurderes at være under bagatelgrænsen kr. 5.000."

I klageskema af 21/1 2014 har klageren bl.a. anført:

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

Vedlagte bilag er klagen til Gjensidige. Vedlagt også svar fra Gjensidige. Som det fremgår af svaret afvises alle klagepunkter med henvisning til at de alle - når de betragtes enkeltstående - er under grænsen for erstatninger fastlagt i policen.

Jeg mener at alle punkterne omkring badeværelse er en grundlæggende fejlkonstruktion af de basale elementer i badeværelset (vægge lofter afløb fugning mv.) og derfor skal betragtes som en sammenhængende skade og derfor også behandles som sådan i henhold til policens betingelser.

Ydermere har Gjensidige i deres behandling af sagen misforstået grundlæggende forhold omkring ejendommen. Den fejlbehæftede bygning er opført i 2005 - 2006 og ikke som i 1971 som angivet i afvisningen fra Gjensidige.

Ligeledes er der - på trods af Gjensidiges påstand om det modsatte - gulvafløb i badeværelset. Det har efter klageforløbet vist sig at gulvafløbet ikke er udført forskriftsmæssigt idet der ikke er etableret stop for vandlåsen. Vandlåsen forsvinder derfor ned til den første bøjning i afløbet 1,2 m nede i afløbet,

Da der er gulvafløb i rummet skal hældning og fugning i forhold til de bærende elementer i træ være udført forskriftsmæssigt som anført i vores klage til Gjensidige.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
At Gjensidige betragter mangler i udførelsen af vådrummet som en hel og sammenhængende skade og derfor i henhold til policen bekoster en korrekt etablering af installationer i badeværelse i henhold til gældende bygningsreglement - særligt med henblik på gulvets hældning i forhold til gulvafløb, lovliggørelse af vådrumsmembran, fuger, afløb mv.

Da huset er opført i træ er det særdeles kritisk for bygningens generelle holdbarhed at vådrummet er udført forskriftsmæssigt og ikke som nu hvor der er direkte adgang for vandet til de bærende trækonstruktioner."

Dertil har selskabet i brev af 18/3 2013 til nævnet bl.a. bemærket:

"Den 15. februar 2013 foretages besigtigelse af vores taksator, og der fremsendes brev til forsikringstager den 18. februar 2013.

Af brevet fremgår det, at følgende forhold blev forevist vores taksator af forsikringstager, og derfor gennemgået af vores taksator ved besigtigelsen:

<u>Badeværelse:</u>
1. Anvendelse af enkelt lag gipsplade i badeværelse
2. Diverse til fuger mv. i badeværelse
3. Fald på gulvet i badeværelse.
4. Revne ved bund i løst monteret brusekabine
5. Udgår (fejlagtig gentagelse af pkt. 3)

<u>Øvrigt</u>

6. Svindrevner ved bjælker
7. Hoveddør ikke tætsluttende
8. Manglende fastgørelse af ca. 3 m. kabel i skur.
...

Forsikringstager oplyser i sin klage også, at der ikke er udført forskriftsmæssigt gulvafløb, idet der ikke er etableret stop for vandhanen. Vi bemærker, at dette forhold er nyt for os, da forsikringstager ikke har oplyst os herom, hvorfor vi ikke tidligere har taget stilling til, om der er tale om et forhold, som er omfattet af Ejerskifteforsikringen.

Ulovlige bygningsindretninger i strid med BR-S 98
Først og fremmest skal det anføres, at det i forsikringsbetingelserne er fastsat, at Ejerskifteforsikringen alene omfatter forhold, som udgør '*skader'* i henhold til ovenstående definition, samt forhold, som består i '*manglende/nedsat funktion eller ulovlige el- eller VVS-installationer (ulovlige på tidspunktet for udførelsen heraf).*

Forsikringen omfatter ikke forsikringsdækning for ulovlige bygningsindretninger i strid med diverse bygningsreglementer, f.eks. BR-S 98. Dette fremgår også af forsikringsbetingelserne pkt. 19 litra b, da det herved er anført, at forsikringen ikke dækker forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter.

At forhold ved badeværelset eventuelt strider mod BR-S 98 udgør således ikke et forhold, som er omfattet af Ejerskifteforsikringen.

Bagatelagtige forhold - pr. skadesårsag
I henhold til ovenstående forsikringsbetingelser pkt. 14.2 er det klart fastsat, at forhold under 5.000 kr. ikke kan anmeldes til forsikringsselskabet. Således er der fastsat en bagatelgrænse for forhold, som beløber sig til under 5.000 kr., som således ikke omfattes / dækkes af Ejerskifteforsikringen.

Ligeledes er i forsikringsbetingelserne pkt. 19 L fastsat, at forsikringen ikke dækker forhold under 5.000 kr.

Forsikringstager fastholder i sin klage til Ankenævnet, at forholdene vedrørende badeværelset skal betragtes/behandles som en sammenhængende skade, da der efter hans opfattelse er tale om en grundlæggende fejlkonstruktion af de basale elementer, og at de skal behandles således i henhold til forsikringsbetingelserne, således at de (samlet) beløber sig over bagatelgrænsen på 5.000 kr.

Vi er ikke enige med forsikringstager i denne betragtning.

Der er - og har altid været - praksis for, at anmeldte forhold både i relation til selve vurderingen og i relation til selvrisiko opdeles pr. skadesårsag. Vi henviser i den forbindelse til betænkning nr. 1520 (betænkning om huseftersynsordningen afgivet af Justitsministeriets udvalg om huseftersynsordningen), hvoraf det netop fremgår, at *pr. skade* skal forstås som *pr. skadesårsag.*

I denne konkrete sag er der netop tale om flere forskellige forhold ved badeværelset; revne i bruseniche, anvendelse af enkelt lag gipsplade i badeværelse, manglende fald på gulvet, manglende fugearbejde, som således har hver sin skadesårsag.

Da forholdene har hver sin skadesårsag - og i øvrigt er uden indbyrdes sammenhæng - skal disse forhold således betragtes som enkeltstående/selvstændige forhold hver især og behandles således i henhold til forsikringsbetingelserne.

At der er flere forhold ved et badeværelse som eventuelt strider mod et gældende bygningsreglement betyder ikke, at der er tale om samme skadesårsag. Skadesårsagen er ikke ulovligheden, men den konkrete fejludførelse.

Således fastholder vi, at forholdene skal vurderes hver for sig i relation til forsikringsbetingelserne.

Forholdene i øvrigt
Det er forsikringstager, som skal dokumentere, at der er tale om forhold, som er omfattet af Ejerskifteforsikringen.

Forsikringstager har ikke bestridt, at forhold 4 - Revne ved bund i bruseniche - beløber sig til under bagatelgrænsen på 5.000 kr.

Vi har estimeret prisen på udbedringen heraf, hvilket klart fremgår af vores brev af 18. februar 2013. Denne pris er fastsat til 4.300 kr., og således under den fastsatte bagatelgrænse på 5.000 kr. Vi fastholder derfor, at forholdet ikke er omfattet af Ejerskifteforsikringen med henvisning til forsikringsbetingelser*ne* pkt. 14.2 (og i øvrigt 14.1 og 19 L).

Hvis forsikringstager er uenig heri, må han påvise, at det koster mere end 5.000 kr. at udbedre dette forhold. Dette har forsikringstager ikke gjort. For god ordens skyld skal det bemærkes, at vi forbeholder os ret til indhentelse af kontroltilbud, og at vi i øvrigt forbeholder os ret til at vurdere, om der overhovedet er tale om en dækningsberettigende skade i henhold til forsikringsbetingelserne, herunder pkt. 18.

Forsikringstager har heller ikke dokumenteret, at forholdene 1-3 (forhold 1 - Anvendelse af enkelt lag gipsplade i badeværelse, forhold 2 - Diverse til fuger mv. i badeværelse, forhold 3 - Fald på gulvet i badeværelse) opfylder skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.

Vi har afvist forsikringsdækning herfor med henvisning til manglende opfyldelse af skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3., da der ikke er dokumenteret aktuelle skader eller forhold, som giver nærliggende risiko for skader, jf. i det hele vores brev af 18. februar 2013.

Afvisningen fastholdes, og vi henviser for god ordens skyld også til forsikringsbetingelserne pkt. 19 litra L (undtagelse for forhold, som beløber sig til under 5.000 kr.), samt pkt. 14.2 (bagatelgrænsen).

Øvrige forhold (forhold 6-8)
Øvrige forhold (forhold 6 - Svindrevner ved bjælker, forhold 7 - Hoveddør ikke tætsluttende, samt forhold 8 - Manglende fastgørelse af 3 meter kabel i skur) kommentarer vi ikke på ved besvarelse af denne klage, idet forsikringstagers klage alene omhandler forholdene i badeværelset.

I modsat hører vi gerne nærmere, således at vi kan redegøre for disse forhold også.

Nyt anmeldt forhold - Gulvafløb i badeværelset

I relation til det nye anmeldte forhold angående gulvafløb i badeværelset - som efter det oplyste ikke er udført forskriftsmæssigt, idet der ikke er etableret stop for vandlåsen - skal vi bemærke, at den tegnede Ejerskifteforsikring omfatter forsikringsdækning for VVS, såfremt der er tale om manglende eller væsentlig nedsat funktion og /eller lovliggørelse af ulovlig (på opførelses- og anmeldelsestidspunktet) VVS- installation jf. i det hele forsikringsbetingelserne pkt. 18.2.

Da der er tale om et nyt forhold, som vi således ikke har haft mulighed for at vurdere i relation til en eventuel forsikringsdækning, beder vi om, at nævnet - med henvisning til nævnets vedtægter § 2 stk. 8 - udtager dette forhold fra nævnets behandling af sagen.

Vi vil nu foretage sædvanlig sagsbehandling af dette forhold i vores skadesafdeling med henblik på vores stillingtagen hertil i relation til de gældende forsikringsbetingelser.

Slutteligt skal det bemærkes, at vi under hele sagen har tilkendegivet - på side 2 i vort brev af 18. februar 2013, samt side 1 i vort brev af 18. marts 2013 - at tilbygningen (litra D) herunder badeværelset er opført i 2005. Vi har dog også over for forsikringstager fastholdt, at dette ikke har nogen betydning for vores vurdering af sagen, idet Ejerskifteforsikringen ikke omfatter forsikringsdækning for forhold, som er ulovlige i henhold til BR-98."

Klageren har med henvisning til selskabets bemærkninger i brev af 26/3 2014 til nævnet bl.a. påpeget:

"… de omtalte forhold skaber overhængende risiko for, at de bærende elementer i huset nedbrydes pga. indtrængende vand fra badeværelset og oplagring af fugt. Dette er yderligere alvorliggjort af, at der er tale om et bjælkehus hvor væggenes trækonstruktion udgør de bærende elementer i huset.

BR-S 98's anvisning for vådrum har netop til formål at sikre, at opførelsen af vådrum ikke betyder at anvendelse af vådrummet kan påføre varige skader på andre bygningsdele. I det aktuelle tilfælde har de fejl og mangler i henhold til BR-S 98, der er i badeværelset, betydet, at der er ved at opstå skader på de omkringliggende bygningsdele. På grund af den fejlagtige og mangelfulde opførelse af badeværelset i sit sammenhængende hele kan vand på gulvet bl.a. ikke løbe til gulvafløbet pga fejl i gulvets hældning. Vand på gulvet løber i stedet ud i bygningens bærende træelementer. At vandet kan løbe ud i de bærende elementer skyldes den manglende fugning af alle samlinger i badeværelset. Der er således fri syn fra badeværelset langs gulvet til bygningens bærende træelementer.

Tilsvarende er badeværelsets vægge ikke opført forskriftsmæssig og ej heller af de foreskrevne materiale typer. Fugt kan - og vil - ophobe sig i vægmaterialerne. Dette betyder igen at bygningens bærende elementer udsættes for fugt fra badeværelset og derfor i stor risiko for nedbrydning pga. svamp og råd.

Disse forhold er dokumenteret gennem de til Gjensidige fremsendte fotos og ved besigtigelsen på stedet.

Jeg må derfor fastholde, at forsikringsbetingelserne er opfyldt og i modsætning til Gjensidiges påstand kan jeg konstatere at der er overordentlig stor risiko for, at de konstaterede forhold vil medføre varige skader på bærende bygningselementer.

For at bremse udviklingen i skader har vi indtil videre valgt at skifte brusekabinen for egen regning. I forbindelse med dette skift konstaterede vi ydermere, at gulvafløbet ikke virker, idet der ikke er monteret en egentlig vandlås i afløbet. Vandlåsen er blot sat ned i et almindeligt glat afløbsrør uden stop for indsatsen/vandlåsen. Vandlåsen er derfor placeret 'løst' i gulvafløbet og kan derfor forsvinde ned i afløbet - indtil det punkt hvor første bøjning i afløbet stopper vandlåsen ca. 1 meter nede.

Overordnet er skadesårsagen derfor ikke de enkelte elementer, men selve opførelsen af badeværelset idet hele badeværelset i henhold til det på opførselstidspunktet gældende bygningsreglement opført enten af forkerte materialer, på en forkert måde eller slet ikke udført. Det er således badeværelset i sin mangelfulde og fejlbehæftede helhed der er skadesårsagen. Samme skadesårsag betyder at hele bygning udsættes for overordentlig stor risiko for varige skader.

Det skal igen bemærkes, at bygningen er et bjælkehus, hvorfor bygningens bærende elementer er selve væggene.

Jeg bemærker at Gensidige henviser til andre forsikringsbetingelser, end dem jeg har fået med min police. I den korrekte police står sådan i punkt 18.2 VVS:

'Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations-, og sanitetsinstallationer i og under de forsikrede bygninger **samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer.** Forsikringsdækningen efter dette punkt forudsætter, at det ulovlige forhold forelå på opførelses- og udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til selskabet'.

Hele badeværelsets opførelse (gulve, vægge, fugninger, rørføringer, afløb, brusekabine mv.) er opført i strid med anvisningerne i BR-S 98 som var gældende på opførelsestidspunktet. Badeværelset i sin helhed er derfor ulovligt opført og bør betragtes som en sammenhængende skade. Det er mig uforståeligt, hvorfor Gjensidige gør gældende, at de ikke dækker ulovlige forhold.

I forsikringsbetingelsernes punkt 18.3 Skade står der, at 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 intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand'

De manglende sikring er badeværelset i forhold til indtrængen af fugt i bærende bygningsdele (enkeltlags gips, manglende fugning ved gulv, vægge og vinduer, forkert hældning på gulv, manglende vådrumsmembran mv.) er at betragte som 'andre fysiske forhold' jvnf betingelserne punkt 18.3. Der er således forsikringsdækning for de konstaterede mangler/skader både i den konkrete VVS betingelse såvel som i de generelle betingelser under skadesbegrebet.

Gjensidiges vedvarende forsøg på at underopdele et ulovligt og fejlagtigt opført badeværelse i enkeltstående elementer, for derefter at prissætte hvert lille element til at være under forsikringens selvrisiko, vil i realiteten betyde at stort set ingen skader kan dækkes af forsikringen. Et tag kan f.eks. så også opdeles i de enkelte tagplader, bjælker m.v.?

Badeværelset er i sin helhed opført forkert i henhold til det på opførelsestidspunktet gældende bygningsreglement - både for såvidt de anvendte materialer såvel som udførelsen. Den forkerte konstruktion er en dækningsberettiget mangel, da den skaber risiko for skade på de øvrige bygningsdele.

Jeg skal i denne sammenhæng bemærke at Betænkning 1520 om bygningseftersyn anvender begrebet 'fejl' og 'skade' synonym jvf. S 81. Der er således i netop den betænkning som Gjensidige selv henviser til, sat lighedstegn mellem en fejl (fx i udførelsen) og en egentlig skade.

Badeværelset i sin nuværende helhed og udformning giver som anført adgang for at vand på gulvet løber direkte ud i bygningens bærende trækonstruktioner med stor overordentlig risiko for råd og nedbrud af disse. Samtidig ophobes der fugt i vægge med samme risiko til følge. Badeværelsets grundlæggende fejlkonstruktion skal derfor betragtes som en sammenhængende skade med én fælles skades/fejl årsag (fejludførelse og forkerte materialer) og dermed én fælles bagatelgrænse/selvrisiko på 5000 kr. for hele badeværelset."

Heroverfor har selskabet i brev af 9/5 2014 til nævnet bl.a. anført:

"I relation til forsikringstagers henvisning til forsikringsbetingelserne pkt. 18.2 VVS vil vi bemærke, at VVS omfatter vand-, varme- afløbs- og gasinstallationer. Ingen af de anmeldte forhold 1- 4, som behandles i denne ankenævnssag, angår VVS. Vi bemærker for god ordens skyld også, at det er DS standarder/normer, som hovedsageligt udgør det lovmæssige grundlag for vurderingen af, om der er tale om ulovlige VVS-installationer, og ikke BR-S 98.

I relation til forsikringstagers kommentarer om, at badeværelset opfylder skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 vil vi først og fremmest understrege, at det er forsikringstager, som skal løfte bevisbyrden for, at der er tale om dækningsberettigende forhold.

I henhold til skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 dækker forsikringen alene, såfremt der er tale om aktuelle skader eller forhold, som giver nærliggende risiko for skader.

En 'skade' defineres som et forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Det er vores klare holdning, at forhold 1) anvendelse af enkelt lag gips på badeværelset, forhold 2) manglende fugning af dørgerichter på badeværelset og manglende fugning omkring gulvafløb fra håndvask på badeværelset, og forhold 3) manglende fald på gulv, ikke udgør forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang (aktuelle skader), ligesom forholdene heller ikke giver nærliggende risiko for skader i henhold til skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3.

Vi skal hertil bemærke, at hverken forsikringstager eller vores konsulent på tidspunktet for besigtigelsen har konstateret aktuelle skader på bygningen som følge af disse forhold 1-3, jf. vores brev af 18. februar 2013.

Da forholdene således ikke medført aktuelle skader, og da forholdene ikke i øvrigt har nogen betydning for bygningen, fastholder vi, at forhold 1-3 ikke opfylder skadesbegrebet i relation til 'aktuelle' skader.

Forsikringstager anfører, at der er risiko for skade på bygningen som følge af disse forhold. Vi skal hertil bemærke, at der i henhold til forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 skal være tale

om 'nærliggende' risiko for skader. Badeværelset er opført i 2005 og har dermed eksisteret i 10 år, uden at der er sket aktuelle skader som følge heraf. Henset hertil er det vores vurdering, at disse forhold heller ikke medfører nærliggende risiko (endsige risiko) for skader på bygningen."

Klageren har hertil i brev af 4/6 2014 til nævnet bl.a. oplyst:

"Jeg skal påpege at bygningen kun er 8 år gammel. Bygningen er opført af den tidligere ejer - en enlig pensionist. Han har oplyst at han siden opførelsen af denne nye bygning kun har brugt huset få sommeruger om året. Tidligere ejer har ligeledes oplyst at han ikke benyttede badefaciliteterne da han badede i havet og på sin hjemadresse i ... At der ikke allerede er opstået råd eller svampeskader som følge af den konstaterede 'skader' bunder således alene i den manglende brug af badeværelset frem til vi overtog huset."

Efterfølgende er selskabet fremkommet med yderligere kommentarer i brev af 4/7 2014 til nævnet.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**18. Hvad dækker forsikringen**

EL
18.1 Udbedring af manglende eller nedsat funktion af elinstallationer i og på de forsikrede bygninger samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer. Forsikringsdækning efter dette punkt forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- og udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til selskabet.

VVS
18.2 Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (vvs-installationer) i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer. Forsikringsdækning efter dette punkt forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- og udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til selskabet.

Skade
18.3 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 skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

19. Hvad dækker forsikringen ikke
Følgende er undtaget fra den under punkt 18 anførte forsikringsdækning:

a Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

b Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter, jf. dog punkt 18.1 og 18.2, 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 18.3.

...

I Forhold under 5.000 kr."

Nævnet har fået forelagt bilag – herunder fotos.

Nævnet udtaler:

Henset til klageskemaet finder nævnet at måtte lægge til grund, at klagen for nævnet alene vedrører forhold i badeværelset.

Gulvafløb

Selskabet har oplyst, at dette forhold ikke tidligere er anmeldt til selskabet, hvorfor selskabet har iværksat en realitetsbehandling af det anmeldte forhold. Nævnet kan derfor ikke træffe afgørelse om forholdet.

Øvrige forhold

Selskabet har oplyst, at det har anerkendt, at forholdet ved brusenichen i badeværelset udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, og at det har afvist at yde forsikringsdækning for dette forhold med henvisning til forsikringsbetingelsernes undtagelsesbestemmelse om forhold, der kan udbedres for under 5.000 kr. Selskabet har afvist, at der er andre forhold ved badeværelset, der udgør dækningsberettigende skader, og har endvidere anført, at hverken klageren eller selskabets taksator har konstateret aktuelle skader.

Klageren gør på sin side gældende, at der er en række forhold – herunder gulvets hældning, vådrumsmembran, fuger og afløb - ved badeværelset, der er opført i strid med bygningsreglementet, og at forholdene skaber overhængende risiko for, at de bæ-

rende elementer i huset nedbrydes pga. indtrængende vand fra badeværelset og oplagring af fugt. Det er klagerens opfattelse, at alle forholdene bør betragtes som en sammenhængende skade.

Det følger af almindelige forsikringsretlige principper, at det er den, der rejser et krav, der skal bevise, at kravet er omfattet af forsikringsdækningen.

Det er oplyst, at forsikringen er tegnet uden udvidet dækning for ulovlige bygningsindretninger, men forsikringen indeholder bl.a. en dækning for udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (vvs-installationer) i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer. Herudover dækker forsikringen udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

For så vidt angår forholdet ved brusenichen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at det af selskabet foreslåede udbedringsforslag ikke er tilstrækkeligt til udbedring af de anmeldte skader, og nævnet kan derfor ikke på det foreliggende grundlag kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til forsikringsbetingelsernes undtagelsesbestemmelse om forhold, der kan udbedres for under 5.000 kr.

Efter sin gennemgang af sagen – herunder parternes indlæg – finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der i øvrigt er fysiske forhold ved badeværelset, der udgør dækningsberettigende skader – hverken i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 18.2, eller 18.3. Nævnet har på denne baggrund ikke mulighed for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning, og som følge heraf har nævnet allerede af denne grund ikke mulighed for at pålægge selskabet, at det skal anerkende, at flere forhold skal anses som én skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

13. 85681

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels