

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 2. april 2025 blev i sag nr. 102479:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
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 klageskema af 25/10 2024 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Tidligt i november 2023 drypper der små brune dråber ned fra loftet i køkkenet. Ovenpå er vores badeværelset på 1.sal.

Vi anmelder dette til Dansk Boligsikring som fortæller vi for egen regning selv skal ansætte håndværkere til at besigtige skaden.

Vi beslutter at indgå samarbejde med et badrumsfirma, som sørger for at hive gulvet op og undersøge hvor vandskaderne kommer fra. De opdager at der er vand under hele gulvet. Badrum anslår at tilslutningen til toilet har været ulovlig/dårlig og derfor har der været vand under gulvet hele tiden at og dryppet gradvis når bjælkerne ikke længere på suge det op. Se rapport 1.

Vi har Dansk Boligsikring ude i maj måned, der bekræfter at der er vand over det hele, men de mener at vandet stammer fra bruseren, hvilket vores håndværkere ikke er enig i. I tilstandsrapporten er der netop en marking om målt ekstra fugtighed, så Dansk Boligsikring dækker sig ind under dette. Vores håndværkere er meget uenig, og anbefaler os at fastholde vores krav om at vandet kommer fra toilettet og dette skyldes dårlig eller ulovlig installation, og er ikke en pludselig skade.

Jeg vedhæfter en tidslinje og diverse mails i sagen og attachments. Håber jeg har fået navngivet det signende nok.

PS. vi har aldrig fået noget skadenummer fra Dansk Boligsikring.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker, som minimum en del dækket til undersøgelserne samt opbrydning af gulvet og restaurering.

Vi havde ikke planlagt at skifte nyt badeværelse før om 5 år cirka, men da vi indhentede tilbud om undersøgelser lød de på 25-50tkr., bare for undersøgelserne af lækagen, samt skulle vi efterfølgende have nyt gulv fordi vi ikke havde nogen originale fliser, så besluttede vi at lave nyt badeværelse samt sikre at vores leverandør fandt årsagen til vandlækage. Det har de sikkert taget ekstra penge for samt betalte vi en del for nyt isolation, behandling af bjælkerne m.m. Vi havde ingen vejledning eller rådgivning fra Dansk Bolig forsikring om hvordan man undersøgte skaden korrekt og de var informeret lang tid inden vi besluttede at lave ny badeværelse. Argumentation er, at skulle punge ud 25-50kr., for kikkert undersøgelser og 'on-top' erstatning af fliser, og så laver vi nyt badeværelse 5 år efter. Så hellere skubbe det fremad.

Vi ønsker en rimelig kompensation fordi vandtilslutningen ikke har været lavet ordenligt og sikkert har dryppet i mange år men underlaget har blot absorberet det. Dette vil vi mene er en ejerskifteforsikring sag."

Selskabet har den 6/12 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"På vegne af DBF skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på denne klage, som bør afvises.

Indledning

Klagen vedrører utætheder fra et badeværelse på 1. sal, som ifølge klager skyldes en utæthed ved afløbsinstallationen. DBF har afvist dækning med henvisning til, at vandet kommer fra brusenichen, som har flere alvorlige anmærkninger i tilstandsrapporten.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 1. november 2021. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 5. juli 2021.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag A** og tilstandsrapport som **bilag B**.

Den 6. november 2023 anmelder klager, at der løber vand ned fra loftet i køkkenet. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag C**.

DBF afviser den 20. november 2023 forholdet, da dette anmeldes 2 år efter overtagelsen, hvorfor det vurderes, at det ikke har været til stede ved klagers overtagelse af ejendommen.

Klager vender tilbage og oplyser, at der efter klagers opfattelse er tale om et brud på faldstammen, idet vandet stoppede med at løbe, da de stoppede med at bruge badeværelset. DBF beder den 23. november 2023 klager om at kontakte en VVS'er for at få forholdet undersøgt nærmere.

Der går herefter næsten 5 måneder, før klager den 18. april 2024 vender tilbage med nye oplysninger om forholdet. Klager oplyser, at de har åbnet gulvet op, og at vandtilførslen til toilettet er utæt og har været det igennem længere tid.

Den 1. maj 2024 besigtiger DBF ved hhv. en tømrer- og en VVS-konsulent. Besigtigelsesnotater er fremlagt af klager. Billeder taget af VVS-konsulenten fremlægges i tillæg som **bilag D**.

Den 15. juni 2024 afviser DBF dækning. I forbindelse med, at klager kommer med indsigelser, indhenter skadebehandleren en supplerende udtalelse fra VVS-konsulenten. Denne fremlægges som **bilag E**.

Afgørelsen påklages den 12. juli 2024 til DBF's interne klageafdeling, som den 15. august 2024 fastholder dækningsafslaget. Korrespondance er fremlagt af klager.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF som minimum skal dække klagers udgifter til undersøgelse samt opbrydning og genetablering af gulvet på badeværelset.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. november 2021 var forhold ved afløbsinstallationen fra toilettet, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om en murermestervilla fra 1920, og nærværende sag drejer sig om badeværelset på 1. sal, som skønnes at være udført for ca. 20-30 år siden.

Forholdet anmeldes til DBF, fordi klager 2 år efter overtagelsen oplever, at der løber vand ned fra badeværelset. DBF beder klager om at få forholdet undersøgt nærmere, hvorefter klager påbegynder en planlagt renovering af badeværelset og i den forbindelse river badeværelset ned, herunder toilet, gulv og bruseniche.

Klager har fremlagt en rapport fra [klagerens håndværker], som udfører badeværelsesrenoveringen for klager. [Klagerens håndværker] mener, at vandskaden skyldes et utæt afløbsrør med bagfald, og vurderer, at fejlen sandsynligvis har været til stede siden renoveringen af badeværelset.

DBF's VVS-konsulent har vurderet afløbsinstallationen ud fra forholdene ved besigtigelsen, hvor det væghængte toilet allerede var fjernet. Ved besigtigelsen måler konsulenten, at afløbet sidder i en højde på 18,5 cm. fra færdigt gulv. Konsulenten oplyser, at afløbet fra toilettet som standard sidder 22 cm. fra færdigt gulv, og at grenrøret ved besigtigelsen er drejet en smule nedad – formentlig i forbindelse med nedtagning af væg og cisterne. Hvis man retter grenrøret op, er der korrekt fald på afløbet.

Konsulenten afviser således, at der har været bagfald på røret, før toilet og væg blev fjernet. Der ses en mindre utæthed ved reduktionen på grenrøret. Der ses ingen opfugtning under utætheden på afløbet.

Ved besigtigelsen, som foretages sammen med en tømreruddannet konsulent, fjernes plastik/dampspærre, så det er muligt at se det fulde omfang af opfugtningen. Konsulenten måler kraftig opfugtning af bjælken foran den tidligere bruseniche (foto 3). Bjælken ses med lokalt nedbrud foran brusenichen. Loftforskalling og indskudsbrædder ses med nedbrud og opfugtning i et område på 5-6 m² fra bruseniche og mod gavlvæg, hvor klager har konstateret vanddryp i køkkenet. Loftet ses med en smule fald mod gavlvæggen, hvorfor vandet er løbet på oversiden af loftet og søgt ned ved gavlvæggen. Ved måling af bjælken foran det væghængte toilet, konstateres alene let opfugtning og intet nedbrud.

Begge konsulenter konstaterer på baggrund af fugtmønstret i gulvkonstruktionen, at vandskaden er opstået fra brusenichen, og at den ikke har sammenhæng med den mindre utæthed på afløbsinstallationen. Hvis vandet var kommet fra afløbsinstallationen, ville man herudover have oplevet kraftige lugtgener, hvilket ikke er tilfældet.

Selve utætheden kan udbedres for under 5.000 kr., som er forsikringens bagatelgrænse, jf. pkt. 4.12 i forsikringsbetingelserne.

Der er adskillige anmærkninger på badeværelset i tilstandsrapporten. Det er bl.a. anmærket, at der i brusenichen er gulvklinker med partiel manglende vedhæftning, og at der ikke er korrekt fald mod gulvafløbet. Begge forhold er anmærket med gult hus, som omfatter alvorlige skader ved bygningsdelen, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på længere sigt, hvilket kan medføre skader på andre bygningsdele. Det er også anmærket med gråt hus, at der måles forhøjet fugt i gulvkonstruktionen i brusenichen.

Da klager forud for besigtigelsen har fjernet både bruseniche og gulv, er det ikke muligt at konstatere den præcise årsag, men begge konsulenter vurderer, at opfugtningen i gulvkonstruktionen kan relateres til det forhold, at der i brusenichen, som er et vandbelastet område, har været gulvklinker med manglende vedhæftning i kombination med manglende fald mod afløb.

Forhold, som er anmærket i tilstandsrapporten, er undtaget dækning under ejerskifteforsikringen, jf. pkt. 4.1. Det samme er skader, som opstår, fordi man som ejer af huset ikke udbedrer de anmærkninger, som fremgår af tilstandsrapporten. Det bemærkes i den forbindelse, at gule anmærkningerne netop markerer, at der på sigt kan opstå følgeskader på andre bygningsdele, hvis man ikke udbedrer anmærkningerne. Der går 2 år, før klager oplever vand i køkkenet, hvorfor det må lægges til grund, at forholdet har udviklet sig igennem klagers ejertid.

DBF er enig med klager i, at man på baggrund af anmærkningerne i tilstandsrapporten ikke kunne forvente, at der allerede ved overtagelsen var fugtskader i den underliggende konstruktion. DBF er derfor indstillet på at opføre et beløb til dækning af de skader, som måtte have været til stede ved overtagelsen.

Da forholdet først anmeldes 2 år efter overtagelsen, og da klager ikke har udbedret anmærkningerne, er det imidlertid vanskeligt at vurdere, i hvilket omfang følgeskaderne allerede har været til stede på overtagelsestidspunktet.

DBF's konsulent skønner, at udbedring af følgeskaderne med det omfang, som de har i dag, vil koste mellem 25.000 kr. og 40.000 kr. DBF kan på den baggrund og for at imødekomme klager tilbyde en kontanterstatning på 40.000 kr. med fradrag af selvrisiko på 5.000 kr. til udbedring af følgeskaderne.

Ankenævnet for Forsikring

5.

102479

Klager har ikke dokumenteret udgifter forbundet med afdækning og konstatering af skaden. Hvis klager har haft merudgifter forbundet med udarbejdelse af rapporter fra [klagerens håndværker], er DBF indstillet på at dække et rimeligt beløb hertil. Klager opfordres til at fremlægge dokumentation herfor.

De øvrige arbejder på badeværelset er omfattet af klagers egen planlagte renovering af badeværelset og er derfor ikke dækket.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 1. november 2021 var forhold ved afløbsinstallationen, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i mail af 3/1 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg skal beklage svartiden, det var ikke gået op for mig at vi skulle svare. Vi har ikke umiddelbart noget at bemærket andet at vi ikke er enig med Dansk Bolig forsikrings afgørelse men læner os op af de materiale vores egne håndværkere har udarbejdet. Ser frem til at høre mere fra jer."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 5/7 2021 fremgår bl.a.:

"Beboelse - 1. Sal - badeværelse (1.sal)

Nr. 8

Vurdering Gråt hus

Skade I bruseniche er gulvafløb med en forhøjer ramme..

Risiko Ved besigtigelsen skønnes forholdet af mindre betydning.

...

Nr. 9

Vurdering Gult hus

Skade I bruseniche er der nogle gulvklinker med partiel mangelfuld vedhæftning (hultlydende)..

Risiko Forholdet er i vådzone/vandbelastet område, ved besigtigelsen vurderes der dog ikke at være tegn på følgeskader (ikke revnede fuger).

...

Nr. 10

Vurdering Gult hus

Skade I bruseniche ved væg med armatur er der nogle "hultlydende" vægfliser, bla. øverst..

Risiko Forholdet er i vådzone/vandbelastet område, ved besigtigelsen vurderes der dog ikke at være tegn på følgeskader (ikke revnede fuger).

...

Nr. 11

Vurdering Gult hus

Skade I bruseniche i området mellem gulvafløb og glaslåge er der ikke korrekt fald mod gulvafløb..

Risiko Ved besigtigelsen skønnes der ikke at være tegn på følgeskader.

...

Nr. 12**Vurdering** Gråt hus

Skade I bruseniche er gulvkonstruktionen målt med lidt forhøjet fugtighed..

Risiko Forholdet skønnes at skyldes tidligere defekt/utæthed ved gulvbelægningen (er udbedret), og ved besigtigelsen vurderes dette af mindre betydning."

"

Af skadesanmeldelse af 6/11 2023 fremgår bl.a.: "**Hvordan blev skaden opdaget?**

Da der løb vand ned fra loftet i køkkenet.

Hvad er skaden? (hvad er skaderamt)

Der løber vand ned fra loftet i køkkenet."

Af Rapport 1 af 30/4 2024 fra firma med speciale i renovering og nybyg af badeværelser fremgår bl.a.:

"I forbindelse med påbegyndt renoveringsarbejde på badeværelse på 1. sal har [klagerens håndværker] konstateret en skjult mangel i form af et utæt afløbsrør med bagfald bag indbygningsci-sterne i skunkareal bag ved rummets wc-installation.

Den utætte afløbsinstallation har ført til, at mineraluld i etagedæk er gennemvædet.

Ligeledes kan det konstateres, at den oprindelige bjælkekonstruktion i træ er beskadiget som følge

af den store mængde afløbsvand og kondensdannelse, der er opstået mellem badeværelsets flisebelægning og underetagens nedhængte gipsloft.

Det har ikke været muligt at konstatere den mangelfulde afløbsinstallation ved besigtigelse i forbindelse med tilbudsgivning, da der er tale om en installationsfejl, der har været skjult bag gipsplader og væghængt wc, og som først er blevet øjensynligt ved opdagelse ved skadens konstatering samt efterfølgende undersøgelse af skadesårsag efter udført nedrivningsarbejde.

Bygherre bedes kontakte forsikringsselskab med henblik på at anmelde skaden samt få undersøgt yderligere følgeskader, som f.eks. skimmeldannelse i etagedæk/loftkonstruktion.

Vandskaderne på bygningens bærende elementer bør undersøges nærmere og det er [klagerens håndværkers] opfattelse, at der er tale om en installationsfejl og at utætheden således kan have stået på i en længere periode – formentlig siden badeværelsets tidligere renovering.

Der er efter [klagerens håndværkers] en overvejende sandsynligt, at både etagedæk og nedhængte gipslofter på underetage har taget skade og som minimum bør efterses."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 5/5 2024 fremgår bl.a.:

"Anmeldte forhold omhandler:

Vanddryp fra loft i køkken.

Ved besigtigelsen var gulvet og brusenichen på 1sals badeværelset fjernet, grundet den anmeldte skade.

Der ses fugtskader i gulv/loftkonstruktionen, som efter forsikringstagers udsagn kommer fra det væghængt toilet.

...

Konklusion

Det anmeldte forhold skal tilskrives de anmærkninger som der står i tilstandsrapporten omkring badeværelset på 1 sal.

Ved gennemgang af badeværelset på 1sal, ses bjælkelaget (bjælken) foran brusenichen med opfugtning og nedbrud på oversiden. Fugten ses derefter at være trængt ned i bjælkelaget og har løbet på oversiden af det underliggende loft. Her har det opfugtet og lokalt nedbrudt forskalling og indskudsbrædder i hele badeværelsets bredde og ca. 150cm ind fra skunkvæggen.

Gulvet og bruseniche ses fjernet ved besigtigelsen, hvilket besværliggøre at finde den præcise årsag.

Men ud fra de anmærkninger som ses i tilstandsrapporten, og sammenlagt med det fugt mønster som ses i gulvkonstruktionen, ses skaderne at udspringe fra brusenichen.

Det kan dog ikke udelukkes at der har været en mindre utæthed ved det væghængte toilet, det vurderes dog ikke at have kunne lavet de skader som ses på bjælkelag og loft.

Fugten er løbet på oversiden af loftet, som ses med en smule fald mod gavlen, og her har vandet kunne søge ned langs gavlvæggen. Og det er netop ved gavlvæggen at forsikringstager har oplevet vanddryp fra loftet.

Huset er fra 1920, alder på badeværelset vides ikke, men ud fra byggetegninger var det ikke lavet i 1980. så vurderes at være mellem 30 og 35år

Hus samt badeværelse ses lavet efter datidens byggemetoder, dog har der bl.a. været forkert fald i bruseniche

Bjælkelag og loft ses med opfugtning og lokalt med nedbrud i forskalling og indskudsbrædder. Skaderne ses i et område på ca. 5-6kvm

Forholdet har været tilstede ved overtagelsen.

Byggesag, digitale oplysninger, historik

Byggesag fra 1980

Observationer og målinger

Plantegning

...

Bjælke med opfugtning og mindre nedbrud på oversiden, som den eneste markeret med rød

Opfugtning i konstruktionen markeret med blå

Gavlvæg hvor forsikringstager har oplevet vanddryp ved markeret med orange

Principskitse: 1sals badeværelse

...

Badeværelses gulv oppe fra:

Fliser

Fliseklæb

Våderumsmembran (muligvis)

Beton med armering

plastik

Bjælkelag

Isolering 50mm hårdbats

Indskudsbrædder

Hulrum

Tæt Forskalling

Gips/rørpuds

Badeværelse 1sal

Foto 1

...

Badeværelsesgulv og bruseniche ses nedrevet ved besigtigelsen, og det væghængte toilet er demonteret

Foto 2

...

Plastikken fjernes og det bemærkes at gulvbjælken foran brusenichen ses opfugtet på oversiden som den eneste

...

Foto 3

...

Bjælken foran brusenichen måles kraftigt opfugtet, og ses med lokalt nedbrud foran brusenichen, og et stykke hen mod skunkvæggen

Foto 4

...

Som reference måles bjælken foran det væghængte toilet, her ses den kun med let opfugtning, hvilket indikere at årsagen til fugten er ved brusenichen.

Badeværelse 1sal

Foto 5

...

På bjælken foran brusenichen ses der synlig svampevækst, som indikere kraftig opfugtning

Foto 6

...

Bjælken ved brusenichen er den eneste som ses med nedbrud

...

Foto 7

Ankenævnet for Forsikring

9.

102479

...

Løftforskalling og indskudsbrædder ses med nedbrud og opfugtning i et område på 5-6kvm, fra bruseniche og hen mod gavlvæggen. og Ca 150cm ud fra skunkvæggen

Foto 8

...

Væggene rundt i badeværelset måles uden opfugtning. det er kun gulvkonstruktionen som ses og måles med fugtskader.

Køkken

Foto 9

...

Køkken og gavlvæg hvor der er kommet vanddryp ned

Foto 10

...

Der ses synlige skjolder i overgangen mellem loft og gavlvæg, hvor vandet er kommet ned

...

Foto 11

...

Der måles lokalt opfugtning i gavlvæggen, i et område på ca 150cm bredden og 70-80cm ned fra loftet

Foto 12

...

Den anden ydervæg måles uden opfugtning, hvilket nok skyldes at der er et mindre fald på bjælkelaget ud mod gavlen hvor vandet så søger hen mod.

Tilstandsrapport

Side 14 pkt. 8-9-10-11-12

Udbedring og økonomi

Loftet i køkkenet nedtages i det berørte område på ca. 5-6kvm. Forskalling og indskudsbrædder fjernes, konstruktionen affugtes og saneres for svamp, evt. forstærke bjælken foran brusenichen med en ekstra rem sat på siden, og skrues og fastgøres forsvarligt. loftet reetableres derefter med ny forskalling, isolering og gips/puds

Ved den opfugtet gavlvæg fjernes filt og spartel, og væggen affugtes, saneres og reetableres.

På badeværelset støbes nyt gulv efter gældende forskrifter, og badeværelset reetableres med fliser osv..

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):

Nedtagning af skadet loft, affugte, sanere, forstærke rem og reetablere loft 20-30.000kr

Gavlvæg affugtes, saneres og reetableres 5-10.000kr

Nyt gulv og badeværelse efter gældende regler 150-200.000kr"

Ankenævnet *for* Forsikring

10.

102479

Af selskabets besigtigelsesnotat VVS/kloak af 6/5 2024 fremgår bl.a.:

"Anmeldte forhold omhandler:

Forhold 1. der løber vand ned i køkkenet.

Anmeldte forhold udspringer fra badeværelse på 1. sal.

Beskrivelse/ årsag/konklusion:**Forhold 1****Konstruktion/opbygning:**

Se beskrivelse

Beskrivelse:

Ved besigtigelsen er gulvet i badeværelset fjernet. (billede 7-9)

Kundens håndværker beskriver at vandskade skyldes utæt afløbsinstallation og bagfald på afløbsinstallationen.

Kundens håndværker har ikke haft taget dampspærre af og isolering op, for at undersøge underliggende konstruktion, og derfor ikke fået det fulde overblik.

Bagfald på afløbsinstallationen undersøges.

Først virker det til at der er bagfald på grenrøret som toilettet har været tilsluttet. (billede 1).

Men når der måles efter, viser det sig at grenrøret er drejet nedad. Formentligt sket i forbindelse med nedtagningen af væg og indbygningscisterne.

Afløb fra toilet sidder standard i 22 cm højde fra færdigt gulv. Når der måles på det nu, sidder det kun i en højde på 18,5 cm.

(billede 3).

Når grenrøret rettes op til en højde på 21-22 cm. er der fald på afløbet. (billede 16).

Der har været en mindre utæthed ved reduktionen på grenrøret. (billede 3+5).

Denne utæthed skulle angiveligt (mener kundens håndværker), være årsag til at der komme vand ned i køkkenet.

Med det store område der er opfugtet, samt at der ikke er opfugtning under utætheden på afløbet, så er det udelukket, at denne utæthed er skyld i den voldsomme opfugtning der er under isoleringen, hvor indskudsbrædder er våde og bjælker er opfugtet.

Plastik/dampspærre fjernes, og et billede tegner sig af opfugtningen.

Ved brusenichen er der vådt oven på bjælken, og indskudsbrædder er våde. Her hvor toilettet har stået, er der tørt oven på bjælken, indskudsbrædder er stadig våde og beton under afløb er tørt. I tilstandsrapporten er der målt forhøjet fugt i gulvet ved bruseniche.

Vand der trænger ned i etagedækket og under dampspærre, har ikke mulighed for at fordampe væk, og opfugtning vil gradvis blive værre med tiden.

Kunden fortæller, at de ikke har foretaget sig noget med badeværelset siden overtagelsen, da de vidste at de på et tidspunkt ville få det lavet om.

Konklusion:

Der har været utæt ved grenrør bag indbygningscisterne, men dette er ikke årsag til den store vandskade. Vandskaden breder sig ud fra brusenichen, og årsagen til vandskaden skal findes her. Se punktet 'relevante anmærkninger' i tilstandsrapporten.

Alderen på det skadede:

Er der manglende/væsentlig nedsat funktion af vvs-installationen?:

Nej

Er vvs-installationen lovlig/sædvanlig på udførelses- og opførelsestidspunktet?:

Installationen har været lovlig og sædvanlig på udførelsestidspunktet.

Er der følgeskader?:

Følgeskader beskrevet i fugt-notat

Er brugbarhedsværdien væsentlig nedsat?:

Der er igangsat renovering, så det kan ikke benyttes.

Omhandler forholdet ulovlige kloak- eller stikledninger udenfor bygningen?:

Nej

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

Der har formentligt været fugtigt under gulvet ved overtagelsen, idet byggesagkyndig kunne måle forhøjet fugt på gulvet i forbindelse med tilstandsrapporten.

Hvor meget der er sket efter overtagelsen er umuligt at sige. Når der var hultlydende klinker i vandbelastet område og forkertfald i bruseniche, er det sandsynligt at der vil opstå fugeslip ved fliserne og vand kan trænge ned i underliggende konstruktion.

Tilstandsrapport:

Relevante anmærkninger og bemærkninger i tilstandsrapport: punkt 8-12

Fra sælgeroplysninger:

Er anmeldte forhold 'klart forkert beskrevet i TR':

BS burde måske ikke have skrevet at forhøjet fugt skønnes tidligere defekt som er udbedret, men bare forholdt sig til at der var forhøjet fugt.

Har anmeldte forhold været tydeligt for BS? (Burde BS have set det)

Regres: JA/NEJ

Udbedring:

Beskrivelse af udbedring af det skadede:

1. Vedrørende vvsdelen, så består udbedringen i at udskifte en 110 mm gren og samle det hele igen.

Omkostningerne til det skadede:

1. Beløb: materialepris under 100 kr. det tager 10-15 minutter at udfører. Samlet pris omkring 1.000 kr.

Beskrivelse af evt. følgeskader:

Ankenævnet *for* Forsikring

13.

102479

1. ingen følgeskader efter denne utæthed. Andre følgeskader relaterer til utætheder fra bruseniche.

Omkostningerne til evt. følgeskader:

1. Beløb: dette har ... taget stilling til i sit notat."

Af rapport 2 af 23/5 2024 fra firma med speciale i renovering og nybyg af badeværelser fremgår bl.a..

"Jeg har været i dialog med ... fra Dansk Boligforsikring, som efter min forståelse repræsenterer jeres Ejerskifteforsikring.

Efter dialog med [selskabet], kan vi som entreprenør fortsætte arbejdet på jeres badeværelse – uden risiko for at dette vil påvirke jeres muligheder for at få behandlet jeres forsikringssag. Det væsentlige var efter min opfattelse, at I allerede har haft en fagperson/forsikringstaksator ude for at inspicere skaden. På denne baggrund burde De have tilstrækkelig dokumentation til at behandle sagen.

Vi forsøger selvfølgelig fortsat at dokumentere eventuelle nye opdagelser og tage billeder af konstruktionslagene undervejs.

I forhold til udbedring, så vil jeg anbefale, at vi [klagerens håndværker] udelukkende foretager udbedring på badeværelset, så vi kan fortsætte arbejdet og lade det efterfølgende reparationsarbejde i køkkenet afvente forsikringens vurdering – og evt. lade dem udbedre dette.

Ekstraarbejdet på badeværelset vil jf. forsikringsselskabets tidligere fremsendte beskrivelse indeholde:

- Behandle træbjælker med Protox Hysan (desinfektion)
- Udskifte mineraluld

Dette arbejde kan udføres for 11.950 kr inkl. moms.

Derudover skal vi have rettet op på følgende:

- Bagfald på vandret afløbsinstallationen bagved hængetoiletet (årsagen til skaden).

Dette kan vi tilbyde at gøre for 3.500 kr inkl. moms.

Vurdering

I bedes selv vurdere, hvorvidt I ønsker at få Ejerskifteforsikringen til at bekræfte ovenstående fra min telefonsamtale med ... Som entreprenør hæfter vi ikke for evt. fejl/misforståelser med forsikringsselskabet, hvis det viser sig at vi ikke har forstået forsikringsselskabets betingelser for det videre arbejde korrekt.

Slutteligt oplyste [selskabet], at der kunne være en tvist om, hvorvidt det er ejerskifteforsikringen eller jeres husforsikring, der skal dække skaden. I den forbindelse bør I også få bekræftet fra jeres husforsikring, at arbejdet kan fortsættes.

Vi er i hvert fald klar til at gå i gang med arbejdet igen, så giv os gerne besked hurtigst muligt.

Ved genoptagelse af arbejdet vil ... og jeg komme forbi og gennemgå jeres kælderprojekt, så vi kan få givet et fast tilbud på den opgave – og det kan løses i samme omgang som renoveringen af badeværelset."

Af mail af 5/7 2024 fra selskabets VVS-konsulent til selskabet fremgår bl.a.:

"Hvis vandskaden havde været forårsaget af bagfald på faldstammen, så ville vandskaden have udbredt sig fra stedet med bagfald. Men det gør det ikke. Vandskaden har helt tydeligt bredt sig fra brusenichen og udefter. Dette er helt uden for enhver tvivl.

Grenrøret er IKKE fikseret så det ikke kan vippe nedad. Og det er tydeligt, at det er trykket nedad efter afmontering af toiletstativ, da centerhøjden på et hængetoilet er 22 cm fra gulvet. Det er ufravigeligt ved ganske almindelig montering af hængetoilet.

Ved besigtigelsen var centerafstanden til afgangsrøret ca 18 cm. (billede 3) Røret er altså trykket ned med ca 4 cm. Da røret løftes op i korrekt højde hvor det ville være ved montering, er det fint fald på røret. (billede 16).

På billede 3 kan man se en meget lille udtrækning ved samlingen. Hvis denne samling skulle være årsag til den store vandskade, så ville betonen under samlingen være meget tydelig påvirket af langvarig vandpåvirkning, og også lufte grimt, da det jo ville være fækalieholdigt vand der ville være trukket ud og ned i betonen. Men der er ingen anløbning, lugt eller opfugtning af betonen. Det kan derfor med sikkerhed udelukkes, at denne lille anløbning ved samlingen er årsag til den voldsomme vandskade. Det er mig helt uforståeligt, hvordan en vvs'er ikke kan komme til samme konklusion.

Det simple svar er ganske enkelt, at den utæthed de nævner, ikke har og heller ikke potentielt har, været årsag til vandskaden. Og hvorfor lugter hele rummet så heller ikke af urin og fækalier hvis det kommer fra skyllevand fra toilet?"

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"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.

3.2

Forsikringen dækker:

udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer i eller under de forsikrede bygninger (til yderside af bygningens fundament) lovliggørelse af vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses-/opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet.

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1 Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

4.12

Forhold under 5.000 kr."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1920 – den 1/11 2021. Klageren anmeldte den 6/11 2023, at der løb vand ned fra loftet i køkkenet. Klageren ønsker "som minimum en del dækket til undersøgelserne samt opbrydning af gulvet og restaurering" og "en rimelig kompensation fordi vandtilslutningen ikke har været lavet ordentligt og sikkert har dryppet i mange år men underlaget har blot absorberet det". Selskabet har efter sagens indbringelse for nævnet tilbudt klageren en kontanterstatning på 40.000 kr. fratrukket selvrisko til udbedring af følgeskaderne på baggrund af, at selskabets besigtigelseskonsulent har vurderet, at følgeskaderne – med det omfang de har i dag – vil koste mellem 25.000 og 40.000 kr. at udbedre. Herudover vil selskabet dække et rimelig beløb, såfremt klageren har haft merudgifter forbundet med udarbejdelse af de fremlagte rapporter fra klagerens håndværker.

Klageren har anført, at hun – da hun anmelder forholdet til selskabet – får at vide, at hun for egen regning skal ansætte håndværkere til at besigtige skaden. Klageren har oplyst, at hun derfor indgår samarbejde med et firma, der hiver gulvet i badeværelset op og opdager, at der er vand under hele gulvet, og at de "anslår, at tilslutningen til toilet har været ulovlig/dårlig og derfor har der været vand under gulvet hele tiden og at det har dryppet gradvis, når bjælkerne ikke længere kunne suge det op". Klageren har henvist til den fremlagte rapport 1. Klageren har anført, at klagerens håndværker ikke er enig med selskabet i, at vandet stammer fra bruseren. Klageren har anført, at de ikke havde planlagt at lave nyt badeværelse før om cirka 5 år, men at tilbud på undersøgelser lød på cirka 25-50.000 kr. bare for at undersøge lækagen. Da der efterfølgende skulle nyt gulv, fordi de ikke havde nogen originale fliser, blev det besluttet at lave nyt badeværelse og sikre, at leverandøren fandt årsagen til lækagen. Klageren har anført, at "det

har de sikkert taget ekstra penge for samt betalte vi en del for nyt isolation, behandling af bjælkerne m.m." Klageren har oplyst, at selskabet var informeret lang tid inden, det blev besluttet at lave nyt badeværelse.

Selskabet har afvist at dække yderligere med henvisning til, at de øvrige arbejder på badeværelset er omfattet af klagerens egen planlagte renovering af badeværelset, og at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet den 1/11 2021 var forhold ved afløbsinstallationen, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har oplyst, at selskabet – da klageren anmeldte, at der løb vand ned fra badeværelset – bad om at få forholdet undersøgt nærmere. Herefter påbegyndte klageren en planlagt renovering af badeværelset og i den forbindelse blev badeværelset revet ned – herunder toilet, gulv og bruseniche. Hvad angår, at det fremgår af den rapport, klageren har indhentet – at vandskaden skyldes et utæt afløbsrør med bagfald, og det vurderes, at fejlen sandsynligvis har været til stede siden renoveringen af badeværelset – har selskabet anført, at selskabets VVS-konsulent har vurderet afløbsinstallationen ud fra forholdene ved besigtigelsen, hvor det væghængte toilet allerede var fjernet. Selskabet har anført, at "ved besigtigelsen, som foretages sammen med en tømreruddannet konsulent, fjernes plastik/dampspærre, så det er muligt at se det fulde omfang af opfugtningen. Konsulenten måler kraftig opfugtning af bjælken foran den tidligere bruseniche (foto 3). Bjælken ses med lokalt nedbrud foran brusenichen. Loftforskalling og indskudsbrædder ses med nedbrud og opfugtning i et område på 5-6 m² fra bruseniche og mod gavlvæg, hvor klager har konstateret vanddryp i køkkenet. Loftet ses med en smule fald mod gavlvæggen, hvorfor vandet er løbet på oversiden af loftet og søgt ned ved gavlvæggen. Ved måling af bjælken foran det væghængte toilet, konstateres alene let opfugtning og intet nedbrud". Begge konsulenter konstaterer, at vandskaden er opstået fra brusenichen og ikke har sammenhæng med den mindre utæthed på afløbsinstallationen. Hvad angår utætheden, har selskabet anført, at denne kan udbedres for under 5.000 kr., der er forsikringens bagatelgrænse. Selskabet har anført, at der er adskillige anmærkninger på badeværelset i tilstandsrapporten. Selskabet har anført, at "da klager forud for besigtigelsen har fjernet både bruseniche og gulv, er det ikke muligt at konstatere den præcise årsag, men begge konsulenter vurderer, at

opfugtningen i gulvkonstruktionen kan relateres til det forhold, at der i brusenichen, som er et vandbelastet område, har været gulvklinter med manglende vedhæftning i kombination med manglende fald mod afløb". Selskabet har anført, at forhold der er anmærket i tilstandsrapporten er undtaget fra dækning jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4.1., og at det samme er skader, der opstår, fordi man ikke udbedrer de anmærkninger, der fremgår af tilstandsrapporten. Selskabet har påpeget, at der gik to år, før klageren oplevede vand i køkkenet, og at det på den baggrund må lægges til grund, at forholdet har udviklet sig igennem klagerens ejertid.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 4.1, at forsikringen ikke dækker "forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade, herunder at selskabets udbedringsmetode er utilstrækkelig.

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved gulvkonstruktionen, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til det, som selskabet har tilbudt at dække, og når der tages hensyn til oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens punkt 9 under "skade", at "i bruseniche er der nogle gulvklinter med partiel mangelfuld vedhæftning (hultlydende)", og under "risiko", at "forholdet er i vådzone/vandbelastet område, ved besigtigelsen vurderes der dog ikke at være tegn på følgeskader (ikke revnede fuger)". Af tilstandsrapportens nr. 10 under "skade", at "i bruseniche ved væg med armatur er der nogle "hultlydende" vægfli-

ser, bl.a. øverst", og under "risiko", at "forholdet er i vådzone/vandbelastet område, ved besigtigelsen vurderes der dog ikke at være tegn på følgeskader (ikke revnede fuger)". Af tilstandsrapportens punkt 11 under "skade", at "i bruseniche i området mellem gulvafløb og glaslåge er der ikke korrekt fald mod gulvafløb", og under "risiko", at "ved besigtigelsen skønnes der ikke at være tegn på følgeskader". Alle forhold har fået vurderingen "gult hus", der dækker over en alvorlig skade, der vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på længere sigt, og dette svigt kan medføre skader på andre bygningsdele.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren overtog ejendommen den 1/11 2021, anmeldte forholdet den 6/11 2023, og at det må lægges til grund, at ovennævnte anmærkninger i tilstandsrapporten ikke var udbedret, da skaden blev anmeldt.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 5/5 2024, at "gulvet og bruseniche ses fjeret ved besigtigelsen, hvilket besværliggøre at finde den præcise årsag", at "bjælken foran brusenichen måles kraftigt opfugtet, og ses med lokalt nedbrud foran brusenichen, og et stykke hen mod skunkvæggen", at "som reference måles bjælken foran det væghængte toilet, her ses den kun med let opfugtning, hvilket indikere at årsagen til fugten er ved brusenichen", at "på bjælken foran brusenichen ses der synlig svampevækst, som indikere kraftig opfugtning", og at "bjælken ved brusenichen er den eneste som ses med nedbrud".

Nævnet har tillige lagt vægt på, at det fremgår af rapport 1 fremlagt af klageren, at der er konstateret et utæt afløbsrør, og at "den utætte afløbsinstallation har ført til, at mineraluld i etagedæk er gennemvædet". Nævnet har herefter lagt vægt på, at det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 5/5 2024, at det ikke kan udelukkes, at der har været en mindre utæthed ved det væghængte toilet, men at dette ikke vurderes at have kunnet lave de skader som ses på bjælkelag og loft, og af mail af 5/7 2024 fra selskabets VVS-konsulent, at "vandskaden har helt tydeligt bredt sig fra brusenichen og udefter. Dette er helt uden for enhver tvivl", at "på billede 3 kan man se en meget lille udtrækning ved samlingen. Hvis denne samling skulle være årsag til den store vandskade, så ville betonen under samlingen være meget tydelig påvirket af langva-

Ankenævnet for Forsikring

20.

102479

rigvandpåvirkning, og også lufte grimt, da det jo ville være fækalieholdigt vand der ville være trukket ud og ned i betonen", og at "hvorfor lugter hele rummet så heller ikke af urin og fækali-er hvis det kommer fra skyllevand fra toilet?"

Nævnet har herefter lagt vægt på, at selskabets VVS-konsulent har vurderet, at en udbedring af VVS-delen består i at udskifte en 110 mm gren og samle det hele igen, og at dette vil koste omkring 1.000 kr., og at forsikringen i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 4.12 ikke dækker forhold under 5.000 kr.

Nævnet har desuden lagt vægt på, at det fremgår, at selskabet på baggrund af besigtigelse af forholdet har tilbudt 40.000 kr. fratrukket selvrisko for dækning af følgeskader i henhold til skaderapport af 5/5 2024.

Nævnet bemærker, at selskabet i sit indlæg af 6/12 2024 til nævnet har oplyst, at selskabet kan tilbyde at dække et rimelig beløb til eventuelle merudgifter forbundet med arbejderne af rapporter fra klagerens håndværker mod fremlæggelse af dokumentation herfor.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales, idet selskabet i forbindelse med sagens behandling for nævnet delvist har imødekommet klagerens krav.



Ankenævnet *for* Forsikring

21.

102479

Peter Thønnings