Ankenævnet for Forsikring

Den 8. september 2014 blev i sag nr. 85515:

xxxxx xxxxxx xx xxxx xx xxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Gjensidige Forsikring. De klager ved deres advokat over selskabets erstatningsopgørelse i forbindelse med en skade på et afløb i et badeværelse og fugtskader i en væg.

Selskabet har anerkendt dækning for ophugning af gulvet i brusenichen og nye gulvklinker samt for partiel reparation af fugtskjolder på skillevægge i den tilstødende stue og eventuelt køkken.

Selskabet har efter sagens indbringelse for nævnet udvidet sit tilsagn til at omfatte nedtagning af tapet på berørte vægflader mod stuerne, affugtning, skimmelafrensning og opsætning af nyt tapet/maling.

Selskabet har afvist at dække nedtagning af vægfliserne i brusenichen i badeværelset og affugtning bagved med henvisning til, at der ikke er behov herfor for at udbedre den anmeldte skade.

Den forsikrede ejendom er opført i 1938. Klagerne overtog ejendommen pr. 1/6 2012 på baggrund af en tilstandsrapport af 16/2 2012.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Bygningen er nyrenoveret indvendig og udvendig. Bygningen fremstår umiddelbart i pæn stand. Der er dog en del skader, påtaler og uafklaret forhold der bør udbedres og en del forhold der bør kontrolleres.

9. Bad/toilet og bryggers

9.4 Gulvafløb	K2	Afløb i bruseniche med løst rist. Afløb ikke VA godkendt.

…

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

Vær opmærksom på, at oplysningerne i dette afsnit er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring. Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

9. Bad/toilet og bryggers

	Bygn.:	Uddybende oplysninger:
Vægkonstruktioner, uorganisk	*A*	
Gulvkonstruktioner, uorganisk	*A*	

Klagernes advokat har i klageskema af 12/12 2013 blandt andet anført:

”Der er konstateret fugt i badeværelsesvægge og i gulvet.
Det er konstateret, at der ikke forefindes vådrumssikring. Det er ikke afklaret om dette er et krav, eller om badeværelset er etableret før der blev stillet krav herom. Gjensidige har anerkendt, at ville udbedre fugt i gulvet, idet en betegnelse som "K2" af en fejl ved afløb burde have været "K3", idet de øvrige konstruktioner er blevet opfugtet, af det utætte afløb. Gjensidige har — muligvis med rette - den opfattelse at en vådrumssikring ikke havde ændret herved.

Mine klienter har den opfattelse, der deles af den indblandede håndværker, at væggene skal blotlægges, idet de ellers ikke vil tørre ud — dette indebærer af fliser skal tages ned, ligesom væv og maling på badeværelsets vægge mod resten af huset skal fjernes. Murene er i forbindelse med trægulv — og der er reel fare for at der opstår svamp.

Gjensidiges holdning er, at væggene skal tørre ud af sig selv.
Det har indtil mail af 21.11.2013 fra Gjensidige, været uklart om selskabet var enige i, at væggene er op fugtet, men det står nu klart at man anerkender dette og, at der alene er uenighed om hvorvidt dette forhold kræver udbedring eller ej.

Hvad vil De konkret opnå hos selskabet?
At selskabet, der har anerkendt at skulle udskifte gulvet i badeværelset, ligeledes anerkender, at dets vægge skal behandles.”

Selskabet har i brev af 3/2 2014 til nævnet bl.a. anført følgende:

”Klagen vedrører fugtskader fra badeværelse og omfanget af erstatningen.

Den 4. februar 2013 anmeldte forsikringstager telefonisk en fugtskade på stuevæg ind mod bruseniche i badeværelse.

Vores bygningskonsulent besigtigede bl.a. dette forhold 12. februar 2013. Han konstaterede opfugtning med begyndende skimmel nederst på skillevæggen i værelse/kontor. På den anden side af denne væg befinder brusenichen sig. Afløbet fra brusenichen er blot en udsparing i betongulv uden afløbsskål.

Der blev foretaget lækagesporing af bl.a. afløbsinstallationen på badeværelset. Der var ingen bemærkninger til gulvafløb ved håndvask. Derimod var gulvafløb i bruseniche utæt, og der blev målt forhøjet fugtniveau i væggen tilstødende til gulvafløbet.
…
Ved mail af 13. marts 2013 henviste vores bygningskonsulent til, at det utætte afløb skulle anmeldes til husforsikringen, som er tegnet i andet selskab.

Vi modtog derefter brev af 30. april 2013 fra forsikringstagers advokat, som bl.a. anmeldte manglende vådrumssikring. Vi citerer fra brevet: 'Herudover er det nu blevet konstateret at der ikke er udført vådrumssikring i ejendommens badeværelse. Jeg er naturligvis bekendt med, at dette ligeledes er en ulovlig bygningskonstruktion, men jeg gør opmærksom på at dette forhold ikke kun har medført en risiko for skader, men rent faktisk allerede har forårsaget skader på andre bygningsdele, dels i form af råd i træværk konstateret af min klient, dels ved at det nu er konstateret af besigtigende håndværker, at beton i gulvet smuldrer på grund af fugt.'

Da vores anden bygningskonsulent alligevel skulle besigtige et nyt anmeldt forhold vedrørende taget, bad vi ham genbesigtige badeværelset. Dette skete den 28. juni 2013. Vores bygningskonsulent konstaterede et utæt gulvafløb i brusenichen, 'hårde fuger' næsten alle steder samt fugtskjolder i køkkenvæg samt i stuevæg, som er bagvæg i brusenichen. Han vurderede, at fugtskjolder i køkken og stue med stor sandsynlighed stammede fra det utætte gulvafløb. Udbedring af dette forhold betød, at gulvfladen i brusenichen skulle hugges op, gulvafløb skiftes og nye gulvklinker monteres.

I forbindelse med denne klage har vores bygningskonsulent uddybet, at han ikke konstaterede skader på gulvet i brusenichen. Hans beskrivelse af udbedring, er de tiltag, som skal foretages for at kunne isætte et gulvafløb. Der er fugt nederst på væg i stue og køkken. Fugtaftegningerne viser, at fugten kommer nedefra og stiger op i væggen.

Ved mail af 11. juli 2013 anerkendte vi at dække følgeskader, som det utætte afløb, havde forvoldt, fordi K2 ikke tilstrækkeligt tydeligt advarede mod skader på andre bygningsdele.

Muligvis pga. misforståelse af vores bygningskonsulents mail anerkendte vi at dække ophugning af gulvfladen i brusenichen og montering af nye gulvklinker, men ikke afløbet, da forsikringstager i tilstandsrapporten var blevet advaret om, at der ikke var et VA godkendt afløb. I senere mail af 21. november 2013 har vi også anerkendt at dække partiel reparation af tapet og maling på vægområder med fugtaftegninger.

Vi afviste at dække udførelse af vådrumsmembran, da det ikke var sandsynliggjort, at manglende vådrumsmembran var årsag til fugtskaderne.

Ved mail af 2. august 2013 modtog vi et tilbud på 43.980 kr. inkl. moms, som vi formoder omfatter en total renovering af badeværelset, idet tilbuddet indeholder nedtagning af fliser og gulvklinker, påsmøring af vådrumssikring og opsætning/lægning af nye fliser og klinker.

Vi afviste at dække i henhold til dette tilbud, hvorefter sagen blev indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Vores vurdering

…

Det fremgår af tilstandsrapportens beskrivelse af bygningskonstruktioner pkt. 9, at badeværelsets væg og gulvkonstruktioner er opført af uorganisk materiale.

Forsikringstager er i tilstandsrapporten advaret om, at gulvafløbet ikke er VA godkendt, men er ikke advaret om, at dette kunne medføre følgeskader.

Gulvafløbet består blot i en udsparing i betongulvet. Beton er porøs, og når vandet står op i afløbet, vil fugt kunne trænge ud i gulvkonstruktionen og herfra kunne suges op i skillevægge.

Der er ingen indikation for, at fugt trænger ud fra selve brusenichevæggene. Flisefugerne er hårde mørtelfuger, der ikke viste tegn på svigt, og fugtaftegningerne nederst på skillevæg i stuen er karakteristisk for opstigende fugt.

Når fugtkilden, dvs. det utætte afløb er repareret, vil tilførslen af fugt standse. Udtørring kræver ikke nedtagning af fliser i badeværelset, idet udtørring/fordampning vil ske på den side af skillevæggen, der vender ind mod stue og køkken.

Gulv i badeværelset og skillevægge er af uorganisk materiale, der ikke tager skade af fugt. Der er ikke påvist råd eller svamp i gulvkonstruktioner i stuerne.

Udbedring af afløbet dækkes ikke, fordi forholdet ved afløbet er nævnt i tilstandsrapporten.

Vores bygningskonsulent konstaterede ikke skader på gulvet i brusenichen. Vores tilsagn om dækning af gulvet i brusenichen beror formentlig på en misforståelse af vores bygningskonsulents interne mail, men vi står naturligvis ved dette dækningstilsagn.

Vi har givet tilsagn om ophugning af gulvet i brusenichen og lægning af nye klinker der samt partiel reparation af fugtskjolder på skillevægge i stue og eventuelt køkken. Hvis der ikke kan skaffes tilsvarende nye klinker, viser fotos af badeværelset, at brusenichen er en separat enhed i rummet med opkant, hvorfor forsikringstager må tåle eventuelt afvigende klinker på denne flade.

Vi vurderer fortsat, at vi har tilbudt korrekt erstatning."

Hertil har klagernes advokat i brev af 25/2 2014 til nævnet bemærket:

"… [J]eg deler Gjensidiges opfattelse af, at der skal være etableret vådrumssikring i ejendommens badeværelse, der også efter vor opfattelse, er af nyere dato, og skal opfylde de gældende krav til fugtsikring.

En del tyder på, at der er en kommunikationsbrist mellem parterne, idet Gjensidige er af den opfattelse at mine klienter (og jeg selv) tror at dette KUN kan ske ved etablering af en egentlig membran.

Vi er udmærket klar over at fugtsikring kan ske på flere andre måder - det ser bare heller ikke ud til at være gjort.

For god ordens skyld bemærkes, at det arbejde der i forvejen skal udføres, er af en sådan art, at fugtsikring - hvad enten det sker ved etablering af en fugtmembran eller på anden vis - skal foretages, hvis arbejdet skal udføres på lovlig vis.

Det basale spørgsmål er stadig - kan vægge der står i forbindelse med organisk materiale bare få lov at blive stående uberørte trods den fugt der er sivet ind i dem, og kan man forvente at de udtørrer uden at forårsage skader, når der allerede i dag kan konstateres skimmel/mug?"

I brev af 12/3 2014 fra selskabet til nævnet hedder det:

"Vi har ikke i vores brev af 3. februar 2014 til Ankenævnet givet udtryk for, at der skal være etableret vådrumssikring i badeværelset. Huset er opført i 1938, hvor der ikke var krav herom, og hvis badeværelset ikke er flyttet, men renoveret, er det vores vurdering, at nyere bygningsreglementer ikke skal opfyldes. Desuden dækker forsikringstagers ejerskifteforsikring alene skader, idet forsikringstager ikke har valgt den udvidede dækning for bl.a. ulovligheder.

Vi har besvaret sagen ud fra den konstaterede skade, og hvilke udbedringstiltag skaden kræver.

Når fugtkilden — afløbet i brusenichen — er korrekt udbedret, vil der ikke længere trænge fugt ud i badeværelsets betongulv, som kan suges op i skillevæggen, som jf. tilstandsrapporten er murværk. Både beton og murværk er uorganisk materiale, som kan tåle at blive opfugtet.

Den fugt, som er akkumuleret i væggen, vil naturligt udtørres over tid. Ifølge vores bygningskonsulent kan udtørring ske fra de berørte vægflader mod stuerne, hvor tapet skal fjernes. Udtørring forudsætter ikke, at vægfliser på badeværelsessiden nedtages.

En naturlig udtørring vil dog tage 3-6 måneder, mens en mekanisk udtørring vil kunne klares på 2-3 uger. Vi kan derfor udvide dækningstilsagnet om partiel reparation af tapet og maling, hvor der er fugtaftegninger, til at omfatte reparation af følgeskader på skillevægge i form af nedtagning af tapet på berørte vægflader, affugtning, skimmelafrensning og opsætning af nyt tapet/maling.

Der er ikke konstateret fugtskader i gulvene i stuerne, der grænser op til badeværelset.

I badeværelset har vi anerkendt at dække ophugning af gulvet i brusenichen og lægning af nye klinker i dette område. Selve afløbet dækkes ikke, da en køber i tilstandsrapporten er advaret om, at afløbet ikke er VA godkendt.

Der er som nævnt ikke behov for at nedtage vægfliser i badeværelset for at reparere den konstaterede skade."

Klagerne har fremlagt et udateret udbedringstilbud fra en murermester på 43.980 kr., hvilket selskabet har afvist at dække i henhold til. Det fremgår af tilbuddet, at det omfatter følgende arbejde:

> "Undersøgelse om vådrumssikring.
> Optagning af flise, og kontrollere at vådrumssikring ikke er eksisterende, betonen er fugtig og smulerne, lukning af hul efter undersøgelse.
> …
> Tilbud på ny vådrumssikring.
> Nedtagning af fliser og klinker, pudsning af væge, reparation af gulv, påsmøring af primer, påsmøring af vådrumssikring, opsætning af fliser, lægning af klinker, fuge fliser og klinker, lægning af silikone og oprydning."

Nævnet har gennemset fotos.

Nævnet udtaler:

Vådrumssikring

Det er konstateret, at der ikke er udført vådrumssikring i klagernes badeværelse.

Nævnet finder, at klagerne ikke har bevist, at den manglende vådrumssikring er årsag til den anmeldte skade vedrørende opstigende fugt i væg eller i øvrigt udgør en skade eller en nærliggende risiko for skade i forsikringens forstand.

Nævnet finder endvidere, at klagerne ikke har bevist, at udbedringen af den af selskabet anerkendte skade nødvendiggør en ombygning af badeværelset af en sådan karakter, at der af den grund skal etableres vådrumssikring.

Nævnet kan herefter ikke pålægge selskabet at betale for, at der etableres vådrumssikring i klagernes badeværelse. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning i henhold til det murertilbud, som klagerne har fremlagt ved mail af 2/8 2013 til selskabet, idet nævnet finder, at dette tilbud omfatter etablering af vådrumssikring.

7. 85515

Vægfliser i brusenichen

Klagerne har gjort gældende, at selskabet skal betale for, at vægfliserne i brusenichen nedtages, og at der foretages affugtning af væggen fra badeværelset.

Det må antages, at når skaden på afløbet er udbedret, vil tilførslen af ny fugt til væggen ophøre. Selskabet har i sit dækningstilsagn bl.a. tilbudt klagerne, at der foretages mekanisk udtørring af væggen inde fra stuen, hvilket efter selskabets opfattelse vil kunne klares på 2-3 uger.

Nævnet finder, at klagerne ikke har sandsynliggjort, at den af selskabet foreslåede udbedringsmetode ikke skulle være tilstrækkelig til, at væggen affugtes, og at risikoen for, at der opstår svamp i stuens trægulve, forebygges. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde yderligere dækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels