Ankenævnet for Forsikring

Den 4. februar 2015 blev i sag nr. 86522:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

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 ejerskifteforsikring i Gjensidige Forsikring. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold vedrørende vandgennemtrængning gennem etageadskillelsen fra et badeværelse på 1. sal.

Selskabet har henvist til, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten, og at klageren ikke har tegnet udvidet forsikring med dækning for ulovlige bygningsindretninger.

Klageren har gjort gældende, at der er benyttet gulvspånplader, der ikke er vådrumsgodkendte, og at denne omstændighed - modsat de revnede fuger - ikke er anmærket i tilstandsrapporten.

Den forsikrede ejendom er opført i 1929. Klageren overtog ejendommen den 7/3 2013 på baggrund af en tilstandsrapport af 3/11 2012.

Tilstandsrapporten indeholder bl.a. følgende oplysninger:

6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K3	Der er fugerevne i kantfuge til bruseniche. Note: Forholdet forøger risiko for fugtskader. Flisebelægningen er lagt på potentielt bevægeligt underlag hvilket forøger risiko for revnedannelser og løse fliser.

…

1. **Generelle oplysninger**

1.3 Er bygninger eller dele af bygninger udført helt eller delvist som selvbyg? ☒ ☐ ☐
Hvis ja, hvilke dele af bygningerne?
Renovering er udført som medbyg.

…

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

7. Gulvkonstruktion og gulve

Gulv på strøer eller bjælker	*A*	
Trægulv på beton	*A*	
Klinkegulv på beton	*A*	
Klinkegulv på træ	*A*	I badeværelse

I mail af 14/10 2013 fra selskabets taksator til klageren hedder det:

”Med henvisning til min besigtigelse 24.09.2013 sammen med … Murerne skal jeg vende tilbage: Der henvises til vedhæftet fotorapport fra besigtigelsen.

Besigtigelse:
Ved min besigtigelse kunne der konstateres fugtskjold på træbetonloft i køkkenalrum. Fugt stammer formentlig fra ovenliggende badeværelse hvor der er konstateres fugerevner i brusenichen. Badeværelset er under 5 år gammelt og flisegulvet er udlagt på gulvspånplader, som formentlig er eftergivende.
…

Vurdering:
Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, som har været kendt ved overtagelsen, hvilket også blev drøftet ved besigtigelsen. I har haft mulighed for at få disse forhold yderligere belyst/undersøgt af en håndværker og/eller en rådgiver inden I indgik en endelig aftale. Men I har accepteret hushandlen uden nærmere vurderinger og dermed accepteret skaderne på ejendommen. På denne baggrund afslutter vi sagen.”

I brev af 3/12 2013 til selskabet har klageren anført:

”I september [2013] fik vi konstateret fugt (meget vand var trængt igennem) i loftet under badeværelset i skabet mellem stue og 1. sal.

Ved henvendelse til håndværker fik vi konstateret at gulvet i badeværelse ikke var lagt på korrekt anført gulv, og løsningen ville være at brække hele badeværelset op, og lægge linoleum og hele rummet bliver lavet efter forskrifterne. Dette arbejde er afsluttet mandag den 25. november [2013].

Vores klage over den afviste dækning grunder i som følger:
Vi kan ikke som almindelige forbruger vurdere at det hele ville kræve en total nedrivning og ombygning af badeværelse, og at omfanget ville blive så stort. Vi har ganske vist forhold os vedr. anmærkningen (har endda markeret det i T.R.). Vi har ved køb af huset haft en sagkyndig håndværker med som ikke har givet nogen anledning til alarm.

Hvis T.R. har haft en anmærkning U.N. havde vi haft muligheden for at overveje og få undersøgt konsekvenserne - herunder afslag i prisen til forbedring. Vores tolkning som forbruger af

K3 er ganske vist en kritisk skade, men en skade som vi ved håndværks hjælp kan udbedre uden større omkostninger."

Af klageskemaet af 28/7 2014 fremgår bl.a.:

"Den 15. september [2013] får vi således en vandskade. Ved efterfølgende syn af håndværker konstateres at de spånplader som er lagt under fliserne er ikke vådrumsgodkendte, og dermed kan vandet trænge igennem. Badeværelset er på første sal, men der sker ikke skader i stueetagen. Der kan indhentes dokumentation fra håndværker, samt fotos.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Der ønskes dækning eller delvis dækning til reparation af badeværelset, hvor der nu er lagt vinylgulv samt det rigtige underlag, og hele vægkonstruktionen er også udbedret af autoriserede håndværkere. Der ønskes ligeledes medhold i klage på at vi som almindelige forbrugere ikke kan se visuelt at spånpladerne (underlaget) ikke er godkendt - her ønskes meddraget i konklusionen at vi havde håndværker med i besigtigelsen, og både ham og håndværker som udbedrede gulvet ligeledes ikke se det. Der gøres opmærksom på at dette er to forskellige personer."

Klageren har fremlagt en udtalelse fra … Byg A/S. Af denne fremgår:

"Som tidligere nævnt, i forbindelse med udbedring af vandgennemtrængning fra bruseniche på 1. sal. Det er ikke mit indtryk, at tilstandsrapporten på nogen måde beskriver skaden i gulvet, på en sådan måde at man må forvente, at hele gulvet ikke er dækket af forsikringen.

Tilstandsrapporten beskriver gulvet som værende et bevægeligt underlag, hvorefter forsikringen ikke vil dække skaden.

Iflg. bygningsreglementet, er der intet ulovligt i en sådan opbygning, og jeg ville ved en evt. gennemgang forvente en reparation i brusenichen

Kunden skal naturligvis selv forestå udbedring af K3 i bruseniche, men ikke den omfattende udskiftning af gulv der forestår, da undertegnede konstaterer gulvspånpladen nederst i konstruktionen ikke er en godkendt vådrumsplade.

Dette fremgår ikke af tilstandsrapporten."

Selskabet har i brev af 8/9 2014 til nævnet bl.a. anført:

"Den bygningssagkyndige har med sin klassificering af fugerevne ved brusenichen som K3 gjort opmærksom på, at der er tale om et alvorligt forhold - en akut skade som bør udbedres hurtigst muligt, da der i modsat fald er risiko for fugtskade. Den bygningssagkyndige gør med angivelsen af K3 også opmærksom på, at der er risiko for (følge)skade på andre bygningsdele, fx gulvkonstruktion, etageadskillelse mm.

Gulvunderlaget i form af de ikke-godkendte vådrumsspånplader er ifølge tilstandsrapporten pkt. 6 bevægeligt samt eftergivende, og den omstændighed har efter vores vurdering medvirket til fugerevnen og fugtskadens opståen.

Klager overtog ejendommen i marts 2013, og han blev i den anledning gjort opmærksom på tilstandsrapportens indhold (K3 i badeværelset på første sal), men klager anmeldte først

seks måneder efter overtagelsen (i september 2013), at der trængte vand ned i etageadskillelsen. Klager undlod således at iværksætte udbedring hurtigst muligt, hvormed skadens udvikling ikke blev forhindret.

Klagers anmeldte forhold er netop den skade, som den bygningssagkyndige beskrev i tilstandsrapporten og angav som en risiko for fugtskader samt revnedannelser og løse fliser. Klager blev således af tilstandsrapporten gjort bekendt med den allerede eksisterende fugerevne samt risikoen for fugtskader, herunder pga. flisebelægningsunderlaget.

Som følge af forsikringsbetingelserne pkt. 19 er det anmeldte forhold vedrørende utæthed i badeværelset forårsaget af fugerevne samt ikke-godkendte vådrumsspånplader ikke dækket, da forholdet ikke er klart forkert beskrevet.

Klager har med sin Ankenævnsklage fremsendt udtalelse fra … Byg A/S, som konstaterer, at de i gulvkonstruktionen anvendte spånplader ikke var godkendte vådrumsspånplader, hvorfor de burde udskiftes. Klager og … Byg A/S fremfører, at det ikke har været muligt på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger at gennemskue, at hele gulvet skulle skiftes. Hertil bemærker vi, at det potentielt bevægelige gulvunderlag var omtalt i tilstandsrapporten, hvorfor klager skulle have foretaget udskiftning af det uegnede underlag.

Den blotte omstændighed at gulvspånpladerne ikke er godkendte vådrumsspånplader opfylder ikke skadesbegrebet, da en ulovlighed i sig selv ikke udgør en aktuel skade eller nærliggende risiko for skade, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 18.3. Dertil kommer, at klager ikke har tegnet dækning for ulovlig bygningsindretning.

At spånpladerne ikke er godkendt til vådrum er ikke et forhold, som den bygningssagkyndige skal beskrive i tilstandsrapporten, da den bygningssagkyndiges gennemgang af ejendommen alene beror på en visuel gennemgang. Vi bemærker dog, at den bygningssagkyndige har anført underlaget som potentielt bevægeligt i tilstandsrapporten.

Af ovennævnte grunde skal vi således fastholde afvist dækning."

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

"18. Hvad dækker forsikringen

…

Skade

18.3 Udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. …

19. Hvad dækker forsikringen ikke

…

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."

5. 86522

Nævnet udtaler:
Nævnet bemærker indledningsvis, at der ikke er tegnet særskilt udvidet forsikring mod ulovlige bygningsindretninger, og at forhold som de anmeldte derfor - uanset eventuelle ulovligheder - skal opfylde basisforsikringens skadebegreb i forsikringsbetingelsernes punkt 18.3 for at kunne være dækningsberettigende.

Klageren har anmeldt, at der er trængt vand igennem etageadskillelsen fra badeværelset. Han har endvidere anmeldt, at der i badeværelset er benyttet gulvspånplader, som ikke er godkendte til vådrum.

I tilstandsrapporten er med karakteren K3 anmærket fugerevner i kantfuge til bruseniche. Den bygningssagkyndige har noteret, at forholdet forøger risikoen for fugtskader, og at flisebelægningen er lagt på et potentielt bevægeligt underlag, hvilket forøger risikoen for revnedannelser og løse fliser.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at hovedårsagen til den skete vandskade gennem etageadskillelsen ikke er de i tilstandsrapporten anmærkede skader vedrørende defekte kantfuger og risiko for revnedannelse og løse fliser. Nævnet finder endvidere, at klageren ikke har godtgjort, at forholdet vedrørende gulvspånplader i sig selv udgjorde en nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning for de anmeldte mangler vedrørende gulvspånpladerne eller for den skete vandskade.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand