Ankenævnet for Forsikring

Den 25. oktober 2017 blev i sag nr. 90935:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

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 ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over selskabets afslag på at yde dækning for manglende vådrumssikring i et badeværelse.

Selskabet har anført, at forholdet ikke er ulovligt, og at der ikke foreligger en skade i forsikringens forstand.

Det forsikrede hus er et sommerhus opført i 1995. Klageren overtog huset den 9/2 2017 på baggrund af en tilstandsrapport af 18/8 2016. Tilstandsrapporten indeholder ikke oplysninger af betydning for sagen.

I klageskemaet af 1/6 2017 til nævnet har klageren blandt andet anført:

> "I forbindelse med lægning af ny gulvbelægning på badeværelse fjernes nederste række vægfliser, hvorved der opdages, at der ikke er vådrumssikring bag vægfliser.
>
> Vi mener at den manglende vådrumssikring vil give en nærliggende risiko for skade på bygningen jf. 3.1 jf. policen 'Almindelige Forsikringsbetingelser nr. W.1.1.15'
> Flisefuger er ikke vandtætte, væggene er af træ og kan derfor hurtigt optage fugt og derefter udvikle svamp, skimmel og råd, hvilket er sundhedsskadeligt.
> Huset er bygget i 1995 efter BR 95, hvor der er krav til vådrumssikring i badeværelser.
> Fugerne i fliserne ved brusearmatur er sorte i forhold til de andre som er grå, hvilket indikerer at der er begyndende svampeangreb.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
At selskabet anerkender der er en nærliggende risiko for skade på bygningen og betaler for udbedringen af den manglende vådrumssikring."

Selskabet har i brev af 10/7 2017 til nævnet blandt andet oplyst:

"Der er tegnet ejerskifteforsikring uden udvidet dækning (5 årig løbetid) – forsikringspolicen fremlægges som **bilag B**.

D. 17. april 2017 anmeldte vores kunde, at der ikke var vådrumssikring i badeværelset. Forholdet blev opdaget i forbindelse med en planlagt renovering af badeværelset. Skadeanmeldelsen fremlægges som **bilag C**.

Da anmeldelsen alene gik på at der 'manglede' vådrumssikring, og der ikke er tegnet udvidet dækning, har vi vurderet sagen uden besigtigelse. Vores afgørelse af 19. april, mail af 26. april og klageafdelingens mail af 24. maj 2017 fremlægges som **bilag D, E og F**.

Til brug for Ankenævnets vurdering af sagen har vi sendt en konsulent ud og hans notat og tilhørende fotos fremlægges som **bilag G**.

Konsulenten henviser til ejendommens byggemappe i sit notat – den har han indhentet, og de to byggesager fremlægges som **bilag H og I**.
…
2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen
Byggeriet skal overholde BR-S-85 – ikke BR-95 som klager skriver i klagen. BR-95 gælder ikke almindelige én-familiehuse (kun erhvervsbyggeri).

I sommerhusbyggerier gælder bygningsreglementets almindelige krav kun i begrænset omfang jfr. BR-S-85 kapitel 11. Der er i BR-S-85 ingen krav til hvorledes et badeværelse laves sommerhuse.

Vores kunde har dog også kun tegnet basisdækning. Evt. manglende overensstemmelse med bygningsreglementets krav er ikke dækket af forsikringen, medmindre der er opstået skader eller nærliggende risiko for skader som følge heraf. Se forsikringsbetingelsernes pkt. 4.2 (bilag B)

Vores konsulent oplyser, at badeværelset er udført, helt som det var sædvanligt og lovligt i sommerhusbyggerier fra 1995: oprindelige med væv på væggene og vinyl på gulvet. Senere har man sat vægfliser op – ikke helt til loftet.

Der er ingen skader – se konsulentens notat (bilag G). Konsulenten vurderer, at badeværelset er konstrueret vandtæt og uden risiko for skader.

Klagen bør afvises."

Klageren har i mail af 5/8 2017 til nævnet bemærket, at niveauet for fugt efter hans opfattelse skal vurderes ud fra, at badeværelset ikke har været i brug i 18 måneder.

3. 90935

I skadeanmeldelsen af 17/4 2017 til selskabet har klageren blandt andet oplyst:

Hvornår blev skaden opdaget(dato)	Thursday, 13 April 2017
Hvordan blev skaden opdaget	Ved nedtagning af nederste række vægfliser i forbindelse med etablering af nyt vinyl på badeværelse, størrelse 2,8 m2
Hvori består skaden (hvad er skadesramt)	Huset (sommerhus af træ) er bygget 1995, hvor der blev lavet badeværelse med glasvæv på væggene. Over vægflisernes kant ca. i højde 185 cm og til loft er der gulmalet glasvæv. Da nederste række fliser tages ned april 2017, opdages, at der herunder også er gulmalet glasvæv. Fliserne er hæftet på glasvævet. Herunder gipsplader. Dvs. at senere end 1995, er der sat vægfliser op uden vådrumssikring.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 3/7 2017 fremgår der blandt andet:

"**Anmeldt forhold:**
Der er ikke udført vådrumssikring i badeværelse, jf. skadeanmeldelse.

Beskrivelse:
Ved besigtigelsen kunne det i husets oprindelige badeværelse fra opførelsestidspunktet i 1995 registreres, at den nederste vandrette række vægfliser var aftaget (billede 3-5 og 11). Det var derfor muligt også at registrere, at lette vægge i badeværelset er udført med gipspladebeklædning som 13 mm. fibergips, hvorpå der er udført malet glasvæv (billede 6-9). Udenpå det malede glasvæv er der på et uvist tidspunkt opsat vægfliser i en højde af ca. 185 cm. Vægfliserne har nederst været afsluttet udover opkant på gulvvinyl, som det almindeligvis praktiseres.

Der er således ikke udført en mere nutidig anerkendt vådrumssikring af vægge i badeværelset.

Ved lette bankeprøver på vægfliser kunne der ikke registreres tegn på slip i flisernes vedhæftning til underlaget.

I bruseområdet og i området omkring håndvasken kunne flisefuger registreres med lettere kosmetiske misfarvninger, som det ikke atypisk kan forekomme i et vådrum (billede 10-12). Misfarvningerne af flisefugerne er udtryk for alm. vedligehold (kalk/snavs), og ikke afledt af de konstruktive forhold.

Yderligere kunne der i badeværelset på væggen til venstre for indgangsdøren til badeværelset, der under normale omstændigheder ikke er direkte vandpåvirket, registreres lettere mørke aftegninger i vandrette fuger i vægfliser på ca. 2 cm længde og nærmest i lige lodret linje (billede 13-15). Med fugtmålere kunne der i de mørke aftegninger i flisefuger registreres indikation på afvigelser i fugtindholdet i forhold til andre fuger uden mærke aftegninger, men stadig indenfor et ikke kritisk område (billede 16-19). Visuelt og med fugtmåler kunne der ikke registreres tegn på forhøjet fugt i hverken loft over området, og/eller øverst og nederst i skillevæggen (billede 20-22).

Som nævnt omhandler sagen det oprindelige badeværelse fra opførelsestidspunktet i 1995, der er lokaliseret i huset som vist på plantegningen i byggesagen, der er dateret 1995. Over en bred kam forekommer arbejder udført i badeværelset af god håndværksmæssig kvalitet.

Konklusion:
Der må lægges til grund, at vægge i badeværelset ikke udført en mere nutidig anerkendt vådrumssikring af vægge i badeværelset. Men huset er opført i henhold til BRS-85, og de udførte konstruktioner i badeværelset afviger derfor grundlæggende ikke fra, hvad der i henhold til BRS-85 var almindelig byggeskik. Der er i BRS-85 ikke nævnt krav til anvendelse af vådrumssikring i badeværelser i sommerhuse.

Når det er nævnt, skal det tilføjes, at der ved besigtigelsen ikke hverken i badeværelset og/eller i de tilstødende rum kunne registreres tegn på følgeskader, der kan forklares som et udtryk for, at vægge i badeværelset ikke er vandtætte (billede 3-11 og 23-28).

Det vurderes derfor, at den udførte konstruktive læsning af vægge i badeværelset ikke udgør nærliggende risiko for skader. Vægge i badeværelset er forsynet med vægfliser på bagved siddende malet glasvæv, der tilsammen alt andet lige yder en god fugtbeskyttelse."

Nævnet er forelagt billeder af badeværelset.

I forsikringsbetingelserne hedder det blandt andet:

"**3. 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.
…
4. Undtagelser fra dækning
4.2
Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt) eller lovlighed i henhold til byggelovgivning, servitutetter eller offentligretlige forskrifter medmindre disse er dækket efter pkt. 3.2 og 3.3, samt æstetiske og arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af dette forhold er indtrådt en skade, eller der er en nærliggende risiko for, at en skade på det forsikrede vil opstå, jf. pkt. 3.1. f"

Nævnet udtaler:

Klageren har den 17/4 2017 anmeldt til selskabet, at han har konstateret, at sommerhuset - som han havde overtaget den 9/2 2017 - er opført uden vådrumssikring i badeværelset. Han har anført, at den manglende vådrumssikring medfører en nærliggende risiko for skade, idet der kan opstå svamp, skimmel og råd.

Klageren har tegnet ejerskifteforsikring uden udvidet dækning i selskabet. Det følger af forsikringsbetingelsernes punkt 4.2, at basisforsikringen ikke dækker bygningens lovlighed i henhold til byggelovgivning, servitutter eller offentlige forskrifter, medmindre forholdet vedrører punkt 3.2 (vvs-installationer) eller punkt 3.3. (el-installationer).

Selskabet har anført, at der ikke er tale om et ulovligt forhold, og at klageren i øvrigt ikke har tegnet dækning for ulovlige bygningsindretninger. Selskabet har videre anført, at der ikke er tale om et forhold, der på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade.

Nævnet finder ikke anledning til at tage stilling til spørgsmålet om konstruktionens lovlighed, da klageren ikke har tegnet forsikring med dækning for ulovlige bygningsindretninger.

Spørgsmålet er herefter om den manglende vådrumssikring udgør en skade eller nærliggende risiko for skade, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.1.

I selskabets besigtigelsesnotat af 30/6 2017 er det blandt andet anført, at væggene i badeværelset er udført med gipspladebeklædning, hvorpå der er opsat glasvæv, der er malet. Udenpå glasvævet er der på et ikke kendt tidspunkt opsat vægfliser i en højde af ca. 185 cm. Vægfliserne har været afsluttet udover opkant på gulvvinyl. Det er noteret, at der ved lette bankeprøver på vægfliser ikke registreres tegn på slip i flisernes vedhæftning. Der konstateres letteres kosmetiske misfarvninger i bruseområdet og ved håndvask. Det er angivet, at misfarvningerne ikke er affødt af de konstruktive forhold, men er udtryk for almindeligt vedligehold. Med fugtmålere kunne der på vandrette flisefuger lige ved døren registreres afvigelser i fugtindholdet i forhold til andre fuger uden

mørke aftegninger. Det er noteret, at det observeres "indenfor et ikke kritisk område". Der kunne ikke registreres tegn på fugt i loft eller øverst og nederst i skillevæggen. Det konkluderes, at flisekonstruktionen ikke udgør nærliggende risiko for skade.

Nævnet finder, at manglende vådrumssikring ikke i sig selv udgør en dækningsberettigende skade i henhold til basisforsikringen, jf. blandt andet nævnets kendelser 75280 og 86437.

Nævnet finder efter en gennemgang af sagen, at klageren ikke har bevist, at forholdet udgør en skade eller indebærer en nærliggende risiko for, at en skade vil opstå på de forsikrede bygningsdele.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er registreret fliser med manglende vedhæftning, ligesom der ikke er registreret tegn på fugtophobning af betydning for konstruktionen.

Det forhold, at der i et mindre område, der normalt ikke er påvirket af vand, kan konstateres lettere afvigelser i fugtindhold, kan efter nævnets opfattelse ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings