Ankenævnet for Forsikring

Den 30. september 2015 blev i sag nr. 87874:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
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 ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Topdanmark Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist en anmeldt skade på afløbet under brusenichen i badeværelset på husets første sal som dækningsberettigende.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at klageren ikke har sandsynliggjort, at det anmeldte forhold på overtagelsesdagen udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Endvidere har selskabet anført, at der ikke er tale om en ulovlig indretning.

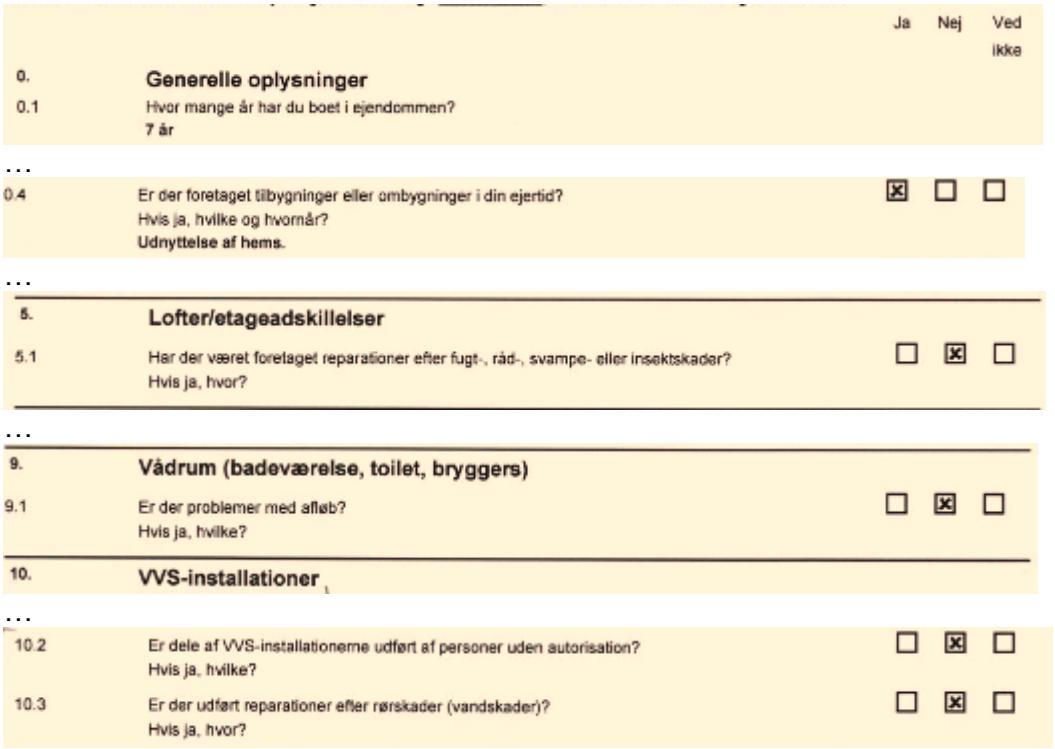
Selskabet har under parternes korrespondance for nævnet tilbudt klageren 7.175 kr. pr kulance svarende til det beløb, som det ifølge den af selskabet udmeldte VVS-mands opgørelse vil koste at tætne afløbet efter fradrag af den policemæssige selvrisiko på 11.000 kr.

Klageren har afvist forligstilbuddet. Han kræver, at selskabet dækker udgifterne til en udskiftning af brusenichens bund samt eventuelle følgeskader.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1850. Forsikringen trådte i kraft den 21/2 2005 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 28/1 2005. Den

bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten ikke anført nogen bemærkninger til bad og toilet eller lofter og etageadskillelser.

Ejendommens sælger har i sælgeroplysningsskemaet i tilstandsrapporten bl.a. oplyst:



		Ja	Nej	Ved ikke
0.	**Generelle oplysninger**			
0.1	Hvor mange år har du boet i ejendommen? 7 år			
…				
0.4	Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid? Hvis ja, hvilke og hvornår? **Udnyttelse af hems.**	☒	☐	☐
…				
5.	**Lofter/etageadskillelser**			
5.1	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
…				
9.	**Vådrum (badeværelse, toilet, bryggers)**			
9.1	Er der problemer med afløb? Hvis ja, hvilke?	☐	☒	☐
10.	**VVS-installationer**			
…				
10.2	Er dele af VVS-installationerne udført af personer uden autorisation? Hvis ja, hvilke?	☐	☒	☐
10.3	Er der udført reparationer efter rørskader (vandskader)? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐

Af klageskemaet af 23/3 2015 fremgår bl.a.:

> "Jeg har anmeldt et forhold til Topdanmark, som drejer sig om, at brusekabinen, der er udført før min overtagelse af ejendommen, er fejlkonstrueret og ulovligt opført, hvorfor der nu er konstateret, at vand kan trænge ud fra kabinen og ned i etageadskillesen.
>
> Vi opdager først vandudtrængningen i 2014 og sker tilfældigt. Det er et faktum, at brusekabinen ikke er ændret i min ejertid og at vandudtrængningen er en direkte følge af fejlkonstruktionen af brusekabinen.
> Brusekabinen er ca. 12 år gammel (bekræftet af tømrer …, der har udført gulvarbejde på badeværelset - ikke brusekabinen)
> Da jeg ikke er VVS-mand har jeg har kontaktet et VVS-firma, for uvildig skadesvurdering og her er der enighed om, at den registrerede skade skyldes en fejlkonstruktion af brusekabinen (se faktura … VVS) Dette kunne endvidere bekræftes af ekstern taksator som VVS-fagmand som har konsulteres (se vurdering 1 indhentet fra VVS-fagperson).
> …
> Ved konsultation og gennemgang af konstruktionen har min VVS-fagmand konkluderet at bruse-kabinen er udført med en rustfri plade hvor tætningen ikke har været i orden. Betragtes kabinen ovenfra burde man (en bygningssagkyndig) have stillet spørgsmålstegn ved konstruktionen, både fordi den er meget atypisk og fordi der er synlige skruer gennem pladen. Endvidere er der i til-standsrapporten følgende bemærket under VVS-installationer: der er intet at bemærke(IB) og pkt. 10.2 er der svaret nej til at der er udført

arbejde af personer uden autorisation!!. Som nævnt tidligere er arbejdet ikke er udført at fagpersonale.
…
Fejlen er for ikke autoriserede personer/bygningssagkyndige skjult. Der er over en periode drypvist trængt vand ned i bryggersloft over et skab hvor vi ikke har vores daglige gang. Dette har over tid medført den beskrevne vandskade. For autoriserede personer eller personer med kompetence (bygningssagkyndige) burde man have kategoriseret gulvafløb samt konstruktionen i tilstandsrapporten. Sluttelig er arbejdet udført af uautoriseret personale uden korrekt materialehåndtering og manglende udførelse efter retningslinjer som beskrevet herover.
…
Da skaden har stået på over længere tid og det først efter en længere årrække er blevet synligt for os, at der er en fejlkonstruktion ved en brusekabine, der betyder, at der er vand, som kan dryppe der fra og forvolde skade inde i konstruktionen, mener jeg ikke, at Topdanmarks argumentation om nærliggende risiko holder i det aktuelle tilfælde Der er ikke nogen risiko, men derimod en konstateret skade, der stammer fra et forhold/en fejlkonstruktion, som dokumenteret har været til stede ved min overtagelse.
…
Henset til at Topdanmark har
konstateret fejlkonstruktionen,
er enige i at forholdet med vandudtrængning fra kabinen har stået på igennem flere år samt
at brusenichen er etableret før min ejertid,
mener jeg, at den 10 årige udvidede ejerskifteforsikring, som jeg har købt hos Topdanmark bør erstatte det anmeldte forhold.

Hvis det ikke under de omstændigheder, hvor forholdet har været skjult for mig i hverdagen og først konstateres efter, at en vandudtrængning i form af drypperi har stået på gennem flere år, er sådan, at forsikringen bør erstatte forholdet, hvordan vil det i så fald overhovedet være muligt, at opnå erstatning fra en 10 årig forsikring. I så fald er det min påstand, at den forlængede 5 årige periode er uden reelt indhold.

Utætheden stammer fra overgangen mellem bundplade og afløb. Var overgangen udført korrekt burde den kunne holde tæt i mange flere år end tilfældet har vist sig her.
…
Jeg henviser til jeres kendelse 84941.
…
Jeg henviser også til kendelse 71188:
…
Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At TopDanmark dækker udgifter til fjernelse af stålkar og efterfølgende etablering af korrekt gulv med tilhørende VVS arbejde, samt evt. følgeskader"

Selskabet har i brev af 29/4 2015 til nævnet bl.a. anført:

"**Sådan har sagsforløbet været**
Vores kunde anmelder den 5. december 2014, at der er opstået en utæthed i forbindelse med afløbet i brusenichen på badeværelset på 1. sal.

Efter modtagelse af tilstandsrapport og købsaftale oplyser vi vores kunde ved mail fra den 23. december 2014, at der ikke på det foreliggende grundlag er tale om en sag for ejer-

skifteforsikringen, idet der ikke er sandsynliggjort en skade i denne forsikrings forstand eller nærliggende risiko herfor, når utætheden først er opstået 9½ år efter overtagelsen af ejendommen.

Da vores kunde mener, at brusenichen er ulovligt udført, lader vi en VVS-mand, som Topdanmark betaler, besigtige forholdene for en vurdering af konstruktionen.

Det konstateres ved besigtigelsen, at alle materialer er VA-godkendte og at afløb er sat fast gennem en metalbundplade i brusenichen og fuget, hvilket er lovligt og det konstateres, at vandgennemtrængningen er af nyere dato, da den underliggende konstruktion ikke bærer præg af længere tids opfugtning.

Da der således ikke er konstateret en på udførelsestidspunktet ulovlighed og skaden først er opstået så mange år efter overtagelsen, afviser vi ved mail fra den 13. februar 2015 at dække den opståede vandgennemtrængning

Vores kunde er ikke tilfreds med denne vurdering og klager over vores vurdering.

Vi fastholder ved mail fra den 6. marts 2015 vores vurdering.

Vores kunde beder undervejs om aktindsigt i en taksatorrapport. Da der er tale om en besigtigelse af en VVS-mand, som alene foretager besigtigelse, hvorefter sagen vurderes af en skadebehandler, har vi ikke en taksatorrapport, som det er tilfældet med vores bygningstaksatorer, som selv foretager en afgørelse ved rapport.

Vi beder dog VVS-manden om en beskrivelse af sine iagttagelser, som ønsket af vores kunde. Denne sender vi til vores kunde den 20. marts 2015.

Vi har herefter modtaget vores kundes klage til jer.

Der er ikke sandsynliggjort nærliggende risiko for skade

…

Det er en forudsætning for dækning af en sådan bygningsskade, at denne eller den nærliggende risiko herfor har været til stede ved overtagelsen af ejendommen, jf. vilkårenes punkt 4.A.

Der er enighed om, at der ikke på overtagelsestidspunktet for knap 10 år siden har været en aktuel bygningsskade, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt sammenlignet med en tilsvarende ejendom fra 1850.

Det er vores kundes opfattelse, at brusenichen har medført en nærliggende risiko for skade.

Vi har ikke modtaget dokumentation for brusenichens alder. Vores kunde oplyser, at det formodes, at brusenichen i sin nuværende form er udført for 12 år siden. Det er VVS-mandens vurdering, at brusenichen er ældre. Af tilstandsrapporten har sælger i forbindelse med spørgsmålet om ombygninger alene oplyst, at der er sket ombygning i forbindelse med en hems og ikke badeværelset.

Da der forløber over 9,5 år efter overtagelsen af ejendommen er vi ikke enige i, at der er tale om et forhold, som medfører nærliggende risiko for skade.

Vi er enige i, at der kan forekomme skader, som først manifesterer sig efter en længere periode, f.eks. i forbindelse med tagkonstruktioner, hvor en manglende stabilitet først efter en årrække resulterer i en konkret skade, som det er tilfældet i AK 71188, som vores kunde henviser til, hvor der forløber 5 år efter overtagelsen. På samme vis forløber 5 år efter overtagelsen i forbindelse med AK 84941, som vores kunde også nævner, om en gasfyrskedel, men her ses også tydelige spor efter lang tids utæthed.

I dette tilfælde er der tale om, at der først opstår en utæthed efter mere end 9½ år efter overtagelsen, og således særdeles længere tid efter overtagelsen, ligesom brusenichen i hvert tilfælde har vist sit værd gennem en længere årrække.

Særligt henset til, at den underliggende konstruktion netop ikke bærer præg af længere tids påvirkning, anser vi ikke konstruktionen for at medføre en sådan nærliggende risiko for skade på tidspunktet for overtagelsen, at særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger havde været påkrævet på dette tidspunkt for ikke at udvikle en skade.

Vi henviser til mail fra den 16. marts 2015 fra VVS-manden, som vurderer, at konstruktionen i en årrække har været tæt.

Vi må på denne baggrund fastholde, at det ikke er tilstrækkelig sandsynliggjort, at forholdet medførte en nærliggende risiko for skade for 10 år siden.

Vi henviser blandt andre til AK 86343, hvor der var forløbet 8½ år efter overtagelsen, og der således ikke var sandsynliggjort en skade på overtagelsestidspunktet, ligesom der ikke foreligger en fejlkonstruktion af en sådan karakter, at den er i strid med bygningslovgivningen.

Vi henviser også til AK 82019, hvor en opstået utæthed i taget 8 år efter overtagelsen ikke var sandsynliggjort til stede ved overtagelsen trods tidligere anmeldelse efter 3 år forinden utæthed var opstået.

Vi er ikke bekendt med, at der overhovedet forefindes kendelser fra ankenævnet, som strækker begrebet nærliggende risiko for skade over så lang en årrække, som 9½ år efter overtagelsen.

Man bør som en del af sædvanlig vedligeholdelse løbende sikre sig, at bygningsdele omkring et afløb er tætte, særligt hvis man bebor en ejendom fra 1850, hvor der i højere grad opstår bevægelser end i en nyere ejendom. Badeværelser med trægulve kræver i sig selv en særlig vedligeholdelse og fuger skal jævnligt vedligeholdes.

Brusenichen er ikke sandsynliggjort ulovlig

Forsikringen dækker ulovlige indretninger og installationer i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på opførelses-/udførelsestidspunktet ikke er i overensstemmelse med gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter. Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne. Vi henviser til vilkårenes punkt 20.A.

Det er ikke sandsynliggjort, at konstruktionen udgør en ulovlig bygningsindretning på udførelsestidspunktet, som der ikke vil kunne opnås dispensation for, idet de anvendte materialer VA-godkendte. Vi henviser til mail fra den 16. marts 2015, hvor VVS-manden udtaler, at materialer er VA-godkendte og anvendt lovligt i konstruktionen.

Vi fastholder vores afgørelse
På baggrund af ovenstående må vi fastholde vores afgørelse, idet der ikke er sandsynliggjort aktuelle bygningsskader i forsikringens forstand eller nærliggende risiko for skade på tidspunktet for overtagelsen i 2005, ligesom der ikke er sandsynliggjort ulovlige indretninger."

Klageren har i mail af 20/5 2015 til nævnet bl.a. anført:

"Det er faktuelt forkert, når Topdanmark oplyser jer om, at utætheden først er opstået 9½ år efter min overtagelsen af ejendommen.

Forholdet er først anmeldt 9½ år efter og det er ikke det samme som at forholdet først er opstået 9½ år efter.

Det er uomtvisteligt, at der er opstået skade i konstruktionen, som følge af længerevarende vandpåvirkning. Om vandpåvirkningen har været der før min overtagelse eller er kommet inden for min ejertid ved jeg reelt ikke, men rådskade sker over længere tid og ikke pludseligt.
…
Det forholder sig sådan, at Topdanmark først i forbindelse med min klage over deres afgørelse, får forholdet besigtiget.

Efter besigtigelsen får jeg den her SMS fra Topdanmarks taksator:

Hej [klageren]

Jeg er i gang med at finde en løsning som vil være bedst for alle parter.
Men er på kursus hele dagen i dag. Så vil gerne lige ringe til dig i morgen, med hvad jeg har fundet frem til.

Mvh
… VVS

Det var en melding, som jeg blev oprigtigt glad for, fordi en løsning, der var bedst for alle parter måtte alt andet lige indeholde et tilbud om erstatning. Ellers ville det jo alene være en løsning, som kun var bedst for Topdanmark - taksatorens arbejdsgiver.

Efterfølgende kom der den her SMS fra taksatoren til mig:

Hej [klageren]

Jeg har sendt en rapport med løsningsforslag ind til Topdanmark i torsdags.
Den regner jeg med tilbage melding på i løbet af næste uge, og så bliver den videresendt til dig.

Med venlig hilsen
… VVS
…
Topdanmark skriver til jer, at:
Det konstateres ved besigtigelsen, at alle materialer er VA-godkendte og at afløb er sat fast gennem en metalbundplade i brusenichen og fuget, hvilket er lovligt og det konstate-

res, at vandgennemtrængningen er af nyere dato, da den underliggende konstruktion ikke bærer præg af længere tids opfugtning.

Tidligere har Topdanmark oplyst over for mig, at:
- Der sås skade i loftet under brusenichen og på baggrund af skadeudviklingen vurderer … VVS, at utætheden i brusenichen opstået inden for de seneste par år, hvilket vores bygningskonstruktører er enige i på baggrund af de fremsendte fotos.

Hvis en skade har eksisteret gennem de seneste par år, er der tale om længere tids opfugtning. Topdanmark modsiger sig selv.
…
Med hensyn til brusenichens alder henvises til bilag 1 'tilbud på badeværelse', der med dateringsdato 15.11.2002, dokumenterer at arbejdet er udført efter denne dato."

Selskabet har i brev af 17/6 2015 til nævnet heroverfor bl.a. bemærket:

"Vi må fortsat fastholde, at der ikke er sandsynliggjort en aktuel bygningsskade eller nærliggende risiko herfor på tidspunktet for overtagelsen i 2005.

Dette skyldes, at der netop ikke er konstateret nedbrydning i de underliggende konstruktioner. Vi henviser i den forbindelse til billederne.

Var utætheden ved afløbet allerede opstået før overtagelsen for nu 10 år siden ville vi på anmeldelsestidspunktet have set en massiv rådskade. Utætheder ved badeværelser på 1. sal viser sig altid straks, idet vandet trænger gennem etageadskillelsen og lofter og herved opdages. Vi anser det herved ej heller for sandsynliggjort, at afløbet har medført en nærliggende risiko for skade, også henset til, at fugen ikke er vedligeholdt.

Når vi sender en VVS-mand ud for at foretage en vurdering af forholdene beder vi dem altid om at komme med et løsningsforslag. Da det ikke er VVS-manden, der foretager vurderingen af dækningen, men Topdanmark, kan vores kunde desværre ikke ud fra en SMS fra VVS-manden om, at denne er ved at finde en løsning slutte, at forholdet er dækket.

Dette er ment som en service og vores kunde er jo velkommen til at anvende VVS-manden uanset om forholdet erstattes af Topdanmark eller ej.

Vi har sendt vores kunde mail fra VVS-manden, så de har hans vurdering også på skrift.

Det er vores kundes opfattelse, at der skal udføres nyt badeværelsesgulv samt ny brusenichе. Jeg gør opmærksom på, at VVS-mandens løsningsforslag består i svejsning af nyt afløb i brusenichen samt reparation af det underliggende listeloft, hvilket vil koste 18.175 kr. at udføre. Der gælder en selvrisiko på 11.000,- kr.

Vi er enige i, at SMS-beskeden kan have skabt en forventning om, at skaden ville blive dækket, men vi mener dog ikke, at beskeden kan tages til indtægt for et konkret dækningstilsagn.

Vi tilbyder i dette lys gerne at dække dette løsningsforslag på kulant vis, da vi kan forstå på vores kundes seneste indlæg, at forholdet vedrørende SMS'en ligger dem meget på sinde. Vi kan herved overføre vores kunde 7.175 kr. efter fradrag af selvrisiko, såfremt

dette kan skabe en mindelig løsning af sagen. Men vi kan ikke tilbyde vores kunde en ny bruseniche med nyt gulv i badeværelset for en opstået utæthed grundet manglende vedligeholdelse af fuge ved afløb så længe efter overtagelsen.

Vores kunde har nu medsendt kopi af tilbud på det udførte badeværelse, som desværre ikke ses dateret. At der med kuglepen er påført datoen 15.11.2002 er vi dog ikke enige i dokumenterer et udførelsestidspunkt, men vi er som tidligere oplyst enige i, at badeværelset er renoveret i perioden 1998-2002.

Vi må ud fra de foreliggende oplysninger fastholde, at vi ikke anser det for sandsynliggjort, at ejendommen er overtaget med et utæt afløb eller nærliggende risiko herfor i 2005, når skaden er opstået så længe efter overtagelsen og fuge ikke er vedligeholdt."

Klageren har i mail af 27/6 2015 til nævnet bl.a. anført:

"Det er bemærkelsesværdigt, at Topdanmark nu henviser til en specifik fuge, som grundet manglende vedligehold, skulle have resulteret i utætheden. Det er efter min overbevisning første gang, da utætheden indtil nu har været henført til en konstruktionsfejl og ikke en konkret fejl/manglende vedligehold af fuge. Det må da være muligt at udpege hvilken fuge der i givet fald er tale om.

Topdanmark sår tvivl om rigtighed af den oplyste dato, der er anført på bilbudsbilaget. Dette bilag er rekvireret hos Tømrer … Jeg har indhentet mere dokumentation der bevidner at brusenichen er udført lige inden min overtagelse af huset:
…
En komplet og korrekt udbedring af fejlen indebærer at hele brusenichens bund tages ned og bygges op igen for på den måde at fjerne hele den fejlbehæftede konstruktion. Dette er en bekostelig affære der sagtens kan løbe op i mange tusinde kroner. På nuværende tidspunkt står jeg til at afholde denne udgift selv !!!

Jeg vil gerne være med til at sagen kan afsluttes i mindelighed og kan fra min side ske ved at Topdanmark indgår et kompromis ved at udbetale et beløb der eksempelvis svarer til den oplyste pris på svejsning af nyt afløb i brusenichen samt reparation af underliggende listeloft, nemlig 18.175 kr. Dette skal selvfølgeligt ske uden modregning af selvrisiko."

I brev af 23/7 2015 har selskabet fastholdt sit tilbud om betale 7.175 kr. til klageren.

Nævnet har fået forelagt sagens bilag.

Klageren har til støtte for sit udsagn om, at badeværelset blev konstrueret i 2002 fremlagt et tilbud fra et gulvfirma på 43.705 kr. til trægulve, fliser og glasbyggesten til brusekabine samt stål til bunden af brusekabinens bund, murer- og gulvarbejde. Tilbuddet er maskinskrevet og tilføjet en håndskrevet datering, der lyder 15/11 2002. Klageren har endvidere citeret en mail af 19/5 2015, der fremstår som afsendt af indehaveren af gulvfirmaet, hvori denne bekræfter, at han leverede gulve og stålbund til badeværelset og

brusenichen omkring 2002 – 2003, kørt tid før ejendommens daværende ejer flyttede. Endeligt har han fremlagt et tilbud fra et tømrerfirma på lovliggørelse af badeværelse på 1. sal. Tilbuddet er dateret d. 5/11 2002 og omfatter bl.a. nyt loft, vægbeklædning, gulv- og undergulv samt stålbund til bruseniche.

Klagerens VVS-installatør har i mail af 5/12 2014 til selskabet bl.a. anført:

> "Jeg har været ude at besigtige på ovennævnte adresse.
> Der er synlige tegn på utæthed(er) i form af vand der er dryppet igennem etageadskillelsen og loft + skab i bryggers har synlige tegn herpå.
>
> Min vurdering er at brusenichen er utæt og at det er herfra lækagen er, jeg vil også sætte spørgsmålstegn ved gulvafløbstypen i forhold til den løsning man har lavet.
>
> Næste skridt for endelig afgørelse for præcisering af lækage bør være demontering af ca 2 m2 loft i bryggers så man kan få besigtiget den vej op."

Klageren har i mail af 10/12 2014 til sin VVS-installatør bl.a. anført:

> "Vi har nu fået åbnet op og heldigvis er der ingen skader på træværk mv. Jeg har taget en lille filmsekvens der viser gulvafløbstypen, som jeg vil bede dig om at vurdere. Min umiddelbare vurdering er, at dette har stået på - måske fra etableringstidspunktet. Dette bestyrkes ud fra de massive kalkaflejringer, der ses jævnt fordelt på området.
>
> Der drypper ikke vand ved brusning, men man kan se at områderne 'glimter' en smule, hvilket viser at området bliver fugtig .."

Selskabet har i mail af 13/2 2015 til klageren bl.a. anført:

> "Efter vores administrative afvisning af forholdet d. 23. december 2014 henvendte du dig d. 29. december med indsigelser mod vores afslag. I denne henvendelse fremgår det, at ejerskifteforsikringen bør dække det anmeldte forhold, da der efter din opfattelse er en dækningsberettiget skaderisiko ved konstruktionen, ligesom du mener, at afløbet udgør en ulovlig VVS-installation i henhold til ejerskifteforsikringens udvidede dækning. På denne baggrund bad vi vores samarbejdspartner, … VVS, om at besigtige forholdet, og under besigtigelsen d. 23. januar 2015 kunne de konstatere følgende:
> - Alle materialer til VVS arbejdet ses at være VA-godkendte
> - Afløbet i bruseniche på 1. sal er skruet fast gennem metalbundplade i bruseniche.
> - Der sås skade i loftet under brusenichen og på baggrund af skadeudviklingen vurderer … VVS, at utætheden i brusenichen opstået inden for de seneste par år, hvilket vores bygningskonstruktører er enige i på baggrund af de fremsendte fotos.
> - Ud fra materialernes udseende under besigtigelsen vurderes det, at brusenichen på 1. sal er etableret i slutningen af 1990'eme.
> Vi har i vores afslag lagt vægt på, at der ikke kan konstateres en ulovlig installation på opførelses/udførelsestidspunktet, og at der ligeledes ikke vurderes at have været nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet i maj 2005, når skaden først konstateres og anmeldes mere end 9 år og 7 måneder efter overtagelsen.
> …

Selvom vi desværre ikke kan være behjælpelig med dækning af forholdet, kan jeg oplyse, at … VVS har estimeret, at det vil koste 18.125 kr. inkl. moms at svejse nyt rustfrit afløb fast til bundpladen i brusenichen samt at udskifte ca. 12 m2 beskadiget listeloft under brusenichen. Såfremt du er interesseret i at udføre denne løsning på egen regning, er du naturligvis velkommen til at kontakte … VVS med henblik på deres hjælp i forbindelse med udbedring."

Selskabet har i mail af 16/3 2015 til klageren bl.a. anført:

"Ved min gennemgang af sagen kan det konstateres, at det anmeldte forhold indledningsvist gik på, at der var 'konstateret en vandskade i loft under badeværelse pga. en fejlkonstrueret brusekabine, som ikke er dækket af husforsikringen, da de mener, at årsagen og skaden var til stede ved overtagelsen for over 9,5 år siden', jf. anmeldelsesbekræftelse ved telefonisk anmeldelse af 5. december 2014.
…
Jeg vil derfor også meget gerne afholde et møde med dig og din vvs-installatør på din ejendom og jeg vil også gerne tilbyde, at vi benytter os af en anden håndværkertaksator end … VVS, for en fornyet besigtigelse samt revurdering af forholdet omkring ulovlighed, i håbet om, at vi kan finde en løsning/forståelse af sagen, som er tilfredsstillende for alle parter."

Den af selskabet udmeldte VVS-installatør har i mail af 16/3 2015 til selskabet anført:

"Den 23. januar 2015 var jeg på besigtigelse på ejendommen …, idet Topdanmark fra deres kunde havde modtaget en anmeldelse om ulovlige VVS-installationer i bruseniche på 1. sal.
Ved besigtigelsen konstateredes følgende:
Loft under badeværelsesgulv på 1. sal var nedtaget, hvor utæthed omkring afløb kunne ses. De omkringliggende trækonstruktioner i etageadskillelsen var ikke medtaget af fugtskjolder/råd. På nedtagne loftbrædder var fugtskjolder. På førstesalens badeværelse i bruseniche sås en bruseniche bund lavet i rustfri stål, hvor man så har monteret det VA-godkendte afløb med skruer igennem denne rustfrie bund samt monteret med en fuge. Det vurderes til at have været tæt på opsættelsesdatoen og en lang årrække frem.
De anvendte materialer er VA-godkendte, og er anvendt lovligt i konstruktionen. Jeg har dog ikke før set disse materialer anvendt sammen i en sådan gulvkonstruktion. De valgte materialer og udførelsen vurderes ikke at være ulovlige, omend de er uhensigtsmæssige i forhold til andre normalt anvendte materialer for en sådan konstruktion.
Såfremt Topdanmark af andre årsager end ulovlighed vælger at dække udgifterne til udbedring af den konstaterede utæthed ved gulvafløb i bruseniche, kan dette ske ved at certifikat svejse et rustfrit afløb i bunden af bruseniche af typen, som vises i nedenstående link:
... - vvs nr. 153327113 http://www.blucher.dk/product-view/ean/ 5705499104844/
Udbedringsomkostninger til tætning af afløb vurderes at være kr. 9.375,00 inkl. moms."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4 Hvilke skader dækker forsikringen**

A Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.

B Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, 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.
C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
2**0 Forsikringen er udvidet til at dække**
A Forsikringen dækker ulovlige indretninger og installationer i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på opførelses/udførelsestidspunktet ikke er i overensstemmelse med gældende småhusreglement/ bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter. Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, der er opført i 1850, i februar 2005. Han opdagede i 2014, at der trængte vand gennem loftet under badeværelset på husets første sal og anmeldte forholdet som en skade i december 2014. På baggrund af det af klageren fremlagte materiale finder nævnet det godtgjort, at brusenichen inklusive stålbund og afløb blev konstrueret omkring år 2002.

Nævnet lægger til grund, at vandet gennem nogen tid er trængt ud gennem en utæthed i afløbet under brusekabinen og ned gennem loftskonstruktionen, at vandet har efterladt synlige fugtplamager på listeloftet under brusenichen, og at der hverken ses fugt eller rådskader i konstruktionen under brusenichen.

På det foreliggende grundlag må nævnet endvidere lægge til grund, at konstruktionen er lovlig. Nævnet har herved blandt andet lagt vægt på den fremlagte erklæring fra den af selskabet udmeldte VVS-installatør, hvoraf det fremgår, at de valgte materialer og udførelsen vurderes at være uhensigtsmæssige i forhold til andre normalt valgte materialer til en sådan konstruktion, men at konstruktionen er lovlig.Det følger af almindelige forsikringsretlige principper, at det er den, der rejser et krav, der skal bevise, at kravet er omfattet af forsikringsdækningen.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at forholdet på overtagelsestidspunktet i 2005 udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet har i sin vurdering heraf blandt andet lagt vægt på, at klageren først opdagede forholdet i 2014, at han på det foreliggende grundlag ikke har bevist, at utætheden opstod forud for overtagelsestidspunktet i februar 2005, og at det ikke er nærmere belyst, hvor utætheden befandt sig, og hvad der forårsagede utætheden.

Nævnet har noteret sig, at selskabet pr. kulance har tilbudt klageren, hvad der svarer til omkostningerne til at svejse et nyt afløb fast til brusenichens bundplade og opsætte nye loftsplader under badeværelset efter fradrag af selvrisiko, i alt 7.175 kr.

På denne baggrund kan nævnet ikke pålægge selskabet at udbetale yderligere erstatning til klageren.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels