Ankenævnet *for* Forsikring

Den 20. februar 2019 blev i sag nr. 92812:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Qudos Insurance A/S (under konkurs)
V/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 37
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har udvidet ejerskifteforsikring. Den forsikrede bygning er opført i 1977.

Klageren overtog ejendommen den 11/6 2018 på baggrund af en tilstandsrapport af 22/3 2018.

Af sælgerens oplysninger om ejendommen fremgår bl.a.:

> "Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne?
> Hvis ja, hvilke og hvornår?
> **Ingen om eller tilbygning, men ejendommen løbende gennem renoveret, køkken, bad, gulve, delvis nye vinduer**"

I klageskema af 28/8 2018 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "Kort redegørelse for sagen
> Vi har købt hus fra 1977, efter overtagelsen af huset opdager vi at det ene badeværelser på 1. sal fliserne i brusekabinen er så løse at de falder af når vi rør vi dem - efter at have konsulteret men murer konstatere vi at der ikke er nogen vådrumssikring bag ved fliserne - og det viser sig der eller ikke er under gulvfliserne. Begge badeværelser på 1. salen er renoveret af de tidligere ejere for ca. 10 år siden jvf. oplysning fra sælger Da det er en stor renovering af begge badeværelser med nye klinker overalt, nye amature, baderumsmøbler m.v. alt er udskiftet og lavet forfra - så mener vi at bygningsreglementet gældende fra det år hvor renoveringen er foretaget burde være gældende altså omkring 2008. og det mener … som er vores husforsikringsselkab også ligesom muren Frida afviser vores krav om dækning af nye klinker og vådrumssikring - da de henholder sig til at der har været badeværelser i samme rum før og derfor henholder de sig til bygningsreglementet fra da huset blev bygget i 1977 (BR72) - vi har klaget over dette og de har genbesøgt sagen og fastholder

deres konklusion - ingen dækning, det faktum at vi har billeder af den brusekabine hvor klinkerne faldt ned af væggen har de også afvist og vil ikke gøre indsigelse overfor tilstandsrapport firmaet som åbenlyst skulle have set dette og bemærket det i rapporten.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Jeg vil gerne opnå at Frida forsikring tager deres ansvar på sig og dækker de omkostninger vi vil have ved at få etableret vådrumssikring og genetableret klinkerne på badeværelserne."

Selskabet har i brev af 22/9 2018 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagsfremstilling
Klager køber ejendommen beliggende [adresse] med dispositionsret fra den 11. juni 2018. I forbindelse med handlen, som er omfattet af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., tegner klager en 10 årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning på baggrund tilstandsrapport … . Købsaftale, salgsopstilling, police og tilhørende forsikringsbetingelser samt tilstandsrapport fremlægges som henholdsvis bilag A, B, C og D.

Den 3. juli 2018 anmelder klager forkert materiale, manglende vådrumssikring samt løse fliser i bruseniche (lille badeværelse) på to badeværelser på 1. sal. Skadeanmeldelsen med tilhørende foto fremlægges som bilag E.

De anmeldte forhold besigtiges den 18. juli 2018, hvor det kan konstateres, at flisebelægningen på det lille badeværelse er fjernet og at der ikke har været udført en vådrumsmembran bag flisebelægning. Der kan ikke ses tegne på opfugtning af de blotlagte som følge af utætheder i flisebelægning. Besigtigelsesrapport samt yderligere billeder fra besigtigelsen fremlægges som bilag F og G.

Den 7. august 2018 meddeler Frida Forsikring klager, at selskabet ikke kan tilbyde erstatning, da de løse fliser på det lille badeværelse allerede var fjernet ved besigtigelsen, da udførelse af vådrumsmembran ikke er påkrævet i henhold til BR 72 og da udførelse af tætte kantfuger koster mindre end kr. 5.000,00. Samme dag meddeler klager, at man ikke er enig i selskabets vurderingen. Selskabets mail og klagers svar herpå fremlægges som bilag H.

I forbindelse med revurdering af sagen fremsendes klagers indsigelser til den pågældende besigtigelseskonsulent for dennes kommentarer. Sagen overdrages til intern revurdering. Besigtigelseskonsulentens kommentarer af den 7. august 2018 fremlægges som bilag I.

Klager fremsender nærmere begrundelse for, at renoveringen af badeværelset i 2007 indebar, at kravene til vådrumssikring i henhold til BRS 98 skulle efterleves. Klagers mails af den 16. og 27. august 2018 fremlægges som bilag J og K.

Den 27. august 2018 fastholder Frida Forsikring dækningsafslag med henvisning til, at renoveringen ikke indebar en så væsentlig ombygning eller forandring af de pågældende badeværelser, at kravene i det på renoveringstidspunktet gældende bygningsreglement skulle efterleves. Selskabets mail af den 27. august fremlægges som bilag L.

3. 92812

Den 4. september 2018 påklages sagen til Ankenævnet for Forsikring.

Frida Forsikring´s opfattelse af sagen
Klagen vedrører løse vægfliser i lille badeværelse samt manglende udførelse af dådrumsmembran i begge badeværelser på 1. sal. Klager mener at Frida Forsikring skal dække til reparation af løse fliser i bruseniche i lille badeværelse samt etablering af vådrumsmembran og udskiftning af flisebelægning i forbindelse hermed.

Angående løse fliser i bruseniche i lille badeværelse
Frida Forsikring er enig i, at løse vægfliser i en bruseniche, som ikke fremgår af tilstandsrapporten, så kort tid efter overtagelsen udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.
I forbindelse med skadeanmeldelsen har klager fremlagt ét nærbillede af flisebelægningen, hvor det ikke er muligt at vurdere, om flisebelægning er løstsiddende jf. skadeanmeldelsen.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det forsikringstageren at bevise, at der foreligger et dækningsberettiget forhold. Ved at fjerne alle vægfliser før besigtigelsen har klager ikke givet selskabet mulighed for at konstatere det anmeldte forhold vedrørende løse fliser herunder at vurdere omfang og udbedringsmetode og har derved sat sig selv dårligt rent bevismæssigt.

Da det hverken på baggrund af det fremsendte billede eller selskabets besigtigelsen kan fastlås, at fliserne i brusenichen udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og da der ved besigtigelsen i øvrigt ikke kan ses tegn på, at flisebeklædningen i brusenichen havde været utæt, bør klagen vedrørende dette forhold afvises.

I det store badeværelse kan der ved besigtigelsen konstateres en revnet kantfuge på udvendig side af opkant ved bruseniche (udenfor vandbelastet område) uden tegn på følgeskader. Uanset at revnen i øvrigt ikke har ført til følgeskader, er en udskiftning af fugen, efter Frida Forsikrings opfattelse, ikke dækket af ejerskifteforsikringen, da omkostninger forbundet hermed klart ikke overstiger kr. 5.000,00.

Angående manglende vådrumsmembran bag fliser
Klager har tegnet en 10 årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning, som bl.a. omfatter bygningsindretninger i beboelsen, som er udført i strid med den på udførelsestidspunktet gældende bygningslovgivning jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 20 A.

Klager anfører at renoveringen af begge badeværelse i 2007 indebar, at disse skulle opfylde reglerne om vådrumssikring af vådrum i det på renoveringstidspunktet gældende bygningsreglement (BRS 98).

Frida Forsikring er enig i, at såfremt renoveringen i 2007 indebar en væsentlige ombygning eller forandringer af badeværelserne, skal badeværelserne opfylde kravene til vådrum i BRS 98 jf. Byggelovens § 2, stk. 1, litra b.

På baggrund af plantegningerne fra den oprindelige byggesag fra 1976 (side 18) og salgsopstillingen kan det konstateres, at begge badeværelse i dag fremstår uændret areal- og placeringsmæssigt (byggesagen fremlægges som bilag M). Da der ikke ved renoveringen af badeværelserne i 2007 blev ændret ved badeværelsernes oprindelige sammensætning og inddeling, og da renoveringen alene indebar en almindelig bygningsvedligeholdelse i form af udskiftning af flisebelægnin-

gen på gulv og vægge, var renoveringsarbejdet, efter Frida Forsikrings opfattelse, ikke omfattet af Byggelovens § 2, stk. 1, litra b om væsentlige ombygninger og forandringer. Selskabet skal i denne forbindelse henvise til nævnets kendelser nr. 88284 og 85957, der fremlægges som henholdsvis bilag N og bilag O.

Da klager i øvrigt ikke har påvist, at badeværelserne er udført i strid med kravene til fugtsikring af vådrum i BR 72, bør klagen vedrørende badeværelsernes lovlighed afvises."

Klageren har i indlæg af 22/10 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har svært ved at forholde os til modpartens advokats juridiske argumenter - det vi forholder os til er at begge badeværelser i 2008 har gennemgået en total renovering hvor alle klinker gulv og vægge er fjernet og sat nyt op, der er lagt gulvvarme i det store bad, nyt sanitet overalt m.v. og i den forbindelse har man undladt på to badeværelser på 1. sal at vådrumssikre våd rumsområderne - hvilket vi mener at man burde have gjort jvf. BR gældende i 2008 - Modpartens argument om at der altid har været badeværelser i de pågældende rum og derfor gælder BR72 forstår vi ikke for ved en total renovering af badeværelserne bør der fortages den forsvarlige vådrumssikring."

Selskabet har i brev af 9/11 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Klager anfører, at begge badeværelser (som er lokaliseret på 1. sal) har været genstand for en gennemgribende renovering i 2008, hvor man har udskiftet alle klinker på gulve og vægge, lagt gulvvarme i det store badeværelse og udskiftet sanitet.

At man i forbindelse med renoveringen af badeværelserne i 2008 har udlagt gulvvarmeslanger, er en ny oplysning, som hverken er blevet fremført i forbindelse med skadeanmeldelsen eller den efterfølgende sagsbehandling, ligesom denne i øvrigt ikke fremgår af tilstandsrapportens sælgeroplysninger jf. pkt. 1.3.

Ifølge byggesagen fra 1976 blev badeværelsesgulvene udført med vandbåret gulvvarmesystem allerede ved husets opførelse (uddrag fra byggesagen af 1976 fremlægges som bilag P).

Klager har ikke fremlagt nærmere dokumentation for, at man har udskiftet gulvvarmesystemet i badeværelserne i forbindelse med renoveringen i 2008. Uanset dette er det vores opfattelse, da badeværelserne ved husets opførelse blev udført med gulvvarmeslanger, at renoveringen af badeværelserne i 2008 under alle omstændigheder ikke udgjorde en så væsentlig ombygning eller forandring af badeværelserne, at disse skal opfylde kravene til vådrum i BRS 98 jf. Byggelovens § 2, stk. 1, litra b.

Da der ikke er krav om udførelse af vådrumsmembran i BR 77 og da der i øvrigt ikke er konstateret utætheder ved badeværelset, fastholdes selskabets afvisning af løse fliser i bruseniche i lille badeværelse samt manglende vådrumsmembran bag fliser i begge badeværelser."

Klageren har i indlæg af 15/11 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Kommentar: Vi synes kun det underbygger den total renovering som vi kan se der er foretaget i ca. 2008 - i og med at de omtalte støbte gulve og gulvvarme vandrør der jvf. byggetilladelsen fra

1976 ikke er tilstede idag - vi har overtaget huset i juni 2018 og ar ikke detail kendskab til renoveringen i 2008, men må konstatere at vores håndværkere at kunne konstatere at der er træpladegulv under begge badeværelser på 1. sal og at der på det lille ikke er nogen gulvvarme der var kun en lille elradiator og på det store badeværelser er der lagt Elgulvvarme under de klinker som blev lagt i forbindelsen med renoveringen i 2008.

I og med der tilsyneladende har været en så omfattende renovering at undergulve og indstøbt gulvvarme er fjernet og erstattet med træpladegulv med påklistrede klinker - hvor der ikke er udført vådrumssikring at det burde have været foretaget ved renoveringen med henvisning til byggereglementet gældende i 2008.

Vi håber ankenævnet vil træffe en hurtig beslutning og tager dette med i betragtning."

Hertil har selskabet i brev af 7/12 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Klager anfører, at der ikke er og aldrig har været udført vandbåren gulvvarme i nogle af badeværelserne. I der er der udført el-gulvvarme i det store badeværelse og alene opsat en el-radiator i det lille badeværelse. Ifølge klager er den projekterede vandbåren gulvvarme således blevet fjernet i forbindelse med renoveringen af badeværelserne i 2008, som dermed udgjorde en væsentlig ombygning eller forandring af badeværelserne.

Huset er oprindeligt projekteret med støbt underlag for klinkegulv ilagt varmeslange jf. bilag P. Udførelsen af det støbte underlag er udført på finerplader, hvilket var almindeligt på ud- og opførelsestidspunktet i 1977.

Det kan ikke uden destruktivt indgreb konstateres, hvorvidt man i forbindelse med renoveringen af badeværelserne i 2008 har ophugget det oprindelige underlag for klinkegulvet og fjernet de projekterede gulvvarmeslanger. Vi mener derfor ikke, at dette synspunkt uden videre kan ligges til grund som faktum.

Henset til den lave nytteværdi - i forhold til den høje udgift ved at bryde det støbte gulv op, fjerne gulvvarmeslanger og støbe nyt gulv, for derefter blot at udføre el-radiator og el-gulvvarme, som er nemt og billigt at udføre - må det formodes, at der enten ikke blev udført vandbåren gulvvarme i 1977, som ellers projekteret, eller at denne er blevet afproppet i forbindelse med renoveringen i 2008.

Da klager, efter eget udsagn, i øvrigt ikke har detaljeret kendskab til renoveringen i 2008, mener vi ikke, at klager har sandsynliggjort, at renoveringen af badeværelserne i 2008 var så omfattende, at badeværelserne skal efterleve kravene til vådrumssikring i det på renoveringstidspunktet gældende bygningsreglement.

Hvis ankenævnet måtte komme frem til modsatte resultat, mener vi ikke, at klager har bevist, at der ikke er udført vådrumsmembran i det store badeværelse, idet der ikke er fjernet klinker i forbindelse med besigtigelsen den 18. juli 2018. jf. bilag F.

Ved samme besigtigelse er alle fliser i det lille badeværelse fjerne, hvorfor det må formodes, at klager forud for skadeanmeldelsen var i gang med en renovering af det lille badeværelse, som bl.a. indebar en udskiftning af alle fliser. Ejerskifteforsikringen skal derfor alene tage stilling til ud-

giften forbundet med vådrumssikring af organiske vægkonstruktioner jf. BRS 98, afsnit 4.6.2 ved påførelse af vådrumsmembran. Dette arbejde kan almindeligvis udføres på 1-2 timer af én håndværker, hvorfor den samlet udgift ikke vil overstige kr. 5.000,00 og dermed er undtaget for dækning jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5A.

Afslutningsvis skal det bemærkes, at selskabets svar af den 22. september 2018 alene omtaler udbedring af revnet kantfuge på udvendig side af opkant. Det skal for god ordens skyld tilføjes, at synspunktet omfatter den samlede udgift til udbedring af både den revnet kantfuge ved opkant samt den defekt mørtelfuge i bruseniche, som ikke overstiger kr. 5.000,00 og derfor ikke dækningsberettigende."

Klageren har den 11/12 2018 oplyst til nævnet, at han ikke har yderligere kommentarer til sagen.

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Et uddrag gengives i det følgende.

Af selskabets besigtigelsesrapport af 20/8 2018 fra besigtigelsen den 18/7 2018 fremgår bl.a.:

"Huset er oprindeligt opført i 1977 og opført efter BR72. Badeværelserne og indretningen er jf. tegninger på byggesagen den oprindelige indretning.
Flisebelægning og inventar, herunder badekar, vask mv. ser ud til at vært udskiftet for ca. 10 siden. FT oplyser at de 2 badeværelsernes på 1. salen, var identisk udført i valg af klinger og inventar.

Ved besigtigelsen har FT strippet det lille badeværelse for inventar og fliser. Det er derfor ikke muligt ved selvsyn at se de skader (i form for af løse fliser), som FT oplyser der var på flisebelægningen.

Det lille badeværelse er udført med spånplader på vægge og gulv.
Spånpladerne ser ud til at være udført med en eller anden form for overfladebehandling eller imprægnering, men det er umildbart ikke mulige at klarlægge, hvilken behandlingsform pladerne har gennemgået, da der bl.a. er store rester af fliselim.

Det store badeværelse er uberørt. Men det kan ved bankeprøve høres, at væggene også er udført i lette skillevægge (det menes at være samme plader som på det lille badeværelse)

Ifølge BR72 må der gerne anvendes plader af organiske materialer, hvis de er blevet imprægneret /behandlede. Der mener derfor ikke af være tale om ulovlig bygningsindretning.
…
7.6. Baderum og w.c. m.m.
Stk. 1 Etageadskillelser under bade- og vaskerum, w.c.-rum med gulvafløb og lign. rum skal udføres af uorganiske materialer, der er trykimprægneret mod råd og svamp. Endvidere kan anvendes pladematerialer (spånplader, krydsfiner), som under fremstillingsprocessen er gennemimprægneret mod råd og svamp.

På det store badeværelse er der mindre skade på mørtelfugen 2 steder. Den ene revne er på vægflisen i brusekabinen og den anden, er på den udvendige side af opkanten indtil bruseområdet.

Det vurderes, at udgiften til reparation af mørtelfugen på det storebadeværelse, ikke vil overstige minimumsgrænsen på 5.000 kr. som er angivet i bekendtgørelsen fra lovgiversside og gengivet i forsikringsvilkårene punkt 5 A."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4. Hvilke skader dækker forsikringen**
A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

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

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, 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.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
5. Hvilke forhold dækkes ikke
A Forhold under 5.000 kroner.
…
20. Udvidede dækning
…
Den udvidede dækning dækker følgende:

A Ulovlige bygningsindretninger i beboelsen
Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning.
Det er en betingelse for dækning, at du giver FRIDA Forsikring fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne og at dispensationen ikke kan opnås."

8. 92812

Nævnet udtaler:

Den forsikrede bygning er fra 1977, og klagerens sælger har foretaget løbende renoveringer blandt andet af husets to badeværelser på 1. sal, som ifølge sælgerens oplysning til klageren er renoveret omkring 2007/2008.

Klageren overtog ejendommen den 11/6 2018 og anmeldte den 3/7 2018, at fliserne i brusenichen i det lille badeværelse faldt af ved berøring, og at der manglende vådrumssikring i begge badeværelser.

Ved selskabets besigtigelse den 18/7 2018 var det lille badeværelse "strippet" for inventar og fliser. Det lille badeværelse var udført med spånplader på vægge og gulv. Det store badeværelse var uberørt, men det kunne ved bankeprøve høres, at væggene var udført som lette skillevægge. Selskabets taksator konstaterede to defekte mørtelfuger ved brusenichen i det store badeværelse.

Klagerens krav er dækning for etablering af vådrumssikring og genetablering af klinkerne på badeværelserne. Han har anført, at der har været tale om en stor renovering af badeværelserne i 2008, og at renoveringen skulle have opfyldt reglerne i BRS-98 om vådrumssikring.

Selskabet har afvist at yde dækning over forsikringens basisdækning med henvisning til, at klageren har fjernet alle vægfliserne i det lille badeværelse inden selskabets besigtigelse, at der ikke blev konstateret tegn på, at flisebelægningen har været utæt, og at udskiftning af de to revnede fuger i det store badeværelse ikke overstiger 5.000 kr.

Selskabet har afvist at yde dækning for ulovlige bygningsindretninger med henvisning til, at renoveringen af badeværelserne i 2007/2008 ikke har indebåret væsentlige ombygninger eller forandringer, således at bygningsreglementet på udførelsestidspunktet har fundet anvendelse.

9. 92812

Nævnet bemærker indledningsvis, at det påhviler klageren at bevise, at et forhold er omfattet af forsikringsdækningen.

Med hensyn til ejerskifteforsikringens basisdækning finder nævnet, at klageren har bragt sig i en dårlig bevismæssig situation ved at have fjernet fliserne i det lille badeværelse, inden selskabet har haft lejlighed til at besigtige. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning for anmeldte løse fliser i brusenichen.

Nævnet finder efter en gennemgang af sagen, at klageren ikke har bevist, at opbygningen af badeværelserne med organiske materialer har medført skader eller udgjort en nærliggende risiko for skade. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der i det lille badeværelse, hvor fliserne var fjernet, ikke blev konstateret tegn på skader på spånpladerne, som fremstod med overfladebehandling.

Nævnet kan ikke kritisere, at selskabet har afvist at dække de defekte mørtelfuger i det store badeværelse med henvisning til, at reparationsudgiften ikke overstiger forsikringens bagatelgrænse på 5.000 kr.

Forsikringen er udvidet til at dække ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen, hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at badeværelserne i 1977 er udført i strid med bygningsreglementet på udførelsestidspunktet, eller at ændringerne af badeværelserne i sælgerens ejertid har haft en karakter og et omfang, som bevirker, at forholdets lovlighed skal bedømmes efter det bygningsreglement, der var gældende på ændringstidspunktet. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse. Nævnet bemærker i øvrigt, at det ifølge forsikringsbetingelserne i givet fald ville være en yderligere betingelse for at opnå dækning, at der ikke kan opnås dispensation for forholdet hos bygningsmyndigheden.

10. 92812

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings