Ankenævnet for Forsikring

Den 18. maj 2016 blev i sag nr. 88928:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet en ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S. Hun klager over, at selskabet afviser at dække udgifterne til udbedringen af en fugtspærre ved fundamentet i badeværelset. I sin klage til nævnet gør klageren desuden gældende, at et utæt afløb udgør en dækningsberettigende skade. Klageren gør gældende, at der samlet set er tale om ét forhold, hvorfor der kun skal beregnes én selvrisiko.

Selskabet afviser at yde forsikringsdækning for forholdet med fugtspærren med henvisning til anmærkningerne i tilstandsrapporten og forsikringens bagatelgrænse. Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabet anerkendt forholdet ved gulvafløbet, men selskabet gør gældende, at der er tale om et nyt forhold, hvorfor der skal beregnes selvrisiko.

Den forsikrede bygning er opført i 1963. Forsikringen trådte i kraft den 14/2 2013 på baggrund af en tilstandsrapport af 31/10 2012, hvoraf bl.a. fremgår:

"**Bemærkninger**
…

2. 88928

	Ja	Nej	Bygning
5. Er der afvigelser i forhold til BBR? (Den bygningssagkyndiges markering af, hvorvidt der er åbenlyse afvigelser i forhold til BBR. Oplysningerne er ikke baseret på faktisk opmåling). *Areal på bygning A afviger fra BBR. Bygning D og E er ikke anført i BBR. De pågældende små bygninger er ikke angivet på BBR, fordi der ikke er anmeldelsespligt.*	☒	☐	ADE

…

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

…

6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)			
6.2 Vægkonstruktion/-belægning	K2	Der er revnet vægbeklædning i bruseniche. Note: Den bagvedliggende konstruktion forudsætter at være med vådrumsmembran, vurderes der ikke at være nærliggende risiko for følgeskader.
	K1	Vægbeklædning er i områder med mangelfuld vedhæftning i bruseniche i badeværelse. Note: Der er fundet enkelte fliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget i vådzonen. Den bagvedliggende konstruktion forudsættes at være med vådrumsmembran, vurderes der ikke at være nærliggende risiko for følgeskader.
6.3 Fuger	K2	Der er defekte fuger i bruseniche.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

1. Generelle oplysninger

…

		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? **Fornyelse af tag og køkken og bade bygget et udhus**	☒	☐	☐
	Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?	☒	☐	☐
1.3	Er bygninger eller dele af bygninger udført helt eller delvist som selvbyg? Hvis ja, hvilke dele af bygningerne? **Tag og køkken og bad og udhus**	☒	☐	☐

I klageskemaet af 10/1 2016 har klageren bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling …**
Jeg anmeldte i august 2015 en skade til Tryg vedrørende min ejerskifteforsikring. Efter at have læst grundigt på forsikringspapirerne vurderede jeg, at prisen for udbedring af de løse flise og ny fuge ville være under selvrisikoen, så jeg bestilte murer … til at komme og lave det. Da [murermesteren] fjernede de 5 fliser opdagede han, at gipspladerne var helt våde og at der manglede korrekt fugtspærre mellem fundament og gipsplader. Han kaldte det en konstruktionsfejl, hvilket Tryg også gør. Se yderligere beskrivelse i de vedhæftede dokumenter. Da Tryg afviste klagesagen bestilte jeg [murermesteren] til at lave skaden, da jeg ikke kunne tage bad i eget hjem. Da han hakkede gulvet i brusenichen op, for at etablere korrekt fugtspærre, fandt han endnu en konstruktionsfejl - afløb i gulv - se bilag 13 skadesbeskrivelse fra [murermesteren]. Denne konstruktionsfejl har Tryg ikke kendskab til. Da den oprindelige flise ikke længere kan købes, har jeg valgt at få skiftet fliser

også på gulvet i badeværelset - se bilag 12d. [Murermesteren] har vurderet, at der er brugt ca. 9 m2 fliser til bruseniche.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
At de betaler for reparation af konstruktionsfejl og følgeskade."

Af vedlagte brev af 1/1 2016 fra klagerens murermester fremgår bl.a.:

"Undertegnede har forsøgt og lave en skitse der viser hvordan din bruse niche var udført inden vi begyndte at udbedre de fra sprungne fliser, og hvordan den er blevet eller vi har udbedret konstruktions fejlen.
Som dine billeder også viser, så var det på et træskellet, sat dampspærre op, dernæst var der sat en almindelig gips plade, som var vådrums, inden man havde beklædt den med fliser.
Fejlen ved denne konstruktion er, at der er dobbelt damp spærre. Både den plastik der er sat på skellettet og vådrums sikringen virker som dampspærre. Når der så samtidigt er opstigende fugt fra sammen støbt gulv og sokkel, hvor fugten trækker direkte op i gips pladen som er placeret mellem de 2 damp spærrer, så vil gips plader hurtigt suge den fugt og svulme op til næsten 50% mere fylde.
Derved var dine fliser i første og nederste række skubbet ud i bruse nichen.
Ved selvsyn har vi jo begge og taksator konstateret at gips plader var total opløste af fugt.
Taksator blev også forelagt at der var kontakt mellem sokkel og gulv og at soklen tilmed stikker op over gulv højden i nichen (5-8 cm) og havde direkte kontakt til gips plader.

Som du sikkert kan se på tegningen, så har vi optaget gulvet og ført en isolerende widi plade, beregnet til vådrum, ned til gulv isoleringen, så kuldebroen er brudt. Under denne manøvre fandt vi gulv isoleringen op fugtet og sammen faldet på grund af et ulovligt brugt afløb. Afløbet var ikke teet i samlingerne på røret og afløbet var en bund ventil fra et badekar, og uden nogen mulighed for at lave en tæt vådrums sikring. Afløbet er også lavet og der er lagt nyt gulv og vådrums sikring."

Dertil har selskabet i brev af 2/2 2016 til nævnet bl.a. bemærket:

"**Argumentation**
Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at vores kunde overtog ejendommen den 14. februar 2013, og anmeldte forholdet til os den 19 august 2015 eller mere end 2½ år efter overtagelsen.

Via … kan det konstateres, at vores kunde den 6. juni 2015 eller to måneder forud for anmeldelsen af forholdet havde ansøgt om godkendelse af tilbygningen af badeværelset. Det må formodes, at denne ansøgning er begrundet i det forhold, at de 2 kvm. ikke er oplyst i BBR meddelelsen, hvilket fremgår af såvel købsaftalen og tilstandsrapporten.

Af købsaftalen fremgår det endvidere, at Vores kunde er bekendt med de manglende kvadratmeter, samt at handlen afventede det kommunale oplysningsskema. Vi er ikke i besiddelse af dette skema, og det kan ikke på det foreliggende afvises, at der i dette skema er oplysninger vedrørende de manglende kvadratmeter eller badeværelses godkendelse. Vores kunde opfordres derfor til at fremlægge dette skema.

Endvidere fremgår det af sælgeroplysningerne, at netop denne tilbygning, som er en del af den væg, som sagen vedrører, er udført som selvbyg, og vores kunde kan derfor ikke

have haft en berettigende forventning om, at udvidelsen af badeværelset er foretaget på samme måde, som en professionel håndværker ville have foretaget den.

Ud fra disse betragtninger er det vores opfattelse, at det ekstraarbejde, som vores kunde har måtte udføre, for at få godkendelse af tilbygningen, er arbejde, som vores kunde i forbindelse med købsaftalens ordlyd omkring de manglende kvadratmeter, har accepteret at måtte bære risikoen for, at der blev stillet krav til godkendelsen af tilbygningen. Dette kan derfor ikke forventes dækket over en ejerskifteforsikring.

Herudover vil vi gøre følgende gældende i relation til de enkelte anmeldte forhold:

Vedrørende væggen.
I den tilstandsrapport, der lå til grund for vores kundes køb af ejendommen fremgår følgende vedrørende vægbeklædningen:

6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
6.2 Vægkonstruktion/-belægning	K2	Der er revnet vægbeklædning i bruseniche. Note: Den bagvedliggende konstruktion forudsætter at være med vådrumsmembran, vurderes der ikke at være nærliggende risiko for følgeskader.
	K1	Vægbeklædning er i områder med mangelfuld vedhæftning i bruseniche i badeværelse. Note: Der er fundet enkelte fliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget i vådzonen. Den bagvedliggende konstruktion forudsættes at være med vådrumsmembran, vurderes der ikke at være nærliggende risiko for følgeskader.
6.3 Fuger	K2	Der er defekte fuger i bruseniche.

Den bygningssagkyndige har således ved sin besigtigelse den 31. oktober 2012, eller næsten tre år før anmeldelsen af forholdet til os, konstateret og beskrevet en række forhold vedrørende vægbeklædningen, samt givet disse karakteren K2, der beskriver alvorlige skader, som medfører at bygningsdelens funktion vil svigte inden for overskuelig tid.

Vores kunde var derved advaret om, at der var forhold vedrørende flisebelægningen, der kunne medføre, at bygningsdelen ville svigte inden for overskuelig tid, og af de foreliggende oplysninger fremgår det ikke, at vores kunde har taget forholdsregler vedrørende disse forhold, i den periode, som kunden har beboet ejendommen inden anmeldelsen.

Det er derfor vores opfattelse, at forholdet omkring fliserne på badeværelsesvæggene ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor vi ikke kan tilbyde dækning for udskiftning af disse.

I forbindelse med arbejdet med fliserne konstateres det, at der ikke i forbindelse med udvidelsen af badeværelset er ilagt en fugtstandsende membran eller lignende mellem soklen og væggen.

Vi har vurderet at denne del af entreprisen kunne være omfattet af ejerskifteforsikringen, men har vurderet, at omkostningerne hertil ikke overstiger den policemæssige selvrisiko på 5.000 kr., hvorfor vi ikke kan under henvisning til betingelsernes pkt. 5.12; jfr. pkt. 10.2 ikke tilbyde dækning for forholdet.

Vedrørende gulvet.
I forbindelse med kundens indbringelse af sagen for nævnet, har kunden oplyst, at gulvafløbet var ulovligt udført, samt at det var utæt.

Det fremgår af håndværkerens udtalelse, at de havde optaget gulvet for at føre en isoleret widi plade, beregnet til vådrum, ned til gulvisoleringen.

Der er ud fra de foreliggende oplysninger ingen indikationer, at den manglende isolering det pågældende sted har medført en dækningsberettigende skade, hvorfor denne del af operationen ikke kan dækkes over ejerskifteforsikringen.

Vedrørende selve afløbsrøret må det betragtes som et nyt forhold over en tegnede ejerskifteforsikring, idet forholdet vedrører en anden bygningsdel end forholdet vedrørende væggen.

Selvom forholdet er udbedret inden vi har haft mulighed for at besigtige forholdet, kan vi acceptere det som værende dækningsberettigende, og vores kunde opfordres til at fremsende dokumentation for omkostningerne begrænset til selve udskiftningen af det pågældende afløb.

Efter modtagelsen af denne dokumentation vil vi vende tilbage, idet vi dog skal gøre opmærksom på, at da der er tale om et nyt forhold, gælder der en ny selvrisiko på 5.000 kr."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klageren i brev af 21/2 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Vedrørende selvbyg
Den tidligere ejer, som har lavet tilbygningen er professionel håndværker og arbejder i dag som VVS'er. Jeg forventede derfor, at tilbygningen til badeværelset var udført korrekt.

Fejlkonstruktion af gulvafløb
For at kunne lave korrekt fugtspærre var det nødvendigt at brække gulvet op. Her konstaterede murer …, at gulvafløb var fejlkonstrueret.

Tryg mener, der er tale om et nyt forhold, idet forholdet vedrører en anden bygningsdel. Jeg synes ikke det giver nogen mening, da afløbet findes hhv. 15 og 47 cm fra væggene med de opfugtede gipsplader, og at det er meget sandsynlig at fugt fra det fejlkonstruerede afløb har skyld i opfugtning af gipspladerne og følgeskaderne.
Jeg ønsker at Ankenævnet også vurderer, om Tryg har ret i at der er tale om to forhold."

Selskabet har hertil i mail af 29/2 2016 til nævnet bl.a. bemærket:

"Ud fra det foreliggende finder vi det ikke dokumenteret, at problemet med gulvafløbet skulle være årsagen til problemerne med væggene, og det fastholdes at der er tale om to selvstændige forhold, nemlig ulovligt afløb i gulvet, og manglende murpap i ydervæg."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen – herunder:

Klagerens brev af 1/11 2015, hvoraf bl.a. fremgår:

> "[Murermesteren] opdagede skaden. Jeg havde bestilt ham til at reparere fliser og fuger i brusenichen. Da han fjernede de løse fliser fulgte vådrumsmembran og dele af den bagvedliggende gipsplade med. Gipspladerne var meget våde, mørkfarvede af skimmel og lugtede grimt. Han kunne konstatere at fundamentet var knap 5 cm over gulvet i brusenichen, og at der manglede fugtstop mellem fundament og gipsplader. Han sagde, at det er en fejlkonstruktion.
>
> Fejlkonstruktionen var til stede da jeg købte huset, men er ikke nævnt i tilstandsrapporten."

Klagerens brev af 15/11 2015, hvoraf bl.a. fremgår:

> "Da taksator … var på besøg, for at vurdere skaden, bemærkede murer …, at vådrumsmembranen var intakt mellem fliserne og gipspladerne. [Murermesteren] vurderede, at årsagen til de 4-5 fliser med mangelfuld vedhæftning skyldes, at de opfugtede gipsplader har udvidet sig og trykket fliserne ind.
>
> Ifølge [murermesteren] er opfugtning af gipsplader en følgeskade af den manglende fugtspærre - ikke en følgeskade af mangelfuld vedhæftning af vægbeklædning.
>
> Det er nødvendigt at udskifte gipspladerne, da de er meget opfugtede på grund af fejlkonstruktionen, og der kan være risiko for at fugten spreder sig. Gipspladerne kan ikke skiftes uden at fliserne skal skiftes. At etablere en korrekt fugtspærre kræver ifølge [murermesteren], at gulvet hakkes op.
> …
> Jeg forstår ikke, hvorfor I tror, at jeg har planlagt at udskifte vægbeklædningen. Jeg havde bestilt [murermesteren] til at reparere de 4-5 løse fliser og de defekte fuger, der er nævnt i tilstandsrapporten."

Selskabets brev af 8/12 2015, hvoraf bl.a. fremgår:

> "Vi har anerkendt den manglende fugtspærre som en dækningsberettigende skade; men har vurderet, at omkostningerne til etablering af en sådan fugtspærre ikke overstiger den policemæssige selvrisiko på 5.000 kr.
>
> Samtidig har vi ikke kunnet tilbyde dækning af omkostninger til nedtagning og genopsætning af fliser, samt etablering af ny gipsvæg, idet det er vores opfattelse, at du med anmærkningerne i tilstandsrapporten var advaret om, at der skulle foretages et større renoveringsarbejde af brusenichen.
>
> Det er vores opfattelse, at udbedringen af revnede vægbeklædning alene ville kræve, at vægbeklædningen måtte tages ned og genopføres. Dette ville endvidere indebære, at der skulle etableres ny vådrumssikring og eventuelt en ny gipsplade.
>
> Tilsvarende ville udbedringen af de skrukke flise indebære, at de pågældende fliser skulle nedtages med risiko for beskadigelse af eksisterende vådrumssikring, med deraf følgende etablering af ny vådrumssikring.
>
> Endelig ville der i forbindelse med de defekte fuger skulle foretage udfræsning af fuger, med risiko for skade på eksisterende vådrumssikring, og retablering af fugerne.

Omkostningerne til udbedringen af de forhold, der er beskrevet i tilstandsrapporten, kan ikke forventes dækket af en ejerskifteforsikring, selvom det konstateres, at det konstateres, at der er et dækningsberettigende forhold ved fundamentet ved brusenichen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækker ejerskifteforsikringen**

3.1 Skader og fysiske forhold
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

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

Forsikringsdækning fortidsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- og udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til forsikringsselskabet.
…
5. Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke
5.1 Forhold nævnt i en rapport
Forhold, om er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten.

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

Nævnet udtaler:

Manglede fugtstop mellem fundament og gipsplader

Klageren kræver dækning for udgifterne til etablering af fugtspærre og udskiftning af gipsplader, der er beskadiget af fugt.

Forholdene blev konstateret, da klagerens murermester udbedrede de løse fliser og en fuge. Klageren har i sit brev af 15/11 2015 oplyst, at murermesteren blev bestilt til at

reparere de 4-5 løse fliser og defekte fuger, der er nævnt i tilstandsrapporten. Det fremgår af klagerens murermesters brev af 1/1 2016, at den manglende fugtspærre blev konstateret i brusenichen.

Selskabet har i brev 8/12 2015 anført, at klageren med oplysningerne i tilstandsrapporten var advaret om, at der skulle foretages større renoveringsarbejder af brusenichen, og at udbedringen af den revnede vægbeklædning og de skrukke fliser indebærer, at der skal etableres ny vådrumssikring herunder gipsplader.

Selskabet anerkender, at selve forholdet med fugtspærren udgør en dækningsberettigende skade, men da udgifterne til udbedringen af dette forhold udgør mindre end 5.000 kr., afviser selskabet at dække.

Det fremgår af tilstandsrapporten med karakteren K2, at der er revnet vægbeklædning i bruseniche, og med karakteren K1 er det angivet, at der i bruseniche er område med mangelfuld vedhæftning, samt noten: "Der er fundet enkelte fliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget i vådzonen."

Det er nævnets opfattelse, at klageren ved udbedringen af de forhold, der er nævnt i tilstandsrapportens pkt. 6.2 og 6.3, måtte regne med en vis udbedring af flisernes vedhæftning. Nævnet finder imidlertid, at selskabet ikke har bevist, at udbedringen af forholdet med fliserne i sig selv nødvendiggjorde, at gipsplader skulle udskiftes, og at der skulle etableres en ny vådrumsmembran. Disse udgifter er klageren efter nævnets opfattelse ikke advaret imod i tilstandsrapporten, ligesom nævnet finder, at det ikke er bevist, at klageren havde planlagt at afholde udgifterne i forbindelse med murermesterens udbedringen af fliserne, jf. klagerens brev af 15/11 2015.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at fugten, der beskadigede gipspladerne, ikke opstod som følge af de revnede eller løse fliser, og at tilstandsrapporten ikke indeholder oplysninger om det reelle og langt alvorligere forhold om den manglende fugtspærre mellem fundament og gipsplader.

Selskabets oplysninger om, at det fremgår af købsaftalen, at klageren er bekendt med manglende kvadratmeter, at handlen afventede det kommunale oplysningsskema, samt at tilbygningen er udført som selvbyg, kan efter de foreliggende oplysninger ikke føre til andet resultat.

På den baggrund og da gipspladerne, der er beskadiget af fugt, udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, finder nævnet, at selskabet skal dække udgifterne til etablering af fugtspærren ved fundament, til udskiftningen af gipspladerne, til reetablering af vådrumsmembran og fliser samt til reetablering af eventuelle andre berørte bygningsdele og/eller installationer. Selskabet er dog ikke forpligtet til at dække udgifterne til udskiftning af løse eller revnede fliser og defekte fuger, der er nævnt i tilstandsrapporten.

Afløb og 2 gange selvrisiko

Klageren kræver endvidere dækning for udbedringen af forholdet med afløbet, og at der for afløbet og fugtspærren kun beregnes én selvrisiko.

Klageren har blandt andet anført, at afløbet findes henholdsvis 15 og 47 cm fra væggene med de opfugtede gipsplader, og at det er meget sandsynligt, at fugt fra det fejlkonstruerede afløb er skyld i opfugtningen af gipspladerne og følgeskaderne.

Selskabet anerkender, at forholdet med afløbet udgør én dækningsberettigende skade. Selskabet har anført, at der foreligger en selvstændig skade, som berettiger til, at der opkræves selvrisiko. Selskabet har oplyst, at forholdet med gulvafløbet i sig selv vil kunne udbedres for mindre end selvrisikoen.

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at det utætte afløb og den manglende fugtspærre udgør 2 forskellige forhold. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet beregner 2 selvrisiko beløb. Nævnet har herved blandt andet lagt vægt på, at der ifølge klagerens murermester er sket skade på væggens gipsplader som følge af manglende fugtspærre, og at det desuden er forklaret, at der i gulvet er sket skade på grund af, at der var anvendt en bundventil fra et badekar i afløbet, og at der ikke var lavet en tæt våd-

rumssikring. At skaderne er konstateret i samme rum, og at badeværelset eventuelt er lavet af sælgeren, kan ikke føre til et andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Tryg Forsikring A/S, skal anerkende, at forholdet med manglede fugtstop mellem fundament og gipsplader samt forholdet med afløbet udgør en dækningsberettigende skade. Selskabet skal genoptage sagsbehandlingen og skal yde forsikringsdækning i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne.

Klageren får ikke i øvrigt medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels