

Ankenævnet for Forsikring

Den 14. maj 2025 blev i sag nr. 102817:

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 10-årig ejerskifteforsikring med basis dækning. I klageskema af 22/12 2024 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

I forbindelse med overtagelse af vores nye hjem på ..., blev der kort efter overtagelsen i forbindelse med indhentning af tilbud på udbedring af forhold i tilstandsrapporten konstateret yderligere forhold, der burde have været omtalt, og vi finder derfor tilstandsrapporten mangelfuld.

Der er anmeldt 2 skader på samme sag, og forsikringsselskabet afviser begge.

Begge skader var synlige og tilstede under udarbejdelse af tilstandsrapporten. (gamle skader)

1) Råd i gulv i værelset der støder til brusenichen i stueplan.

Tilstandsrapporten har 3 røde anmærkninger på badeværelset i stueplan, der siger påpeger, at der er risiko for skader på de bagvedliggende konstruktioner. Hvis det rådne gulv var blevet påpeget i tilstandsrapporten, havde vi vidst, at der var sket skader på de bagvedliggende konstruktioner, hvilket ville have påvirket vores bud på ejendommen i væsentlig grad.

2) Inspektionslem/åbning i væg i brusekabine 1. sal. Forsikringsselskabet har afvist forholdet, da ulovlige konstruktioner ikke er omfattet af basisdækningen. Vi mener skaden bør dækkes pga. risiko for fremtidig skade på trækonstruktion ude i skunken, (hvilket er dækket) da der er tydeligt træk omkring hullet, og pga defekt dampspærre/manglende væg/isolering, vil der blive dannet af kondens i skunkrummet.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Her henviser jeg mail af 25/11/2024 som er vedhæftet."

Selskabet har den 11/2 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører to forhold ved ejendommens badeværelser i stueplan og 1. sal, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning af forholdet i badeværelset i stueplan med henvisning til tilstandsrapportens anmærkninger. For så vidt angår forholdet i badeværelset på 1. sal, at det ikke opfylder forsikringens skadebegreb.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 17. oktober 2024. I forbindelse med handlen tegner klager en 10-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 27. juni 2024.

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

Den 18. oktober 2024 anmelder klager, at de, i forbindelse med tilbudsindhentelse på udbedring af skader i tilstandsrapporten, har konstateret, at 1) Der er råd i gulvbelægning som følge af, at der er trængt vand fra brusekabinen i stueplan ud i tilstødende rum. 2) Inspektionslem i brusekabinen på 1. sal. er i strid med bygningsreglementet. Samt at det bør undersøges om der er sket skade pga. fugt fra brusekabinen. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag C.

Den 12. november 2024 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotater fremlægges som hhv. bilag D og E.

Den 22. november 2024 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 16. december 2024 fastholder dækningsafslaget. Korrespondancen er fremlagt af klager.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække 1) Alle udgifter til udbedring ud over udskiftning af fliser 2) Ny isolering, dampspærre, bagbeklædning, vådrumsbehandling og flisebeklædning genetableret.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 17. oktober 2024 var forhold ved badeværelserne, ud over hvad der fremgår af skadebeskrivelsen i tilstandsrapporten, 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 ejendom opført i 2005 med to badeværelser henholdsvis i stueplan og på 1. sal. De er udført med klinker på gulvene samt vægge i brusenicherne.

1) Badeværelse stueplan

Anmeldelsen omhandler råd i gulvbelægning som følge af, at der er trængt vand fra brusekabinen i stueplan ud i det tilstødende rum.

Konsulenten får forevist nedbrydning i to gulvbrædder i værelse langs den ene væg, der støder op til badeværelset og brusenichen.

På badeværelset kan konsulenten konstatere, at der er klinker i brusenichen der er revnet, og at nogle fuger har sluppet. Konsulenten er enig med klager i, at årsagen til nedbrydningen i de to gulvbrædder skyldes utætheder i brusenichen.

Tilstandsrapporten indeholder tre røde anmærkninger omkring revnet klinker og fuger i brusenichen i pkt. 17, 18 og 19. Der er ligeledes beskrevet, at forholdet giver risiko for fugtskader.

Røde anmærkninger beskriver kritiske skader, 'som allerede har medført eller vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på kort sigt. Dette svigt kan medføre eller kan allerede have medført skader på andre bygningsdele.' jf. tilstandsrapportens s. 12.

Klager er advaret om skaderne i brusenichen samt at skaderne kan have medført følgeskader, hvorfor klager har haft mulighed for at tage forholdets karakter, omfang og betydning i betragtning forud for købet.

Ejerskifteforsikringen har ikke grundlag for at dække skaden i brusenichen eller følgeskaden på gulvet.

2) Badeværelse 1. sal

Anmeldelsen vedrører en inspektionslem i brusenichen på 1. sal. Klager anmelder, at den er i strid med bygningsreglementet, og at det bør undersøges om der er sket skade.

Konsulenten får ved besigtigelsen fremvist inspektionslemmen i badeværelset på 1. sal. Den er placeret i skunkvæggen 140 cm fra bruseren.

Det er ifølge konsulenten usædvanligt at placere en inspektionslem i en bruseniche, men den er etableret for at kunne tilgå og inspicere vand og varmeinstallationen.

Der kan heller ikke konstateres nogen skader, herunder opfugtninger eller lignende, i konstruktionen bag lemmen.

Forsikringen er ikke tegnet med udvidet dækning, derfor tager forsikringen ikke stilling til spørgsmålet om evt. ulovlige bygningsindretninger.

Ejerskifteforsikringen har ikke grundlag for at meddele dækning til ændring af inspektionslemmen i badeværelset på 1. sal.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 17. oktober 2024 var forhold ved de to badeværelser, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 13/2 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Forholdet i stueplan var ikke omtalt i tilstandsrapporten, hvilket det burde være, da det er en synlig skade. Havde den byggesagkyndige der udfærdigede tilstandsrapporten opdaget skaden på

gulvet, kunne det konkluderes, at der var trukket vand ud fra brusekabinen i rummet ved siden af. Det vil sige, at der ikke bare var risiko for skade på de bagved liggende konstruktioner i brusekabinen, men at der var sket skade på de bagved liggende konstruktion, og vi finder derfor tilstandsrapporten mangelfuld, og ønsker forholdet angående væggen og gulvet dækket. Udskiftning af fliserne skal vi nok selv dække, da det var omtalt i tilstandsrapporten.

Estimeringen for udbedringen af skaden på de 2 gulvbrædder er ikke tilstrækkelig til at dække skadens omfang, og vi har i tidligere fremsendt dokumentation omtalt der bør dækkes.

Det bemærkes, at der i konstruktionen bag den udsavede flise på 1.salen, kan ses, at der er anvendt vådrumsbehandling, så det er der sikkert også gjort på badeværelset i stueplan stueplan.

Forholdet på 1.salen ønskes dækket, pga. risiko for fremtidige skader på konstruktionerne, hvilket er dækket af en tilstandsrapport med basisdækning. Der kan mærkes tydeligt træk fra skunken inde i brusekabinen, og den løse flise er mærkbart koldere end de øvrige fliser, hvilket betyder risiko for dannelse af kondens og over tiden risiko for skade på de bagved liggende konstruktioner. Den byggesagkyndige omtaler selv, at hullet er etableret på et tidspunkt senere end opførelstidspunkt, hvorefter det kan udledes, at det ikke kan konkluderes i hvor lang tid den bagved liggende konstruktion har været udsat for fugtpåvirkning. Så selv om der ikke er nogen synlig skade på konstruktion bagved flisen nu, kan det ikke udelukkes, at det vil ske fremadrettet.

Jeg takker for henvisningen til BR96, og hvis man ellers læser hele afsnittet i BR96 om vådrum, står der i 4.6.3, pkt e. 'Vægge og vægbeklædninger, herunder samlinger, tilslutninger, rørgennemføringer og lignende skal være vandtætte i den vandbelastede del af rummet.' Om en løs flise i en brusekabine der kan tages ud, hvor der bagved ikke er nogen bagvæg og dampspærren er defekt, samt

fugerne er skåret ud, så der kan ses ud i skunken er vandtæt eller ej er jeg ikke den ikke rette at vurdere. Jeg kan blot konstatere, at det i bilag E dokumenteres med fotodokumentation, at dampspærren er brudt, hvilket burde være nævnt i tilstandsrapporten.

Forslaget om at montere en vandtæt lem i hullet, er ikke en lovlig løsning på problemet, og pris-sætning på 5-10.000kr, er ifølge vores håndværkere ikke tilstrækkeligt. At et forsikringsselskab foreslår en løsning på problemet der er i strid med gældende lovgivning vælger jeg ikke at kommentere på.

Forholdet var ikke omtalt i tilstandsrapporten, selv om det er en synlig og åbenlys defekt i henhold til gældende lovgivning."

Selskabet har i brev af 3/3 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Badeværelse stueplan

At klager havde en forventning om, at skadeomfanget var mindre, end det har vist sig, ændrer efter Dansk Boligforsikrings opfattelse ikke vurderingen af sagen.

Badeværelse 1. sal

Konsulenten har ved besigtigelsen som sagt ikke konstateret skader, herunder nogen tegn på skadelig fugtakkumulering i skunken.

Det er klager der har bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettiget skade. Klager har ikke dokumenteret aktuelle skader, eller at forholdet har medført nærliggende skaderisiko på overtagelsestidspunktet.

At skunklemmen eventuelt ikke er etableret i 2005, medfører heller ikke, at der kan siges at have været en nærliggende skaderisiko på overtagelsestidspunktet. Klager har ret i, at inspektionslemmen er synlig med det blotte øje. En inspektionslem vil nødvendigvis også medføre, at der er etableret et hul i væggen og damspærren for isætning.

Dansk Boligforsikring kan således ikke se, at der skulle være noget, som ikke har været umiddelbart konstaterbart og dermed grundlag for at anmærke i tilstandsrapporten.

Selvom det skulle have vist sig, at byggesagkyndige skulle have begået en fejl, ændrer det dog ikke på, at forsikringens skadebegreb ikke er opfyldt iht. betingelsernes pkt. 3.1. og 3.5.

Når det er sagt udelukker konsulenten ikke, at klager kan have ret i, at inspektionslemmen som den er udført nu, kan være i strid med kravene i henhold BR-s 98. Det er også omtalt nærmere i konsulentens notat (bilag E).

Ejerskifteforsikringen er dog ikke tegnet med udvidet dækning, derfor går forsikringen heller ikke nærmere ind i en vurdering af spørgsmålet om lovligheden, herunder eventuelle udgifter forbundet med en lovliggørelse."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Det fremgår af tilstandsrapporten af 27/6 2024:

"Ejendomstype:

Enfamilieshus

...

Byggeår

2005

...

Ankenævnet for Forsikring

6.

102817

BEBOELSE - 1. sal - Badeværelset			
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko
9		I brusenichen er fuger i overgang mellem gulv og vægge og omkring afløbsristen med begyndende fugeslip.	Der er risiko for, at fugt kan trænge ned gennem fugerne og opfugte bagvedliggende konstruktioner.
10		I brusenichen er en tynd lodret revnedannelse i flisefugerne, til venstre for brusearmaturet.	Der er risiko for, at fugt kan trænge ned gennem fugerne og opfugte bagvedliggende konstruktioner.
11		I brusenichen er en gulvklinke med begrænset vedhæftning til underlaget.	Der er risiko for, at der kan trænge vand ned og skade de underliggende konstruktioner.
12		På gulv udenfor brusenichen er enkelte gulvklinker med begrænset vedhæftning til underlaget.	Skaderne er ikke i brusenichen, og der er derfor kun en lille risiko for, at der trænger fugt ned i de underliggende konstruktioner.
13		I vinduet er fugerne mellem fliserne med revnedannelser.	-

...

BEBOELSE - Stueplan - Badeværelset			
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko
17		I brusenichen er gulvklinkerne med tynde revnedannelser langs med væggene, og enkelte gulvklinker har begrænset vedhæftning til underlaget.	Der er risiko for, at der kan trænge vand ned og skade de underliggende konstruktioner.
18		I brusenichen er nogle tynde lodrette revnedannelser i flisefugerne, under brusearmaturet og på væg mod døren.	Der er risiko for, at fugt kan trænge ned gennem fugerne og opfugte bagvedliggende konstruktioner.
19		I brusenichen, er en vægflise med revnedannelse nederst i det højre hjørne.	Der er risiko for, at der kan trænge vand ind og skade de bagvedliggende konstruktioner.

Det fremgår af skadesanmeldelse af 18/10 2024:

"Hvornår blev skaden opdaget? ... 17/10 2024

Hvordan blev skaden opdaget? Skaderne blev opdaget under gennemgang med murer, der var der for at give tilbud på reparation af anmærkningerne i tilstandsrapporten på brusekabinerne, hvorved der blev opdaget 2 forhold som burde være nævnt i tilstandsrapporten, i det følgende omtalt som skade 1 og skade 2.

Hvad er skaden? ... Skade 1. Råd i gulvbelægning i tilstødende rum bag brusekabinen i stueplan. Dvs vand er trængt fra brusekabinen ud i tilstødende rum, dette indikerer skade på vådrumsmembran i brusekabine og væggen, der er en let konstruktion af træ og fermacell.

Skade 2. Inspektionsluger inde i brusekabinen på 1. sal. Inspektionslugen må jf. bygningsreglementet fra 2001 ikke være placeret i vådzone, husets opførselsår er 2005. Selve lugen består af en løs flise uden dampspærre bag, således der kan trænge fugt ud i det bagvedliggende skunkrum og skade tagkonstruktionen. Om der er sket skade pga. fugt fra brusekabinen bør undersøges nærmere.

Hvad er årsagen til skaden?:

1. Udtrængende fugt fra brusekabinen
2. Fejlkonstruktion der skal udbedres, og det bør undersøges om der er sket skade pga fugt fra brusekabinen.

Hvor er skaden lokaliseret?:

1. Soveværelse der støder op til badeværelset i stueplan
2. Badeværelse 1. sal."

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 12/11 2024:

"Overtagelsesdato: 17-10-2024

...

Anmeldt forhold omhandler:

Der er råd i gulvbelægningen i rummet som grænser op til brusenichen

...

Konklusion

Årsagen til nedbrydningen i 2 gulvbrædder skyldes utætheder i brusenichen, så vandet har kunnet løbe fra badeværelset og til gulvet i det tilstødende værelse.

Alle konstruktioner er fra husets opførelse 2005

Konstruktioner er opført efter sædvanlig byggeskik, det kan dog ikke siges med sikkerhed om der er etableret vådrumsmembran som er blevet utæt i forbindelse med revedannelserne, eller om den slet ikke er etableret.

Der kan ikke konstateres øvrige følgeskader. Det må dog antages, at væggen bag klinkerne i brusenichen også har været vandpåvirket, til trods for der ikke kan ses tegn herpå.

Under trægulvet er der betongulv, som ikke tager skade af fugtpåvirkning.

Forholdet er opdaget på overtagelsesdagen.

...

Gulvbræt ses med kraftig nedbrydning og er helt blødt

...

Gulvbræt ses med kraftig nedbrydning og er blødt hvor det ses mørkt.

....

Tilstandsrapport

...

Anmærkningerne vurderes at være direkte årsag til nedbrydningen, og det kan ikke afvises, at der også herfra kunne være skader på eller inde i væggen over det skadede gulv.

...

Udbedring og økonomi

Udskiftning af 2 stk. gulvbrædder i forbindelse med planlagt slibning af gulve ...

Økonomi, skønnet (alle priser er inkl. Moms)
Under 5.000."

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 12/11 2024:

"Anmeldt dato: 18-10-2024

...

Anmeldt forhold omhandler:

Der er en inspektionsluge inde i brusenichen på 1. sal

...

Konklusion

Der er etableret inspektionslem i brusenichen på 1. sal, for at kunne inspicere vand og varmeinstallationen. Det må vurderes ud fra udførelsen, at lemmen er etableret senere end opførelsen.

Det er usædvanligt at etableret en inspektionslem i brusenichen og det havde været hensigtsmæssigt at placere den uden for vådzone.

Der kan ikke konstateres nogen former for skader som følge af opfugtninger fra vandsprøjt eller kondensdannelse i konstruktioner bag lemmen

Basisdækning:

Det er givetvis ikke lovligt iht. gældende bygningsreglement at etablere inspektionslem i vådzone, til trods for at blot står beskrevet. Pkt. 4.6.2 i BR 98:

'Til vandtætning af skeletvægge samt gulv-og vægkonstruktioner, der indeholder træ eller andre organiske materialer, skal vandtætningssystemerne udføres i overensstemmelse med vilkårene i Erhvervs- og Byggestyrelsens godkendelse af de enkelte fabrikater.'

...

Der er etableret inspektionslem. Det ses at dampspærren er brudt.

...

Der ses ingen tegn fra fugtproblematikker eller tidligere opfugtninger. Der er ca 140cm fra skunkvæggen og lemmen, til midten af bruseren.

...

Principskitse: Bad

...

Skunkvæg:

Klinker

Vådrumsmembran

Fermacell fibergips

Dampspærreplast

Forskalling

...

Tilstandsrapport

Ankenævnet for Forsikring

9.

102817

...

Anmærkninger:

17		I brusenichen er gulvklunkerne med tynde revnedannelser langs med væggene, og enkelte gulvklunker har begrænset vedhæftning til underlaget.	Der er risiko for, at der kan trænge vand ned og skade de underliggende konstruktioner.
18		I brusenichen er nogle tynde lodrette revnedannelser i flusefugerne, under brusearmaturet og på væg mod døren.	Der er risiko for, at fugt kan trænge ned gennem fugerne og opfugte bagvedliggende konstruktioner.
19		I brusenichen, er en vægflise med revnedannelse nederst i det højre hjørne.	Der er risiko for, at der kan trænge vand ind og skade de bagvedliggende konstruktioner.

Ovenstående giver risiko for opfugtninger, men omhandler ikke den anmeldte inspektionslem.

Sælgeroplysninger:

Ingen relevante.

Udbedring og økonomi

Ingen udbedring findes nødvendig

Evt. etablering af vand og lufttæt inspektionslem (specialtilpasset)

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

5-10.000."

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.

...

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.

4.2

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

...

4.4

Forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til før forsikringsaftalens indgåelse. Det gælder dog ikke i forhold til skader, der ikke er omtalt i tilstandsrapporten, men som afdækkes ved teknisk revision, og som inden forsikringsaftalens indgåelse, kommer til køberens kendskab ved modtagelse af teknisk revisors rapport"

Nævnet har fået forelagt fotografier af de anmeldte forhold

Ankenævnet for Forsikring

11.

102817

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der blev opført i 2005 – den 17/10 2024. Den 18/10 2024 anmeldte klageren, at der var konstateret råd i gulvbelægning i tilstødende rum til brusekabine i stueetagen, og at der var en inspektionsluge inde i vådzone i brusekabine på 1. salen. Klageren ønsker dækning af udbedring af forholdene vedrørende badeværelset i stueetagen og 1. sal. Selskabet har afvist dækning af begge forhold.

Klageren har anført, at begge skader var synlige ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten, og at tilstandsrapporten – idet skaderne ikke er nævnt – derfor er mangelfuld. Klageren har for så vidt angår skaden i stueetagen anført, at det i tilstandsrapporten alene fremgår, at der er risiko for skade på bagvedliggende konstruktioner, og at "Hvis det rådne gulv var blevet påpeget i tilstandsrapporten, havde vi vidst, at der var sket skader på de bagvedliggende konstruktioner, hvilket ville have påvirket vores bud på ejendommen i væsentlig grad". For så vidt angår forholdet på 1. salen har klageren anført, at forholdet bør dækkes på grund af risiko for fremtidig skade på trækonstruktionen ude i skunken. Klageren har anført, at der mærkes tydeligt træk fra skunken i brusekabinen på 1. salen, og at den løse flise er mærkbart koldere end de øvrige fliser, hvilket øger risikoen for dannelse af kondens og risiko for skade. Klageren har anført, at selskabets besigtigelseskonsulent omtalte, at inspektionslemmen var etableret på et andet tidspunkt end husets opførelsestidspunkt, hvorfor det ikke kan konkluderes, i hvor lang tid den bagvedliggende konstruktion har været udsat for fugtpåvirkning. Klageren har henvist til BR96.

Selskabet har for så vidt angår badeværelset i stueetagen anført, at der ved besigtigelse blev konstateret nedbrydning i to gulvbrædder, og årsagen skyldes utætheder i brusenichen, som er anmærket i tilstandsrapporten med "rødt hus". Selskabet har anført, at klageren var advaret om skaderne i brusenichen, samt at skaderne kan have medført følgeskader, hvorfor han har haft mulighed for at tage forholdets karakter, omfang og betydning i betragtning forud for købet. Selskabet har for så vidt angår badeværelset på 1. salen anført, at – uanset, at der er tale om en usædvanlig placering af en inspektionslem – der ikke er konstateret skader, herunder opfugtninger eller lignende i konstruktionen bag lemmen. Selskabet har anført, at forsikringen

ikke er tegnet med udvidet dækning, og at forsikringen derfor ikke går ind i den nærmere vurdering af spørgsmålet om lovlighed.

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat vedrørende badeværelset i stueetagen: "Årsagen til nedbrydningen i 2 gulvbrædder skyldes utætheder i brusenichen, så vandet har kunnet løbe fra badeværelset og til gulvet i det tilstødende værelse. Alle konstruktioner er fra husets opførelse 2005. Konstruktioner er opført efter sædvanlig byggeskik, det kan dog ikke siges med sikkerhed, om der er etableret vådrumsmembran, som er blevet utæt i forbindelse med revnedannelserne, eller om den slet ikke er etableret. Der kan ikke konstateres øvrige følgeskader. Det må dog antages, at væggen bag klinkerne i brusenichen også har været vandpåvirket, til trods for der ikke kan ses tegn herpå. Under trægulvet er der betongulv, som ikke tager skade af fugtpåvirkning. Forholdet er opdaget på overtagelsesdagen ... **Tilstandsrapport** ... Anmærkningerne vurderes at være direkte årsag til nedbrydningen, og det kan ikke afvises, at der også herfra kunne være skader på eller inde i væggen over det skadede gulv".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat vedrørende badeværelset på 1. salen: "Der er etableret inspektionslem i brusenichen på 1. sal, for at kunne inspicere vand og varmeinstallationen. Det må vurderes ud fra udførelsen, at lemmen er etableret senere end opførelsen. Det er usædvanligt at etableret en inspektionslem i brusenichen og det havde været hensigtsmæssigt at placere den uden for vådzonen. Der kan ikke konstateres nogen former for skader som følge af opfugtninger fra vandsprøjt eller kondensdannelse i konstruktioner bag lemmen. ... Det er givetvis ikke lovligt iht. gældende bygningsreglement at etablere inspektionslem i vådzonen, ... Der er etableret inspektionslem. Det ses at dampspærren er brudt. ... Der ses ingen tegn fra fugtproblematikker eller tidligere opfugtninger. Der er ca 140cm fra skunkvæggen og lemmen, til midten af bruseren. ... **Udbedring og økonomi** Ingen udbedring findes nødvendig Evt. etablering af vand og lufttæt inspektionslem (specialtilpasset)".

Det fremgår af forsikringsbetingelserne punkt 3.1, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de for-

sikrede bygninger eller bygningsdele. Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformation, 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. Det fremgår af punkt 4., at forsikringen ikke dækker forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet bemærker, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade, at der påvises håndværksmæssige mangler eller uhensigtsmæssigheder ved udførelsen af en bygningsdel. Afgørende er, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Badeværelset i stueetagen:

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved badeværelset i stueetagen, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til oplysningerne i tilstandsrapporten.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på de fremlagte fotografier af det anmeldte forhold, og at det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat, at årsagen til nedbrydningen af gulvbrædderne i det tilstødende værelse skyldes utætheder i brusekabinen.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens nr. 17, at "i brusenichen er gulvklunkerne med tynde revnedannelser langs væggene og enkelte gulvklunkler har begrænset vedhæftning til underlaget" med risiko for vandindtrængen og skade af de underliggende konstruktioner. Det fremgår af nr. 18, at der "i brusenichen er nogle tynde lodrette revnedannelse i flisefugerne, under brusearmaturet og på væg mod døren" med risiko for fugtindtrængen og opfugtning af bagvedliggende konstruktioner, og af nr. 19, at "I brusenichen er en vægflise med revnedannelse nederst i det højre hjørne ... Der er risiko for, at der kan trænge vand ind og skade de bagvedliggende konstruktioner". Forholdene har fået anmærkningen "rødt hus", der dækker over en kritisk skade, som allerede har medført eller vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på kort sigt, og dette svigt kan medføre eller kan allerede have medført skader på andre bygningsdele.

Nævnet finder det herefter godtgjort, at klageren på baggrund af tilstandsrapporten inden overtagelsen af ejendommen har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning, og at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Inspektionslemmen i badeværelset på 1. sal:

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved inspektionslemmen eller forholdene omkring denne, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der – uanset, at inspektionslemmens udførelse og placering må anses for usædvanlig – ikke er konstateret vand- eller fugtskader som følge af inspektionslemmens udførelse eller bruddet på dampspærren i brusenichen. Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat, at der ikke blev konstateret "skader som følge af opfugtninger fra vandsprøjt eller kondensdannelse i konstruktioner bag lemmen" eller "tegn fra fugtproblematikker eller tidligere opfugtninger".

Ankenævnet *for* Forsikring

15.

102817

Ankenævnet *for* Forsikring

16.

102817

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

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

Hans-Jørgen Nymark Beck