Ankenævnet for Forsikring

Den 3. maj 2016 blev i sag nr. 88397:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Qudos Insurance A/S
v/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 37
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet en udvidet ejerskifteforsikring i Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S. De klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at dække anmeldte forhold ved et badeværelse i den forsikrede bygning.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til skadebegrebet, og at det ikke er bevist, at der er ulovlige forhold ved badeværelset.

Den forsikrede bygning er opført i 1936. Forsikringen trådte i kraft den 29/6 2013 på baggrund af tilstandsrapport af 18/4 2013, hvoraf bl.a. fremgår:

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	Beboelse		
A. Primære bygningsdele			

…

6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K3	Bad i stueetage: Der er fundet enkelte fliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget i vådzonen. Da fuger/fliser er intakte og den bagvedliggende konstruktion forudsættes at være med vådrumsmembran, vurderes der ikke at være nærliggende risiko for følgeskader.

…

6.2 Vægkonstruktion/-belægning	K1	Bad i stueetage: Der er enkelte fliser, der har lidt hulhed og manglende vedhæftning. Udenfor vådzonen f.eks under vindue i hjørnet.
	K1	Bad i stueetage: Der er fundet enkelte fliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget i vådzonen. Da fuger/fliser er intakte og den bagvedliggende konstruktion forudsættes at være med vådrumsmembran, vurderes der ikke at være nærliggende risiko for følgeskader.
6.4 Gulvafløb	K1	Gulvafløb i kælderen er udført i støbejern af ældre dato og har fungeret udmærket gennem mange år, men opfylder ikke helt kravene i gældende afløbs norm. Note: Gulvafløb er placeret i betondæk på jord, og det vurderes at der ikke er fare for skader på omkringliggende konstruktioner.
	K3	Bad i stueetage: Udenfor brusekabinen er der ikke etableret gulvafløb. Note: Der er risiko for at vand siver ud i tilstødende rum.
6.8 Andet	K1	Bad i stueetage : Der mangler en 2 cm kant ved døren således at badevand ikke kan løbe ud på gulvet i tilstødende rum. Der er etableret fuge under døren. Note: I henhold til anvisning nr 200 vedr indretning af baderum skal der være et stop ved døren.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

		Ja	Nej	Ved ikke
…				
1.2	Er der foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer (f.eks. udskiftet tag, fjernet bærende konstruktioner eller foretaget indgreb heri, indretning af bad/toilet i rum, der ikke tidligere har været anvendt hertil, m.v.)? Hvis ja, hvilke og hvornår? **Udskiftet tag 01.04.2002 - Køkken 2001 - Bad og toilet 2009**	☒	☐	☐

Klageren foranledigede, at en murermester besigtigede badeværelset. Murermesteren har herom i mail af 5/10 2014 anført:

> "Har været ude hos … [klagerne] og gennemgå badeværelse, og fundet følgende:
> brusevange er åben foroven og ikke afsluttet med fliser.
> hovedgulv: fliser ligger løst på en letkonstruktion.
> fugerne revner hvilket indikere at gulvkonstruktionen ikke er korrekt udført. Der er for mange svingninger. Der er ydermere fliser der er revnet.
> umiddelbar vurdering er at flisernes kvalitet ikke er gulvkvalitet.
>
> brusekabine: flisearbejdet er af så dårlig beskaffenhed at der er tandinger/niveauforskelle, så der ligger vand bag fliserne.
> omkring afløbsrenden er der fliser der er under afløbskant, så der står vand.
> faldet er ikke ensartet og der er bule midt i brusekabinen.
> gummifuge inde i brusekabine er 30 mm bred
>
> grundet helhedsindtrykket tvivler jeg på at vådrumsmembranen er korrekt udført i henhold til SBI."

I mail af 24/2 2015 til klagerens advokat fra selskabet hedder det bl.a.:

> "<u>Der er anmeldt følgende forhold i badeværelset:</u>
> - Manglende vådrumsmembran
> - Revnede flise på badeværelsesgulvet lige udenfor brusekabine i vådrum.

Manglende vådrumsmembran
Vi har i dag kontaktet sælgeren … af ejendommen, som oplyser, at der er påført vådrumsmembran på hele gulvet samt på alle vægflader fra gulv og helt op til loftet.
Dette har [sælgeren] selv udført ved renoveringen af badeværelset i år 2009.

På nedenstående tegning ses badeværelset som det ser ud i dag. Det gule område er området som badeværelset er blevet udvidet med i år 2009 ved renoveringen af det eksisterende badeværelse.

Det hvide område på badeværelset er det oprindelige badeværelse. Dette betyder, at der er 2 forskellige bygningsreglementer der regulerer kravene til badeværelset.

Det er bygningsreglementet på *opførelsestidspunktet* der regulerer lovkravene til badeværelset.

Det gule område på badeværelset
Da dette område først i år 2009 er inddraget til badeværelse (tidligere var det køkken), så skal BRs98 være opfyldt herfor. Her er der lovkrav om vådrumsmembran.

Sælgeren har oplyst os, at der er etableret vådrumsmembran på samtlige vægge og gulvflader 100%.

Forholdet er derfor ikke dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen, da der er udført vådrumsmembran i henhold til BRs98. Der er ikke tale om en ulovlig bygningsindretning.

Det hvide område på badeværelset
Denne del af badeværelset har været badeværelse os bekendt siden opførelsen i år 1936. Bygningsreglementet der forelå på dette tidspunkt i år 1936 indeholdt ikke mange regler herfor - og slet ikke krav om vådrumsmembran.

Vi er bekendt med SBI Anvisning 200. Som det siger sig selv, så er det en anvisning og ikke en lov. Der er tale om folk, der forsker inden for disse områder, eftersom man bliver klogere på materialers funktioner og der løbende udvikles nye materialer. På baggrund heraf fremkommer anvisninger. Anvisninger SKAL IKKE nødvendigvis følges. Derfor *skal* SBI-anvisning 200 ikke være opfyldt på den hvide del af badeværelset, som oprindeligt er fra år 1936. For denne del af badeværelset er der ikke tale om en 'væsentlig ombygning'. En væsentlig ombygning vil være, når f.eks. et værelse bliver lavet om til et badeværelse.

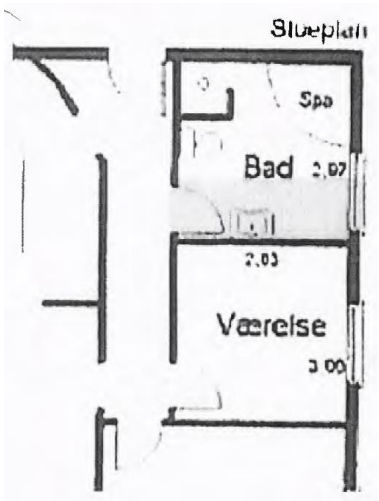
Vi har tidligere kontaktet … kommune for at høre om, hvilke lovkrav de mener der gælder på området for dit badeværelse. De oplyser, at renoveringen ikke kræver byggetilladelse. Dermed er der heller ikke nogen lovkrav af nyere dato, som badeværelset *skal* opfylde, oplyser … Arkitekt fra … kommune pr. tlf. Yderligere oplyser hun, at når Bygningsreglementet kræver et 'tæt lag', så kan det være f.eks. en vådrumsmembran, men det kunne også være et andet materiale eller konstruktion. Dog er det ikke et lovkrav til netop denne del af badeværelset grundet det oprindeligt er fra år 1936 og efterfølgende er renoveret.

Idet sælger har oplyst, at der er etableret vådrumsmembran i år 2009 på gulv og hele vægflader, så må vi sige, at der er et 'tæt lag' og derfor ikke tale om nogen ulovlig bygningsindretning.

Forholdet er derfor ikke dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen, da der er i år 1936 ikke var lovkrav om vådrumsmembran. Der er ikke tale om en ulovlig bygningsindretning, og forholdet er derfor ikke dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen.

Vi kan oplyse dig, at hvis der ikke var udført vådrumsmembran i dette hvide område på badeværelset, så ville vi desværre ikke kunne tilbyde vores kunde, at dække det anmeldte forhold om at etablere en vådrumsmembran på vægge og gulv, idet der ikke er lovkrav herom for badeværelset.

…



Vi gør opmærksom på, at ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold som er uhensigtsmæssigt udført eller dårlig udført håndværk."

I klageskema af 27/8 2015 har klageren bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling …**
Grunden til at vi retter henvendelse til Frida er, at vi ser en flise lige udenfor bruseniche er flækket (se vedlagte billeder i min mail til Frida)

I første omgang får vi en murer til at kigge på skaden, og han mener helt sikkert der er tale om fejlkonstruktion i gulvet.

Dog kan denne murer ikke lave udtalelser, da han ingen befordring har til sådanne udtalelser.

Vi henvender os derfor til Murermester …, som laver en bred vurdering af hele badeværelset (se vedlagte rapport i min vedhæftede mail)

Ifølge Murermester … er det ikke kun gulv der er fejlkonstrueret, men også diverse opbygninger af bruseniche (gulvet er ikke plan, rist er ikke konstrueret korrekt, og fuger er for brede), alt i henhold til gældende byggeregler (som også var gældende i 2009, hvor badeværelset blev bygget).

Herudover er der selvfølgelig hele gulvkonstruktionen, som ikke er bygget korrekt i forhold til undergulv.

Herudover kommenterer Murermester en vis usikkerhed omkring vådrumsmembran, idet resten af badeværelset ikke er lavet i forhold til gældende regler.

Murermester kan dog ikke tjekke op på vådrumsmembran, idet han pointerer, at såfremt han begynder at fjerne enkelte fliser, vil alle fliserne med stor sandsynlighed gå løs grundet den ukorrekte byggemetode.

Bemærk; gulvfliser vurderes ikke til at være gulvkvalitet!

Idet flise lige udenfor vådrum nu er flækket, vil der være meget stor sandsynlighed for, at der sker vandskade i mellemetagen (mellem hovedhus og kælder), herudover er der stor sandsynlighed for diverse yderligere skader grundet ukorrekt opbygning af hele badeværelset.

…

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Ønsker dækning for skader."

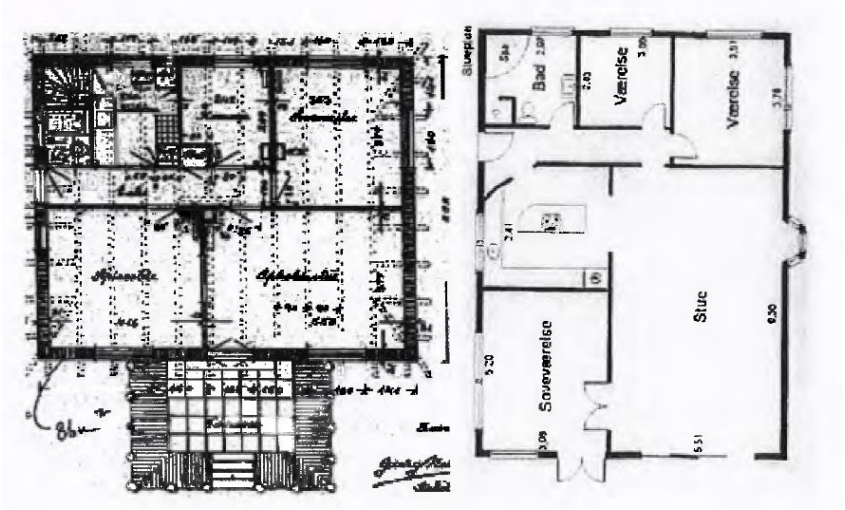
Heroverfor har selskabet i brev af 30/9 2015 til nævnet bl.a. bemærket:

"**Her kan I se, hvad skadesagen drejer sig om**
Vores kunder har den 5. november 2014 anmeldt til os, at:

Skaden omhandler badeværelse.
Vi opdager skaden, idet en flise på badeværelsesgulvet revner/flækker (lige udenfor brusekabine i vådrum).

Vores kunde har overtaget ejendommen 1. juli 2013 i henhold til købsaftalen. Vores kunde har derfor boet i ejendommen i omkring 1 år og 4 måneder før de anmelder forholdet til Ejerskifteforsikringen.

…



Som det fremgår af originale tegning fra byggesagsarkivet og salgsopstillingens plantegning, ligger badeværelset samme sted, som det hele tiden har ligget. Der er derfor ikke udført et nyt badeværelse i 2009, men derimod blot sket en opfriskning med fliser og nyt inventar i badeværelset.

…

Derfor erstatter vi ikke de anmeldte forhold
<u>Manglende vådrumssikring i badeværelset</u>
At der i et badeværelse, som oprindeligt er udført i år 1936 ikke er udført en vådrumssikring, er ikke i sig selv hverken en skade eller en ulovlighed.

Fordi et badeværelse istandsættes gennem tiden, så det fremstår pænere og mere moderne, medfører ikke, at der er krav om, at der udføres en vådrumsmembran. Man har lov til at udføre tingene på præcis samme måde som det var udført inden arbejdet gik i gang, fordi det "bare" er en renovering/opfriskning af et ældre badeværelse.

Det har heller ikke krævet byggetilladelse, at istandsætte badeværelset. Vi henviser også til forsikringsbetingelsernes bestemmelser om ansøgning om dispensation hos kommunen.

Forholdet er ikke omfattet af Ejerskifteforsikringens dækning - hverken under skadebegrebet, da det ikke er konstateret en skade som følge af en - eventuel - manglende vådrumsmembran eller som en ulovlig bygningsindretning, da det ikke er ulovligt, hvis membranen mangler i et ældre badeværelse.

Fliser i badeværelset

Vores kunder har anmeldt en enkelt flise er revnet uden for brusenichen. En murermester konstaterer efterfølgende, at der er fliser som ligger løst på gulvkonstruktionen og at arbejdet med lægningen og selve fliserne ikke er af bedste kvalitet.

Vi henviser til, at det af tilstandsrapporten fra den 18. april 2013 fremgår, at:

6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K3	Bad i stueetage: Der er fundet enkelte fliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget i vådzonen. Da fuger/fliser er intakte og den bagvedliggende konstruktion forudsættes at være med vådrumsmembran, vurderes der ikke at være nærliggende risiko for følgeskader.

Vores kunder fik inden de indgik handlen i 2013 en advarsel om, at der var K3 skader på gulvbelægningen i badeværelset.

Det er de samme fliser, som ligger på hele gulvet i badeværelset og fliserne må være lagt samtidigt i 2009, hvor badeværelset blev frisket op.

Det fremgår af tilstandsrapporten, at der allerede i april 2013 var kritiske skader ved flisebelægningen i den del, der er i brusenichen. At der knap 1½ år senere også er en knækket flise uden for brusenichen kan skyldes den manglende vedhæftning eller en tabt genstand.

Og at der er manglende vedhæftning = flere løse fliser knap 1½ år senere andre steder i badeværelset, bør desværre heller ikke komme fuldstændig bag på vores kunder henset til, at der var oplyst om kritiske skader ved flisebelægningen på gulvet.

Supplerende bemærker vi, at også vægfliserne er oplyst med skader i 2013 ligesom der mangler en opkant ved badeværelsesdøren (alt sammen oplyst i tilstandsrapporten), hvorfor vores kunder - *samlet set* - ikke med rette kunne forvente, at der ikke var skader ved flisegulvet eller at flisearbejdet generelt set var et stykke vel udført og fejlfrit håndværksmæssigt arbejde.

Forholdet går efter vores vurdering ikke ud over, hvad vores kunder med rette kan forvente henset til oplysningerne i tilstandsrapporten.

Det fremgår af bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer, at:

6) Følgende er undtaget fra den under nr. 2 anførte forsikringsdækning:
i) Følgeskader, der er forårsaget af forhold, som køberen på grundlag at oplysninger i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten burde have udbedret, hvis følgeskaden i så fald ikke var opstået

Vi gør supplerende opmærksom på, at der var oplyst kritiske skader i form af flere løse fliser, som er oplyst til, at være kritiske skader. Hvis disse løse fliser løbende bliver udbedret/fæstnet, vil fliserne ikke nå at revne. Hvis fliserne ikke fæstnes, vil de kunne revne nemmere end ellers.

Om underlaget for fliserne er det mest hensigtsmæssige eller ikke i det ældre badeværelse, er uden afgørende betydning for ejerskifteforsikringens dækning, fordi vores kunder blev oplyst om, at der var flere løse fliser i gulvet og selve badeværelset generelt set gav oplysninger om, at den håndværksmæssige kvalitet ikke nødvendigvis var den bedste henset til tilstandsrapportens oplysninger.

Vi henviser til praksis fra Ankenævnet for Forsikring i lignende skadesager:
Vi henviser til jeres kendelse 85957, som vi mener er illustrativ for de to problemstillinger.
Det fremgår af kendelsen, at:

Klagerens hus er fra 1949. Han har oplyst, at badeværelset blev ombygget i 2005 af den tidligere ejer. Forsikringen trådte i kraft den 1/4 2007 på baggrund af en tilstandsrapport af 14/11 2006.

Vores kundes hus er fra 1936 med et istandsat badeværelse fra 2009.

I kendelsen nåede I det resultat, at selskabet allerede havde anerkendt at udbedre puds bag fliser, fordi dårlig vedhæftning ikke var oplyst i tilstandsrapporten.

I den aktuelle klagesag er der i 2013 oplyst i tilstandsrapporten, at der er dårlig vedhæftning af gulvfliser og karakteren K3:

Kritiske skader **K3**
Beskriver skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skade på andre bygningsdele.

Som sidebemærkning til dette kan vi oplyse, at heller ikke vægfliserne er med ordentlig vedhæftning, så generelt for flisearbejdet i badeværelset er ikke godt, uanset om det skyldes flisernes beskaffenhed eller dårligt håndværk.

Det er et faktum, at vores kunde blev advaret om kritiske skader cirka 1½ år inden anmeldelsen ved flisegulvet i badeværelset.

Det betyder, at når selskabet har anerkendt i kendelse 85957, fordi forholdet ikke var beskrevet i tilstandsrapporten, skal vi ikke anerkende i den aktuelle klagesag, fordi forholdet var beskrevet i tilstandsrapporten og blot har udviklet sig som forventeligt.

Supplerende henviser vi til bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikring

Kendelse 85957 har også problemstillingen med vådrumsmembran. Det fremgår fra jeres udtalelse, at:

Vådrumsmembran
Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at forholdet vedrørende vådrumsmembranen udgør et dækningsberettigende forhold i henhold til forsikringsbetingelsernes basisdækning. Nævnet kan herefter ikke på dette grundlag på lægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Nævnet har endvidere bemærket, at klageren ikke har dokumenteret, at der ikke vil kunne opnås dispensation hos myndighederne fra de på opførelsestidspunktet gældende regler. Nævnet kan allerede derfor heller ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for forholdene i medfør af forsikringens udvidede dækning om ulovlige bygningsindretninger.

Det er på den baggrund vores opfattelse, at hvis der skulle mangle en vådrumsmembran, så er det ikke hverken en skade eller en ulovlighed i den konkrete klagesag.

Vi henviser også til kendelse 86406."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klagernes advokat i brev af 2/11 2015 til nævnet bl.a. anført, at hans klient har følgende kommentarer:

"*Det er korrekt, at vi først anmelder skaden 1 år og 4 måneder efter indflytning, men det er først her, at vi bemærker skade på gulvflise. Skaden sker først efter indflytning, og vi vælger at kontakte murer for en vurdering af den ødelagte flise, og en forklaring på hvorfor en gulvflise pludselig revner.*

Det er også korrekt, at der er noteret en K3 i tilstandsrapporten.
Men murermesters vurdering er, at underlaget på badeværelset er konstrueret med fejl, og der er risiko for gennemtrængning af vand i gulv mellem etagerne stue/kælder (henviser her til forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen - pkt. B 'hvilke skade dækker forsikringen'.)

Vi har forhørt os om hvorvidt gulvfliser på badeværelser flækker ved almindelig mangelfuld vedhæftning, og dette bør ikke ske, ej heller i forbindelse med at man eventuelt taber en genstand på gulvet (hvilket ikke er sket i denne sag..!)

Murermester laver en samlet vurdering af badeværelset - jf. bilag 7 - hvor det klart indikeres, at gulvkonstruktion ikke er korrekt udført - herudover er der nævnt flere andre fejl/ mangler/ulovligheder omkring badeværelsets konstruktion.
Dette er IKKE kun en anmeldelse gældende for vådrumssikring eller (nu) 4 ødelagte gulvfliser ..!!
Vi har anmeldt sagen, grundet fejl konstrueret badeværelse, hvilket ikke er nævnt i tilstandsrapporten.

Frida Forsikring påpeger flere gange manglende vådrumssikring som værende vores sags anliggende. Det skal pointeres, at det kun er en indikation af manglende vådrumssikring i forhold til alle de andre fejlagtige/ulovlige konstruktioner der er foretaget under ombygning af badeværelset i 2009.

Vi har valgt ikke at lave en nærmere undersøgelse af vådrumssikring p.t, da dette vil kræve opbrydning af gulv/vægge.

Frida Forsikring skriver på side 3 i deres brev til Ankenævnet, at badeværelse ligge samme sted som det hele tiden har ligget.

For det første kan vi ikke tyde tegningerne, for det andet er dette ikke korrekt, idet vi er blevet oplyst, at badeværelset før hen var halv størrelse af bestående.

Denne ombygning er foretaget af sælger …, som boede i huset fra 2001 - 2013, hvor vi købte boligen.

Der er dermed foretaget en større ombygning af badeværelse siden 2001.

Det undre os meget, at Frida Forsikring ikke ønsker at sende uvildig taksator/sagkyndig ud for en besigtigelse, men blot afviser sagen uden nærmere vurdering.

Herudover føler vi os fejlrådgivet af Frida Forsikring ved ejerskifteforsikringens indtegning.

Frida Forsikring fik alle dokumenter fremsendt, og ud fra disse oplysninger blev der beregnet en præmie.

Da vi anmelder skaden i november 2014, bliver skaden afvist på baggrund af at vores hus er bygget i 1936, 'og da intet andet er oplyst, formodes badeværelset værende fra 1936' - her henvises til bilag 8 - Frida Forsikrings afvisning af skaden den 10.11.2014.

Hvis og såfremt dette er gældende, burde Frida Forsikring så ikke have oplyst os om, at huset betragtes som værende fra 1936, og ved eventuelle skader, vil disse være afskrevet i forhold til forsikringsbetingelsernes afskrivnings tabel?

Vi føler Frida Forsikring har været utrolig hurtige til blot at afvise vores skadessag, uden at lave en nærmere vurdering af de reelle omstændigheder, herunder en eventuelt besigtigelse."

Heroverfor har selskabet i mail af 8/12 2015 til nævnet bl.a. bemærket:

"Vores kunder er enige i, at der er beskrevet et K3-forhold i tilstandsrapporten, hvilket er kritiske skader, hvad angår fliser med mangelfuld vedhæftning. Når fliser mangler vedhæftning, så er de løstliggende. Når fliser er løstliggende er der risiko for, at de revner, når de betrædes/udsættes for belastning. Karakteren er retvisende for forholdet.

Om det skyldes dårligt håndværk, at fliserne er med kritiske skader, skal vi ikke kunne sige. Forsikringen har et forbehold for flisernes stand.

At en murer skulle have udtalt sig om, at badeværelset er konstrueret med fejl, fordi han kan konstatere fliser mangler vedhæftning, er en vurdering uden reelt indhold, da der ikke er påvist fejlkonstruktion, men alene skønnet det kan være en mulighed.

Vi henviser til de almindelige bevisbyrderegler og at bevisbyrden for, at badeværelsets gulv er fejlkonstrueret ud fra et 1936-badeværelsesgulv, påhviler vores kunder. Den omstændighed, at der i nyere tid er sket en opfriskning af badeværelset med nye fliser etc. Ændrer ikke ved, at badeværelset oprindeligt er fra 1936 og der er så vidt vi kan se. Vi henviser til jeres kendelse 86676:

10. 88397

Nævnet udtaler.
Det følger af almindelige erstatnings- og forsikringsretlige principper, at det er den, der rejser et krav, der skal bevise kravets rigtighed. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der er forhold ved det forsikrede hus elinstallationer, der udgør dækningsberettigende skader.

At en murer som gerne vil udføre en ny flisebelægning i badeværelset og derfor - inden fliserne er fjernet - udtaler sig om, at en gulvkonstruktion (altså skjult for mureren) fra år 1936 har konstruktionsfejl, må vi stille os tvivlende over for. Dels har gulvkonstruktionen holdt i efterhånden temmelig mange år, dels kan mureren ikke se tilstanden under flisegulvet. Der er højst sandsynligt tale om, at gulvfliserne er lagt uhensigtsmæssigt på grund af dårligt håndværk, hvilket mureren til dels også bekræfter i sin udtalelse.

At vi i forbindelse med indtegningen af forsikringen skulle være forpligtet til, at oplyse vores kunder om, at deres ejendom fra 1936 betragtes som en ejendom fra 1936, selv om der er vedligeholdt eller frisket op på ejendommen, må vi afvise. Det må være op til vores kunder, at læse tilstandsrapporten sammen med deres eventuelle rådgiver."

Ved brev af 22/1 2016 har nævnets sekretariat anmodet om selskabets bemærkninger til de øvrige forhold, der er beskrevet i murermesterens mail af 5/10 2014. Hertil har selskabet i mail af 24/2 2016 til nævnet bl.a. bemærket:

"**Fliser ligger lost/er revnede/har niveauforskelle**
Vi har svaret på dette forhold.

Vi kan tilføje, at det af bekendtgørelsen fremgår, at:
…

Gulvkonstruktion og gulve	- opfugtning af kapillarbrydende lag udført med slagger, der har medført, at gulvbelægningen rejser sig	- revner i gulv under fast tæppe, når revnerne ikke har betydning for gulvets anvendelse som under-gulv - pladegulv eller rester fra betonfundament, der viser sig ved fjernelse af fast tæppe - lokale lunker og mindre skævheder på gulve - stedvis skrukke/hule fliser eller klinker - knirkende gulve
Bad/toilet og bryggers	- utæt gulv- eller vægbeklædning som følge af konstruktionsfejl - revnede eller udfaldne fuger som følge af konstruktionsfejl	- manglende vådrumsmembran i vådzoner - manglende fald mod gulvafløb i vådrum, der medfører vandansamlinger på gulv

Brusevange er åben og ikke afsluttet med fliser
Vi har ikke modtaget dokumentation for, at forholdet har medført en skade eller er decideret ulovligt.

Der er tale om en istandsættelse af et ældre badeværelse i 2009. Der er ikke tale om et nyudført badeværelse.

Der findes vandafvisende overfladebehandlinger.

Hvis klager ønsker, at gøre dette forhold til en del af sin klage, kan det undre at det først er nu, at klager tager dette op henset til korrespondancen inden klagesagen.

Hvis klager over for os fremviser, at forholdet har medført en skade i Ejerskifteforsikringens forstand, er vi indstillede på, at vi anerkender forholdet dækket under forsikringens basisdækning for skader.

Hvis klager kan dokumentere, at det er et ulovligt forhold, at der i forbindelse med istandsættelse af et ældre badeværelse ikke udføres fliser på brusevange og at der ikke det pågældende sted er udført anden vandafvisende overfladebehandling, er vi naturligvis indstillet på, at vi anerkender forholdet dækket under forsikringens dækning for ulovlige bygningsindretninger.

Vi bemærker dog, at forholdet skal overstige bekendtgørelsens minimumskrav for anmeldelse - altså overstige 5.000 kroner at udbedre. Det koster næppe 5.000 kroner at få opsat fliser på brusevangen.

Gulvfuger revner
Dette har sammenhæng med gulvflisernes tilstand. Vi henviser derfor til punktet om gulvfliser. I modsat fald gælder der for dette forhold en særskilt minimumsgrænse, hvis ikke forholdet anses som sammenhængende med punktet om gulvfliser.

Flisearbejdets udførelse
Dette har sammenhæng med gulvflisernes tilstand. Vi henviser derfor til punktet om gulvfliser. I modsat fald gælder der for dette forhold en særskilt minimumsgrænse, hvis ikke forholdet anses som sammenhængende med punktet om gulvfliser.

Arten af benyttede fliser
Dette har sammenhæng med gulvflisernes tilstand. Vi henviser derfor til punktet om gulvfliser. I modsat fald gælder der for dette forhold en særskilt minimumsgrænse, hvis ikke forholdet anses som sammenhængende med punktet om gulvfliser.

Der er os bekendt ikke et decideret krav til, at de benyttede fliser ikke må anvendes som gulvfliser. Påviser vores kunde over for os, at det er ulovligt, at anvende netop den anvendte gulvflise som gulvflise, ser vi gerne på dette forhold igen.

Gummifuge i brusekabine
Det fremgår af tilstandsrapporten fra 2013, at *fuger i vådrumszone er intakte.*

Hvis vores kunde påviser over for os:
1. at fugens bredde er decideret skyld i, at der kan trænge vand ud i konstruktionen (skadebegrebet), ser vi gerne på dette forhold og tager stilling til dækningsomfanget. Vi har ikke fået oplyst, at der er sket en følgeskade, men derimod at fugerne er intakte i henhold til tilstandsrapporten. Vi gør opmærksomme på, at fuger har en begrænset levetid og løbende *bør* vedligeholdes.
2. At den bredde fuger i et ældre renoveret badeværelse er deciderede ulovlige og at det koster mere end minimumsgrænsen på 5.000 kroner, at udbedre forholdet. Fugernes bredde i brusekabinen er et andet forhold end fx revnede gulvfliser i badeværelset

Mulig fejlkonstruktion af gulvet i badeværelset
Der er en påstand om, at gulvkonstruktionen ikke skulle være udført korrekt fordi fliserne revner.

For det første er det en påstand, som er grebet ud af luften og uden nogen form for dokumentation. Det er almindeligt at løse fliser kan revne og fugerne mellem fliserne ligeså. Vi henviser til jeres kendelse 86676 og at:

Det følger af almindelige erstatnings- og forsikringsretlige principper, at det er den, der rejser et krav, der skal bevise kravets rigtighed. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der er forhold ved det forsikrede hus elinstallationer, der udgør dækningsberettigende skader.

I dette tilfælde betyder det, at vores kunde skal bevise, at der reelt er tale om en decideret fejlkonstruktion af gulvkonstruktionen i dette ældre badeværelse, som blot er almindeligt istandsat i 2009 og ikke er ny-udført i 2009.

For det andet, så fremgår det af tilstandsrapporten, at fliserne mangler vedhæftning og sådanne fliser vil naturligvis revne med med tiden, fordi der er en daglig brug af badeværelset, hvor betrædning medfører revner af fliser og fuger af den grund, der er oplyst i tilstandsrapporten. Vi får anmeldelsen den 5. november 2014 og vores kunde har overtaget ejendommen den 29. juni 2013. der går altså 1 år og 4 måneder før vores kunder konstaterer revnerne, se også punkt 1 og tidligere svar på klagen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4. Hvilke skader dækker forsikringen**
A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B 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 bygninger, 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.
…
5. Hvilke skader dækkes ikke
A Forhold under 5. 000 kr.

B Forhold, der 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 forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
…

H Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade på bygningen, dækkes følgeskaden.

I Forhold, der alene består i udløb af konstruktioners eller materialers samt bygningsdeles sædvanlige levetid.

J Skader, der er forårsaget af forhold, som forsikringstager på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten burde have udbedret, hvis skaden i så fald ikke var opstået.

…

Udvidet dækning

Alle Ejerskifteforsikringens øvrige punkter gælder også for den udvidede dækning, der er tilknyttet Ejerskifteforsikringen. Dækningen er en udvidelse af forsikringsdækningen i forhold til Lov om Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

Der gælder en maksimumdækning på den udvidede dækning i hele forsikringens løbetid på 200.000 kroner før fradrag af selvrisiko, dog undtaget dækningen for skimmelskadet indbo og arealmangel. Maksimumløb bliver løbende nedskrevet efter en anmeldt skade, som er dækket af forsikringen.

A Forsikringen dækker ulovlige indretninger i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på op-/udførelsestidspunktet ikke var i overensstemmelse med gældende småhus-/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter.

Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne. Vi hjælper gerne med at udarbejde forslag til ansøgningen til myndigheden."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen – herunder fotos.

Nævnet udtaler:

I klageskemaet har klageren henvist til murermesterens mail, og oplyst at han kræver: "… dækning for skader".

Om badeværelset har klagerens murermester i sin mail af 5/10 2014 oplyst, at brusevangen er åben foroven, at det for "hovedgulvet" gør sig gældende, at fliser ligger løst på en letkonstruktion, at der er revner i fugerne, hvilket indikerer at gulvkonstruktionen ikke er korrekt udført, at der er for mange "svingninger", at der er fliser, der er revnet, og at flisernes kvalitet ikke er af "gulvkvalitet". Med hensyn til brusekabinen, har murermesteren anført, at flisearbejdet er af så dårlig beskaffenhed, at der er tandinger/niveau-

forskelle, så der ligger vand bag fliserne, og at fliserne omkring afløbsrenden er under afløbskant, så der står vand, at faldet ikke er ensartet, og at der er en bule midt i brusekabinen, samt at gummifugen inde i brusekabine er 30 mm bred. Endelig har murermesteren anført, at han på baggrund af sit helhedsindtryk af badeværelset tvivler på, at vådrumsmembranen er korrekt udført i henhold til anvisninger fra Statens Byggeforskningsinstitut.

Af selskabets mail af 24/2 2015 til klagerens advokat fremgår, at sælgeren af ejendommen har oplyst, at der er etableret vådrumsmembran på samtlige vægge og gulvflader.

Selskabet har i sit brev af 30/9 2015 til nævnet bl.a. anført: "At der i et badeværelse, som oprindeligt er udført i år 1936 ikke er udført vådrumssikring, er ikke i sig selv hverken en skade eller en ulovlighed." Selskabet har endvidere bemærket, at der ikke er dokumentation for, at badeværelset mangler en vådrumsmembran. For så vidt angår revnede fliserne, har selskabet anført, at det ikke er bevist, at forholdet var tilstede på overtagelsestidspunktet, og at klageren var advaret mod denne skade i tilstandsrapportens punkt 6.1. Herudover har selskabet anført: "Om underlaget for fliserne er det mest hensigtsmæssige eller ikke i det det ældre badeværelse, er uden afgørende betydning for ejerskifteforsikringens dækning, fordi vores kunder blev oplyst om, at der var flere løse fliser i gulvet og selve badeværelset generelt set gav oplysninger om, at den håndværksmæssige kvalitet ikke nødvendigvis var den bedste henset til tilstandsrapportens oplysninger." I sin mail af 24/2 2016 har selskabet endvidere anført, at der ikke er et "decideret krav til, at de benyttede fliser ikke må anvendes som gulvfliser", og at selskabet for så vidt angår et krav om dækning for udgifterne til etablering af fliser øverst på vangen bl.a. gør gældende, at der for forsikringen gælder en bagatelgrænse på 5.000 kr.

I tilstandsrapportens punkt 6.1. er det med karakteren K3 anført, at der er fundet enkelte løse fliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget i vådzonen i badeværelset. Den bygningssagkyndige har dog også anført, at fuger/fliser er intakte, at den bagvedliggende konstruktion forudsættes at være med vådrumsmembran, og at det vurderes, at der

ikke er nærliggende risiko for følgeskader. Om vægkonstruktionen er det med karakteren K1 anført, at der er enkelte fliser, der har lidt hulhed og manglende vedhæftning.

Det fremgår de gengivne forsikringsbetingelser, at forsikringen dækker skader, og at der herved blandt andet forstås fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Selskabet gør gældende, at sammenligningsgrundlaget ved vurderingen af om et forhold udgør en skade, er badeværelser fra 1936. Klageren mener derimod, at sammenligningsgrundlaget er badeværelser fra 2009, da badeværelset blev opført i 2009.

Oplysningerne om ombygningen af badeværelset og inddragelsen af yderligere beboelsesareal til badeværelset i 2009, jf. selskabets mail af 24/2 2015, indebærer efter nævnets opfattelse, at sammenligningsgrundlaget ved skadevurderingen er tilsvarende intakte badeværelser fra 2009 i almindelig god vedligeholdelsesstand. Nævnet finder herefter også, at der ved ændringen af badeværelset var krav om, at de regler, der var gældende på ændringstidspunktet, skulle følges, jf. byggelovens § 2, stk. 1, litra b, om væsentlige ombygninger og forandringer. Selskabets oplysninger i mailen af 24/2 2015 om kommunens tilkendegivelse omkring byggetilladelse ved ændringen af badeværelset i 2009 finder nævnet ikke kan føre til andet resultat.

Et flertal udtaler:

Efter en gennemgang af sagen finder flertallet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved badeværelset, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand med et badeværelse, der er bygget i 2009.

For så vidt angår de revnede fliser og fuger bemærker flertallet, at klageren i tilstandsrapporten var advaret imod, at enkelte fliser havde mangelfuld vedhæftning. Det er vores opfattelse, at klageren med denne anmærkning og karakteren K3, måtte være for-

beredt på, at fuger og fliser ville kunne revne på sigt. Dette forhold er derfor undtaget jf. undtagelsesbestemmelsen i punkt 5.B. samt 5.J. om henholdsvis forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, og følger af forhold der er nævnt i tilstandsrapporten.

Flertallet kan herefter ikke på det foreliggende grundlag pålægge selskabet at udbetale erstatning i henhold til forsikringens basisdækning. Ved afgørelsen har flertallet også lagt vægt på, at der for forsikringen gælder en bagatelgrænse for hvert forhold på 5.000 kr., jf. punkt 5.A.

Murermesteren har i sin mail af mail af 5/10 2014 oplyst, at der er indikation for, at gulvkonstruktionen ikke er udført korrekt. Klageren har ikke fremlagt erklæringer fra andre sagkyndige, der beskriver konkrete problematiske forhold ved gulvkonstruktionen. Flertallet har således ikke – som i eksempelvis sag nr. 85584, hvor klageren blandt andet havde fremlagt en ingeniørrapport om opbygningen af et flisegulv – grundlag for at pålægge selskabet at dække udgiften til ændring af konstruktionen.

Flertallet finder endvidere anledning til at bemærke, at en manglende vådrumsmembran ikke nødvendigvis udgør en dækningsberettigende skade i basisdækningens forstand, idet der ved almindelig vedligeholdelse af fliser og fuger efter flertallets opfattelse ikke foreligger nærliggende risiko for skade.

Manglende vådrumsmembran kan derimod udgøre en skade i henhold til forsikringens udvidede dækning for ulovlige bygningsindretninger. Det er klageren, der skal bevise, at der er tale om et dækningsberettigende forhold – dvs. at badeværelset ikke har en vådrumsmembran, at bygningens konstruktion/materialer er af en sådan karakter, at lovgivningen kræver en vådrumsmembran, og at der ikke kan opnås dispensation fra myndighederne – og flertallet har på det foreliggende grundlag ikke fundet anledning til at pålægge selskabet at undersøge forholdet nærmere.

På den baggrund og da flertallet endvidere finder, at det ikke er bevist, at der er i øvrigt er forhold ved badeværelset, der udgør en skade i henhold til den udvidede dækning for ulovlige bygningsindretninger, giver flertallet ikke klageren medhold.

17. 88397

Et mindretal udtaler:

Med henvisning til de anførte omstændigheder, og da selskabet har bedømt det anmeldte i forhold til badeværelser fra 1936, finder mindretallet, at selskabet skal genoptage sagsbehandlingen af det anmeldte og herved lægge til grund, at badeværelsets indretning og ombygning indebærer, at sammenligningsgrundlaget ved skadevurderingen er tilsvarende intakte badeværelser fra 2009 i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Der træffes afgørelse i overensstemmelse med flertallets votum, hvorfor det

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings