887/12

Den 12. marts 2012 blev i sag nr. 80.420:

xxxxx xxxx xxxxxxxxxxx xx
xxxxx xxxx xxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxx xx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med ulovlighedsdækning i Alm. Brand Forsikring A/S. De klager over selskabets sagsbehandling i forbindelse med nogle anmeldte skader ved den forsikrede lejligheds badeværelse.

Selskabet har anerkendt at yde dækning for nogle af de anmeldte forhold, men har afvist at dække andre af forholdene med henvisning til, at skaden dækkes af villaforsikringen, eller at forholdet ikke var til stede på tidspunktet for klagernes overtagelse af lejligheden.

Klagerne har desuden indgivet klage over Tryg Forsikring A/S, hvori de har tegnet villaforsikring. Denne klage behandles af nævnet under sagsnummer 80.410.

Ejendommen, som den forsikrede lejlighed ligger i, er opført i 1915. Klagerne erhvervede lejligheden pr. 1/12 2010 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 8/5 2006.

Af klageskemaet, der er underskrevet af klagerne den 13/4 2011, fremgår bl.a.:

"**1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …**

Der henvises til sagsresumé, idet sagsforløbet har været meget langt og er vanskeligt at gengive kortfattet. Bilag …

Helt overordnet kan det siges, at sagen omhandler skader i et badeværelse på 1. sal i en villalejlighed, som vi købte med overtagelse december 2006. Tilstandsrapporten gav ikke grund til bekymring for badet, men beskrev alene nogle beskadigede fliser i brusenichen, som blev banket ned og erstattet med nye i januar 2007. Tilstandsrapporten vedlægges som bilag. Bilag …

I sommeren 2008 opdager vi råd i en bjælke under badeværelsets gulv, og ophobet fugt bliver efterfølgende også konstateret andre steder. Forskellige håndværkere og taksatorer forsøger at bestemme årsagen til problemerne, og forskellige teser bliver fremsat om bl.a. utæt rørskål og manglende vådrumsmembran, men uden en sikker forklaring. Lige siden har sagen kørt hos Alm. Brand, hvor vi har vores ejerskifteforsikring.

Undervejs udbedrer Tryg Forsikring, hvor vi har villaforsikring, en anden skade omhandlende råd og svamp i bygningens bærende konstruktion og udfører således arbejde i ydermuren og under gulvet i badet. I den forbindelse opstår der en revne mellem brusekabinens væg og gulv, og vandet løber igennem og ud i trappeopgangen på modsat side af væggen.

Efterfølgende kan vi i badet se, at en del fliser flækker i flere vægge og i gulvet langs væggene, og nyetablerede silikonefuger langs gulvet sprækker. Vores egen opfattelse er, at konstruktionen under gulvet arbejder, og at gulvet lige så stille synker. Der sker også noget i væggene. Vi kan ikke vurdere, hvorfor disse ting sker - om det er følgeskader efter Trygs arbejde, eller gamle skader pga. råd i konstruktionen eller lignende.

I marts 2010 afholdes en fælles besigtigelse her på … med deltagelse af taksatorer fra Alm. Brand og Tryg, murerfirmaet … og anpartshaver [klager]. Efterfølgende viser det sig, at der er forskellige oplevelser af, hvad der er blevet aftalt på mødet. [Klagers] oplevelse er, at der var enighed om:

- Udbedring af skader i vægge er Trygs ansvar. Væggene skal afdækkes, de kendte skader i ydervæggen skal udbedres, og væggene skal genetableres.
- Udbedring af skader i gulv er Alm. Brands ansvar. Gulvet skal brækkes op, skader skal afdækkes og udbedres, og gulvet skal genetableres.
- Udgifter til nedtagning og genopsætning af baderumsmøbler og radiator deles selskaberne imellem.
- Såfremt der bliver fundet råd i de bærende bjælker under gulvet stammende fra udefrakommende fugt vil dækningsansvaret for gulvet overgå til Tryg.
- Alt arbejdet skal sættes i gang på én gang med ovenstående ansvarsdeling.
- … fra Murerfirmaet … bliver bedt om at udarbejde et tilbud, der illustrerer ovenstående aftaler.

Overslag fra Murerfirmaet … illustrerer dette. Bilag ... Efterfølgende er dette overslag imidlertid blevet væsentligt modificeret på taksators foranledning. Bilag …

Vi beder taksatorerne fra hhv. Tryg og Alm. Brand beskrive, hvordan de respektive selskaber forholder sig til skaderne på vores badeværelse, og hvad de accepterer at dække. Skriftlig redegørelse fra Alm. Brand. Bilag ... Mailsvar fra Tryg dateret 4.6.2010 se sagsgennemgang. Bilag …l

Sagen kompliceres af, at årsagerne til skaderne ikke har kunnet endeligt påvises. Idet skadesårsagen er afgørende for, om dækningsansvaret er hos ejerskifteforsikring eller villaforsikring, er det yderligere kompliceret med to forskellige forsikringsselskaber. Vi har desværre op-

levelsen af, at Alm. Brand igennem sagsforløbet mundtligt har givet tilsagn om udbedring flere gange - mens der på skrift bliver forhalet og trukket i land - og nu forsøger man at skubbe hele ansvaret over på Tryg. Tryg startede med at anerkende skaden som dækningsberettiget, men ændrede efterfølgende holdning. Nu fastholder Tryg, at Alm. Brand skal afholde deres del af udgifterne, selv om det ikke kan udelukkes, at Alm. Brand har ret i, at der er tale om råd og følgeskader, Tryg bør dække.

Vi er meget skuffede og frustrerede over at være havnet i den nuværende situation, idet vi burde være godt forsikrede med både en villaforsikring og en udvidet ejerskifteforsikring. Men vi står tilbage med et bad med synlige skader, der ikke er vådrumstæt, og hvor vi ved, at der er fugt i vægge og under gulvet, selv om det ud fra tilstandsrapporten at dømme var et sundt bad, vi købte.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet?
Vi ønsker at opnå en samlet løsning, der har som formål at udbedre allerede opståede skader og at give en sikkerhed for, at der ikke forårsages flere skader i vores badeværelse - både de direkte skader i badet og følgeskaderne i vægge og gulv. Vi ønsker ikke, at der tages chancer med kortsigtede småreparationer og delvise løsninger, sådan som vi oplever dagsordenen, men en langsigtet bæredygtig løsning.

Vi forventer, at vores forsikringsselskaber arbejder sammen om en helhedsløsning, der har til formål at udbedre skaderne i badet og at sikre, at der ikke opstår nye følgeskader. Alle de forskellige hypoteser om skadesårsag bør afklares, ligesom det bør sikres, at konstruktionen er stabil. Dette kan efter vores vurdering kun opnås ved, at gulvet brydes op og væggene afdækkes, således at alle skader og følgeskader blotlægges og efterfølgende kan udbedres. Hvordan forsikringsselskaberne vil fordele udgifterne imellem sig kommer ikke os ved - bare udbedringen udføres som ét samlet arbejde, hvor vi som forsikringstagere ikke risikerer at stå tilbage med et ufærdigt badeværelse eller en regning, selskaberne ikke ønsker at betale. (Se evt. sagsresumé Bilag …, skitse af badet Bilag …, rapport fra NCS Fugtteknik Bilag …, samt dvd Bilag … for hypoteser om skadesårsager, angivelse af synlige skader og dokumentation på konstruktionens tilstand.)

Vi har tidligere været glade for vores badeværelse, som ellers er funktionelt og fremstår med hvide fliser og med nyt inventar, og vi har altså ikke en dagsorden om at slå penge af vores forsikringsselskaber til et nyt badeværelse.

Vi anmoder Forsikringsankenævnet om anvisninger til de respektive forsikringsselskaber og til os om, hvad der er korrekt sagsbehandling og placering af ansvar i denne sag, samt hvorledes vi alle skal forholde os fremover.

Vi foreslår endvidere, at Teknologisk Institut bruges som neutral part til vejledning af os alle, og at vi alle accepterer at følge deres anvisninger. Vi har tidligere benyttet en af deres konsulenter i forbindelse med anden skadesag, hvor vi oplevede deres ekspertise og taksatorernes respekt herfor."

Klagerne har i et bilag til klageskemaet redegjort detaljeret for sagens forløb forud for indbringelsen for nævnet.

Selskabet har i brev af 19/5 2011 til nævnet bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**
Vores kunder anmelder den 16. maj 2008, at der er våde brædder under badeværelsesgulvet, og at der lugter råddent.

Vi beder vores kunder om at udfylde en skriftlig anmeldelse, som bliver sendt til vores kunder via internettet.

Vi modtager vores kunders anmeldelse dateret den 18. maj 2008. Sagen bliver herefter den 19. maj 2008 sendt til skadekonsulent …

Vores kunder har ligeledes anmeldt forholdet til Tryg Forsikring, hvor de har deres villaforsikring. Den 29. maj 2008 sender Tryg et brev til vores kunder, hvori han afviser dækning.

Vores skadekonsulent besigtiger ejendommen den 30. maj 2008. Samme dag sender han et brev til vores kunder, hvori han meddeler, at vi er indstillet på at betale for en fugtteknisk undersøgelse, da der ikke kunne ses tegn på skader ved besigtigelsen.

Den 8. juni 2008 modtager vi en e-mail fra vores kunder, hvori de meddeler, at der er få muligheder for en besigtigelse, fordi underboen har travlt. Men der foreslås et tidspunkt.

Samme dag bekræfter vores skadekonsulent, at han gerne vil deltage i et møde på den foreslåede dato.

Herefter sendes der nogle e-mails frem og tilbage vedrørende muligheden for besigtigelse.

Den 17. juli 2008 modtager vi tilbud på udbedring af skaden under badeværelsesgulv.

Trygs taksator sender den 25. juli 2008 en e-mail til vores kunder, hvori han fastholder, at der ikke er tale om en dækningsberettiget årsag, og henviser dem til at få foretaget en destruktiv undersøgelse for egen regning.

Vores skadekonsulent meddeler i e-mail af 29. juli 2008, at der er tale om en dækningsberettiget skade på gulvet i badeværelset, men at denne er undtaget, hvis der er dækning over den tegnede husforsikring. Han bekræfter samtidig tidligere telefonisk samtale med vores kunder, og meddeler, at vi dækker skaden og accepterer det fremsendte tilbud fra … murerfirma. Han gør endvidere opmærksom på, at hvis der, når arbejdet igangsættes, viser sig at være tale om en skjult rørskade, så bør sagen dækkes af Tryg.

Vores skadekonsulent modtager rapport fra NCS Fugtteknik dateret 3. september 2008. Af denne fremgår det, at der er foretaget fugtundersøgelse den 3. juni 2008. Det fremgår af rapporten, at der er kontrolleret og fundet fugt. Vandgennemtrængningen formodes at skyldes afløbet, hvorfor det blev anbefalet, at dette blev undersøgt nærmere. NCS oplyser, at de ikke er blevet kontaktet for nærmere aftale vedrørende affugtning med videre, og derfor har henlagt sagen.

Den 24. september 2008 sender vores kunder en e-mail til skadekonsulenten, hvori de beder om at få oplyst, om vi dækker en fuld opbrækning af gulvet og nye fliser eller om vi kun dækker partielt og dermed med en nuanceforskel. Samme dag meddeler skadekonsulenten pr. e-mail, at vores kunder må acceptere en nuanceforskel, men at vi kan tilbyde den opgjorte erstatning for den partielle udskiftning udbetalt til hjælp til at få skiftet alle fliserne.

Den 26. maj 2009 ringer vores kunders underbo og spørger om status på sagen, fordi der fortsat kommer vand.

Vores kunder sender en klage til os dateret den 7. juni 2009.

Skadekonsulenten besigtiger ejendommen sammen med … VVS den 17. juni 2009.

Den 18. juni 2009 sender skadekonsulenten et brev til vores kunder, hvori han meddeler, at vi har ændret vores afgørelse. I brevet anerkender vi dækning for defekte fuger imellem væg mod køkken og mod gangarealet. Skadekonsulenten beder endvidere vores kunder om at kontakte NCS Fugtteknik 3 måneder efter udskiftningen af fugerne.

I e-mail af 15. juli 2009 meddeler skadekonsulenten, at vi fortsat fastholder afgørelsen af 18. juni 2009, fordi badeværelset er opført i 1955 og derfor ikke er ulovligt indrettet.

I e-mail af 15. juli 2009 beder vores kunder om klageskema til ankenævnet.

Den 20. juli 2009 meddeler cheftaksator …, at vi gerne vil tilbyde at vurdere sagen ved en anden skadekonsulent.

I brev af 31. juli 2009 fastholder skadekonsulent … afgørelsen.

Den 12. januar 2010 modtager vi en klage over afgørelsen.

Cheftaksator … besvarer klagen i e-mail af 12. februar 2010. Skadekonsulent … aftaler herefter en fælles besigtigelse på ejendommen med deltagelse af Tryg.

I e-mail af 5. maj 2010 beder vores kunder om en tilkendegivelse af, hvordan skaderne skal udbedres og hvordan Tryg og Alm. Brand forholder sig til disse.

Skadekonsulenten besvarer denne e-mail den 6. maj 2010.

I brev af 20. maj 2010 besvarer skadekonsulent … vores kundes brev med en redegørelse omkring status og dækkede og ikke-dækkede skader.

Herefter klagede vores kunder til Ankenævnet.

…

Rørskader

Vi har meddelt, at vi vil give dækning til udbedring af rørskaderne, hvis ikke Tryg vil dække. Vi mener fortsat, at der er tale om forhold, som bør dækkes af den udvidede rørskadedækning på vores kunders villaforsikring, hvorfor vi fortsat henviser Tryg til, at anerkende dækning over deres forsikring. Men af hensyn til vores kunder, og såfremt Tryg fortsat ikke vil dække forholdet, så skal vi fortsat meddele, at vi i givet fald så er indstillet på, at dække rørskader i badeværelset over ejerskifteforsikringen.

Skadekonsulent … har haft kontakt til et firma med speciale i emaljeringsbehandlinger, som vil kunne tætne afløbsinstallationerne.

Vi mener, at vi har givet dækning til dette punkt. Og at afgørelsen fra nævnets side vedrørende dette punkt alene bør gå på, hvorvidt det er Alm. Brand Forsikring eller Tryg Forsikring, der bør afholde udgifterne hertil.

Fuger
For så vidt angår fugerne, har vi anerkendt dækning for disse over ejerskifteforsikringen, og bedt vores kunder om at få undersøgt fugtforholdene af NCS Fugtteknik 3 måneder efter udbedringen, således at vi var sikre på, at udbedringen var tilstrækkelig. Vi vil derfor ikke komme yderligere ind på dette forhold i denne besvarelse.

Revner
Der er opstået revnedannelser i vores kunders vådrum. Disse revner var ikke til stede ved vores første besigtigelse af ejendommen og er således opstået efterfølgende. Det er vores vurdering, at årsagen til revnerne kan henføres til udbedringen af rådskaderne i væggene. Fordi forholdet ikke var til stede på tidspunktet for vores kunders overtagelse af ejendommen fastholder vi, at forholdet ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen, fordi det er en betingelse for dækning, at skaden eller risikoen herfor var til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen.

Råd
Rådskaderne er, som sagen ligger oplyst, omfattet af vores kunders villaforsikring i Tryg. Fordi der er dækning over en anden forsikring, er der ikke dækning over ejerskifteforsikringen, jf. betingelsernes afsnit 2, punkt 10, 5. led.

Vådrumsmembran
Vores kunder ønsker at få etableret vådrumsmembran i badeværelset.

Vi har modtaget byggeansøgning dateret i 1955, hvoraf det fremgår, at tidligere ejer søger om tilladelse til at inddrage et værelse til badeværelse. Badeværelset er efterfølgende blevet moderniseret med nye fliser.

På tidspunktet hvor badeværelset blev etableret, var der endnu ikke et bygningsreglement. Der var derfor ikke nogen lovforskrifter omkring etablering af vådrumsmembran. Ved modernisering af badeværelser skal der ikke søges om byggetilladelse. Byggetilladelse kræves kun, hvor der sker en ændret brug af rummet eller hvor arealet på badeværelset udvides.

Det forhold, at der ikke er etableret vådrumsmembran udgør ikke et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt set i forhold til tilsvarende intakte ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Det er endvidere vores vurdering, at de på ejendommen konstaterede skader ikke kan henføres til den manglende vådrumsmembran, men skyldes fugerne og afløb, hvorfor der ikke er nærliggende risiko for skade som følge af, at denne mangler.

Idet der ikke var nogen lovkrav til etablering af vådrumsmembraner, er der heller ikke tale om et ulovligt forhold i henhold til betingelsernes ulovlighedsdækning.

Til støtte for vores sag henviser vi til Ankenævnet for Forsikrings kendelse nummer 70.542 og 60.058, hvori nævnet har udtalt, at manglende vådrumsmembran ikke i sig selv udgør en skade og at ulovlighedsdækningen ikke dækker vådrumsmembraner, hvis der alene har været tale om en renovering af et eksisterende badeværelse.

På baggrund af ovenstående fastholder vi, at vi ikke kan tilbyde dækning for etablering af vådrumsmembran.

Nuanceforskelle

Vores kunder har henvendt sig vedrørende spørgsmålet omkring udbedring af fliserne, og herunder om vi dækker en fuld udskiftning eller kun partielt, så de må tolerere en nuanceforskel.

I den forbindelse har vi meddelt vores kunder, at såfremt der ikke kan genanskaffes lignende fliser, vil vi erstatte i hele flader, men såfremt fliserne kan genanskaffes, så dækker vi ikke en nuanceforskel.

Såfremt vores kunder ikke ønsker en nuanceforskel, er der mulighed for, at vi kan stille erstatningen for partiel udskiftning af fliserne til rådighed som hjælp til en udskiftning af fliserne i hele flader.

Til støtte for vores sag vedlægger vi kopi af kendelse 67.052, hvori nævnet har udtalt, at farveforskelle ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

Sammenfattende skal vi meddele, at vores kunders klage til nævnet ikke har medført en ændring af vores afgørelse. Vi fastholder derfor i det hele denne og afventer nævnets stillingtagen. Såfremt nævnet måtte have brug for yderligere oplysninger, står vi gerne til rådighed med disse."

Heroverfor har klagerne i brev af 15/6 2011 til nævnet bl.a. bemærket:

"• I Alm. Brand Forsikrings sagsfremstilling mangler oplysningen om, at taksator … besigtigede ejendommen i august 2009, mens der var omfattende arbejde i gang i ydermuren ud for badet. Der var afdækket, så han kunne se ind under badet til de bjælker og den støbte konstruktion, badet hviler på. Han så, at der løb vand ud fra brusekabinen til opgangen og bekræftede, at der var en ny skade, men mente, at den var forårsaget af det omfattende arbejde på ydermuren og derfor ikke dækningsberettiget hos Alm. Brand Forsikring. Han konstaterede endvidere ved måling, at der var fugt ophobet i badets nordvæg mellem brusekabinen og opgangen.

- Alm. Brand Forsikring diskuterer den manglende vådrumsmembran i sagsfremstillingen nederst på side 2 og igen i diskussionen under punktet vådrumsmembran på side 5. Det er korrekt, at der er givet byggetilladelse til at etablere badeværelse i det gamle pigekammer i 1955, og at der ikke senere er ansøgt om byggetilladelse til bad. Der skal nemlig ikke tilladelse til en ombygning, så længe arealet ikke udvides. Vi skal imidlertid bestride Alm. Brands påstand om, at badeværelset ikke er ulovligt indrettet qua den manglende vådrumsmembran, idet vi af Forsikringsoplysningen har fået bekræftet, at en ombygning af et badeværelse altid skal følge de regler, der er gældende netop på tidspunktet for ombygningen og ikke på tidspunktet for den oprindelige etablering. For vores bads vedkommende vil det sige omkring midt halvfemserne. Der skete en større ombygning af badet, hvor fliser og inventar blev udskiftet. Faldstammen til toilettet blev udskiftet til en ny type af rustfrit stål, og der blev monteret nye afløbsskåle i rustfrit stål, hvilket vel er sket samtidig. Så det er altså byggeregulativer, der er langt nyere, der bør gælde for vores badeværelse, og dermed er badet ulovligt udført, når der ikke er etableret vådrumsmembran. Ligesom der også er tvivl om lovligheden af den anvendte afløbsskål. Der er ingen bemærkninger i tilstandsrapporten, der indikerer noget sådant, og vi har tegnet en ejerskifteforsikring netop for at sikre os overfor sådanne situationer.
- Det er en nyhed for os, at skadekonsulent … har haft kontakt til et firma med speciale i emaljeringsbehandlinger, som ville kunne tætne afløbsinstallationerne. Det har ikke tidligere været inddraget som en mulig løsningsmodel. Vi savner en forklaring på, hvordan det skal kunne løse problemerne, som vi har dokumenteret som langt mere omfattende.

- Alm. Brand Forsikring diskuterer partiel udskiftning eller udskiftning af alle gulvfliser i sagsfremstillingen midt på side 2 og igen i diskussionen under punktet nuanceforskelle på side 6. Vi har tidligere meddelt Alm. Brand, at vi ikke har fliser liggende fra badets etablering, og at Murer … der oprindelig gav tilbud på udbedring af rørskade, heller ikke havde tilsvarende fliser liggende, ligesom han heller ikke kunne få tilsvarende fliser hjem. Vi har derfor ikke diskuteret en nuanceforskel mellem ens fliser, hvoraf nogle er nye og andre naturligt falmede med alderen, men forskellen i udseende mellem to forskellige slags fliser. Vi har forelagt spørgsmålet for Forsikringsoplysningen, der har fortalt os, at det er helt korrekt, at man må acceptere en nuanceforskel, men at alle gulvfliserne skal udskiftes, såfremt man ikke kan genskalle den oprindelige flise. Ellers ville vi lide et værditab fx i forbindelse med salg af boligen, og det kan forsikringen ikke pålægge os.
- I argumentationen på side 4, tredje afsnit, konstaterer Alm. Brand Forsikring, at der er foretaget flere undersøgelser og besigtigelser på ejendommen, men at de imidlertid ikke har kunnet klarlægge alle årsager til fugten. Når Alm. Brand anerkender dette, forstår vi ikke, hvordan de kan henvise til, at sagen pga. rørskade bør dækkes af Tryg Forsikring.
- I sagsfremstillingen øverst på side 3 og i argumentationen midt på side 4 omtaler Alm. Brand Forsikring en besigtigelse med henblik på afklaring af omfang og udbedring, fælles med Tryg Forsikring og Murerfirmaet ... Vi savner, at Alm. Brand Forsikring beskriver, hvad der blev aftalt ved besigtigelsen. Endvidere savner vi en forklaring på, hvorfor Alm. Brand beder Murerfirmaet … ændre tilbuddet af 5.3.2010, der illustrerer den indgåede aftale."

Hertil har selskabet i brev af 26/7 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Vi skal her vende tilbage med svar på vores kunders brev. I det følgende deler vi vores svar op for overskuelighedens skyld.

Besigtigelse i August 2009
Vores kunde beskriver i deres fremstilling, at skadekonsulent … har besigtiget i august 2009 og meddelt, at der var tale om en skade forårsaget af det omfattende arbejde på ydermuren. Der var derfor tale om et forhold opstået efter overtagelsen af ejendommen og dermed ikke et dækningsberettiget forhold på ejerskifteforsikringen. Vores kunder oplyser, at denne oplysning ikke var medtaget i vores sagsfremstilling.

I vores kunders fremstilling skriver de imidlertid, at de i august 2009 konstaterer, at der er defekter ved fugerne. Men allerede i skadekonsulent … e-mail på baggrund af besigtigelse i juni 2009, oplyser han, at det er konstateret, at der er utætheder ved plastlaminatvægge omkring brusenichen. Vi har her anerkendt dækning for defekte fuger. Dette endda på trods af, at der er forløbet mere end 2 år fra overtagelsen af ejendommen og til anmeldelse af skaden. Vi mener således, at oplysningen er medtaget, dog med en tidligere datering.

Manglende vådrumsmembran
Vi har noteret os, at vores kunder har kontaktet Forsikringsoplysningen, som har oplyst dem om, at der ved ombygning af badeværelser skal ske lovliggørelse i henhold til gældende regler. Vi henviser fortsat til de tidligere fremsendte kendelser fra Ankenævnet til støtte for vores sag, idet vi fastholder, at en manglende vådrumsmembran ikke i sig selv udgør et dækningsberettiget forhold.

Tætning ved emaljering
Skadekonsulent … har kontaktet et firma, som har speciale i emaljering for at afklare forskellige løsningsmodeller. Dette har han oplyst til vores kunder i brev af 20. maj 2010. Oplysningen har således ikke været vores kunder ubekendt. Det er normal praksis, at vores konsulen-

ter undersøger alle muligheder for udbedring i forbindelse med skadesudbedringer. Der er imidlertid ifølge vores vurdering fortsat tale om et forhold, som burde henhøre under den tegnede husforsikring i Tryg.

Farveforskel på fliser
Vores kunder oplyser, at de ville kunne acceptere en eventuel nuanceforskel, men at deres fliser ikke kan genanskaffes. I den forbindelse skal vi for god ordens skyld bemærke, at skadekonsulent … i brev af 31. juli 2009 har meddelt, hvorledes erstatningen vil være, såfremt tilsvarende fliser ikke kan genanskaffes. Dette genbekræftes i brev af 20. maj 2010 fra skadekonsulent ... Såfremt vores kunder ikke kan genanskaffe tilsvarende fliser, beder vi dem derfor om at sende en udtalelse herom fra den håndværker, der skal udføre flisearbejdet, til skadekonsulenten, hvorefter vi vil opgøre erstatningen herfor i overensstemmelse med tidligere fremsendte breve.

Årsagsbestemmelse
Vi har undersøgt flere forhold, men kun en mulig rørskade har vist sig som mest sandsynlige årsag. Rørskader henhører under den tegnede husforsikring, og er således ikke omfattet af ejerskifteforsikringen.

Bevisbyrden for, at der er tale om et dækningsberettiget forhold, påhviler vores kunder. Såfremt de ikke er enige i de foretagne undersøgelser, og vores besigtigelser ikke har påvist et dækningsberettiget forhold, er det således vores kunder, der skal få foretaget yderligere undersøgelser. Såfremt undersøgelserne viser, at der er tale om et dækningsberettiget forhold, er vi naturligvis indstillet på, at se på sagen igen, og herunder betale rimelige og dokumenterede udgifter til undersøgelsen.

Fælles besigtigelse
Stillingtagen efter den fælles besigtigelse fra vores side kan læses i Skadekonsulent … e-mail af 6. maj 2010, hvori han meddeler, at han anbefaler, at Tryg foranlediger at arbejdet med udskiftning af ydervæggen påbegyndes og i samme forbindelse kan mureren undersøge om bjælkeenderne, der ligger i ydermuren er intakte. Vi mener således, at vores kunder har fået oplysning om vores stillingtagen på baggrund af den fælles besigtigelse.

Vi stiller os umiddelbart uforstående overfor oplysningen om, at vi skulle have bedt håndværkeren om at lave om i det tilbud/den aftale, der blev indgået ved besigtigelsen og beder vores kunder dokumentere dette overfor os og nævnet.
…
Sammenfattende indeholder vores kundes svar til nævnet ikke nye oplysninger, som kan bevirke en ændring af vores afgørelse. Vi fastholder derfor i det hele denne og afventer nævnets stillingtagen."

Herefter har klagerne i brev af 27/8 2011 til nævnet bl.a. bemærket:

"**Ad Defekte fuger:**
Vi konstaterede i august 2009, at fugerne mellem væg og gulv revnede, og at der trængte vand igennem revnerne og ud fra badeværelset til trækonstruktioner og opgang.

Alm. Brand skriver som supplement hertil, at taksator … allerede i august 2009 konstaterede, at der var utætheder ved plastlaminatvægge omkring brusenichen, og at spørgsmålet om defekte fuger derfor er langt ældre end 2009.

Det er helt korrekt, at der er en revne under bruseafskærmningen, men den har intet med den nuværende diskussion at gøre. Den har ingen betydning, idet der er tale om en bruseafskærmning inde i et vådrum, og ikke en brusekabine.

Revnerne i fugen og i fliserne opstod først under arbejdet på ydermuren i sommeren 2009.

Ad Tætning ved emaljering:
Alm. Brand skriver i brev dateret 20. maj 2010:

'For så vidt angår en eventuel utæthed i afløbsskålen, kan vi i øvrigt bemærke, at firmaet … har specialiseret sig i reparation af disse [skjulte rør og afløbsskål] uden at beskadige gulvklinkerne.'

Det er altså korrekt, at vi har fået en information om, at der er et firma, der arbejder med emaljering, men det er ikke en løsningsmodel, vi har fået tilbudt, idet Alm. Brand hele tiden har henvist rørskade til Tryg Forsikring, og det er for øvrigt heller ikke en løsningsmodel, der er godkendt for forsikringsselskaberne at anvende, da der er tale om en epoxy behandling af afløbet.

Ad Farveforskel på fliser:
Det er helt korrekt, at Alm. Brand har oplyst os om, hvorledes erstatningen vil være, når gulvfliser ikke kan genanskaffes, og hele gulvet derfor skal lægges om.

Som Alm. Brand skriver, accepterer man i brev dateret 31. juli 2009 at udbetale 'inden for kr. 1.200,- pr. m2 samt udgifter til de- og montage af kloset.

Tillæg i alt ca. 5-6.000,- excl. moms

Tilbuddet på kr. 37.850,- kan således ikke accepteres.'

Tidligere har taksator … i mail dateret 24. september 2008 skrevet, at vi er 'velkommen til at udskifte klinker på hele gulvet - forsikringen betaler så det der svarer til en delvis udskiftning, altså kr. 18.513,75 minus en selvrisiko på kr. 5.000,-.'

Forinden havde murermester … givet tilbud på:
- en delvis udskiftning af gulvfliserne til kr. 18.513,75
- og en fuld udskiftning af gulvfliserne til kr. 37.850,-

For os at se bør erstatningsbeløbet være lig med den reelle udgift til en håndværkers udførelse af arbejdet. Det nytter ikke noget at acceptere at dække en udgift, for derefter at sætte et maksimalt erstatningsbeløb, som ligger under, hvad arbejdet reelt kan udføres for. Så står vi jo stadig med en slutregning.

Men p.t. forstår vi ikke, hvorfor spørgsmålet tages op igen - Alm. Brand har jo trukket sit tilsagn tilbage.

Ad Fælles besigtigelse:
Alm. Brand beder os dokumentere overfor dem og nævnet, at de har bedt håndværkeren om at lave om i det tilbud/den aftale, der blev indgået ved besigtigelsen den 5. marts 2010. Alm. Brand henviser til, at deres stillingtagen efter den fælles besigtigelse kan læses i skadekonsulent … mail af 6. maj 2010.

Vi skal gerne igen forklare, at den aftale, der blev indgået den 5. marts 2010 kan læses i håndværkerens - bygningskonstruktør … fra murerfirmaet … - mail af 5. marts 2010 med tilbud på det aftalte arbejde. Han blev bedt om at udfærdige et tilbud på baggrund af den mundtlige aftale, der blev indgået ved besigtigelsen her på adressen den 5. marts 2010. En mail fra … dateret 2 måneder senere er således ikke et udtryk for den indgåede aftale, men for hvilken holdning Alm. Brand ønsker at give udtryk for efterfølgende på skrift."

Af rapport om fugtundersøgelse af 3/6 2008 foretaget af NCS Fugtteknik A/S på foranledning af selskabet fremgår bl.a.:

"Den 03.06.2008 foretog NCS Fugtteknik fugtundersøgelse på ovennævnte adresse. Det blev oplyst af beboeren på 1. sal af der dagen inden undersøgelsen havde været tændt for vand ved håndvask og bruser på badeværelse og at dette havde resulteret i vand gennem loft hos underbo.

I lejligheden på 1. sal var skabe i køkkenet fjernet i forbindelse med udskiftning. Der var i køkkenet hul i gulvet langs væg mod badeværelset. Der kunne i et lokalt område ved hullet i gulvet konstateres misfarvning af blotlagte indskudsbrædder, samt i planke i bunden af brædde-væg. Målinger i træværket viste her et lettere til kraftigt forhøjet fugtniveau på op til 54%FK, målt i vægtprocent af tørvægt. Der kunne i dette område af etageadskillelsen ligeledes måles et kraftigt forhøjet fugtniveau med en relativ luftfugtighed på op til 81,4%RF ved 22,2°C. Der kunne yderligere måles et lettere forhøjet fugtniveau i lokalt område i bunden af væggen mod badeværelset.

Gulvkonstruktionen på badeværelset består af betongulv støbt over eksisterende bjælkelag. Der er fliser på gulv og vægge med fast flisefuge i hjørner. Der er dog enkelte steder herpå fuget med silikone. Målinger viste et lettere til kraftigt forhøjet fugtniveau i bunden af de markerede vægge på medfølgende skitse til en højde på ca. 30 cm over gulvniveau.

Ved undersøgelse med boreskop gennem hullet i køkkengulvet kunne der konstateres misfarvning af planke i lokalt område under placering af gulvafløb.

Det blev på baggrund af det undersøgte skønnet at årsagen til opfugtningen af væggene på badeværelset kunne skyldes fugttilførsel grundet utætte fuger. Det blev ikke skønnet at utætheder i fugerne kunne havde medført at der var rendt vand gennem loftet hos underboen. Det er derimod overvejende sandsynligt at dette skyldes utæthed på afløb.

Da der blev målt et forhøjet fugtniveau i væggen ved håndvasken, samt at der kunne konstateres misfarvning og opfugtning af gulv omkring afløbet, blev det anbefalet at få dette undersøgt nærmere og om nødvendigt få foretaget reparation.

Der skal være sikret et acceptabelt fugtniveau i gulvkonstruktionen inden denne lukkes i køkkenet. Det blev oplyst at det derfor eventuelt kunne være nødvendigt at foretage mekanisk affugtning ved indblæsning af tør luft i forsøg på at fremme udtørringen.

Det blev grundet flisebeklædningen på badeværelsesvæggene ikke skønnet for muligt at fremme udtørringen her med mekanisk affugtning. Det er blevet anbefalet beboeren at få etableret silikonefuger i hjørner mellem gulv og vægge på badeværelse.

Det var ikke muligt at skaffe adgang til lejligheden i stueetagen, det er dog bekræftet pr. telefon at der er kommet vand gennem loftet."

12. 80.420

Af tilbud af 12/7 2008 fra murerfirmaet fremgår bl.a.:

"**Vedr.: Skade**
Herved fremsendes venligst lidt beskrivelse på toiletgulv efter besigtigelse tirsdag d. 24.6.2008 som følger:

Utæthed i afløbsskålen er med stor sandsynlighed afløbsrammen og selve skålen som ikke slutter tæt. Derfor fuge i etageadskillelsen som ses i køkkenet.

Forslag til udbedring af skade:
1. Vask og skab demonteres.
- Ophugning, udskæring af fliser omkring afløbsskålen.
- Tætning/fastlimning af ramme på afløbsskål.
- Flisereparation samt fugearbejde samt montering af vask og skab.
- **Samlet arbejdsløn + materialer for reparationsløsning. Kr. 14.811,00 excl. 25% moms.**

2. Hvis byggeherre ikke har eller der ikke forefindes yderligere fliser til opgaven, vil der selvfølgelig forekomme en større farvenuance mellem nye og gamle fliser. Skal dette undgås, skal alle gulvfliserne skiftes inkl. demontering af wc. m.v.
- **Samlet arbejdsløn + materialer for ny flisebelægning Kr. 37.850,00 excl. 25% moms.**

Forbehold:
- BYG's standardforbehold af maj 2008 er gældende for tilbuddet ligesom arbejdet er dækket af BYG garantiordning.
- Nye fliser udgør max. 160,- kr. pr.. m^2. excl. moms.
- Før evt. gl. gulvvarmerør, monteret kanter og flader samt andet.
- Der er ikke indregnet andet arbejde end beskrevet.
- Betalingsbetingelser netto kontant 8 dage, ifølge AB92 - §22 stk. 11 - dog beregnes renten herefter med 2%."

Nævnet har fået forelagt sagens bilag, herunder den omfattende korrespondance mellem klagerne og de to forsikringsselskaber, fotos samt dvd med videooptagelser.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**9. Hvilke forhold er dækket**

9.1.
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 bygningernes 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.

9.2.
Forsikringen dækker skader/skadesrisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

9.3.
Forsikringsperioden er udvidet til også at omfatte de skader, der konstateres fra handelstidspunktet (købsaftalens underskriftsdato) indtil det juridiske overtagelsestidspunkt, såfremt overtagelse finder sted inden for to måneder fra handelstidspunktet.
…
Afsnit 3. Ulovlighedsdækning
Denne ulovlighedsdækning udvider ejerskifteforsikringens dækningsomfang for beboelsesbygningen alene (hovedhuset).

Dækningen er betinget af
- at der inden forsikringens tegning er udarbejdet EDC- sundhedsattest, afsnit 5 (særlig teknisk tillæg) eller tilsvarende attest,

- at forholdet er til stede ved købers overtagelse af ejendommen,

- at forholdet konstateres i forsikringstiden. Forsikringstiden defineres som anført i punkt 9.3. under ejerskifteforsikringen.

Ulovlighedsdækningen omfatter installationernes funktion og lovlighed samt bygningens lovlighed, i henhold til det på opførelsestidspunktet gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tidligere tilsvarende lovforskrifter.

Det er dog en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen har nævnet følgende bemærkninger, idet de anmeldte skader for overskuelighedens skyld behandles efter den af selskabet anvendte systematik:

Rørskader:

På det foreliggende grundlag finder nævnet, at det ikke med sikkerhed kan fastslås, at opfugtningen af badeværelsesgulvet skyldes utætte rør. Årsagen til fugtproblemerne vil først endeligt kunne fastslås, når badeværelsesgulvet åbnes. Nævnet finder, at fugtproblemerne udgør en dækningsberettigende skade. Selskabet har tilbudt at yde dækning i overensstemmelse med murermesterens tilbud af 12/7 2008. Nævnet har ikke grundlag

for at vurdere, hvorvidt udbedring i overensstemmelse med dette tilbud er tilstrækkeligt til at afhjælpe skaden.

Fuger:
Selskabet har anerkendt at dække dette forhold, hvorfor det ikke omtales nærmere.

Revner:
Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet at måtte lægge til grund, at revnerne ikke var til stede på tidspunktet for klagernes overtagelse af ejendommen. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Råd:
Forholdet er dækket over villaforsikringen, hvorfor det ikke omtales yderligere.

Vådrumsmembran:
Klagerne ønsker at få etableret vådrumsmembran i badeværelset. Som ovenfor anført finder nævnet, at opfugtningen af badeværelsesgulvet udgør en dækningsberettigende skade, og det kan ikke udelukkes, at det forhold, at badeværelset er opført uden vådrumsmembran, har medvirket til fugtproblemerne. Manglende vådrumsmembran udgør imidlertid ikke i sig selv en dækningsberettigende forsikringsbegivenhed. Da nævnet på det foreliggende grundlag heller ikke finder det godtgjort, at der er tale om en ulovlig bygningsindretning, kan nævnet ikke pålægge selskabet at yde dækning til etablering af vådrumsmembran.

Nuanceforskelle:
Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet at måtte lægge til grund, at det ikke er muligt at anskaffe nogle tilsvarende fliser, hvorfor en partiel udbedring vil indebære, at badeværelsesgulvet vil have to forskellige slags fliser. Selskabet har anerkendt at yde dækning for udskiftning af fliserne på hele gulvarealet og har anslået omkostningerne forbundet hermed til 5-6.000 kr. ekskl. moms. Henset til det af klagerne indhentede tilbud, hvor omkostningerne til udskiftning af fliserne på hele gulvet opgøres til 37.850 kr., finder nævnet, at selskabet ikke har været berettiget til alene at tilbyde en dækning på

5.-6.000 kr. ekskl. moms. Nævnet finder derfor, at selskabet skal yde dækning i overensstemmelse med, hvad det faktisk koster at udskifte fliserne på hele badeværelsesgulvet.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Alm. Brand Forsikring A/S, skal anerkende at yde dækning for udskiftningen af fliserne på hele badeværelsesgulvet med det beløb, en sådan udskiftning faktisk vil koste.

Klagerne får ikke i øvrigt medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson