Ankenævnet for Forsikring

Den 3. marts 2015 blev i sag nr. 86437:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

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 Tryg Forsikring A/S. Han klager over selskabets afvisning af at dække omkostningerne til etablering af en vådrumsmembran i brusenichen i badeværelset på første sal.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand - hverken under basisdækningen eller den udvidede dækning.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1967. Klageren har til selskabet oplyst, at brusenichen er etableret i 1990'erne. Forsikringen trådte i kraft den 1/9 2005 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 21/2 2005. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

9. Bad/toilet og bryggers		
9.1 Gulvkonstruktion/ -belægning	K0	Store farvenuancer i klinkerbelægning i bryggers
	K1	Skrukke/hule fliser konstateret på gulv i badeværelse (stueplan)
	K3	Revne i bunden af bruseniche, i fuge mellem bund og væg samt opad væggen. Note: Reperation bør foretages, således at der ikke opstår følgeskader.
9.4 Gulvafløb	K0	Defekt silikonefuge Note: Sælger udskifter defekt silikonefuge ved afløb i badeværelse (stueplan)
	K0	Riste i gulvafløb kunne ikke fjernes uden værktøj, hvorfor disse kun er besigtiget "gennem" risten.

	10. VVS-installationer		
	10.5 Andet: Generelt	K0	Installationer og afløbsledninger på ejendommen er generelt ikke afprøvet for funktion og lovlighed

Ejendommens sælger har i sælgeroplysningsskemaet i tilstandsrapporten bl.a. oplyst:

		Ja	Nej	Ved ikke
0.	**Generelle oplysninger**			
0.1	Hvor mange år har du boet i ejendommen? 8			
…				
5.	**Lofter/etageadskillelser**			
5.1	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
6.	**Gulve**			
6.2	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	☐	☒	☐
…				
9.	**Vådrum (badeværelse, toilet, bryggers)**			
9.1	Er der problemer med afløb? Hvis ja, hvilke?	☐	☒	☐

Klageren har i klageskemaet af 7/7 2014 anført:

"**Sagsfremstilling**
Jeg har konstateret at min bruseniche manglede den lovpligtige våderumssikring og mener at udbedring af denne mangel er dækket af min forsikring hos Tryg.
…

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
At Tryg betaler for etableringen af våderumssikring af min bruseniche."

Selskabet har i brev af 6/8 2014 til nævnet anført:

"Forsikringen er tegnet med ikrafttræden den 1. september 2005, og er tegnet på betingelser 0405 med ekstrasikring og med en selvrisiko på 10.000 kr. af ethvert forhold.
…
Kort sagsfremstilling
Den 1. august 2013 anmelder vores kunde til sin Villaforsikring, der ligeledes er tegnet i Tryg, at der er en formodning om brud på gulvafløbet i brusenichen på 1. sal, idet der er sket vandindtrængning til stuen.

Vi anmoder en Tryg Bygningshåndværker, om at foretage en besigtigelse af forholdet, og den 30. august 2013 modtager vi en rapport fra denne håndværker.

Af denne rapport fremgår det blandt andet, at der ikke er tale om et rørbrud; men om manglende vedligeholdelse af fuger og fliser i bunden af brusenichen, hvorfor forholdet telefonisk afvises den 4. september 2013 over bygningsforsikringen. Samtidig henviser bygningsforsikringen til ejerskifteforsikringen i relation til den manglende vådrumsmembran.

Forholdet anlægges således over ejerskifteforsikringen den 4. september 2013 eller mere end 8 år efter overtagelsen af ejendommen. Kopi af anlæggelsesbilledet vedlægges, ligesom vi vedlægger kopi af telefonreferat over samtalen ved anmeldelsen.

Den 18. marts 2014 modtager vi yderligere materiale bestående af beskrivelse og udtalelse fra en VVS håndværker.

Samme dag sender vi et brev, hvori vi meddeler, at forholdet ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring, idet årsagen til vandskaden er manglende vedligeholdelse af fliser og fuger i brusenichen.

Den 19. marts 2013 modtager vi en henvendelse fra vores kunde, hvori det oplyses, at vores kunde ikke er enig i afgørelsen, idet forholdet efter kundens opfattelse skulle være omfattet af Ekstrasikringen.

Denne henvendelse besvarer vi den 2. april 2014, hvor vi fastholder, at forholdet ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring, samt meddeler, at Ekstrasikringen ikke omfatter ulovlige bygningsindretninger.

Den 9. april 2014 modtager vi en ny henvendelse fra kunden, idet kunden fortsat ikke er enig i vores vurdering af sagen, og denne henvendelse besvarer vi den 23. april 2014, hvor vi fastholder, at forholdet ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring, og samtidig opfordrer kunden til at klage til vores kvalitetsafdeling.

Herefter indbringes sagen for Ankenævnet

…

Argumentation.

Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at vores kunde anmeldte forholdet til ejerskifteforsikringen den 4. september 2013, eller mere end 8 år efter overtagelsen af ejendommen.

Det fremgår af den taksatorrapport, der blev indhentet i forbindelse med anmeldelsen til Villaforsikringen, at årsagen til vandindtrængningen var manglende vedligeholdelse af fuger og klinker i brusenichen. Ud fra de foreliggende oplysninger, herunder henset til det tidsmæssige forhold mellem overtagelsen af ejendommen og anmeldelsen af forholdet, finder vi det ikke dokumenteret, at denne manglende vedligeholdelse var til stede ved 'vores kundes overtagelse af ejendommen.

Det fremgår da også af telefonreferatet i forbindelse med anmeldelsen til ejerskifteforsikringen, at vores kunde havde været bekendt med den knækkede flise; men ikke havde foretaget sig noget i den relation førend vandskaden opstod.

Vi finder det således ikke dokumenteret, at forholdet omkring opfugtning og nedbrydningen af spånpladen var til stede ved overtagelsen af ejendommen, hvilket er en betingelse for dækningen over den tegnede ejerskifteforsikring.

Det må ud fra det foreliggende lægges til grund, at der ikke var etableret vådrumsmembran i brusenichen på tidspunktet for dennes opførelse.; men det er ikke oplyst, hvornår brusenichen var opført, eller om der på daværende tidspunkt var krav om en sådan vådrumsmembran.

Selv hvis der havde været krav om vådrumsmembran er det fortsat vores opfattelse, at forholdet ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

Vedligeholdte fliser og fuger vil i en vådzone kunne betragtes som en vådrumssikring, og ville således have sikret, at der ikke kunne opstå nedbrydning eller skader på de underliggende bygningskonstruktioner.

Det er således yderligere vores opfattelse, at den manglende vådrumsmembran ikke indebar en nærliggende risiko for skader på ejendommen, på overtagelsestidspunktet, forudsat, at fliser og fuger blev vedligeholdt.

Samlet set finder vi det således ikke dokumenteret, at forholdet udgjorde en skade eller en nærliggende risiko for skade på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen, hvorfor der ikke kan tilbydes dækning over grunddækningen på den tegnede ejerskifteforsikring.

Vedrørende Ekstrasikringen opremser denne udtømmende, hvilke forhold, der er omfattet af udvidelsen af ejerskifteforsikringen.

Forholdet omkring manglende vådrumsmembran er ikke en af de opremsede udvidelser, idet der ikke er tale om ulovlige kloak - og stikledninger, eller ulovlige VVS - eller el-installationer, og forholdet er derfor heller ikke omfattet af udvidelsen af forsikringen.

Ankenævnet har i tidligere sager taget stilling til, om manglende vådrumsmembran i vådzoner er omfattet af en ejerskifteforsikring, og vi kan i den forbindelse henvise til kendelserne 63.983;67.541 og 75.280, der alle fandt, at dette ikke er omfattet af en ejerskifteforsikring."

Af selskabets skaderapport vedrørende besigtigelsen den 22/8 2013 fremgår:

"Ved besigtigelse blev der konstateret at der ikke var nogen problemer med afløbet. Men derimod meget dårlige fuger/knækkede fliser omkring dette.
Manglende vedligeholdelse.
Afvist."

Nævnet har fået forelagt sagens bilag, herunder fotos. Et uddrag af bilagene gengives i det følgende.

Selskabet har i sin interne journal bl.a. noteret:

"**Sagshistorik**
Ft ringer for at høre om vi dækker til en manglende vådrumsmembran på badeværelset.
Ft gik ud fra, at der var en membran da badeværelset er opført i 90'erne. Ft oplyser, at han har ladet en flise på badeværelset være knækket i længere tid, da han måtte gå ud; fra, at der var en membran der kunne tage det vand der ville kommer ned gennem flisen.
Har oplyst, at det er vigtigt at fuger og fliser i en vådrumszone altid er intakt!! Og at hvis der skulle løbe lidt vand igennem en fuge, så er vådrumsmembran kun en sekundær del.
Jeg har sagt, at ejerskifteforsikringen ikke dækker en membran, da det ikke var et lovkrav på opførelsestidspunktet. Ft ville gerne have en anden til at vurderer sagen, så han ville sende materialet ind til os."

Klagerens håndværker har i mail af 5/2 2014 til klageren anført:

"Jeg blev tilkaldt p.g.a. konstateret vand på stue loft, tjekket bruseniche af og konstaterede at vandet kom fra bruseniche bund/afløb,
Opbrydning af gulvafløb som ikke var med smøremembran, optagning af gulvfliser, her konstaterede jeg at hele bunden var gennemvædet.

Der blev besluttet at skære den gl. bund væk og etablere en ny med nyt gulvafløb med smørermembran, vådrumssikring og nye fliser"

Klageren har i brev af 9/2 2014 til selskabet anført:

"Efter at den af jer rekvirerede håndværker konstaterede at der var en defekt fuge i gulvet til brusenichen og I mundtligt har afslået at denne skade kunne dækkes af min husforsikring, har jeg nu for egen regning fået udbedret skaden vha. [håndværkerfirma].

Håndværkeren konstaterer at gulvet hviler på en træplade, der er ødelagt af fugt, hvorfor vi var nødsaget til at få gulvet brudt op og udskiftet. I forbindelse med dette arbejde konstaterede håndværkeren at brusenichen ikke var vådrumssikret og i det hele taget opført på en ikke autoriseret måde.

Heldigvis er skaden begrænset til gulvet i brusenichen. Vi opdaget problemet i forbindelse med vand i stuen, der dog viste sig at komme fra en defekt tilslutning af håndvasken og altså ikke havde noget med brusenichen at gøre.

Jeg vedsender regningen fra [håndværkerfirmaet] på 19.361.56, som jeg mener min ejerskifte forsikring må medvirke til at dække.

Det skal nævnes at der i tilstandsrapporten, der blev udarbejdet i forbindelse med vores overtagelse af huset, nævnes en defekt fuge i brusenichen. Denne defekt blev udbedret af sælger inden overtagelsen."

Selskabet afviste ved breve af 18/3 2014 og 2/4 2014 at dække skaden over såvel forsikringens basisdækning som den udvidede dækning.

Klageren har i brev af 9/4 2014 til selskabet bl.a. anført:

"Jeg mener denne sag handler om etablering af manglende vådrumssikring og skal dækkes af ekstrasikringen.
Der er ikke tale om manglende vedligehold, idet jeg reagerer, så snart det er konstateret at fugen er revnet."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækker ejerskifteforsikringen**
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 nævne-

værdigt 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 vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

4. Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke

…

4.2

Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedr. 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. afsnit 3.

…

4.6

Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skide på bygningen.

…

5. Hvad dækker ekstrasikringen (tilvalg)

…

Hvis ekstrasikringen er valgt, er ejerskifteforsikringen udvidet til at dække følgende forhold ud over lovgivningens krav:

5.1 Ulovlige stik- og kloakledninger

Dækningen omfatter lovliggørelse af ulovlige stik- og kloakledninger i jorden uden for bygningerne.

5.2 Ulovlige el- og vvs-installationer

Dækningen omfatter lovliggørelse af ulovlige el- og vvs-installationer i de forsikrede beboelsesbygninger.

5.3 El- og vvs-installationers funktion

Dækningen omfatter manglende funktion af el- og vvs-installationer i de forsikrede beboelsesbygninger."

Nævnet udtaler:

Klageren har tegnet såvel bygnings- som ejerskifteforsikring for den forsikrede ejendom i selskabet. Ejendommen – som klageren overtog i 2005 – er fra 1967. Han anmeldte i august 2013, at vand under brug af håndvasken på første sals badeværelse var trængt gennem etageadskillelsen ned til stueetagen. Selskabet afviste som bygningsforsikrer den anmeldte skade under henvisning til, at skaden ikke skyldtes et rørbrud, men util-

strækkeligt vedligeholdte fliser og fuger i brusenichen. Klageren har til selskabet oplyst, at brusenichen var blevet etableret i 1990'erne. Med samme begrundelse og under henvisning til, at forholdet ikke var til stede på overtagelsestidspunktet, afviste selskabet også den anmeldte skade som dækningsberettigende på ejerskifteforsikringen.

Under udbedringen af vandskaden konstaterede klageren, at der ikke var nogen vådrumsmembran under flisebelægningen i brusenichen. Klageren kræver, at selskabet dækker de udgifter, han har haft til etablering af en vådrumsmembran.

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

Nævnet finder, at den manglende vådrumsmembran ikke i sig selv udgør en dækningsberettigende skade i basisforsikringens forstand. Der henvises eksempelvis til nævnets kendelse i sag 75.280.

Efter en gennemgang af sagen lægger nævnet til grund, at der i brusenichen var utilstrækkeligt vedligeholdte fliser og fuger. Nævnet finder ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning herfor med henvisning til, at den manglende vedligeholdelse ikke var til stede ved klagerens overtagelse af ejendommen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det i tilstandsrapporten anmærkede forhold vedrørende en defekt fuge efter det oplyste blev udbedret af sælger inden klageren overtog ejendommen. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at der er forløbet cirka otte år fra klagerens overtagelse af ejendommen, til der er konstateret vandindtrængning, samt at selskabets bygningstaksator ved sin besigtigelse den 22/8 2013 konstaterede "meget dårlige fuger/knække fliser" omkring afløbet.

Da den udvidede dækning ikke omfatter ulovlige bygningsindretninger, men alene ulovlige el- og VVS-installationer og funktionaliteten af disse samt ulovlige stik- og kloakledninger, finder nævnet allerede af denne grund ikke anledning til at kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning i henhold til den udvidede dækning.

8. 86437

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen