

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 26. juni 2024 blev i sag nr. 100825:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Sagen er en genoptagelse af sag 99811, som nævnet traf afgørelse i den 27/9 2023. Nævnet udtalte i sag 99811:

"Den forsikrede ejendom er opført i 1998 og er overtaget af klageren den 23/11 2020. Klageren har den 3/1 2023 anmeldt, at der er revner i alle klinker på gulvet i badeværelse både uden for og inden for brusenichen.

Klageren kræver, at selskabet udskifter alle fliserne. Klageren har anført, at han i marts 2021 i forbindelse med udskiftning af stuegulvet konstaterede fugtlugt under fodlisten ved hjørnet på den anden side af væggen til brusenichen. Desuden fandt han tre store revner i betongulvet i stuen. Den ene revne slutter, der hvor der lugter af fugt, og der ses her en afskalning på væggen under fodlisten. Klageren har anført, at selskabet har foretaget to fugtmålinger. På stuevæggen måltes normal fugtværdi, men målingen foretaget ved afskalningen viste 90 digits, svarende til vådt. Klagerens husforsikring har foretaget en trykmåling af rør og har ikke fundet rørskade. Selskabets taksator fortalte ved besigtigelsen, at mange af klinkerne er uden vedhæftning, især i/ved brusenichen. Taksatoren fandt det underligt, at dette ikke var nævnt i tilstandsrapporten.

Klageren har anført, at der er overhængende fare for skade, da han allerede har kunnet konstatere fugt, og hans håndværker har oplyst, at manglende vedhæftning kan skabe fugtskader. Det er ikke korrekt – som anført af selskabet – at der kun er tale om hårfine revner, for klinkerne mangler vedhæftning. Desuden er der fliser med revner hele vejen igennem flisen. Fliserne med gennemgående revner har manglende vedhæftning og er skrukke, og der er også andre skrukke fliser. Klageren har anført, at der er tale om byggematerialer af for ringe kvalitet, da fliserne tilsyneladende ikke har kunnet klare at blive brugt i vådrum, og den håndværksmæssige udførelse har ikke været tilfredsstillende. 6 ud af 14 fliser i brusenicheområdet er skrukke og mangler vedhæftning og 3 af disse vender ud mod fugtskaden.

Selskabet har afvist at yde dækning og har anført, at klageren ikke har dokumenteret, at der forelå en skade i ejerskifteforsikringens forstand på overtagelsestidspunktet. Der er ikke ved besigtigelsen konstateret skader i form af opfugtning af gulvkonstruktionen som følge af det anmeldte forhold, jf. taksatorrapporten fra ingeniørfirma1. Set i forhold til, at fliserne er de oprindelige fra 1998 – og derfor på anmeldelsestidspunktet i 2023 havde en alder på 25 år – er der ikke nærliggende risiko for skade, hvilket ingeniørfirma1 også konkluderer i deres rapport. Selskabet har anført, at klager først har anmeldt mindre revner i overfladen af fliserne mere end to år efter overtagelsen.

Af tilstandsrapporten fremgår det bl.a. '6.2 Vægkonstruktion/-belægning ... Karakter: K3. Registrering og note: Der er vægfliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget i bruseniche i det store bad ... Note: Forholdet er konstateret i det vandbelastede område, og der er risiko for skade på andre bygningsdele ved vandgennemtrængning til bagvedliggende konstruktioner'.

Af taksatorrapport af 8/2 2023 fra ingeniørfirma fremgår det, at 'Det er vores vurdering at den omhandlende flisebelægning er fra ejendommens opførelsestidspunkt i 1998 ... Det er vores vurdering at de omhandlende revner primært forekommer i glasuren ovenpå fliserne, idet der ikke er konstateret opfugtning af gulvkonstruktionen som vurderes relaterbar til revnerne. Det er vores vurdering at de omhandlende revner er forårsaget af fugt og temperaturbetingede bevægelser. Samtlige gulvfliser i brusenichen ses med fine revner i glasuren, hvilket tilskrives den øgede fugtbelastning og flere temperaturudsving. Den anvendte flise er ikke atypisk for ejendommens alder ... På badeværelset konstateres ca. 90% af gulvfliserne at være med fine revner, det er dog vores vurdering at revnerne forekommer i overfladen. Der er ikke konstateret skader som følge af forholdet, eller nærliggende risiko for følgeskader ... Det er vores vurdering at revnerne også var til stede forinden overtagelsestidspunktet'.

Af en udateret udtalelse fra murerfirma1 til klageren fremgår det, at 'Grunden til at de krakelerer er fugt-kulde og varme, en anden grund kan være, at underlaget ikke er godt nok, og de ikke er fuldklæbet, dvs. at de spor der er blevet efter tandspartlen, der kan der ligge vand, og hvis der så ikke er lavet vådrumssikring, kan dette også have indvirkning. Den eneste måde at stoppe det på, er ved at skrælle fliserne af gulv og vægge, og starte forfra'.

Nævnet bemærker, at det efter almindelige forsikringsretlige principper er klageren, som skal bevise rigtigheden og størrelsen af sit krav. Det kan ikke i sig selv anses for at udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at en bygningsdel ikke er udført efter producentanvisninger eller håndværksmæssigt optimalt. Det afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved fliserne på gulvet i badeværelset, som på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på taksatorrapporten, hvoraf det fremgår, at fliserne er fra ejendommens opførelse i 1998, at revner primært forekommer i glasuren oven på fliserne, og at revnerne er forårsaget af fugt og temperaturbetingede bevægelser. Det anføres i taksatorrapporten, at der ved besigtigelsen ikke blev konstateret skader som følge af forholdet eller nærliggende risiko for følgeskader.

Ankenævnet for Forsikring

3.

100825

Nævnet har videre lagt vægt på, at overfladiske revner i glasuren på fliserne ikke i sig selv kan anses for en skade, når der ikke er grundlag for at antage, at disse overfladiske revner fører til, at belægningen er utæt eller har nærliggende risiko for at blive utæt. Nævnet bemærker, at der er tale om 25 år gamle fliser.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke ved sagkyndige erklæringer eller fotos har bevist, at der forekommer gennemgående revner og/eller manglende vedhæftning ved fliserne, og at der er tale om forhold, som har betydning for belægningens tæthed.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der er konstruktioner i badeværelset, der er udført i strid med bygningslovgivningen. Nævnet finder derfor, at klageren ikke har krav på dækning over den udvidede forsikring for ulovlige bygningsindretninger.

For så vidt angår de forhold, som klageren har konstateret i stuen – lokalt forhøjet fugt, afskalninger bag fodliste og revner i betongulv – finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at disse forhold nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Nævnet finder derfor, at der ikke er tale om skader i forsikringens forstand."

Efter nævnet traf afgørelse i sagen, har klageren i breve af 4/12 2023 bl.a. anført:

"Hermed sender jeg nye oplysninger til sagsnummer 99811, som Domus fik medhold i.

Efter at Domus fik medhold i sagen, valgte vi at nedrive badeværelset for at lokalisere den fugt, som var omdrejningspunktet i sagen.

Da vi havde nedrevet alle klinker, kunne vi konstatere:

- Badeværelser er ikke gjort vandtæt / vådrumssikret ved opførelsen, som var et krav i 1995 iflg. SBI-anvisning 169 og SBI-anvisning 180.
- Der er 3 steder i brusenichen fundet større eller mindre fordybninger i væggen / gulv bag klinkerne, hvor det ikke har været mulighed for at klinkerne har kunne være behæftet korrekt.
- Ved indgangen til brusenicher er der lagt to lag klinker oven på hinanden.

Vi konstaterer derfor, at badeværelset er opført ulovligt, og søger derfor at få dækket udgifterne til udbedringen.

Ovenstående info er sendt til Domus d.d. på mail.

Udgifterne forstås som alle håndværksmæssige udgifter, nye klinker og andre nødvendige materialer.

Pga. sagens tidsforløb, og Domus tidligere langvarige behandling, opfordrer vi til at vi må færdiggøre vores badeværelse, og at Domus må betale omkostningerne med tilbagevirkende kraft såfremt vi får medhold."

Og

"Det skal nævnes at 2 af de 3 fordybninger i væggen / gulv i brusenichen, er lokaliseret lige ud fra samme sted, hvor der blev konstateret fugt i stuen. (Se tidligere oplysninger).

Der er altså tale om, at vandet i brusenichen har kunne sive igennem væggen, da brusenichen ikke blev opført som vandtæt eller med vådrumssikring, og væggen som er bygget af leca, er heller ikke vandtæt."

Ved brev af 6/12 2023 meddelte nævnets formand, at sagen ville blive genoptaget under nærværende sagsnr. 100825. Af brevet fra nævnets formand fremgik bl.a.:

"Jeg har efterkommet din anmodning om genoptagelse af sagen. Jeg har lagt vægt på dine oplysninger om muligt fravær af vådrumsmembran, fordybninger i gulv og væg og mulig sammenhæng med fugtgener i stuen og dobbelt lag klinker. Jeg skal for god ordens skyld understrege, at der med min beslutning om at genoptage sagen til fornyet behandling ikke er taget stilling til, hvordan den genoptagne sag må forventes at blive afgjort.

Du anfører, at du ønsker at færdiggøre badeværelset. Du skal i denne forbindelse være opmærksom på, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler dig at bevise, at et forhold er omfattet af forsikringsdækningen. Det er således dig, der skal bevise, at forholdet er af en sådan karakter, at det på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade på bygningen, eller at der var nærliggende risiko for skade på bygningen. Hvis du færdiggør badeværelset, risikerer du derfor at ødelægge beviser, der kunne være afgørende for udfaldet af din sag. Vi har desværre ikke mulighed for at vurdere, om det er tilfældet i din sag."

Klageren har i brev af 6/12 2023 bl.a. anført:

"Uddybelse af skade

- Da vi fjerner klinker i bruseniche, kan vi konstatere, at der ikke er vådrumssikret.
- Da vi fjerner klinker i bruseniche, kan vi konstatere 3 hulrum bag klinker. De 2 store hulrum (1 & 2 se billede), er placeret det samme sted, hvor vi har konstateret fugt i væggen inde fra stuen.
- Da vi kigger nærmere ind i det største hulrum (1), kan vi se to varmtvandsrør, som ligger meget tæt på undersiden af væggen.

Uddybelse af årsager til skade:

1. Varmtvandsrør er placeret for tæt på undersiden af væggen, så samlingen imellem væg og gulv ikke er tæt.
2. Der er store hulrum bagklinkerne, hvilket har gjort at klinkerne ikke har været beklædt korrekt på væggen, og vandet har nemt kunne sive om bag klinkerne.
3. Ingen vådrumssikring.

Det er vores vurdering at varmtvandsrør, er placeret så tæt på undersiden af væggen, at samlingen imellem væg og gulv ikke har været tæt. Ud fra ovenstående er det vores vurdering, at det har været muligt, for vandet i bruseniche at sive igennem fugerne i badeværelset, og ind i hulrummene, og skabe fugt og lugt i stuen. Da der har været store hulrum bag klinkerne, har det ikke været muligt at beklæde væggene med klinkerne korrekt. Da badeværelset var det oprindelige, kan vi konstatere, at hulrummene var der på det tidspunkt, man byggede huset, og at man har

Ankenævnet for Forsikring

5.

100825

skjulte disse hulrum, ved at beklæde væggene med klinker. Da vi tog klinkerne af, sad der intet fast på klinkerne, og derfor kunne vi konstatere, at der altid har været hulrum.

...

Dokumentation vedr. krav til vådrum i 1995

1. Sikkerhedsstyrelsen beskriver at det 1995 også var almindeligt at anvende vådrumsmembraner. Se side 6: https://www.sik.dk/sites/default/files/2021-01/06_-_vaadrums.pdf

2. Statens Byggeforskningsinstitut beskriver at der i nye boliger med tunge badeværelser skulle påføres at vandtæt lag bag klinkerne: <https://danskbyggeskik.dk/Publikationer/1205%20-%20Badev%C3%A6relser.%20Eksempler%20p%C3%A5%20planl%C3%A6gning,%20projektering%20og%20udf%C3%B8relse%20af%20badev%C3%A6relser%20i%20nye%20og%20gamle%20boliger.pdf>."

Selskabet anmodede den 21/12 2023 om forlængelse af svarfrist. Klageren anførte bl.a. i brev af 27/12 2023:

"Jeg har tilbudt Domus selv at betale for udførelse af rapport af byggesagkyndig for at kunne påbegynde renoveringen af badeværelset og for at få en hurtigere sagsbehandling, hvilket vi fik afslag på. Derfor opfordrer vi til, at Domus ikke får forlænget svarfristen, da de ikke har været imødekommende med dette tilbud. Samtidig har Domus fået fristforlængelse mange gange før, og derfor bør sagen behandles hurtigst muligt."

Selskabet har den 26/1 2024 bl.a. anført:

"Da der reelt er tale om en ny anmeldelse vedr. manglende vådrumsmembran mv., har vi brug for en besigtigelse af en ekstern rådgiver [ekstern rådgiver1].

Vores kunde vil hurtigst muligt blive kontaktet, for at aftale nærmere om besigtigelsen."

Klageren har den 31/1 2024 bl.a. anført:

" Da Domus gentagende gange har overskredet svarfrist, samt fået udsættelse utallige gange, må det være rimeligt at vi kan starte genopbygning af badeværelse, umiddelbart efter at Domus har færdiggjort deres besigtigelse 1/2-24, imens sagen færdigbehandles."

Selskabet har den 26/2 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Domus Forsikring A/S har modtaget Ankenævnet for Forsikrings brev til klager fra den 6. december 2023, hvor ankenævnet oplyser om, at sagen bliver genoptaget på baggrund af nye oplysninger.

På vegne af Domus Forsikring A/S skal jeg hermed fremkomme med selskabets bemærkninger til den indgivne klage.

Sagsfremstilling

Klager købte ejendommen beliggende på adressen ... opført i 1998 med overtagelse den 23. november 2020. I forbindelse med handlen var der tegnet en 5-årig udvidet ejerskifteforsikring og policen og vilkårene for forsikringen er vedlagt som **bilag 1**.

Hertil var der udarbejdet en tilstandsrapport den 29. juni 2020 (**bilag 2**).

Klager anmeldte den 3. januar 2023 følgende:

Revner i klinker på gulvet i vores store badeværelse både uden og inden for brusenichen. Da der ikke er nogen bemærkning på gulv i tilstandsrapporten, melder jeg dette til Ejerskifteforsikringen.

Jeg opdagede nogle mørke streger i klinkerne, hvilket jeg herefter kunne se var revner. Da jeg gennemgik alle klinkerne i gulvet, kunne jeg se det var et generelt problem.

Den 5. januar 2023 meddelte vi, at det anmeldte forhold ikke var dækket af forsikringen, da forholdet først var anmeldt over 2 år efter overtagelsen, hvorefter klager den 5. januar 2023 fremsendte en indsigelse (**bilag 3**) samt endnu en indsigelse den 12. januar 2023 (**bilag 4**).

Efterfølgende besigtigede ekstern rådgiver [ekstern rådgiver1] det anmeldte forhold den 31. januar 2023. Rapporten fremlægges som **bilag 5**. På baggrund af oplysningerne fra besigtigelsen vendte Frida Forsikring A/S v/... den 24. marts 2023 tilbage og afviste det anmeldte forhold (**bilag 6**).

Den 27. marts 2023 fremsendte klager en indsigelse over afgørelsen til Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling (**bilag 7**). Afdelingen fastholdt den 14. april 2023 afgørelsen (**bilag 8**).

Klager fremsendte den 14. april 2023 endnu en klage, hvorefter Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling den 21. april 2023 endnu engang fastholdt afgørelsen (**bilag 9**).

Efterfølgende traf Ankenævnet for Forsikring for Forsikring afgørelse i sagen og gav Domus Forsikring medhold.

Forløbet efter ankenævnets kendelse

Den 4. december 2023 skrev klager følgende til Ankenævnet for Forsikring:

...

Samme dag fremsendte klager følgende til ankenævnet:

...

Hertil uddybede klager bl.a. følgende:

...

Efterfølgende genbesigtigede [ekstern rådgiver1] det anmeldte forhold. Rapporten fra [ekstern rådgiver1] fra den 5. februar 2024 fremlægges som **bilag 10**.

Domus Forsikrings opfattelse af sagen

1. Skadebegrebet

[Ekstern rådgiver1] har i forbindelse med besigtigelsen den 31. januar 2023 konstateret følgende (bilag 5):

Det er vores vurdering at den omhandlende flisebelægning er fra ejendommens opførelsestidspunkt i 1998.

Det er vores vurdering at de omhandlende revner primært forekommer i glasuren ovenpå fliserne, idet der ikke er konstateret opfugtning af gulvkonstruktionen som vurderes relaterbar til revnerne. Det er vores vurdering at de omhandlende revner er forårsaget af fugt og temperaturbetingede bevægelser. Samtlige gulvfliser i brusenichen ses med fine revner i glasuren, hvilket tilskrives den øget fugtbelastning og flere temperaturudsving. Den anvendte flise er ikke atypisk for ejendommens alder.

På badeværelset konstateres ca. 90% af gulvfliserne at være med fine revner, det er dog vores vurdering at revnerne forekommer i overfladen. Der er ikke konstateret skader som følge af forholdet, eller nærliggende risiko for følgeskader.

Ved besigtigelsen den 1. februar 2024 og dermed over 3 år efter klagers overtagelse af ejendommen har [ekstern rådgiver1] konstateret følgende (**bilag 10**):
Det omhandlende badeværelser er fra 1998.

Jf. offentlige dokumenter er der i 1997 søgt om byggetilladelse til omhandlende ejendom. Af byggetilladelsen fremgår det at denne tildeles efter bygningsreglement for småhuse af 1985. Af dagældende bygningsreglement stilles krav om følgende i vådrum:

På gulv- og vægkonstruktioner af træ må kun anvendes vandtætte beklædninger. Samlinger, herunder tilslutning mellem gulv og væg samt rørgennemføringer o.l. skal være vandtætte. Gulv- og vægoverflader skal udføres, så de kan modstå normalt forekommende mekaniske og kemiske I rum med gulvafløb skal gulvet have tilstrækkeligt fald mod afløbet.

Der er ikke fundet tegn på anvendelse af organisk materiale ifm. badeværelset/vådrummet. Af offentlige dokumenter fremgår det at skillevæggen er udført af Leca-helvægselementer hvilket bekræftes ved besigtigelsen, og at gulvkonstruktionen i gulv og bryggers er opført som følgende:

*Klinker/fliser
Cementmørtel
Klaplag
Fiberdug
Lecanødder*

Ovenstående opbygning af hhv. gulv og vægkonstruktioner udløser ikke krav om anvendelse af vådrumsmembran idet der udelukkende er tale om uorganiske byggematerialer.

Det er vores vurdering at hulrummet(ene) er medvirkende til utilstrækkelig vedhæftning af fliserne hvilket dels giver anledning til skrukke fliser men også hulrum hvori vand kan ophobes. Nærværende hulrum/udsparing er også ensbetydende med et reduceret dybde i skillevæggen hvilket gør at vandet er med større risiko for at ledes til skillevægsoverfladen ind mod alrummet. Hulrummet/udsparingen angivet på foto 3 + 4 er lokaliseret hvor FT har på alrums siden af skillevæggen kunne registrere en karakteristisk lugt.

Vi skal bemærke, at følgende fremgår af vilkårenes pkt. 4A:

Forsikringen dækker 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.

Hertil fremgår der følgende af vilkårenes pkt. 4B:

Forsikringen dækker 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, deformation, 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.

Klager har først anmeldt mindre revner i overfladen af fliserne over to år efter overtagelsen. Hertil har klager over tre år efter overtagelsen anmeldt, at badeværelset er ulovligt.

Som det fremgår af rapporten fra [ekstern rådgiver1] fra den 8. februar 2023 (bilag 5), er der ikke konstateret skader i form af opfugtning af gulvkonstruktionen i forbindelse med besigtigelsen, som følge af det anmeldte forhold. Hertil er der heller ikke konstateret ulovlige forhold ved badeværelset eller følgeskader jf. rapporten fra [ekstern rådgiver1] fra den 5. februar 2024 (bilag 10).

Set i forhold til, at der er tale om de oprindelige fliser fra 1998 som er udført jf. gældende lovgivning på daværende tidspunkt, som derfor på anmeldelsestidspunktet i 2023 havde en alder på 25 år, finder vi ikke, at der på tidspunktet for klagers overtagelse af ejendommen var tale om nærliggende risiko for skade, som følge af det anmeldte forhold, hvilket [ekstern rådgiver1] også konkluderer i deres rapport fra den 8. februar 2023.

Vi fastholder derfor, at det anmeldte forhold, ikke på overtagelsestidspunktet udgjorde nærliggende risiko for skade og derfor ikke er dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 4A og B.

2. Tilstandsrapporten

Med hensyn til hulrummene bagved fliserne, som jf. [ekstern rådgiver1s] rapport fra den 5. februar 2024 (bilag 10) er medvirkende årsag til, at der er tale om hultlydende fliser, skal vi bemærke, at følgende fremgår af vilkårenes pkt. 5B:

Forsikringen dækker ikke forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)

6.2 Vægkonstruktion/-belægning	K2	Der er vægfliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget i det store bad. Er dog ikke i brusenichen. Note: Omfanget er mindre og det skønnes at der er udført vådrumssikring. Forholdet kan medføre yderligere forringelse af vedhæftningen.
	K2	Der er vægfliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget i baderummet. Se ved ydervæg ved vinduet. Note: Omfanget er mindre og det skønnes at der er udført vådrumssikring. Forholdet kan medføre yderligere forringelse af vedhæftningen.
	K3	Der er vægfliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget i brusenichen i det store bad. Se især ved de øverste rækker. Note: Forholdet er konstateret i det vandbelastede område, og der er risiko for skade på andre bygningsdele ved vandgennemtrængning til bagvedliggende konstruktioner.

Vi skal bemærke, at den omstændighed, at der er tale om fliser med mangelfuld vedhæftning, ikke er dækket af forsikringen, da klager på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning jf. vilkårenes pkt. 5B.

At klager nu efter at have fjernet fliserne opdager, at årsagen er huller/mangelfuld vedhæftning ændrer ikke på, at fliserne med mangelfuld vedhæftning direkte er beskrevet i tilstandsrapporten og derfor ikke dækket af forsikringen.

Sammenholdt med, at der ved begge besigtigelser af [ekstern rådgiver1] ikke var tale om nogen form for følgeskader, finder vi oplysningerne i tilstandsrapporten som værende retvisende.

3. Forbehold i policen

Såfremt der på overtagelsestidspunktet var tale om følgeskader, hvilket vi ikke finder, at klager har løftet bevisbyrden for skulle være tilfældet, skal vi gøre opmærksom på, at der i policen er taget følgende forbehold:

Forsikringen dækker ikke fugtskader - herunder råd, svamp og skimmel – der er opstået som følge af vægfliser med manglende vedhæftning ved evt. manglende vådrumsmembran, som anmærket i tilstandsrapportens side 9 under punkt 6 'Vådrum'.

Dette skyldes, at den byggesagkyndige har givet forholdet karakteren K2 under forudsætning af, at der er vådrumsmembran. Dermed konstaterer den byggesagkyndige at forhold omkring vådrumsmembran er ukendt. Forbeholdet omfatter de vægge og gulve, der omkranser vådrummet, samt evt. underliggende etageadskillelse ved manglende vådrumsmembran.

Såfremt der var tale om følgeskader på overtagelsestidspunktet, ville disse ikke være dækket af forsikringen jf. ovennævnte forhold i policen.

Endelig gør klager i sit høringsindlæg også følgende gældende:

Da vi kigger nærmere ind i det største hulrum (1), kan vi se to varmtvandsrør, som ligger meget tæt på undersiden af væggen.

Varmtvandsrør er placeret for tæt på undersiden af væggen, så samlingen imellem væg og gulv ikke er tæt.

[Ekstern rådgiver1] nævner følgende i deres kommentarer til dette forhold i deres besvarelse fra den 23. februar 2024 (**bilag 11**):

Nedenstående ændrer som sådan ikke konklusionen. Det hul som der refereres til er sandsynligvis lavet for at gennemføre varmtvandsrør, dette burde man så efterfølgende have støbt ud i igen, men det er så ikke blevet gjort. At varmeslangerne ligger yderligt er uden betydning for følgeskaderne, men blot en årsag til der i første omgang er lavet et hul i skillevæggen.

At der i væggen er tale om et hul medvirker således ikke til, at det anmeldte forhold på overtagelsestidspunkt, udgjorde nærliggende risiko for skade, da klager ikke har løftet bevisbyrden for, at klinkebelægningen ikke var tæt for indtrængende vand på overtagelsestidspunkt.

Samlet fastholder vi, at det anmeldte forhold ud over hvad der er nævnt i tilstandsrapporten, ikke udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand på overtagelsestidspunktet jf. vilkårenes pkt. 4A og 4B sammenholdt med pkt. 5B.

4. Ulovlighedsdækningen

Vi skal bemærke, at følgende fremgår af vilkårenes pkt. 21A:

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 fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne, og at dispensationen ikke kan opnås.

Som det fremgår af rapporten fra [ekstern rådgiver1], var badeværelset lovligt på opførelsestidspunktet i 1998 bl.a. pga. der ikke i bygningsreglement for småhuse af 1985, som var gældende jf. byggetilladelsen, var krav til vådrumsmembran.

Af den grund fastholder vi, at det anmeldte forhold heller ikke er dækket af den udvidede dækning.

Vi fastholder vores afgørelse

Vi fastholder, at det anmeldte forhold, hverken på overtagelsestidspunktet eller på anmeldelsestidspunktet udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand og heller ikke udgjorde en ulovlig bygningsindretning på opførelsestidspunktet."

Klageren har i brev af 4/3 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Vi overtager ... i december 2020.

Ifm. lægning af nyt gulv i starten af 2021, konstaterede vi fugtlugt samt mugplet i stuen, da vi fjernede det oprindelige gulv. Fugtlugten stammer fra nederste del af 2 vægge i stuen. Væggene støder op til brusenichen i det store badeværelse.

Vi melder fugtskaden til Selskabet under sagsnummer Deres konklusion var:

'I brusenichen var gummifuger mod stuen med lidt fugeslip der hvor der måles fugt. Fugerne er nu så gamle at de burde være udskiftet for flere år siden.'

Skadeårsag: Jeg vurderer at forholdet kan skyldes utætheder i fugningen i brusenichen eller at gulvvarme tilløbet er utæt i stuen ved revnedannelserne. (se mail fra Selskabet 17/03-21 nedenfor).

Selskabet konkluderer i samme mail, at fugtmålingen på væggen i stuen er høj og decideret våd:

'Lige ved væggen mod badeværelset ses et mindre skår i gasbetonvæggen og her ses også lidt skimmel. Jeg fugtmålte med en Gann måler og målte generelt mellem 44 og 50 digits hvilket er normalt. Lige ved skår og mugplet målttes 90 digits hvilket er vådt.' (se mail fra Selskabet 17/03-21 nedenfor)

Da vi får at vide af Selskabet i mailen fra 17/03-21, at gummifugen burde være skiftet for flere år siden, vælger vi at skifte den med det samme.

Selskabet afviser sagen og råder os til at melde skaden til Husforsikringen. Vi melder derfor skaden til Husforsikringen. Selskabet nævnte at skaden kunne stamme fra et brud på gulvvarme. Husforsikringen foretog herefter trykprøvning af rør, men fandt ikke brud. Husforsikringen afviser derfor sagen.

I starten af 2023 fandt vi ud af at stort set alle klinker i badeværelset havde fine revner. (Jeg henviser til oplysningerne i den afsluttede sag 99811/....) Vi fandt samtidig ud af at flere af klinkerne på gulvet var skrukke og med gennemgående revner. Da det ikke er nævnt i tilstandsrapporten, valgte vi at melde det til Selskabet med det samme, efter at have haft besigtiget badeværelset af egen håndværker. Vi gik ud fra, at vi nu havde fundet årsagen til fugtskaden i væggene i stuen.

Sagen blev behandlet i løbet foråret og sommeren 2023, og herefter afsluttet i Sep. 2023 ved at sagen blev afvist af Selskabet og Ankenævnet, fordi det menes, at skadesårsagen stadigvæk ikke var fundet.

I december 2023 valgte vi at nedtage møbler og klinker for at få lokaliseret fugtskaden, og for at sikre at der ikke var andre steder i badeværelset, hvor der var risiko for fugtskader.

Da vi fjernede klinkerne i brusenichen, kom der en meget kraftig lugt af fugt og mug, og nu kunne vi lokalisere stederne, hvorfra vandet havde sivet ind i stuen, og herved give en fugtskade som konsekvens.

På samme sted fandt vi udhulninger i væggene, som stemmer helt overens med, hvor fugtlugten er placeret i stuen, og hvor fugtmålingen fandt sted. Billederne er vedhæftet sagen.

Vi meldte dette til Selskabet med det samme. Ankenævnet valgte herefter at genåbne vores sag.

Vi har nu fået svar fra Selskabet, som stadig afviser vores krav, og til dette har vi følgende kommentarer:

- Vi anerkender, at det ikke var lovkrav, at der i 1998 skulle påføres vådrumssikring i bruseniche.
- Ud fra sidste taksatorrapporter anerkender vi, at skadesårsagen ikke er pga. de fine revner i gulvklínkerne.

Vi fastholder vores krav om erstatning pga. følgende punkter:

- I 1998 var det en anbefaling at påføre vådrumssikring. Håndværkerne som har bygget badeværelset, har altså set bort fra anbefalingen, hvilket er imod god håndværkerskik.
- Bygningsreglementet fra 1998 beskriver, at såfremt der ikke blev påført vådrumssikring i bruseniche, så var det et krav at samlingen imellem væg og gulv, under klínkerne og fugerne, skulle være 100% vandtætte.
- Iflg. Sikkerhedsstyrelsen 1995 var det almindeligt at påføre vådrumssikring.
- Bygningsreglementet fra 1998 beskriver, at elastiske fuger ikke må anses som værende vandtæt.
- Bygningskonstruktør [bygningskonstruktør1] konstaterer, at varmtvandsrør blev gennemført ved at håndværkerne lavede et hul i væggen, og der burde have været støbt omkring varmtvandsrør efterfølgende, hvilket håndværkerne ikke har gjort: 'Det hul som der refereres til er sandsynligvis lavet for at gennemføre varmtvandsrør, dette burde man så efterfølgende have støbt ud i igen, men det er så ikke blevet gjort.' (Konklusion fra Bygningskonstruktør [bygningskonstruktør1])
- Bygningskonstruktør [bygningskonstruktør1] konstaterer følgende: '*Det er vores vurdering at der er sket vandindtrængen gennem flisefuger, idet man har undladt at bruge vådrumsmembran. Denne løsning er ikke atypisk eller ulovlig for opførelsestidspunktet, og ses udført med succes i ejendomme tilsvarende den pågældende med samme alder og konstruktionsprincipper. Det er således vores vurdering at årsagen skal findes i utilstrækkelig vedhæftning til underlaget hvilket til dels skyldes fejlmontering samt underlagets beskaffenhed (huller/udsparinger).*' (Konklusion fra Bygningskonstruktør [bygningskonstruktør1])
- I indgangen af brusenichen, havde håndværkerne valgt at lægge 2 lag klínker oven på hinanden, uden vedhæftning. Dette skulle danne en forhøjet kant, så vandet ikke skulle løbe ud på badeværelsesgulvet. Da der ikke var nogen vedhæftning, var det kun de hårde fuger, som holdt på klínkerne. (Billede er indsendt ifm. genåbning af sagen, samt tilføjet dette dokument)
- Til højre i indgang i brusenichen, var der også udhulning imellem gulv og væg. (Billede er indsendt ifm. genåbning af sagen, samt tilføjet dette dokument)
- I væggen til højre for væggen med varmtvandsrør er der også udhulning imellem væg og gulv. (Billede er indsendt ifm. genåbning af sagen, samt tilføjet dette dokument)
- Vi har nu fået bevist at fugtskaden, hullet i muren og fugeslip var til stede på overtagelsesdatoen.

Herunder er vores konklusion:

Skade: Fugt og lugt i væggen imellem stuen og bruseniche. Fugten er konkluderet ved synlig mugplet på væg i stue, muglugt, og Selskabet har selv konkluderet fugtskaden via fugtmåling.

Årsag: Samlingen imellem væg og gulv i bruseniche har aldrig været vandtæt, da håndværkerne, som byggede badeværelset, ikke efterstøbte det hul, som opstod, da håndværkerne gennemførte varmtvandsrør. Derudover kunne vi konstatere i alt 3 steder, hvor der var udhulning imellem gulv og væg, hvor vand har kunne sive ned i og ophobes. Dette konstateres også i seneste taksatorrapport.

Iflg. Bygningsreglement fra 1998 var det et krav, at samlingen imellem gulv og væg, under klinkerne, i brusenicher skulle være 100% vandtæt, såfremt håndværkerne valgte ikke at påføre vådrumssikring. Samtidig var det en anbefaling at påføre vådrumssikring. Kravet om at samlingen imellem væg og gulv skulle være vandtæt nævnes også i seneste taksatorrapport.

Bygningssagkyndige [bygningsskonstruktør1] konkluderer, at samlingen aldrig har været vandtæt pga. hullet, som håndværkerne har lavet i væggen, da de gennemførte varmtvandsrør.

Ydermere beskrev Selskabet i mail fra 17/03-21, at der var fugeslip ind imod stuen, hvor fugtskaden var lokaliseret. Da gummifuger, iflg. Bygningsreglementet 1998, ikke må ses som vandtætte, understreger det, at årsagen til fugtskaden er, at der ikke blev efterstøbt i hullet i væggen/gulvet, og derfor har der kunne sive vand ind i væggen. Selskabet konstaterer i mail fra 17/03-21, at fugerne skulle have været skiftet mange år før vi overtog huset.

Jeg understreger her, at årsagen til skaden er, at badeværelset blev opført forkert pga. manglende støbning af hullet i væggen, som opstod ifm. gennemføring af rør. Som konsekvens har samlingen imellem væg og gulv aldrig været vandtæt, hvilket var et krav, hvis der ikke blev anvendt vådrumssikring. Siden husets opførelse i 1998 har det været muligt for vand at kunne sive igennem væggen, når der f.eks. har været fugeslip. Selskabet har konstateret, at fugerne skulle have været skiftet mange år før vi overtog huset.

Det er korrekt, at der i tilstandsrapport er beskrevet, at vægfliser er med manglende vedhæftning. Tilstandsrapport nævner dog intet om de skrukke gulvfliser, som vi kunne konstatere også manglede vedhæftning. Disse gulvfliser var placeret samme steder som fugten blev lokaliseret. (Se plantegning længere nede i dokumentet).

Selskabet argumenterer for, at sagen skal afvises, pga. de skrukke vægfliser er nævnt i tilstandsrapporten. Det argument har intet grundlag, da vi nu er kommet frem til, at skaden er sket pga. en håndværksmæssig fejl, da man ikke fik gjort samlingen imellem væg og gulv vandtæt.

Selskabet bør derfor stå for følgende erstatning, fordi badeværelset ikke er opført korrekt.

Vi fastholder vores krav om erstatning vedr. følgende:

- Nedtagning af badeværelsesmøbler
- Nedtagning af klinker på gulv og væg.
- Slibning af gulv og væg.
- Vådrumssikring i hele rummet eller på anden måde gøre rummet vandtæt.
- Opsætning af klinker på gulv og i bruseniche.
- Opsætning af møbler.
- Reparation af evt. skade på loft efter nedtagning af klinker.
- Erstatning til alle nye klinker, da vi ikke kan skaffe de samme klinker igen, og derfor vil der komme en betydelig kosmetisk forskel.
- VVS-arbejde.

Nogle af ovenstående punkter er allerede udført, og vi søger derfor en erstatning, som svarer til det krævede timeforbrug af en professionel håndværker.

Afsluttende kommentarer:

Ankenævnet for Forsikring

14.

100825

- Selskabet argumenterer for at sagen bl.a. skal afvises pga. husets alder. Da badeværelset oprindeligt er bygget forkert og imod Bygningsreglementet fra 1998, er der ikke grundlag for dette argument.
- Selskabet argumenterer for at sagen bl.a. skal afvises pga., at det er over 3 år siden, at vi overtog huset. Vi skal her gøre opmærksom på, at vi har anmeldt alle forhold til forsikringen, så snart vi er blevet bekendt med skader eller mulige årsager. Her kan vi nævne at fugtskaden første gang blev meldt 3 måneder efter vi flyttede ind. Derudover har vi tegnet en 5 års dækning.

Herunder billeder indsendt 6/12-23."

Selskabet meddelte den 11/3 2024, at selskabet ikke havde flere kommentarer.

Klageren har i brev af 21/3 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg venter stadig på svar om vi kan påbegynde renovering af badeværelset imens sagen bliver behandlet. Jeg har forsøgt at få svar på dette i nu 2 måneder men uden held."

Nævnet har fået forelagt bilag fra 99811 og nærværende sag. Nævnet har blandt andet modtaget fotografier fremlagt af klageren. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Det fremgår af tilstandsrapport af 29/6 2020 bl.a.:

"

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A	Beboelse	
A.	Primære bygningsdele	

...

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
6.2 Vægkonstruktion/-belægning	K2	Der er vægfliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget i det store bad. Er dog ikke i brusenichen. Note: Omfanget er mindre og det skønnes at der er udført vådrumssikring. Forholdet kan medføre yderligere forringelse af vedhæftningen.
	K2	Der er vægfliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget i baderummet. Se ved ydervæg ved vinduet. Note: Omfanget er mindre og det skønnes at der er udført vådrumssikring. Forholdet kan medføre yderligere forringelse af vedhæftningen.
	K3	Der er vægfliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget i brusenichen i det store bad. Se især ved de øverste rækker. Note: Forholdet er konstateret i det vandbelastede område, og der er risiko for skade på andre bygningsdele ved vandgennemtrængning til bagvedliggende konstruktioner.

"

Det fremgår af taksatorrapport af 8/2 2023:

**"3. Anmeldelse + foto af forholdet med beskrivelse
Anmeldelse ...:**

Anmeldelsen omhandler flisebelægningen på badeværelset markeret med rød på plantegningen herunder. Fliserne er konstateret værende med fine revner.

Hvilken bygningsdel samt alder:

Det er vores vurdering at den omhandlende flisebelægning er fra ejendommens opførelsestidspunkt i 1998.

[Fotos]

4. Årsag til skade

Det er vores vurdering at de omhandlende revner primært forekommer i glasuren ovenpå fliserne, idet der ikke er konstateret opfugtning af gulvkonstruktionen som vurderes relaterbar til revnerne. Det er vores vurdering at de omhandlende revner er forårsaget af fugt og temperaturbetingede bevægelser. Samtlige gulvfliser i brusenichen ses med fine revner i glasuren, hvilket tilskrives den øgede fugtbelastning og flere temperaturudsving. Den anvendte flise er ikke atypisk for ejendommens alder.

5. Beskrivelse af skadesomfang

På badeværelset konstateres ca. 90% af gulvfliserne at være med fine revner, det er dog vores vurdering at revnerne forekommer i overfladen. Der er ikke konstateret skader som følge af forholdet, eller nærliggende risiko for følgeskader.

6. Beskrivelse af skadeudgift

Da revnerne i sig selv ikke kan udbedres, bør fliserne udskiftes i sin helhed.

Det er vores vurdering at udskiftning af gulvfliserne beløber sig til kr. 5000-10.000 inkl. moms.

7. Afgørelse (førstehåndsvurdering)

Det er vores vurdering at revnerne også var til stede forinden overtagelsestidspunktet.

8. Vurdering af regres (førstehåndsvurdering)

Anmærkninger i TR adresserer udelukkende vægfliser på badeværelset."

Det fremgår af udateret udtalelse fra murerfirma1, indhentet forud for afsigelsen af kendelse 99811 af 27/9 2023, til klageren bl.a.:

"Jeg har snakket med [firma med salg af fliser] om dine fliser på badeværelset, som krakelerer.

De fortalte ud fra de billeder jeg tog, og hvad jeg fortalte: At flisen er en blød skærv flise, som da man lavede dem i 90'erne var tyndere end i dag, og at de kun blev brændt ved 800 grader celsius. I dag bliver fliser brændt ved ca. 1150-1250 grader celsius.

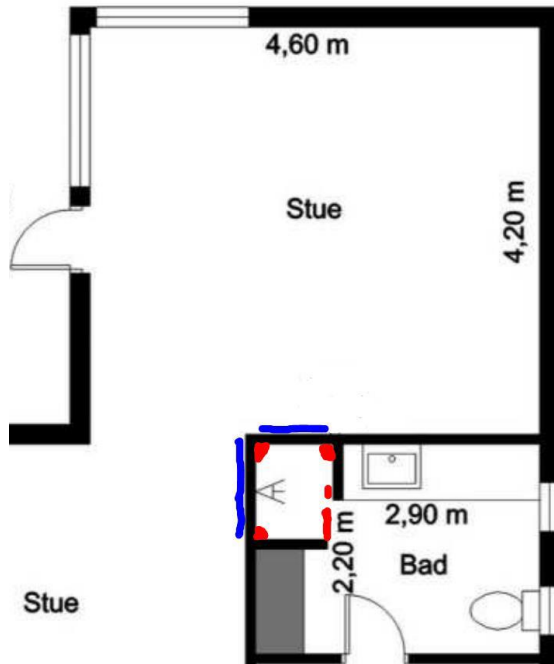
Grunden til at de krakelerer er fugt-kulde og varme, en anden grund kan være, at underlaget ikke er godt nok, og de ikke er fuldklæbet, dvs. at de spor der er blevet efter tandspartlen, der kan der ligge vand, og hvis der så ikke er lavet vådrumssikring, kan dette også have indvirkning.

Den eneste måde at stoppe det på, er ved at skrælle fliserne af gulv og vægge, og starte forfra."

Det fremgår af oversigt over skrukke fliser og fugt i stuen fremsendt af klageren:

"Skrukke fliser markeret med rødt.

Fugt konstateret i stuen markeret med blå.



Det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport af 5/2 2024 udfærdiget af ekstern rådgiver1 bl.a.:

"**Besigtigelsesdato:** 01-02-2024

...

3. Anmeldelse + foto af forholdet med beskrivelse

Anmeldelse ...:

Efter demontering af flisebelægning konstateres vådrum udført uden vådrumsmembran og skillevægsoverfladen er med huller.

Hvilken bygningsdel samt alder:

Det omhandlende badeværelser er fra 1998.

Foto 1 - Fliser er i overvejende grad demonteret.

Foto 2 – Der er ikke anvendt vådrumsmembran under fliserne.

Foto 3 – Langs gulvet i brusenichen ses udsparring i skillevæg.

Foto 4 – Udsparring til gennemføring af rør.

Foto 5 – Der er elastiks fuge langs kanter.

Foto 6 – Hul under skillevæg.

4. Skadesafklaring

Jf. offentlige dokumenter er der i 1997 søgt om byggetilladelse til omhandlende ejendom. Af byggetilladelsen fremgår det at denne tildeles efter bygningsreglement for småhuse af 1985. Af dagældende bygningsreglement stilles krav om følgende i vådrum:

- På gulv- og vægkonstruktioner af træ må kun anvendes vandtætte beklædninger.
- Samlinger, herunder tilslutning mellem gulv og væg samt rørgennemføringer o.l. skal være vandtætte.
- Gulv- og vægoverflader skal udføres, så de kan modstå normalt forekommende mekaniske og kemiske påvirkninger og...
- I rum med gulvafløb skal gulvet have tilstrækkeligt fald mod afløbet.

Der er ikke fundet tegn på anvendelse af organisk materiale ifm. badeværelset/vådrummet. Af offentlige dokumenter fremgår det at skillevæggen er udført af Leca-helvægselementer hvilket bekræftes ved besigtigelsen, og at gulvkonstruktionen i gulv og bryggers er opført som følgende:

- Klinker/fliser
- Cementmørtel
- Klaplag
- Fiberdug
- Lecanødder

Ovenstående opbygning af hhv. gulv og vægkonstruktioner udløser ikke krav om anvendelse af vådrumsmembran idet der udelukkende er tale om uorganiske byggematerialer.

Det er vores vurdering at hulrummet(ene) er medvirkende til utilstrækkelig vedhæftning af fliserne hvilket dels giver anledning til skrukke fliser men også hulrum hvori vand kan ophobes. Nærværende hulrum/udsparring er også ensbetydende med et reduceret dybde i skillevæggen hvilket gør at vandet er med større risiko for at ledes til skillevægsoverfladen ind mod alrummet. Hulrummet/udsparringen angivet på foto 3 + 4 er lokaliseret hvor FT har – på alrums siden af skillevæggen – kunne registrere en karakteristisk lugt.

5. Beskrivelse af skadesomfang

Der er i brusenichen konstateret sporadisk forekommende huller/udsparringer i vægoverfladen, dog primært langs gulvet i brusenichen.

6. Beskrivelse af skadeudgift

Gulv og skillevægsoverfladerne rettes af med dertil passende flydespartel/mørtel, med udfaldskrav svarende til producentens anbefalinger. Efter opretning kan der monteres nye fliser med særlig opmærksomhed på retmæssig klæbning til underlaget.

7. Afgørelse (førstehåndsvurdering)

FT oplyser at de elastiske fuger er udskiftet umiddelbart efter overtagelse, hvorfor denne ikke vurderes som årsag til skaden. Det er vores vurdering at der er sket vandindtrængen gennem flisefuger, idet man har undladt at bruge vådrumsmembran. Denne løsning er ikke atypisk eller ulovlig for opførelsestidspunktet, og ses udført med succes i ejendomme tilsvarende den pågældende med samme alder og konstruktionsprincipper. Det er således vores vurdering at årsagen skal findes i utilstrækkelig vedhæftning til underlaget hvilket til dels skyldes fejlmontering samt underlagets beskaffenhed (huller/udsparringer).

8. Vurdering af regres (førstehåndsvurdering)

Følgende er anført i TR:

...

Ankenævnet for Forsikring

18.

100825

Det er vores vurdering at de omhandlende hulrum til dels er årsag til skrukke/mangelfuld vedhæftning af fliser som angivet i TR."

Det fremgår af korrespondance mellem ekstern rådgiver1 og selskabet:

"Fra: [Ekstern Rådgiver1]

Til: [Selskabet]

...

Dato: 23. februar 2024 ...

...

Nedenstående ændrer som sådan ikke konklusionen. Det hul som der refereres til er sandsynligvis lavet for at gennemføre varmtvandsrør, dette burde man så efterfølgende have støbt ud i igen, men det er så ikke blevet gjort. At varmeslangerne ligger yderligt er uden betydning for følgeskaderne, men blot en årsag til der i første omgang er lavet et hul i skillevæggen.

...

Fra: [Selskabet]

Sendt: 21. februar 2024 ...

Til: [Ekstern rådgiver1]

...

Tak for den tilsendte rapport.

Jeg vil høre du vil svare på følgende:

Kunden anfører bl.a. følgende:

Da vi kigger nærmere ind i det største hulrum (1), kan vi se to varmtvandsrør, som ligger meget tæt på undersiden af væggen.

Varmtvandsrør er placeret for tæt på undersiden af væggen, så samlingen imellem væg og gulv ikke er tæt.

Jeg vil høre, om ovennævnte ændrer på dine konklusioner mv. i din rapport?"

Det fremgår af police af 10/11 2020:

"Du har valgt en 5 årig udvidet forsikring.

...

For denne police gælder disse forbehold/klausuler

- Forsikringen dækker ikke fugtskader - herunder råd, svamp og skimmel – der er opstået som følge af vægfliser med manglende vedhæftning ved evt. manglende vådrumsmembran, som anmærket i tilstandsrapportens side 9 under punkt 6 'Vådrum'. Dette skyldes, at den byggesagkyndige har givet forholdet karakteren K2 under forudsætning af, at der er vådrumsmembran. Dermed konstaterer den byggesagkyndige at forhold omkring

vådrumsmembran er ukendt. Forbeholdet omfatter de vægge og gulve, der omkranser vådrummet, samt evt. underliggende etageadskillelse ved manglende vådrumsmembran."

Det fremgår af forsikringsbetingelser nr. E33 af 2/10 2020:

"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, deformation, 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 den i policen oplyste selvrisiko.

B Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

C Forhold, der er dækket af en anden forsikring, fx bygningsforsikring. Ejerskifteforsikringen behandler ikke forholdet, før der er en afklaring af dækningsspørgsmålet fra anden relevant forsikring. Med bygningsforsikring mener vi enten købers eller sælgers bygningsforsikring.

D Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold om bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter, medmindre der er tale om dækningsberettiget el- eller vvs, samt æstetiske eller arkitektoniske forhold. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsvilkårenes punkt 4, dækkes skaden.

...

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

I Forhold, der alene består i udløb af konstruktioners eller materialers samt bygningsdeles sædvanlige levetid.

...

21. Udvidede dækning

Alle Ejerskifteforsikringens øvrige punkter gælder også for den udvidede dækning, der er tilknyttet Ejerskifteforsikringen. Dækningen er en udvidelse af forsikringsdækningen i forhold til Lov om Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Du kan se, om du har valgt den udvidede dækning på din police.

Der gælder en maksimumdækning på den udvidede dækning i hele forsikringens løbetid på 250.000 kr. før fradrag af selvrisiko, dog undtaget dækningen for udslip (punkt I). Maksimumbeløb bliver løbende nedskrevet efter en anmeldt skade, som er dækket af de udvidede dækninger.

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 fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne, og at dispensationen ikke kan opnås."

Fotografier har været forevist for nævnet.

Nævnet udtaler:

Sagen er tidligere behandlet under 99811, og der blev den 27/9 2023 afsagt kendelse, hvor nævnet fandt, at klageren ikke havde bevist, at der var forhold ved fliserne på gulvet i badeværelset, som på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. På klagerens foranledning er sagen blevet tilladt genoptaget af

nævnets formand, da klageren har fremlagt oplysninger om muligt fravær af vådrumsmembran, fordybninger i gulv og væg og mulig sammenhæng med fugtgener i stuen og dobbelt lag klinker.

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1998 – den 23/11 2020. Klageren kræver udbedring af badeværelset og følgeskader. Han kræver erstatning for nedtagning af badeværelsesmøbler og klinker på gulv og væg, slibning af gulv og væg, vådrumssikring i hele rummet eller på anden måde at gøre rummet vandtæt, opsætning af klinker på gulv og i bruseniche, opsætning af møbler, reparation af eventuel skade på loft efter nedtagning af klinker, erstatning for nye klinker, da de samme klinker ikke kan skaffes igen, og der derfor vil komme en betydelig kosmetisk forskel samt erstatning for VVS-arbejde.

Klageren har anført, at han ved lægning af nyt gulv i starten af 2021, konstaterede fugtlugt samt mugplet i stuen. Fugtlugten stammer fra nederste del af to vægge i stuen. Væggene støder op til brusenichen i det store badeværelse. Ved nedtagning af møbler og klinker i badeværelset i december 2023 kunne han konstatere, at badeværelset ikke er gjort vandtæt/vådrumssikret ved opførelsen. Da han fjernede klinkerne i brusenichen, kom der en meget kraftig lugt af fugt og mug, og nu kunne han lokalisere stederne, hvorfra vandet havde sivet ind i stuen. På samme sted fandt han udhulinger i væggene, som stemmer overens med, hvor fugtlugten er placeret i stuen. Han kunne konstatere, at der tre steder i brusenichen er større eller mindre fordybninger i væggen/gulv bag klinkerne, hvor klinkerne derfor ikke har været behæftet korrekt, og vand har kunnet sive om bag klinkerne. To af de tre fordybninger i væggen/gulv i brusenichen er lokaliseret ud fra samme sted, hvor der blev konstateret fugt i stuen. Der er dermed tale om, at vandet i brusenichen har kunnet sive igennem væggen, da brusenichen ikke blev opført som vandtæt eller med vådrumssikring, og væggen er heller ikke vandtæt. Klageren har anført, at fugtskaden også skyldes, at samlingen imellem væg og gulv i bruseniche ikke er vandtæt, da hul til varmtvandsrør ikke blev efterstøbt. Derudover har vand kunne sive ned og ophobes imellem gulv og væg tre steder. Han har anført, at da gummifuger ifølge bygningsreglementet af 1998 ikke kan anses som vandtætte, understreger det, at årsagen til fugtskaden er, at der ikke blev efterstøbt i hullet i væggen/gulvet. Klageren har anerkendt, at det ikke var lovkrav, at der i 1998

skulle påføres vådrumssikring i bruseniche, men anfører at udførelsen strider mod god håndværkerskik. Klageren har anført, at der i det største hulrum er to varmtvandsrør, som er placeret for tæt på undersiden af væggen, så samlingen imellem væg og gulv ikke er tæt. Klageren har i forhold til tilstandsrapporten anført, at tilstandsrapport ikke nævner de skrukke gulvfliser. Gulvfliserne var placeret samme steder som fugten blev lokaliseret.

Selskabet har anført, at der er søgt om byggetilladelse til ejendommen i 1997, og at der er meddelt byggetilladelse efter bygningsreglement for småhuse af 1985. Selskabet har anført, at der ikke er fundet tegn på anvendelse af organisk materiale i forbindelse med badeværelset, da gulvkonstruktionen i gulv og bryggers er opført som følgende: Klinker/fliser, cementmørtel, klaplag, fiberdug, lecanødder. Den opbygning af gulv og vægkonstruktioner udløser ikke krav om anvendelse af vådrumsmembran, da der udelukkende er tale om uorganiske byggematerialer. Selskabet har anført, at forholdet ikke på overtagelsestidspunktet udgjorde nærliggende risiko for skade. Ved ekstern rådgiver¹'s besigtigelse 8/2 2023 blev der ikke konstateret skader i form af opfugtning af gulvkonstruktionen eller ulovlige forhold ved badeværelset eller følgeskader. Selskabet har anført, at der ikke er dækning for fliser med mangelfuld vedhæftning, da forholdet er anmærket i tilstandsrapportens punkt 6, og da klageren har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning. Selskabet har også anført, at der er taget forbehold i policen for "fugtskader - herunder råd, svamp og skimmel – der er opstået som følge af vægfliser med manglende vedhæftning ved evt. manglende vådrumsmembran, som anmærket i tilstandsrapportens side 9 under punkt 6 'Vådrum'".

Selskabet har i forhold til varmtvandsrør ved undersiden af væggen anført, at det forhold, at der i væggen er tale om et hul ikke medfører, at det anmeldte forhold på overtagelsestidspunkt udgjorde nærliggende risiko for skade, da klageren ikke har løftet bevisbyrden for, at klinkebelægningen ikke var tæt for indtrængende vand på overtagelsestidspunkt.

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 6,2 om vægkonstruktion/belægning i vådrum (badeværelse, toilet, bryggers) med karakteren K2, at "Der er vægfliser med mangelfuld vedhæftning

til underlaget i det store bad. Er dog ikke i brusenichen. Note: Omfanget er mindre og det skønnes at der er udført vådrumssikring. Forholdet kan medføre yderligere forringelse af vedhæftningen". Det er ligeledes angivet med karakteren K2, at "Der er vægfliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget i baderummet. Se ved ydervæg ved vinduet. Note: Omfanget er mindre og det skønnes at der er udført vådrumssikring. Forholdet kan medføre yderligere forringelse af vedhæftningen". Det er med karakteren K3 anmærket, at "Der er vægfliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget i brusenichen i det store bad. Se især ved de øverste rækker. Note: Forholdet er konstateret i det vandbelastede område, og der er risiko for skade på andre bygningsdele ved vandgennemtrængning til bagvedliggende konstruktioner".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport af 5/2 2024, at "Jf. offentlige dokumenter er der i 1997 søgt om byggetilladelse til omhandlende ejendom. Af byggetilladelsen fremgår det at denne tildeles efter bygningsreglement for småhuse af 1985. Af dagældende bygningsreglement stilles krav om følgende i vådrum: • På gulv- og vægkonstruktioner af træ må kun anvendes vandtætte beklædninger. • Samlinger, herunder tilslutning mellem gulv og væg samt rørgennemføringer o.l. skal være vandtætte. • Gulv- og vægoverflader skal udføres, så de kan modstå normalt forekommende mekaniske og kemiske påvirkninger og ... • I rum med gulvafløb skal gulvet have tilstrækkeligt fald mod afløbet. Der er ikke fundet tegn på anvendelse af organisk materiale ifm. badeværelset/vådrummet. ... at gulvkonstruktionen i gulv og bryggers er opført som følgende: • Klinker/fliser • Cementmørtel • Klaplag • Fiberdug • Lecanødder. Ovenstående opbygning af hhv. gulv og vægkonstruktioner udløser ikke krav om anvendelse af vådrumsmembran idet der udelukkende er tale om uorganiske byggematerialer. Det er vores vurdering at hulrummet(ene) er medvirkende til utilstrækkelig vedhæftning af fliserne hvilket dels giver anledning til skrukke fliser men også hulrum hvori vand kan ophobes. Nærværende hulrum/udsparring er også ensbetydende med et reduceret dybde i skillevæggen hvilket gør at vandet er med større risiko for at ledes til skillevægsoverfladen ind mod alrummet. Hulrummet/udsparringen angivet på foto 3 + 4 er lokaliseret hvor FT har – på alrums siden af skillevæggen – kunne registrere en karakteristisk lugt ... Der er i brusenichen konstateret sporadisk forekommende huller/udsparringer i vægoverfladen, dog primært langs gulvet i brusenichen ... Det

er således vores vurdering at årsagen skal findes i utilstrækkelig vedhæftning til underlaget hvilket til dels skyldes fejlmontering samt underlagets beskaffenhed (huller/udsparinger)".

Det fremgår af mail af 23/2 2024 fra ekstern rådgiver¹ til selskabet, at "Det hul som der refereres til er sandsynligvis lavet for at gennemføre varmtvandsrør, dette burde man så efterfølgende have støbt ud igen, men det er så ikke blevet gjort. At varmeslangerne ligger yderligt er uden betydning for følgeskaderne, men blot en årsag til der i første omgang er lavet et hul i skille-væggen".

Det fremgår af policen, at "Forsikringen dækker ikke fugtskader - herunder råd, svamp og skimmel – der er opstået som følge af vægfliser med manglende vedhæftning ved evt. manglende vådrumsmembran, som anmærket i tilstandsrapportens side 9 under punkt 6 'Vådrum'. Dette skyldes, at den byggesagkyndige har givet forholdet karakteren K2 under forudsætning af, at der er vådrumsmembran. Dermed konstaterer den byggesagkyndige at forhold omkring vådrumsmembran er ukendt. Forbeholdet omfatter de vægge og gulve, der omkranser vådrummet, samt evt. underliggende etageadskillelse ved manglende vådrumsmembran".

Basisdækning

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Nævnet bemærker videre, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at udførelsen af en bygningsdel ikke er udført efter producentanvisninger eller håndværksmæssigt optimalt. Det afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at der på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen var forhold vedrørende mangelfuld vedhæftning af fliser på badeværelse, fravær af vådrumsmembran eller eventuelle følgeskader, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til det

anførte i tilstandsrapporten og indholdet af policeklausulen vedrørende mangelfuld vedhæftning af fliser i vådrum.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det i tilstandsrapportens punkt 6.2. med karakteren K2 er anført, at der er vægfliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget i baderummet, og at forholdet kan medføre yderligere forringelse af vedhæftningen samt at det med karakteren K3 er anført, at der er vægfliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget i brusenichen i det store bad. I noten var det anført, at forholdet er konstateret i det vandbelastede område, og at der er risiko for skade på andre bygningsdele ved vandgennemtrængning til bagvedliggende konstruktioner.

Nævnet har videre lagt vægt på, at overfladiske revner i glasuren på gulvfliserne ikke i sig selv kan anses for en skade, når der ikke er grundlag for at antage, at disse overfladiske revner fører til, at belægningen er utæt eller har nærliggende risiko for at blive utæt. Nævnet bemærker, at der er tale om 25 år gamle fliser.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke har godtgjort følgeskader, der kan henføres til andre forhold end vægflisernes manglende vedhæftning, og at selskabet på baggrund af tilstandsrapporten indsatte en klausul i policen, hvor det fremgår, at forsikringen ikke dækker "fugtskader - herunder råd, svamp og skimmel – der er opstået som følge af vægfliser med manglende vedhæftning ved evt. manglende vådrumsmembran, som anmærket i tilstandsrapportens side 9 under punkt 6 'Vådrum'. Dette skyldes, at den byggesagkyndige har givet forholdet karakteren K2 under forudsætning af, at der er vådrumsmembran ... Forbeholdet omfatter de vægge og gulve, der omkranser vådrummet, samt evt. underliggende etageadskillelse ved manglende vådrumsmembran".

Udvidet dækning

Klageren har anført, at badeværelset er ulovligt opført, da bygningsreglementet fra 1998 beskriver, at samling imellem væg og gulv under klinkerne og fugerne skulle være 100% vandtæt-

Ankenævnet for Forsikring

26.

100825

te, hvis der ikke blev påført vådrumssikring i bruseniche, og at elastiske fuger ikke anses som værende vandtætte. Han har anført, at i indgangen af brusenichen var der lagt to lag klinker oven på hinanden uden vedhæftning, hvilket skulle danne en forhøjet kant, så vandet ikke skulle løbe ud på badeværelsesgulvet. Da der ikke var nogen vedhæftning, var det kun de hårde fuger, som holdt på klinkerne. Klageren har også anført, at der i det største hulrum er to varmtvandsrør, som er placeret for tæt på undersiden af væggen, så samlingen imellem væg og gulv ikke er tæt.

Selskabet har anført, at badeværelset var lovligt på opførelsestidspunktet i 1998 blandt andet som følge af, at der ikke i bygningsreglement for småhuse af 1985 var krav til vådrumsmembran.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der er konstruktioner i badeværelset, der er udført i strid med bygningslovgivningen. Nævnet finder derfor, at klageren ikke har krav på dækning over den udvidede forsikring for ulovlige bygningsindretninger.

Nævnet bemærker, at bygningsreglementerne fra 1985 og 1995 ikke stiller krav om anvendelse af vådrumsmembran, men alene et generelt tæthedskrav. Det forhold, at der ikke er anvendt vådrumsmembran, berettiger derfor ikke i sig selv til dækning i henhold til ulovlighedsdækningen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Kendelsen træder i stedet for kendelse 99811.

Ankenævnet *for* Forsikring

27.

100825

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Hans-Jørgen Nymark Beck', written in a cursive style.

Hans-Jørgen Nymark Beck