Ankenævnet for Forsikring

Den 14. december 2016 blev i sag nr. 88690:

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 :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for mangelfuld funktion af gulvvarmeanlæg i to badeværelser. Han kræver endvidere dækning for udgifter til afrensning af skimmelsvamp, der er en følge af vandindtrængen gennem defekte flisefuger i badeværelse.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, dels at klageren ikke har bevist, at gulvvarmens funktion er "væsentligt nedsat", og dels at der forefindes radiator som supplerer gulvvarmen, hvorfor der samlet set ikke er tale om en nedsat mulighed for at opvarme badeværelset.

Den forsikrede ejendom er opført i 1973. Klageren har oplyst, at husets to badeværelser er totalrenoveret i 1990'erne af tidligere ejer. Klageren overtog ejendommen den 15/4 2014 på baggrund af en tilstandsrapport af 12/11 2013. Tilstandsrapporten indeholder ikke oplysninger af betydning for sagen. Skaden er anmeldt til selskabet den 8/2 2015.

Det fremgår af sagen, at klageren ultimo 2015 har foretaget en større renovering i det badeværelse, hvor der var defekte flisefuger. Husforsikringen har anerkendt at yde

dækning for rådskade i de underliggende trækonstruktioner og har udbetalt en kontanterstatning på ca. 85.000 kr. Klageren har i forbindelse med renoveringen udbedret de anmeldte forhold ved gulvvarmesystemet.

Af selskabets taksatorrapport af 19/2 2015 fremgår bl.a.:

> **"1. Hvilke forhold er anmeldt til forsikringen?**
> 1. Utætte fuger i badeværelse/ gulvklinker der 'løfter' sig.
>
> **2. Er skadebegrebet i forsikringsbetingelserne opfyldt?**
> Ja. Der ses brud.
> …
> **4. Hvad er forholdets årsag og omfang?**
> Badeværelsesgulvet er opbygget med klinkebelægning på gulvplader i træ. Fugerne er partielt utætte, hvilket har medført at underlaget (træpladerne) bliver opfugtet og udvider sig, og 'skubber' klinkerne, så de forskyder sig.
>
> [Billedtekst:] Forskudte klinker og utæt fuge, udenfor bruseniche
> [Billedtekst:] Revnet gulvklinke i bruseniche
>
> Ved undersøgelse af gulvklinker i brusenichen, presses vand op fra underlaget gennem revnen og de utætte fuger, når man står på gulvet. Underlaget er voldsomt opfugtet, p.g.a. de utætte fuger.
>
> **5. Hvilken udbedring er umiddelbart den rimelige og nødvendige til forholdet / skaden?**
> Demontering af gulvklinker, eventuel reparation af underlag. Nye gulvklinker monteres i de berørte områder. Der bør indhentes tilbud på reparation af en tømrer, som alternativ til det allerede indhentede tilbud.
>
> **6. Vurderer du at forholdet/forholdene burde have været oplyst i tilstandsrapporten?**
> Såfremt forholdet har været tilstede på besigtigelsestidspunktet, så burde det være noteret. Imidlertid er det min opfattelse, at skaden er sket efter besigtigelsen."

Det fremgår af selskabets mail af 13/4 2015 til klageren, at selskabet herpå afviste at yde forsikringsdækning, idet selskabet vurderede, at forholdet var opstået efter overtagelsen.

Klageren har i mail af 29/6 2015 til selskabet anført:

> "Vi har i dag haft en murer forbi for at foretage et destruktivt indgreb. Han konstaterede straks råd i det underliggende trægulv.
>
> Vi kan derfor konstatere at skaden er opstået før vores overtagelse af ejendommen og at vores husforsikring tager over herfra."

Hertil har selskabet i mail af samme dato til klageren svaret:

> "Vi har noteret os at der er konstateret råd, og din husforsikring træder derfor forud for ejerskifteforsikringen.
>
> Vi afslutter sagen, og har du spørgsmål eller forholdet viser sig at være anerledes end antaget, er du meget velkommen til at kontakte os."

Klageren har i en mail af 14/8 2015 til selskabet bl.a. anført følgende, idet det andet forhold, som klageren omtaler, vedrører trykimprægneret træ, hvilket ikke er en del af nærværende klagesag:

> "I forbindelse med rådskaden på vores badeværelse (skade …, som er overgået til vores husforsikring), har vi fundet følgende to forhold vi mener bør være dækket af vores ejerskifteforsikring.
>
> **Gulvvarme**
> Gulvvarmen i badeværelset har en væsentlig nedsat funktion og da noget af gulvet nu er blevet fjernet er det tydeligt hvorfor – gulvvarmen er ikke installeret korrekt. Nedenstående er bekræftet af VVS'er og dokumenteret på vedhæftede billede.
>
> - Der mangler varmefordelingsplader.
> - De benyttede rør er til indstøbning. Rør der ikke skal indstøbes skal ikke have en plastbelægning.
>
> Vi mener at vores ejerskifteforsikring bør dække udbedringen af dette forhold.
> …
> Det skal bemærkes at vi har to badeværelser, som forventes at være opført samtidigt og det må derfor antages, at tilsvarende forhold gør sig gældende for det andet badeværelse."

Selskabet har den 2/9 2015 forelagt klagerens mail for en vvs-konsulent. Af selskabets mail til vvs-konsulenten fremgår:

> "Huset er fra 1973.
> Er der tale om ulovligt vvs?"

Hertil har vvs-konsulenten i mail til selskabet af samme dato svaret:

> "Der er ikke tale om ***ulovlig*** vvs / men- måske manglende funktion!"

I mail af 2/9 2015 fra selskabet til klageren hedder det bl.a.:

> **"Afgørelse vedr. gulvvarme**
> …
> **Skadesbegrebet**
> Ud fra de foreliggende oplysninger er vi ikke bekendt med, at der er sket en skade som følge af forholdet.

Vi kan derfor ikke dække forholdet, idet der ikke er tale om en skade, som opfylder skadesbegrebet i ejerskifteforsikringens forstand jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4B.

Væsentlig nedsat varmefunktion
d. 25. august 2015 har du talt med min kollega …, hvor du oplyser hende, at der udover gulvvarmen i badeværelset også er etableret en radiator.

Vi må derfor sige, at ud fra Ankenævnets praksis, så er der ikke tale om en væsentlig nedsat varmefunktion, idet der er varme i form af en radiator.

Vi kan godt blive enige om, at den er nedsat men ikke væsentlig. Forholdet berettiger derfor ikke til dækning under ejerskifteforsikringen."

Klageren gjorde indsigelse mod selskabets afgørelse den 29/9 2015, og selskabet fastholdt afgørelsen den 9/11 2015. Sagen blev herefter indbragt for nævnet.

Klageren har i klageskemaet af 15/11 2015 bl.a. anført følgende, idet han endvidere henviser til sagens tidligere korrespondance:

"Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Vi mener at vores ejerskifteforsikring bør dække udbedringen af forholdet, dvs. etablering af korrekt udført gulvvarme på begge badeværelser.

Det skal nævnes at vi i uge 50 2015 påbegynder en totalrenovering af det ene badeværelse. Her vil vi få installeret korrekt udført gulvvarme. Da flisearbejde allerede er dækket af husforsikringen i forbindelse med rådskaden, så kan Frida forsikring slippe for at betale dette. Vi forventer altså at de dækker selve arbejdet med gulvvarmen.

På det andet badeværelse er der ingen planlagt renovering, men vi ønsker naturligvis også forholdet udbedret her."

Klageren har i mail af 22/12 2015 til selskabet anført:

"Som opfølgning på telefonsamtale med [selskabets medarbejder]. Skade … overgik til vores husforsikring, da der blev konstateret råd. Som følge af rådskaden har vi igangsat en renovation af badeværelset og i den forbindelse er der fundet skimmelsvamp. Vi har derfor haft [firma] forbi for at måle fugt og tage skimmelprøver. Som aftalt telefonisk, så fremsender jeg hermed rapporten og tilbuddet fra [firma]. Da husforsikringen ikke dækker skimmel (se vedhæftede), og da det tidligere er konstateret at skaden er opstået før vores overtagelse af huset, så vil vi antage at I dækker skimmelsaneringen jvf. tilbud.

Da vi er midt i en renovering, så vil vi bede om hurtig behandling af skaden, så vores projekt ikke bliver yderligere forsinket."

5. 88690

Af skimmelanalyserapport af 17/12 2015 fremgår:

Bemærkninger: Mycometer®-Surface

Nr.	Prøvested	Før Rens	Efter Rens	MycoMeter tal	A	B	C
1	Prøve udtaget på trækonstruktion omkring nedtaget bruseniche	X		90		X	
2	Prøve udtaget på trækonstruktion til højre for vindue (Reference)	X		5	X		

Hertil svarede selskabet i mail af 28/12 2015 til klageren:

> "Vi har modtaget tilbud og skimmelrapport.
>
> For at vi kan vurdere, om der er noget der berettiger til dækning, så bedes du fremsende din husforsikrings skriftlige afgørelse om, hvad de dækker og ikke dækker.
>
> Alternativt kan du sende os dit police nr. til din husforsikring samt oplysning hos hvem du har din husforsikring hos, så vi vil vi tage kontakt til dem, hvis du skriftligt accepterer at vi må gøre dette."

I mail af 29/12 2015 fra klageren til selskabet hedder det herefter:

> "I må gerne tage kontakt til min husforsikring. Husforsikringen er hos … og police nr. er …
>
> Som oplyst telefonisk til [selskabets medarbejder] i går, så får vi dags dato foretaget skimmelsanering jvf. tidligere sendte tilbud."

Af faktura af 29/3 2016 fra et skadeservicefirma fremgår, at klageren er blevet faktureret 9.435,48 kr. inkl. moms for skimmelsanering/fugtskade.

Selskabet har i sit svarbrev af 4/1 2016 til nævnet bl.a. anført følgende til den indgivne klage:

> **"Sagsfremstilling**
> Vores kunde har overtaget ejendommen den 15. april 2014.
>
> Vores kunde har den 8. februar 2015 anmeldt til Ejerskifteforsikringen, at:
>
> *'I første omgang bemærkede vi noget mørkt udtræk på fugerne lige udenfor brusekabinen. Ved nærmere eftersyn bemærkede vi at en flise var knækket og havde løftet sig en smule. Da det efterfølgende blev værre kontaktede vi en VVS'er for at kigge på det. Han ønskede at få en murer med på råd og mureren konstaterede at en flise i kanten af brusenichen havde løsnet sig og at der trækker vand ned under fliserne.*
>
> *I tilbuddet bliver kun nævnt skader på gulvet, men vi kan dog konstatere at der også er en flise på gasbetonvæggen i brusenichen der har løftet sig en smule, samt*

knækkede fliser og revnede fuger. Vi er derfor ikke sikre på tilstanden af gasbetonvæggen.'

Vi bad vores eksterne byggetekniker om, at besigtige forholdet og udarbejde en taksatorrapport til brug for vores vurdering af det anmeldte forhold.
…
Det har efterfølgende vist sig, at der ganske som vi formodede var opstået en rådskade i gulvkonstruktionen, som vi har forstået er omfattet af Husforsikringen.

For at udbedre rådskaden, må Husforsikringen optage gulvbelægningen og retablere den igen. I den forbindelse gør vores kunde gældende, at gulvvarmen har nedsat funktion, hvilket han tilsyneladende ikke har konstateret tidligere trods for, at han har boet i ejendommen i omkring 1 år på det tidspunkt.

Vi beder et VVS-firma udtale sig om gulvvarmeforholdet og dette firma bekræfter, at der ikke er tale om et ulovligt forhold, men blot om en – måske – nedsat funktion vedrørende gulvvarmen.

Vi har oplysning i skadesagen om, at der på badeværelset er monteret en radiator, som supplerende varmekilde. Radiatoren supplerer derfor gulvvarmen, hvorfor der samlet set ikke er tale om en nedsat mulighed for at opvarme badeværelset. Dette bekræftes af, at der går omkring 1 år før vores kunde har bragt emnet med nedsat funktion af gulvvarmen op over for os.

Vi har afvist, at vi erstatter en supplerende varmekilde på badeværelset allerede af den grund, at der af en tidligere ejer er opsat en supplerende varmekilde på badeværelset. Der er derfor ikke nogen skade eller ulovlighed at erstatte via Ejerskifteforsikringen.

Vi henviser til jeres kendelser 86649, 83936 og 82497.

Vi bemærker, at uanset at der i forbindelse med almindelig vedligeholdelse eller opgradering er sket renoveringer i et hus fra 1973 medfører det ikke, at huset i sig selv bliver nyere. Huset er fortsat opført i 1973 og renoveringerne har formentlig alene bestået i en sædvanlig opfriskning af fx badeværelset og det har i sig selv ikke noget at gøre med, om der samlet set er en tilstrækkelig opvarmning af badeværelset.

Vi har ikke tidligere hørt om gulvvarmeforholdet i det andet badeværelse
Det er nyt for os, at der skulle være det samme problem i et andet badeværelse i ejendommen. Derfor beder vi om, at I henviser denne nye anmeldelse om samme problem i et andet badeværelse til, at vi kan realitetsbehandle denne anmeldelse.

Det siger sig selv, at er omstændighederne helt identiske og er der en supplerende radiator også på dette andet badeværelse, vil vores vurdering være den samme. Er der ikke en supplerende radiator i det andet badeværelse, vil vi være indstillet på, at erstatte for montering af en almindelig radiator, som kan tilkobles det eksisterende anlæg med fradrag af selvrisiko 5.000 kroner.

Det undrer os, hvis det er muligt, at få jer til at realitetsbehandle en klage over et forhold, som vi endnu ikke har fået anmeldt til Ejerskifteforsikringen.

Vi henstiller til, at forholdet i badeværelse nr. to henvises til realitetsbehandling hos os og at kun forholdet med gulvvarme i det badeværelse, som vi har taget stilling til på baggrund af en anmeldelse indgår i jeres klagebehandling."

Klageren har i brev af 11/1 2016 til nævnet bl.a. bemærket:

"De har på intet tidspunkt fortalt os at de formodede at der var råd - tværtimod. Det er i øvrigt irrelevant for klagen at der er konstateret råd.
…
Da vi overtog huset 15/4 2014, var det ikke indtil vinteren vi bekymrede os om gulvvarmen på badeværelset. Vi havde på dette tidspunkt allerede kontaktet Frida telefonisk (november-december 2014) angående den oprindeligt anmeldte skade. Vi antog på dette tidspunkt at Frida ville indgå i en kommunikation angående den totale stand af vores badeværelse og anmeldte derfor ikke yderligere forhold. Da kommunikationen med Frida ikke gik som forventet, og da vi fik åbnet gulvet op og fik bekræftet en dårligt udført installation af gulvvarmen, så valgte vi efterfølgende at anmelde dette forhold.

Det skal bemærkes at husforsikringen ikke har optaget hele gulvbelægningen og retableret den igen. De har optaget en lille del for at undersøge forholdet nærmere. Vi har senere valgt at totalrenovere badeværelset.
…
Vi har ikke anmeldt ulovlige forhold og dette er derfor irrelevant. Vi har ikke tidligere set [selskabets vvs-konsulents udtalelse]. Vi kan konstatere at VVS'eren ikke bliver bedt om at kommentere på vores anmeldelse angående nedsat funktion af gulvvarmen. Han bliver i stedet bedt om at kommentere på om der er tale om en ulovlig installation og kommer uopfordret med en kommentar om at der måske er tale om manglende funktion. Vi ser dette som en bestyrkelse af vores anmeldelse.
…
På den måde det er skrevet i netop [selskabets] vilkår, mener jeg ikke nødvendigvis at der skal være tale om en væsentlig nedsat varmefunktion generelt, men blot en væsentlig nedsat funktion af den pågældende varmeinstallation. Dette er vores argument for, at radiatoren ikke i sig selv er grund nok til en afvisning.
…
Frida: 'Vi henviser til jeres kendelser 86649, 83936 og 82497'

- I kendelse 86649 udtaler nævnet:

'Nævnet finder ikke grundlag for at pålægge selskabet at forbedre funktionen af gulvvarmen, da gulvvarme ikke var en gængs primær opvarmningskilde, da huset blev opført i 1964 eller ved ombygningen i 1973.'

Som nævnt … herunder er vores badeværelse blevet totalrenoveret i 1993 eller senere. I et badeværelse fra 90'erne mener vi, at man kan forvente at gulvvarme er installeret og også korrekt.

- I kendelse 83936 udtaler nævnet:

'Herefter, og da gulvvarme ikke var en gængs primær opvarmningskilde i 1978, da den tilbygning, hvor køkkenet er i, blev opført, er der efter vores opfattelse ikke grundlag for at pålægge selskabet at etablere gulvvarme.'

Samme begrundelse som anført ovenfor. Vi mener i øvrigt ikke at man kan sammenligne gulvvarme i et køkken med gulvvarme i et badeværelse. I et køkken kan en supplerende

varmekilde evt. være acceptabelt. I et badeværelse, hvor man har bare tæer mod gulvklinker, vil det ikke være acceptabelt.

Kendelse 82497 virker ikke sammenlignelig med vores sag. I denne kendelse er der tale om to rum uden eksisterende gulvvarme, ingen af dem er et badeværelse og der er tale om et hus med oprindelig elvarme.

Frida: *'Huset er fortsat opført i 1973 og renoveringerne har formentlig alene bestået i en sædvanlig opfriskning af fx badeværelset og det har i sig selv ikke noget at gøre med, om der samlet set er en tilstrækkelig opvarmning af badeværelset.'*

Her laver Frida en antagelse de intet belæg har for. Vi har fået oplyst fra sælger at badeværelset er blevet totalrenoveret lige efter at de købte huset i 1993 i forbindelse med en forsikringssag angående kloakering. Dvs. hele badeværelset inkl. gulvvarmen er fra 1993 eller senere og det er derfor irrelevant at huset er fra 1973.

Frida: *'Vi har ikke tidligere hørt om gulvvarmeforholdet i det andet badeværelse'.*

Dette er oplyst i skadesanmeldelsen som kan ses i sin fulde længde sidst i Bilag …: *'Det skal bemærkes at vi har to badeværelser, som forventes at være opført samtidigt og det må derfor antages, at tilsvarende forhold gør sig gældende for det andet badeværelse.'*

Vi antager at afgørelsen fra Ankenævnet for Forsikring også vil gælde det andet badeværelse, da forholdene er identiske. Vi har dog ikke direkte inddraget det andet badeværelse i skadesanmeldelsen eller klagen.
…
Vi har ikke tidligere set … Taksatorrapport. Vi har følgende kommentarer til den:

- Det skal nævnes at der er en fejl i punkt 4 i rapporten. Der var ingen revnede fliser i gulvet i brusenichen - billedet med teksten 'Revnet gulvklinke i bruseniche' viser en flise på væggen i brusenichen. Der var en revnet fuge ca. 5 cm fra skillevæggen i brusenichen, dvs. ikke et område man trådte på.
- Taksators vurdering i punkt 6 angående at skaden er opstået efter besigtigelsen er senere modbevist, da der er blevet konstateret voldsom rådskade ikke kun i gulvet, men også i samtlige vægge i brusenichen.
- Taksatorrapporten har som udgangspunkt intet at gøre med den skade klagen omhandler."

Selskabet har i mail af 12/6 2016 til nævnet bl.a. oplyst:

"Status er, at vi venter på svar fra vores kunde via jer med en kopi af Husforsikringens skadesagsakter, så vi kan se, hvad Husforsikringen har udbedret og ikke udbedret."

Klageren har i en mail af 5/7 2016 til nævnet bl.a. bemærket:

"Det skal understreges at Husforsikringen ikke dækker nedsat funktion af gulvvarmen, og derfor er denne sag anmeldt til Ejerskifteforsikringen. Det er derfor ikke i denne sag relevant, at Husforsikringen går forud for Ejerskifteforsikringen.

Endnu engang ser vi Fridas seneste svar som irrelevant for sagen, og kan ikke opfatte det som andet end et forsøg på at trække sagen i langdrag og forvirre de involverede parter."

I mail af 9/8 2016 fra klageren til selskabet hedder det:

> "Det er nu over 7 måneder siden jeg sidst hørte fra jer angående vores skadesanmeldelse vedrørende skimmelsvamp. Jeg vedhæfter regningen og ser frem til at få udbetalt erstatningen."

Af mail af 15/8 2016 fra selskabet til nævnet fremgår bl.a.:

> "Det fremgår af Husforsikringens skadesag, at der er konstateret råd i badeværelset i gulvkonstruktionen og vægge.
>
> Jeg har i dag telefonisk talt med taksator hos [husforsikringen] - …, som har bekræftet, at … har opgjort et erstatningsbeløb på omkring 85.000 kroner for det anmeldte forhold. Tilbudsprisen minus selvrisiko = 84.620 kroner. Taksatoren har bekræftet, at der i tilbuddet er kalkuleret med, at gulvkonstruktionen tages op.
>
> Når advokaten skriver til jer, at problemstillingen med gulvvarmen ikke har noget med gulvkonstruktionen at gøre, så ser det umiddelbart ikke ud til, at det er rigtigt, fordi en reparation af rådskaderne involverer gulvkonstruktionen.
>
> Vores kunde har valgt, at få udført et nyt badeværelse og får beløbet betalt kontant fra …, som vi har fået sagen oplyst fra …
>
> Vi mener, at det var korrekt vurderet af os, at det ikke var muligt for Husforsikringen, at udbedre deres rådskader i gulvkonstruktionen uden at optage den og herefter retablere den igen inklusive gulvvarme, som den var inden.
>
> Hvad angår gulvvarmeproblematikken, så har vi taget stilling til dette i vores tidligere svar på klagen. Vi henviser til vores tidligere svar.
>
> Hvis det endelig forholdt sig sådan, at vi skulle erstatte noget omkring gulvvarmen, så ville alle arbejder med at optage og retablere gulvkonstruktionen skulle fratrækkes, så det alene en reparation af selve gulvvarmen, der blev erstattet med fradrag af afskrivning og selvrisiko. Om det reelt efterlader et beløb til betaling er ikke sikkert.
>
> Det er dog vores opfattelse, at gulvvarmeproblemstillingen i sig selv er forklaret fra vores side i vores oprindelige svar på klagen."

Husforsikringen har i en mail af 15/8 2016 til selskabet bl.a. anført:

> "Vi har været inde og behandle selve rådskaden hvilket fremgår af vores rapport. Vi har ikke koncentreret os om selve årsagen, da medlem ønskede at opføre nyt badeværelse. Som for os er vores sag irrelevant. [Husforsikringen] dækker ikke følgeskaderne i forbindelse med den anmeldte rådskade. Men jeg vil på baggrund af vores dokumentation sige at der er mangelfuld vådrumssikring/utætte fuger hvilket har bevirket at træet er nedbrudt/ og været opfugtet. Vi har derfor kun været inde og dække rådskaden.
>
> Selve skaden har haft nogle følgeudgifter. Her er tilbuddet fra …
> Udbetaling af erstatning til medlem
> ekstra udgifterne i forbindelse med følgeskaderne af den besværlige nedrivning.
> - Buler på ydervæg og gang = 1500 kr.
> - Filt der har sluppet og delt sig på ydervæg = 1000 kr.

- Revnede fuger i andet badeværelse = 800 kr.
- Flækket træskelet i vægge = 1200 kr.

I alt : 4500,- inkl. moms

Tilbud fra … 69.140*1,25 86.425
Øvrige flader 50% 11.800/2*1,25 -7.375
Eget arbejde anslået 1.440*1,25 1.800
Selvrisiko, Hus+ -5.000
Spejl, beslag og bordplade 5.227,41
Følgeskader i forbindelse med nedrivning 4.500
I alt 85.577,41"

I mail af 21/8 2016 fra klageren til nævnet hedder det bl.a.:

"Svar angående mail af 15/8 2016:
Hvis Frida Forsikring havde ønsket en kommunikation angående den anmeldte skade til [husforsikring], så ville vi have oplyst at den nævnte råd i gulvkonstruktionen var i øverste trælag lige under gulvfliserne. Dette lag kunne være blevet skiftet uden at røre gulvvarmen. Det er altså ikke korrekt når Frida Forsikring skriver 'at det ikke var muligt for Husforsikringen, at udbedre deres rådskader i gulvkonstruktionen uden at optage den og herefter retablere den igen inklusive gulvvarme'. [Husforsikring] har ikke givet tilbud på en reetablering inkl. gulvvarme. For at få en korrekt udført gulvvarme har vi betalt et betydeligt højere beløb end hvad [husforsikring] har dækket.

Vi føler os desuden overbeviste om at [husforsikring] ikke er enig i at alle udgifter til at optage og reetablere gulvkonstruktionen skal fratrækkes i Fridas dækning. Vi vil forvente at [husforsikring] ønsker at dele denne udgift med Frida, såfremt Frida skal udbetale en erstatning for nedsat funktion af gulvvarmen.

Vi må desuden igen understrege at vi har to badeværelser der er identisk udført og vi har kun renoveret det ene. Derfor er Fridas svar under alle omstændigheder ikke gældende for det andet badeværelse, der endnu ikke er istandsat.

Det skal nævnes at Frida Forsikring ikke har ønsket at kontakte [husforsikring] eller i øvrigt at indhente yderligere oplysninger hos os, før efter anmeldelse af skimmelsagen og klagen til Ankenævnet for Forsikring."

Selskabet har i mail af 6/10 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Vi må fastholde vores tidligere vurderinger i skadesagen.

1. Husforsikringen er nødt til at fjerne fliserne for at kunne udbedre rådskaden nedenunder. Vi har dokumenteret dette via bilag fra Husforsikringen. Altså denne vurdering indeholder forholdet med utæthed ved flisegulv.

2. Skimmel for neden i trævægge. Her skriver man i fugtrapporten, at:

'Ved fugt-og skimmel gennemgang, er der blotlagt vægge, som angiveligt bestod af klinke beklædte krydsfiners plader. Gulv konstruktion er delvist blotlagt. Den er be-

stående af klinke beklædt krydsfiner plade, beliggende på strøer. Der kan … ophængt isolering i krybekælder under badeværelse.

Der kan konstateres et mindre forhøjet fugt niveau i tilbageværende træ skellet i vægge, bestående af lægter.

Vi kan ikke konstatere forhøjet fugt niveau i væg mod badeværelse, målt fra gang side af. Ligeledes kan der ikke konstateres overflade fugt niveau i trægulv i trægulv i gang areal, vurderet i forhold til fortagende reference målinger.'

Det fremgår også af fugtrapporten, at vores kunde opdager forholdet under en omfattende renovering af badeværelset.
…
Som det fremgår af erstatningstilbuddet fra Husforsikringen, så er væg: overfladebehandling med filt, revnede fuger og flækket skelet (ødelagt) dækket af Husforsikringen.

Forholdet med trykimprægneret træ i vægkonstruktionen er ikke i sig selv et forhold, der er omfattet af den udvidede dækning. Vi citerer fra vores tidligere afgørelse: …
…
Som det også fremgår af erstatningstilbuddet fra Husforsikringen, så er flisegulvet kalkuleret optaget og retableret samt følger deraf.

Der er udskiftet materialer i et omfang, der næppe efterlader nogen videre skimmel at sanere.

Husforsikringen har samlet udskiftet og repareret for cirka 90.000 kroner. Hvis vi skulle lægge til grund, at vi på også skulle behandles med det fx Protox Hysan, som er egnet til formålet, så vil det ikke overstige 5.000 kroners selvrisikoen, at sprøjte med dette middel i forbindelse med Husforsikringens omfattende reparationsarbejde.

Der er ikke konstateret massiv forekomst af skimmel. Der er sket udskiftning af bygningsdele i nødvendigt omfang og dermed er det skimmel, som måtte være disse steder fjernet eller nedbragt til det ubetydelige. Der er tale om en konstruktion, som efterfølgende er lukket til med fliser, hvor en eventuel ubetydelig rest af skimmel hverken næres fra eller kan trænge ud fra.

3. … Forholdet med gulvvarmen er, at der er kalkuleret med to varmekilder på badeværelset. Der er gulvvarme, som fungerer og ikke er ulovligt. Vores kunde ønsker en bedre funktion. Vi mener ikke, at forholdet opfylder Ejerskifteforsikringens skadebegreb for VVS om 'væsentligt' nedsat funktion eller om 'ulovlighed'.

Hvis Husforsikringen ikke har optaget og nedlagt gulvvarme i forbindelse med deres reparation, er det uden betydning for vores vurdering, da forholdet med gulvvarmens nedsatte funktion ikke er dækket af Ejerskifteforsikringen. Der er måske en nedsat funktion i henhold til vores VVS-konsulent, men der er funktion og gulvvarmen er ikke ulovlig. Der er en supplerende opvarmning via en radiator i badeværelset.

Vores kunde har ret i, at der er flere skadesager og at vi har valgt dette 'hovedskadenummer' … i vores videre behandling af skadesagerne.

Hvis forholdene efter jeres vurdering bør være omfattet af Ejerskifteforsikringen, uanset vores forklaring her, vil der gælde afskrivningsregler og selvrisiko pr. skadesag, som har en selvstændig skadeårsag.

Hvad angår korrespondance, så er der en igangværende klagesag og korrespondancen sker derfor via jer, så der ikke køres i to spor."

Af klagerens mail af 23/10 2016 til nævnet fremgår bl.a.:

"Angående skimmelsagen, som Frida nu ønsker at inddrage i denne sag, så er der flere faktuelt forkerte informationer fra Frida.

1. Frida skriver: 'Der er udskiftet materialer i et omfang, der næppe efterlader nogen videre skimmel at sanere' og senere 'Der er sket udskiftning af bygningsdele i nødvendigt omfang og dermed er det skimmel, som måtte være disse steder fjernet eller nedbragt til det ubetydelige'.

Svar 1: Det skal her nævnes at Frida ikke har været på ejendommen under det udførte arbejde - eller siden - de har altså ingen idé om hvor meget materiale der er udskiftet. [Firma] har udtaget prøver efter nedtagning af alt der skulle udskiftes på badeværelset. Jeg har vedhæftet analyserne, der konstaterer et niveau af skimmelsvamp over normalen og dermed et behov for at sanere.

2. Frida skriver: 'Husforsikringen har samlet udskiftet og repareret for cirka 90.000 kr. Hvis vi skulle lægge til grund, at vi på også skulle behandles med det fx Protox Hysan, som er egnet til formålet, så ville det ikke overstige 5.000 kroners selvrisikoen, at sprøjte med dette middel i forbindelse med Husforsikringens omfattende reparationsarbejde.'

Svar 2: Jeg har vedhæftet fakturaen fra …, skimmelsaneringen beløber sig til kr. 9.435,48. Arbejdet er udført i forbindelse med Husforsikringens arbejde og vi er blevet oplyst af Husforsikringen at … er kendt for at være de billigste på markedet. Vi mener derfor ikke at dette kunne være udført billigere."

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

…

E Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (vvs-installationer) i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer.

…

7. Erstatningsopgørelse

…

Skaden opgøres til det beløb, som det vil koste at reparere eller genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemetode og på samme sted."

13. 88690

Nævnet udtaler:

Klageren anmeldte den 8/2 2015 – godt 9 måneder efter overtagelsesdagen – at der var utætte fuger og fliser, der løftede sig, i det ene badeværelse. En murer konstaterede ved et destruktivt indgreb den 29/6 2015, at der var råd i det underliggende trægulv. Klagerens husforsikring, som er tegnet i et andet forsikringsselskab, anerkendte herefter at yde forsikringsdækning for rådskaden, herunder for flisearbejde mv.

Den 14/8 2015 anmeldte klageren, at det i forbindelse med undersøgelser af rådskaden i badeværelset var blevet konstateret, at gulvvarmen i badeværelset ikke var installeret korrekt, og at det dermed nu var tydeligt, hvorfor gulvvarmen havde en væsentligt nedsat funktion.

Ultimo 2015 igangsatte klageren en totalrenovering af det skaderamte badeværelse. Han afholdt i den forbindelse udgifter til skimmelsanering, som han kræver dækket af selskabet, samt udgifter til korrekt installation af gulvvarme, som han også kræver dækket af selskabet. Klageren har desuden anført, at tilsvarende installationsfejl vedrørende gulvvarmen må forventes at kunne findes i ejendommens andet badeværelse, idet de to badeværelser antageligt er opført samtidig. Han ønsker på den baggrund også gulvvarmen udbedret i det andet badeværelse.

Skimmelsanering

Henset til den betydelige rådskade, der er opstået i trækonstruktionen under fliserne, finder nævnet, at det må anses for godtgjort, at skaderne på badeværelsets fliser og fuger var til stede på overtagelsestidspunktet. Nævnet bemærker, at selskabet – efter rådskaderne er blevet afdækket – heller ikke ses at have fastholdt, at skaderne på fliser og fuger må være opstået efter overtagelsesdagen.

Der foreligger således en dækningsberettigende skade i henhold til ejerskifteforsikringen, og selskabet er derfor dækningspligtig for klagerens udgifter til udbedring af skader og følgeskader. Klageren kan dog ikke kræve dækning af selskabet for udgifter, han allerede har fået dækket af sin husforsikring.

Klageren har fremlagt en faktura af 29/3 2016 på 9.435,48 kr. fra et skadeservicefirma vedrørende skimmelsanering efter fugtskade. Nævnet lægger til grund, at denne udgift ikke er blevet dækket af husforsikringen. Skimmelsaneringen er udført efter skadeservicefirmaets forudgående laboratorieanalyse for skimmelsvamp, og klageren har fremlagt analyseresultater, som viser et forhøjet niveau af skimmelsvamp i prøven fra det skaderamte område.

Nævnet finder, at skimmelsvampen må anses for en følgeskade til skaden i badeværelset vedrørende utætheder ved fuger og fliser, og at klagerens udgift til skimmelsanering har været rimelig og nødvendig at afholde i forbindelse med udbedringsarbejdet. Nævnet finder, at selskabet derfor skal dække klagerens udgift til skimmelsanering med fradrag af selvrisiko.

Gulvvarme i det nu nyligt renoverede badeværelse

Et flertal udtaler:

Forsikringen dækker udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (vvs-installationer).

Ejendommen er opført i 1973, og der er i 1990'erne foretaget en renovering af badeværelset. I badeværelset er der monteret radiator, som flertallet lægger til grund er fuldt funktionsdygtig. Gulvvarmen har således i dette badeværelse alene som funktion at være sekundær varmekilde, herunder at levere komfortopvarmning af gulvet.

Klageren har anført, at installationsfejlene ved gulvvarmen består i, at der mangler varmefordelingsplader, og at de benyttede rør er med plastbelægning og dermed beregnet til indstøbning og ikke til en trægulvskonstruktion. Han har henvist til, at disse oplysninger er bekræftet af en VVS'er samt dokumenteret med et foto. På fotoet ses endvidere, at varmerørene er udlagt oven på isoleringen mellem strøer.

Selskabet har adspurgt en VVS-konsulent, om der er tale om ulovligt VVS. Konsulenten har hertil anført, at der ikke er tale om ulovligt VVS – men måske manglende funktion.

Flertallet bemærker, at det ikke i sig selv kan føre til et krav på forsikringsdækning, at gulvvarmen ikke er installeret korrekt, når der ikke foreligger ulovlige forhold. Afgørende i forhold til forsikringsbetingelserne er, om der foreligger manglende eller væsentligt nedsat funktion.

Flertallet finder, at klageren ikke har bevist, at gulvvarmens funktion som sekundær varmekilde/komfortopvarmning af gulv var væsentligt nedsat. Flertallet har bl.a. lagt vægt på, at der ikke foreligger nogen nærmere oplysninger om gulvvarmens konkrete funktionsniveau, eller hvordan den mangelfulde funktion i øvrigt skulle være kommet til udtryk. Det kan efter flertallets opfattelse ikke alene ud fra karakteren af de installationsfejl, som er blevet konstateret, anses for bevist, at gulvvarmens funktion måtte være væsentligt nedsat. Flertallet har også lagt vægt på, at der først er anmeldt nedsat funktion af gulvvarmen mere end et år efter overtagelsesdagen, og at den nedsatte funktion er anmeldt efter, at installationsfejlene ved gulvvarmen i anden anledning blev konstateret.

Flertallet kan derfor ikke pålægge selskabet at betale for klagerens udgifter til udbedring af installationsfejl ved gulvvarmen.

Et mindretal udtaler:
Forsikringen dækker udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (vvs-installationer).

Klageren har anført, at installationsfejlene ved gulvvarmen består i, at der mangler varmefordelingsplader, og at de benyttede rør er med plastbelægning og dermed beregnet til indstøbning og ikke til en trægulvskonstruktion. Han har henvist til, at disse oplysninger er bekræftet af en VVS'er samt dokumenteret med et foto. På fotoet ses endvidere, at varmerørene er udlagt oven på isoleringen mellem strøer.

Selskabet har adspurgt en VVS-konsulent, om der er tale om ulovligt VVS. Konsulenten har hertil anført, at der ikke er tale om ulovligt VVS – men måske manglende funktion.

Mindretallet finder efter en samlet vurdering, at selskabet skal anerkende, at gulvvarmens funktion var væsentlig nedsat, før klageren renoverede badeværelset ultimo 2015 og frem. Mindretallet finder, at selskabet derfor skal yde forsikringsdækning for de udgifter, som klageren har haft til udbedring af de konstaterede installationsfejl.

Mindretallet har blandt andet lagt vægt på, at mindretallet efter udtalelsen fra selskabets VVS-konsulent finder det godtgjort, at de konstaterede installationsfejl er egnede til at medføre mangelfuld funktion af gulvvarmeanlægget.

Mindretallet har også lagt vægt på, at klageren den 14/8 2015 har anmeldt, at der er væsentlig nedsat funktion af gulvvarmen. Han har i november 2015, blandt andet i klageskemaet til nævnet, oplyst, at renoveringen af badeværelset vil blive påbegyndt i uge 50 i 2015. Selskabet har således haft god mulighed for at foretage besigtigelse, inden forholdet blev udbedret, men har ikke fundet en besigtigelse nødvendig.

Mindretallet har desuden lagt vægt på, at selskabet efter mindretallets opfattelse ikke er berettiget til at afvise at yde forsikringsdækning alene med henvisning til, at der forefindes radiator. Det er mindretallets opfattelse, at gulvvarmens funktion må vurderes konkret og sættes i forhold til den funktion, som man må kunne forvente af den pågældende installation. Mindretallet bemærker herved, at badeværelset er renoveret i 1990'erne.

Der træffes afgørelse efter flertallets votum.

Gulvvarme i det andet badeværelse

Alle nævnets medlemmer udtaler:

Der er ikke fremlagt konkrete oplysninger til støtte for, at funktionen af gulvvarmen i det andet badeværelse mangler eller er væsentligt nedsat. Selskabet har ikke foretaget besigtigelse, og klageren har ikke beskrevet nærmere, hvordan funktionsnedsættelsen kommer til udtryk.

Nævnet bemærker, at selskabet efter nævnets opfattelse ikke er berettiget til at afvise at yde forsikringsdækning alene med henvisning til, at der forefindes radiator. Det er

nævnets opfattelse, at gulvvarmens funktion må vurderes konkret og sættes i forhold til den funktion, som man må kunne forvente af den pågældende installation.

Nævnet finder, at selskabet skal genoptage sagsbehandlingen vedrørende gulvvarmen i det andet badeværelse med henblik på at afklare gulvvarmens funktion, og om klageren er berettiget til forsikringsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S, skal yde forsikringsdækning for klagerens udgifter til skimmelsanering, jf. faktura af 29/3 2016 på 9.435,48 kr., med fradrag af selvrisiko. Erstatningen skal forrentes i henhold til forsikringsaftalelovens § 24.

Klageren får ikke medhold i øvrigt.

Klagegebyret tilbagebetales.

Peter Thønnings