Ankenævnet for Forsikring

Den 25. august 2014 blev i sag nr. 85386:

xxxx xxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet en ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S. Hun klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold - bagfald i et badeværelse.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til forsikringens skadebegreb.

Det forsikrede hus er fra 1943. Forsikringen trådte i kraft den 1/11 2012 på baggrund af en tilstandsrapport af 9/3 2012.

Klagerens hus blev besigtiget af selskabets taksator, der udarbejdede en rapport af 30/8 2013, hvoraf bl.a. fremgår:

> "**Besigtigelse af vægge**
> Ved besigtigelse hældte jeg en spand vand ud over gulvet ved afløbet. Det kunne ses, at vandet løber væk fra afløbet og ud i den resterende del af badeværelset /se billeder herunder). Jeg ved ikke, hvor mange grader gulvet hælder væk fra afløbet, men der gik kort tid fra vandet ramte gulvet, til det nåede ydervæggen (hvor vi havde lagt håndklæder grundet revne i fuge mellem væg og gulv). Vandet samler sig ligeledes bag gulvafløbet i hjørnet.
>
> Ved overtagelse af ejendommen, var der monteret en bruseniche i form af glasvægge (eller lign.), som afgrænsede vandet ved brusning til under 1 m2. Kunden har på et tidspunkt efter overtagelsen afmonteret væggene. Hun gjorde mig opmærksom på, at vandet, da der var en

bruseniche samlede sig ved "ydervæggene/glasvæggene" i kabinen (hvilket må karakteriseres som vandansamling) og ikke løb ned i afløbet - dette er jeg overbevist om er korrekt, da vandet løber ud over "det gamle nicheområde", hvor aftegningerne fra væggene stadigvæk ses på gulvet.
Jeg sagde, at dette kunne tørres væk med svaber, men kunden mener imidlertid, at hun ikke "til tid og evighed er tvunget til at benytte en svaber, hver gang hun har benyttet bruseren". Ydermere løb vandet ud under "ydervæggene/glasvæggene" og videre ud i badeværelset - til dette sagde jeg, at der så ville have været tale om en skade, hvor udgangspunktet ville have været en reparation med silicone formenligt til under 5.000 kr.

Ved ydervæggen mod vej ses en revne mellem gulv og væg (se tegning) - en skade jeg tidligere har afvist (og som ikke er blevet udbedret) med henvisning til, at skadebegrebet ikke var opfyldt ved overtagelsen (altså inden brusenichens vægge blev fjernet), og at en udbedring ville koste under 5.000 kr. De resterende fuger - herunder inde i den oprindelige bruseniche - fremstår uden revner og tætte. Flisebelægningen fremstår ligeledes tæt og uden skader (dog ses borehuller fra tidligere glasvæg tætnet med silicone).

Jeg gjorde kunden opmærksom på, at det er den risiko, som er til stede *ved overtagelsen* af huset, som ejerskifteforsikringen dækker. Hun skal forestille sig et fotografi af huset ved overtagelsen. Jeg fortalte hende, at det ikke var muligt for vandet at løbe hen til ydervæggene med revner i fugerne ved overtagelsen af ejendommen, idet der jo var opsat en bruseniche, som begrænsede vandet til under 1 m^2. Samtidig gjorde jeg opmærksom på, at manglende fald mod gulvafløb i vådrum, der medfører vandansamlinger på gulv, er undtaget i betingelserne jf. eksempler på ikke-dækningsberettiget skader s. 17.

Der er på nuværende tidspunkt ikke konstateret nogen skader som følge af bagfaldet (kunden har dog ikke benyttet badet siden overtagelsen). Det er ligeledes min vurdering, at der ikke var nærliggende risiko for skade ved overtagelsen, fordi der var en tæt bruseniche (såfremt kunden havde tætnet glasvæggene med eksempelvis silicone, som ville koste mindre end 5.000 kr.), og fordi fuger og fliser er intakte i det gamle brusenicheområde.

Det er min vurdering, at vandet løb ud af brusenichen, fordi væggene ikke sluttede tæt til gulvet, og ikke fordi brusenichen blev belastet med så store mængder vand (som ikke kunne ledes til afløbet) at vandet så at sige væltede ud af brusenichen. Endvidere mener jeg ikke, at svabning af under 1 m^2 gulv kan sidestilles med en skade, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt. Der ses ofte (selv på nybyggeri) bagfald fra gulvafløb, og dette giver ikke skader på bygningen, så længe det sikres, at fuger og belægning er intakte og vedligeholdt."

I klageskema af 18/11 2013 har klageren bl.a. anført:

"

Sagsfremstilling

Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.

Jeg har til Tryg Ejerskifteforsikring A/S anmeldt en skade den 25. februar 2013 angående forkert fald i badezonen på mit badeværelse. Tryg Ejerskifteforsikring A/S har den 13. maj 2013 afvist at yde forsikringsdækning for den nedenfor beskrevne skade 8se også bilag 1). Jeg har den 31. juli 2013 klaget over Tryg Ejerskiftes afgørelse til Tryg Kvalitetsafdeling. Tryg Kvalitetsafdeling har den 4. september 2013 ikke fundet anledning til at ændre den af Tryg Ejerskifteforsikring trufne afgørelse.

3. 85386

Om skaden
Den anmeldte skade er en konstruktionsfejl, da badeværelsesgulvet blev lagt i 2001. Det forkerte fald i badezonen leder vandet direkte væk fra badezonen, dvs. væk fra afløbet i selve badezonen, og over til ydervæggen, hvor vandet lægger sig. Det er min vurdering, at det er størstedelen af vandet fra bruseapparaturet, der yunder badet løber over til ydermuren, hvor det som nævnt lægger sig.

Afløbet i badezonen aftager således ikke vandet i badezonen under badet. Dette indebærer, at der er nærliggende risiko for skade nu eller i nærmeste fremtid, hvis manglen ikke udbedres på grund af udsivning af vand i ydermur og etageadskillelse. En sådan skade vil være dækningsberettiget som følge af forkert udført gulvkonstruktion.

Herudover vil skaden være dækningsberettiget, da der med skaden tale om et fysisk forhold, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende andre intakte bygninger i almindelig god vedligeholdelsesmæssig stand. Jeg kan hertil oplyse, at der i 2001 blev anlagt nyt flisegulv og nye fliser samtlige vægge i badeværelset, ligesom faldstammen er af nyere dato.

Jeg henviser til afsnit 3.1 i forsikringsbetingelserne nr. 1205, hvor det fremgår, at "forsikringen dækker udbedring af 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, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesmæssig stand. 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 vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger."

Der står anført i tilstandsrapporten, at der ikke er nogen bemærkninger til gulvkonstruktion og gulv, ligesom der heller ikke er nogen bemærkninger til henholdsvis bad/toilet og bryggers og VVS-installationer. Videre er det forkerte fald i badezonen ikke oplyst i ejeroplysningsskemaet. Jeg havde således ikke på overtagelsestidspunktet kendskab til denne skade (mangel), der giver nærliggende risiko for skade og som nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt.

Tryg Forsikring A/S har anerkendt, at der er et forkert fald, idet selskabet ved en vandprøve har konstateret, at vandet ikke løb mod afløbet i brusenichen, men ud mod væggen. Tryg Forsikring A/S mener ikke, der er tale om en dækningsberettiget skade også henset til, at der på overtagelsestidspunktet var opsat en brusekabine, der ville forhindre, at vandet kom uden for den af kabinen afgrænsede vådzone.

Jeg skal hermed klage over Tryg Kvalitetsafdelings afgørelse om afvisning af at yde forsikringsdækning i henhold til forsikringsbetingelserne nr. 1205 for den beskrevne skade på mit badeværelsesgulv (badezonen). Jeg skal henvise til bilag 1 for min supplerende redegørelse og mine kommentarer til Tryg Forsikring A/S´s afgørelse.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At Tryg Forsikring A/S anerkender, at det forkerte fald i badezonen udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og at Tryg Forsikring A/S skal betale for etableringen af et korrekt fald.

"

I et bilag til klageskemaet fremgår bl.a.:

"

Min kommentar:
Badeværelset er renoveret i 2001 med bl.a. nyt flisegulv og nye fliser på samtlige

vægge, og jeg henviser til BR-S 85, afsnit 4.6 vådrum (jf. beskrivelse nedenfor). Faldstammen er også af nyere dato og ikke ældre end 2001.

Når det er sagt, så mener jeg ikke, at skaden, dvs. et forkert fald i badezonen, der leder vandet fra brusezonen væk fra afløbet og over til ydermuren, ses i tilsvarende murermesterrække huse fra samme årti. Jeg mener heller ikke, at et sådant forkert fald, der leder vandet fra brusezonen væk fra afløbet og over til ydermuren er udtryk for gældende byggeskik på opførelsestidspunktet.

B. Tryg Forsikring A/S om opsat brusekabine på overtagelsestidspunktet
Tryg Forsikring A/S anfører, der var på overtagelsestidspunktet var opsat en brusekabine med glasvægge.

Min kommentar:
Det bør for en god ordens skyld præciseres, at der ikke var tale om en brusekabine. Jeg forstår en brusekabine som et helt lukket system, og at en brusekabine har vægge til alle sider. Endvidere forstår jeg, at en brusekabine står på et brusekar integreret i kabinen, hvor alt vand opsamles, og at en brusekabine er en løsning, der almindeligvis vælges i sommerhuse, i kældre eller i lejligheder med trægulve.

Jeg har fjernet to brusesider fastgjort til to af flisevæggene i badeværelset og tætnet til flisegulvet med en silikonefuge. Af salgsopstillingen (vedhæftet) ses et billede af de to brusesider.

C. Tryg Forsikring A/S om at skaden ikke opfylder definitionen på en dækningsberettiget skade
Tryg Forsikring A/S har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at der med bagfaldet ikke er tale om skade, der opfylder definitionen på en dækningsberettiget skade, også henset til at der på overtagelsestidspunktet var opsat en brusekabine, der ville forhindre, at vandet kom uden for den af kabinen afgrænsede vådzone.

Min kommentar:
Det er korrekt, at jeg har fjernet to brusesider på et skinnesystem, der var fastgjort til væggen og med en silikonefuge mod flisegulvet. Jeg er ikke enig i, at det forhold, at jeg har fjernet disse to brusesider, er et for sagen relevant argument. Det at fjerne de to brusesider har ikke noget med det forkerte fald og dermed selve manglen at gøre. Det er en mangel/konstruktionsfejl, da gulvet er lagt i 2001.

...

E. Tryg Forsikring A/S om at vandansamling på gulv ikke er dækningsberettiget
Tryg Forsikring A/S henviser til forsikringsbetingelsernes eksempler på ikke dækningsberettigede skade, hvor det fremgår, at forsikringen ikke omfatter manglende fald mod gulvafløb, som medfører vandansamling på gulv.

Min kommentar:
I forsikringsbetingelserne nr. 1205 under "Bad/toilet og bryggers", "Eksempler på ikke dækningsberettigede skader" står følgende anført som ikke dækningsberettiget: "Manglende fald mod gulvafløb i vådrum, der medfører vandansamlinger på gulv".

Et forhold hvor en mangel (et forkert fald på badeværelsesgulv i badezonen) betyder, at vandet løber væk fra selve bruseområdet og lægger sig langs ydervæggen, svarer imidlertid ikke til det ovenfor nævnte eksempel på ikke-dækningsberettiget skade.

En vandansamling på gulv vil derimod for eksempel være forårsaget af en lettere nedsunket eller skæv flise, der betyder, at en mindre vandsamling ligger tilbage på et afgrænset område på gulvet, når det resterende vand er løbet ned i afløbet. Dette vil kunne tørres bort.

Med et fald, der skaber et direkte vandløb væk fra afløbet, er der tale om noget ganske andet, end hvad der forstås ved en "vandansamling på gulv", og manglen (et forkert fald på badeværelsesgulv i badezonen, der leder vandet bort fra afløbet) medfører en nærliggende risiko for skade.

Herudover fæstner jeg mig ved, at der under eksempler på de dækningsberettigede skader vedrørende bad, toilet og bryggers står anført følgende: "revnede og udfaldne fuger som følger af konstruktionsfejl". Et forkert fald i badezonen, der leder vandet væk fra afløbet i badezonen og ud mod ydermuren, udgør en konstruktionsfejl med nærliggende risiko for skade til følge.

...

H. Tryg Forsikring A/S om at individuelle ønsker om særlig anvendelse af ejendommen ikke er dækningsberettiget
Tryg Forsikring A/S henviser til, at det af forsikringsbetingelsernes punkt 5.11 fremgår, at sikredes individuelle ønsker om særlig anvendelse af ejendommen ikke er en dækningsberettiget skade, idet der henvises til det "særlige ønske om, at ændre badeværelsesindretningen, og at dette er blevet vanskeligere grundet faldet på gulvet, ikke er omfattet af forsikringen".

Min kommentar:
Jeg mener ikke, at punkt 5.11 kan anvendes i forhold til et forkert fald i bruseområdet, der leder vandet fra badet væk fra afløbet og ud mod ydermuren. Punkt 5.11 lyder: "Sikredes individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten. Sådanne forhold er således ikke omfattet af formuleringen "fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt".

Jeg ønsker at montere en brusevæg med forhæng på stang og to regulere flisevægge. Der er således ikke tale om en særlig anvendelse af ejendommen, men en almindelig anvendt løsning i en badezone med afløb, flisegulv og flisevægge.

Jeg er ikke bekendt med, at det ikke skulle være muligt - eller almindelig skik - at vælge at opstille én brusevæg med forhæng frem for to brusesider i en badezone med afløb, flisegulv og flisevægge, og jeg forstår derfor ikke henvisningen til, at der ved købstidspunktet var opført brusesider. Jeg kan bl.a. henvise til billede i BR-S 85 afsnit

4.6, hvor der i baderummet er afbilledet en stang med forhæng, der skærmer for *to af siderne* og to regulære vægge.

I mit tilfælde ville der således være *forhæng for én af siderne, dvs. to regulære vægge, én opstillet brusevæg og én side med forhæng).* Det forkerte fald i selve badezonen umuliggør imidlertid en sådan helt almindelig anvendt løsning, fordi faldet leder vandet væk fra afløbet og ud mod ydervæggen.

Jeg er ikke enig i, at jeg skulle være tvundet til at etablere en opstillet brusekabine i en flisebelagt vådzone, fordi et konstateret forkert fald på gulvet i badezonen gør, at vandet løber væk fra bruseområdet og mod ydermuren. Det forkerte fald i badezonen udgør en mangel, da flisegulvet blev anlagt i 2001. Denne mangel, der ikke var kendt på overtagelsestidspunktet, medfører nærliggende risiko for skade.

Manglen indebærer, at medmindre faldet genoprettes, vil jeg være tvunget til at installerede en brusekabine i et vådrum med afløb og med flisebelagte gulv og vægge.

Oveni er der tale om fysiske forhold, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt, jf. nedenfor.

...

I. Tryg Forsikring A/S om at ønsket løsning indebærer, der skal svapes efter bad
Tryg Forsikring A/S anfører, at hvis der opstilles en brusevæg med forhæng medfører dette, at når badeværelset anvendes, vil der efterfølgende skulle svapes for at fjerne vandet.

Min kommentar:
Jeg har ikke noget sted skrevet eller henvist til, at der skal svapes.

Langs ydermuren er toilettet placeret og vaskemøblet er hængt op. Der er derfor kun vanskeligt adgang til at svape eller tørre vand væk fra ydermuren *under* bademøblet, og det er slet ikke muligt at svape langs ydermuren i området mellem ydermur og toilet. I praksis ville jeg skulle kravle på alle fire og på maven for at få tørret vandet bort fra ydermuren under bademøblet, mens jeg vanskeligt kan forestille mig, at jeg ville kunne få tørret vandet bort mellem toilet og ydermur. Endvidere ville jeg skulle fjerne toiletspande, badevægte, wc-børster og alt andet på gulvet, hver gang der skal bades.

Jeg skal i denne forbindelse gøre opmærksom på, at det er min vurdering, at det er størstedelen af vandet fra brusehovedet, der løber ud mod ydervæggen, hvor det lægger sig.

At opstille en brusevæg med forhæng er en almindelig anvendt løsning i en flisebelagt badezone med korrekt fald, jf. mine kommentarer under afsnit H.

Det er hverken rimeligt, acceptabelt eller en forsvarlig løsning (der vil fortsat være nærliggende risiko for skade) at blive pålagt at kravle rundt under et bademøbel for at tørre det vand op, der løber fra badezonen, ligesom der er meget vanskelig adgang til rummet mellem toilet og ydermur, hvor vandet vil lægge sig.

Jeg mener derfor ikke, at det hverken er korrekt eller et for sagen relevant argument, at der "blot" kan svapes vand efterfølgende badet. I forlængelse heraf skal jeg gøre opmærksom på, at det ikke muligt at placere hverken bruseområdet, toilet eller bademøbel anderledes end i dag."

Dertil har selskabet i brev af 3/12 2013 til nævnet bl.a. bemærket:

"

Eksempel på ikke dækningsberettigende skade.
På betingelsernes side 10, er følgende eksempel på en ikke dækningsberettigende skade anført:

Bad/toilet og bryggers
- manglende vådrumsmembran i vådzoner
- manglende fald mod gulvafløb i vådrum, der medfører vandansamlinger på gulv

Argumentation
Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at vores kunde overtog ejendommen den 1. november 2012, og med ikrafttræden samme dag tegnede en ejerskifteforsikring hos os med betingelser 1205.

Ejendommen er opført i 1943, og på badeværelserne var opsat en brusekabine med glasvægge, således at det område, der normalt opfugtes i forbindelse med badning, blev forholdsvis lille.

Som det fremgår af vedlagte tegning fra Byggesagsmappen, er ejendommen oprindeligt indrettet med badeværelse på 1. salen, og en eventuel udskiftning af fliser i badeværelset er ikke en så gennemgribende renovering, at forholdet skal opfylde ændre byggetekniske vejledninger, end de der var gældende på opførelsestidspunktet i 1943.

Forholdet skal således efter vores opfattelse ikke vurderes efter bestemmelserne i BR 85, som anført af vores kunde.

Selv hvis BR 85 skulle kunne gøres gældende i den konkrete sag, og hvis forholdet ikke skulle være i overensstemmelse med disse bestemmelser, er det i henhold til betingelserne en forudsætning for dækningen, at der på grund af den manglende opfyldelse er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jfr. betingelserne pkt. 5.2.

Ud fra de foreliggende oplysninger er det vores opfattelse, at denne betingelse ikke er opfyldt.

Endvidere fremgår det af det foreliggende, at vores kunde har fjernet denne brusekabine, idet kunden havde tiltænkt, at etablere en væg, og et bruseforhæng.

Efter fjernelsen af kabinen kan det konstateres, at vandet ikke løber mod afløbet; men har retning ud mod væggene.

Der er ikke ved vores besigtigelser konstateret revner i fuger eller fliserne i det område, hvor brusekabinen tidligere stod.

Ved vores besigtigelse af badeværelset kunne det ved en vandprøve konstateres, at vandet ikke løb mod afløbet, der tidligere var placeret i brusenichen; men løb ud mod væggen.

Det er fortsat vores opfattelse, at bagfaldet i sig selv ikke udgør en skade, idet det ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, også henset til, at der på overtagelsestidspunktet var opsat en brusekabine, der ville hindre, at vandet kom uden for den af kabinen afgrænsede vådzone.

Ligeledes fremgår det af betingelsernes eksempler på ikke dækningsberettigende skade, at forsikringen ikke omfatter manglende fald mod gulvafløb, som medfører vandansamling på gulv.

Det er fortsat vores opfattelse, at det vores kunde har konstateret på badeværelset, efter fjernelse af brusekabinen, svarer til den beskrivelser i eksemplerne på en ikke dækningsberettigende skade, og at vores kunde derfor allerede ved tegningen af forsikringen havde en viden om, at manglende fald i badeværelser ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

Endvidere er det fortsat vores opfattelse, at forholdet på overtagelsestidspunktet ikke indebar en nærliggende risiko for skade, idet brusekabinen skulle medføre, at vandet ikke kom uden for vådzonen.

Hvis brusenichen var utæt på overtagelsestidspunktet kunne dette have været udbedret ved en elastisk fuge, hvilket ikke ville have oversteget den policemæssige selvrisiko på 5.000 kr. "

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klageren i brev af 30/12 2013 til nævnet bl.a. påpeget:

"***1. Vedr. Tryg Forsikring A/S's henvisning til byggestandarder i 1943***
Ud fra Tryg Forsikring A/S's svarbrev den 3. december 2013 kan man få den opfattelse, at:
1) de opstillede brusesider (en halvmåne på skinnesystem uden bund) blev etableret i 1943, og
2) at brusesiderne blev opstillet på en måde, så bruseområdet blev relativt lille.

Det er imidlertid ikke tilfældet, at bruseområdet blev etableret i 1943 (det blev etableret i 2001), ligesom badeværelsets areal og opbygning ikke muliggør en nævneværdig udvidelse af brusearealet. Jeg henviser til punkterne 1a og 1b nedenfor.

1a. I 1943 var opbygningen af badeværelset ikke, som det er i dag. Jeg vedhæfter et billede af planløsningen fra 1942, hvoraf det fremgår, at rækkehuset tilsyneladende blev opført alene med toilet og håndvask. Det er min opfattelse, at der siden 1943 som minimum har været gennemført to større ombygninger af badeværelset, og at disse ombygninger begge indebar større ændringer af badeværelset, herunder en omplacering og ændring af badefaciliteterne jf. billedet af planløsningen, billedet af badeværelset fra salgsopstillingen og de nedenfor anførte oplysninger fra sælger.

Jeg har telefonisk den 23. december 2013 fået oplyst af sælger, at sælger i 2001 totalt renoverede badeværelset, og at renoveringen indebar en ombygning af badeværelset, herunder en omplacering af toilet og bruseområde, samt en ændring af badeforholdene fra badekar til bruseområde.

Ved renoveringen/ombygningen fjernede sælger således et *badekar,* der stod opført *ud mod gadesiden.* Videre oplyste sælger, at sælger etablerede *den nye badezone i hjørnet ind mod nabo og trappe* (dvs. modsat side end ydermuren) og i den forbindelse måtte flytte et toilet, der var opstillet i dette hjørne. Denne oplysning svarer til de oplysninger om badeforhold og renoveringer/ombygninger, som mine naboer har oplyst mig, at de på tilsvarende vis har foretaget. Samtidig udskiftede sælger i 2001 faldstammen, og der blev nedlagt elvarme i gulvet.

Der var altså senest i 2001 tale om en omfattende ombygning af badeværelset, og herunder en omplacering af badeområde/badeforhold og af toilet, og det kan konstateres, at der ved lægning af det nye gulv i 2001 *ikke* er lagt/støbt et gulv med fald mod afløbet i det *nyetablerede* bruseområde. Det vil sige, at der i 2001 blev lagt/støbt et gulv med et fald, der *ikke* løber mod det afløb, der blev placeret i det indvendige hjørne af selve bruseområdet, men derimod at der blev lagt/støbt et gulv med et fald, som *leder vandet ud mod ydervæggen, hvor det lægger sig.* Dette forkerte fald er bekræftet af forsikringens taksator efter en vandprøve.

Ombygningen af badeværelset og badeforholdene, som sælger stod for i 2001, har således været af en så omfattende karakter, at forholdene skal vurderes efter bestemmelserne i BR 85 (idet det dog bemærkes, at man selv tilbage i 1943 selvfølgelig også måtte have byggetekniske vejledninger eller en byggeskik, som anviste, at afløb skulle konstrueres, så vandet løb til afløbet og væk). For god ordens skyld vedlægges original byggeattest fra ... Kommune.

På den baggrund må det i mine øjne være byggereglementet på det tidspunkt, hvor bruseområdet er opført, dvs. i 2001, der må være gældende, og dermed at forholdene skal opfylde de byggetekniske vejledninger i BR 85.

Hertil kommer, at det tydeligt fremgår, at der er tale om et badeværelse, der for nyligt er renoveret, og når et badeværelsesgulv lægges, må man som køber gå ud fra, at der er etableret et fald mod det afløb, der er placeret i *selve* bruseområdet, så brugen af bruseområdet ikke skal være afhængig af, at det kun kan anvendes ved etablering af en bruseniche med skydedøre. Der burde i tilstandsrapporten eller i sælgeroplysningsskemaet være gjort opmærksom på, at et fald væk fra afløbet i bruseområdet bevirker, at bruseområdet kun kan benyttes med en etableret bruseniche eller lignende. Det er et væsentligt forhold i et køb i forhold til bygningens brugbarhed og værdi. Man kan ikke forvente, at køber skal kravle rundt i en bruseniche med et vaterpas eller foretage en vandprøve for at undersøge, om der er etableret et fald mod afløbet.

Uanset om sælger ved ombygningen af badeværelset fra starten har valgt at opstille en bruseniche (en halvmåne uden bund) og ikke har været opmærksom på andre løsninger, eller om det efterfølgende har vist sig nødvendig at opstille denne bruseniche på grund af, at der er udført et forkert fald, *der direkte leder vandet væk fra afløbet i selve bruseområdet og ud mod ydermuren, hvor det lægger sig,* kan det konstateres, at den udførte ombygning i 2001 har afstedkommet en væsentlig mangel - et forkert fald - der i mine øjne er dækket af skadesbegrebet, og som jeg ikke har været bekendt med, da jeg overtog ejendommen. Jeg henviser til sagsfremstillingen i min klage.

I forlængelse heraf vil jeg gerne understrege, at der på købstidspunktet ikke var opstillet en brusekabine men derimod en bruseafskærmning (halvmåneformet på skinnesystem uden bund). Jeg henviser til bilag 1, afsnit B.

Hvis der havde været opstillet en *brusekabine* med bund, hvor vand opsamles, og som almindeligvis anvendes i f.eks. etageejendomme med trægulve, kunne man måske forvente, at jeg som køber havde stillet spørgsmålstegn ved, hvorfor det var nødvendigt at opsætte en *brusekabine* i et badeværelse med fliser på gulv og alle vægge og med afløb i *selve bruseområdet.* Jeg mener derimod ikke, at man kan forvente, at køber skal få mistanke om et forkert fald *væk fra* afløbet i selve bruseområdet fordi der er valgt opstillet en *bruseafskærmning uden bund,* og jeg har derfor købt et rækkehus ud fra den forventning om, at der er et fald i bruseområdet, der leder vandet ned i afløbet. Det er der *ikke,* og det er en væsentlig mangel, der giver nærliggende risiko for skade, og der er tale om et fysisk forhold, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt, og som derfor er omfattet af skadesbegrebet. Jeg henviser blandt andet til bilag 1, afsnit H.

1b. Som nævnt under punkt 1a var der i 1943 en anden opbygning af badeværelset, og i 2001 udførte sælger en omfattende ombygning og fjernede bl.a. et badekar og flyttede bruseområdet væk fra ydermuren og placerede det i et indvendigt hjørne på badeværelset. Dvs. i 2001 blev der etableret et helt nyt bruseområde og helt anderledes badeforhold (et skift fra

badekar til bruseområde). Tryg Forsikring A/S nævner, at 'brusekabinen' er opført, så bruseområdet blev relativt lille.

Det mener jeg er en misvisende formulering, og jeg skal for en god ordens skyld gøre opmærksom på, at det ikke er muligt at ændre bruseområdets areal nævneværdigt, jf. badeværelsets opbygning og størrelse (det bør også fremgå af billedet i salgsopstillingen). Brusevæggen kan således ikke opføres længere ude mod ydermuren end den bruseniche, som der stod opført på købstidspunktet. Det indtryk kunne man få af Tryg Forsikring A/S's formulering i svarbrev af 3. december 2013."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvad dækker ejerskifteforsikringen

3.1 Skader og fysiske forhold
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, revnedannelse, 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 vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.
...
3.4 Tidsmæssige forudsætninger
Forsikringen omfatter skader eller skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog eller på anden måde fik rådighed over ejendommen.

Det er en forudsætning, at forholdet
- var til stede ved eller er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af tilstandsrapporten og/eller elinstallationsrapporten
- bliver konstateret og anmeldt i forsikringstiden.

...
5. Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke

5.1 Forhold nævnt i en rapport
Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten.

Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

5.2 Tilsidesættelse af offentlige forskrifter
Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter, jf. dog afsnit 3.2 og 3.3 samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. afsnit 3.1.

…

5.12 Mindre forhold
Forhold under 5.000 kr., jf. afsnit 10.2
...
5.11 Bristede forudsætninger
Sikredes individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten.

Sådanne forhold er således ikke omfattet af formuleringen «fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt», afsnit 3.1."
...
Eksempler bemærkninger

Om et forhold er dækningsberettigende eller ikke, beror på en konkret vurdering I hvert enkelt tilfælde.

De følgende afsnit indeholder eksempler på
- forhold, som i almindelighed er dækningsberettigende, henholdsvis ikke-berettigende
- dækning af forøgede byggeudgifter, jf. afsnit 4.1.

Bemærk
Eksemplerne har alene til formål at give en generel forståelse af ejerskifteforsikringens dækningsomfang.
Eksemplerne
- er derfor ikke udtømmende
- medfører ikke nogen udvidelse eller indskrænkning i forsikringsdækningen
- har ikke retlig betydning ved afgørelsen af en sag

...
Eksempler på ikke dækningsberettigende skader
...
Bad/toilet og bryggers
- manglende vådrumsmembran i vådzoner
- manglende fald mod gulvafløb i vådrum, der medfører vandansamlinger på gulv"

Nævnet har fået forelagt bilag.

Nævnet udtaler:

Det fremgår af sagen, at gulvet i klagerens badeværelse har en forkert hældning, så vandet fra bruseren løber ud mod væggen og ikke kun ned i afløbet. Det fremgår af rapporten af 30/8 2013, at der er en revne mellem ydervæg og gulv i badeværelset.

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet at måtte lægge til grund, at der på overtagelsestidspunktet var etableret glasvægge i et skinnesystem, der afgrænsede brusevandet til ca. 1 kvm ved afløbet.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at bagfaldet på badeværelsesgulvet i sig selv udgør en dækningsberettigende skade.

For så vidt angår revnen mellem ydervæggen og gulvet finder nævnet henset til det oplyste om de anslåede udbedringsomkostninger samt sagens øvrige oplysninger, at det ikke er bevist, at forholdet er dækningsberettigende. Nævnet har derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning herfor.

Det, som klageren i øvrigt har anført – herunder hendes oplysninger om renoveringen af badeværelset i 2001 og om de gener, der er forbundet med, at vandet løber ud på badeværelsesgulvet – kan ikke føre til et andet resultat.

Herefter

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen