Ankenævnet for Forsikring

Den 15. marts 2017 blev i sag nr. 89480:

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. Hun klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en række anmeldt ulovlige forhold i et badeværelse.

Selskabet har henvist til, at klageren ikke har bevist, at der foreligger ulovligheder i henhold til reglerne på udførelsestidspunktet. Selskabet har afvist at yde dækning i anledning af vandgennemtrængning til kælder med henvisning til, at årsagen hertil dels må henføres til en skade anført i tilstandsrapporten og dels må henføres til skader opstået efter overtagelsestidspunktet.

Den forsikrede ejendom er opført i 1928. Klageren overtog ejendommen den 15/11 2012 på baggrund af en tilstandsrapport af 27/7 2012.

Det fremgår af sagen, at badeværelset oprindeligt er udført i 1946, og at der på et ikke-præcist fastlagt senere tidspunkt er foretaget en renovering heraf – bl.a. er badekar erstattet af bruseniche, og der er lagt nye fliser, hvor der tidligere var terrazzogulv.

Tilstandsrapporten indeholder følgende oplysninger:

> **"Registrering af bygningens tilstand**
> …
> **6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)**

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K1	Gulvbelægning er i områder med mangelfuld vedhæftning i badeværelse. Note: Der er fundet enkelte fliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget. Da det er uden for det direkte vandbelastede område, og fuger er intakte, vurderes det uden betydning for gulvets funktion.
6.2 Vægkonstruktion/-belægning	K1	Der er revne i væggen mod gangen i badeværelse.
	K3	Vægbeklædning er i områder med mangelfuld vedhæftning i badeværelse. Note: Der er mangelfuld vedhæftning til underlaget i vådzonen. Der er risiko for fugtgennemtrængning til andre konstruktioner og dermed følgeskader."

Klageren har i skadeanmeldelsen til selskabet af 29/9 2015 bl.a. anført:

> "Vi henvender os til jer, da vi har fundet ud af at vores badeværelse er utæt. Vi opdagede søndag d. 27.9.15 at der dryppede vand ned fra loftet i kælderen under vores badeværelse. Vi har efterfølgende haft en vvs mand på besøg, som har lavet en rapport over badeværelset og skaden. Vi vedhæfter hans rapport med billeder samt regning for besøg og rapport."

Af vvs-rapport af 28/9 2015, indhentet af klageren, fremgår bl.a.:

> "Der er konstateret vandgennemtrængning fra badeværelse ned i kælder, gennemgang af badeværelse og udfærdiget rapport.
>
> 1: Det er et ældre badeværelse med formentlig siddebadekar og terraso gulv, som på et tidspunkt er blevet fjernet og så er der i den forbindelse støbt op til badekars bundventil så denne er brugt som en form for nicheafløb. (Se billede 1)
> …
> Der er revnedannelser i fugen ned under bundventilen og flere fliser er der brud på. Dette er ikke lovligt, gulvet skal bankes op og der skal sættes et lovligt nicheafløb.
>
> 2: Forskruningerne til blandingsbatteriet sidder indmuret i væggen. (Se billede 2.)
> …
> Det er ikke lovligt at have samlinger inde i væggen på badeværelser, skal flyttes ud eller der skal fræses rir system ind i vægen og afsluttes med godkendt pex dåse.
>
> 3: Der er ført rør gennem vådrumszonen uden lovlige pak bøsninger. (Når badeværelse ikke er større 1.5 m2 er hele badeværelset at betragte som vådzone. (Se billede 3)
> …
> Gamle rør skal slås ud og der skal monteres nye pak bøsninger.
>
> 4: Ved montage af nye fliser på gulv er gulvtragten ikke ført med op til ny gulvhøjde der er i stedet muret en kant op i cement. Risten ligger ikke i en karm men er blot støbt sammen med gulvet og så på et tidspunkt revet fri igen. (Se billede 4)

…
Gulvafløbet skal udskiftes og hæves op så vandet løber fra fliser direkte ned i gulvafløbet.

5: Ved opkanten til brusebad er der brugt træliste som afslutning. (Se billede 5)
…
6: Gerigter ved døren går ned gennem flisegulv dette kan også være utæt, med tiden vil gebetet rådne op og der vil være fri adgang for vand ned til bærende jern i gulv.

Opkanten ud til gangen hvor der er trægulv er alt for lav og dørkarmen er støbt ned i kanten. (Se billede 6 og 6a)
…
Gerigter og dørkarm skal saves af så der kan etableres elastisk fuge mellem træ og støbt gulv. Op kanten skal min være 5 cm over gulvafløb.

7: Vand til toilet er ført op gennem gulv i vådzonen uden pak bøsning. (Se billede 7)
…
Rør skal udbankes og der skal isættes ny pak bøsning.

8: Dette foto er taget i kælder under badeværelse det viser der er gamle stålrør inde i vægen op til bruseblandingsbatteri. Samtidig viser det tydeligt vandgennemtrængning oppe fra badeværelset. (Se billede 8)
…
Gammel hulkile på terraso gulv er ikke fjernet der er blot sat en flise på skrå for af dække den. (Se billede 3)
…
Flise skal fjernes og hulkile bankes ned vægfliser skal føres til gulv og gulvfliser føres til væg.

Jeg har her beskrevet de mest graverende fejl som kan være skyld i vandgennemtrængning til kælder, ud over dette er badeværelset så dårligt udført at det kan være mange andre steder som kan være skyld i vandgennemtrængning til kælder.

Alt dette kan ikke udføres badeværelset uden at rive hele badeværelset ned og starte forfra. Jeg vil anslå dette til at koste ca. 60-70.000,00 excl. moms. Der er i dette overslag ikke taget stilling til om de bærende jern i gulvet har taget skade af vandudsivning i gulv."

Af mail af 5/10 2015 fra selskabets sagsbehandler til klageren fremgår bl.a.:

"Du anmelder nu her, knap 3 år efter du har overtaget ejendommen, at der drypper vand ned fra loftet i kælderen, under badeværelset.
…
Din opmærksomhed henledes til tilstandsrapporten udarbejdet i forbindelse med salg af ejendommen d. 27-07-2012, hvor det bl.a. fremgår at;

'6.2 Vægkonstruktion/-belægning
K3: Vægbeklædning er i områder med mangelfuld vedhæftning i badeværelse.
Note: Der er mangelfuld vedhæftning til underlaget i vådzonen. Der er risiko for fugtgennemtrængning til andre konstruktioner og dermed følgeskader.'

…
Som følge af denne anmærkning, har vi påført din police følgende forbehold – **Bygning A punkt 6.2.**

Du har således inden overtagelse af din ejendom været bekendt at der var en K3 på badeværelset. Beskrivelsen af K3'eren er beskrevet med en risiko for vandindtrængning til andre bygningsdele, du har som forsikringstager derfor haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning, allerede inden du overtog ejendommen. Det er derfor vores vurdering, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet.

Det anmeldte forhold er således ikke dækket under din ejerskifteforsikring, på baggrund af den anførte klausul i policen."

Klagerens VVS'er har i en mail af 18/10 2015 til klageren heroverfor bl.a. bemærket:

"Det er korrekt at tilsynsrapporten har gjort opmærksom på fliser der ikke har korrekt vedhæftning, dette lyder som om at det kunne klares ved at nedtage et par fliser og få dem gjort fast igen og så fungerede badeværelset igen.

Dette er dog ikke tilfældet. Badeværelset og efterfølgende modernisering der er foretaget på badeværelset er foretaget på en måde at hele badeværelset er ulovligt det vil aldrig i nuværende udførsel kunne godkendes til et vådrum.

I stedet for at skrive at der er *(Vægbeklædning er i områder med mangelfuld vedhæftning i badeværelse)* burde alle de fejl jeg har beskrevet i min rapport være fundet og badeværelset derefter kasseret som badeværelse og erklæret for ulovligt og ubrugeligt."

Af selskabets byggetekniske rapport af 22/1 2016 fremgår bl.a.:

"1. Hvilke forhold er anmeldt til forsikringen + foto af hvert forhold med undertekst
1. Utæt badeværelse

2. Hvad er forholdets årsag og omfang?
Ved besigtigelsen kunne noteres følgende:
Der er tale om et badeværelse af ældre karakter, med gulvbelægning i vådzone af små klinker. Vægge i vådzone er beklædt med hvide standardfliser.

Der kunne konstateres revnede vægfliser flere steder, samt revnet gulvklinke ved afløb. I kælderloftet under badeværelset ses fugtskjolder, under badeværelsegulvet i vådzoneområdet.

Årsagen til fugtskaden skyldes formentlig dels, revnede gulvklinker, dels de revnede vægfliser, herudover er der i tilstandsrapporten noteret løse vægfliser, med mulighed for indtrængen vand, med skade på bagvedliggende konstruktioner, som følgeskade heraf.
…
3. Hvilken udbedring er umiddelbart den rimelige og nødvendige til forholdet?
Byggeteknikerens beskrivelse under dette punkt betyder ikke, at et forhold rent forsikringsteknisk berettiger til erstatning fra Ejerskifteforsikringen.
1. Udskiftning af gulvklinke, og vægfliser. Anslået omkostning kr. 8.000.-

4. Er der alternative måder at udbedre på, som er billigere og/eller bedre?
1. Nej

5. Vurderer byggeteknikeren at forholdet var tilstede, da tilstandsrapporten blev udarbejdet?
1. Ja, visuelt meget tydeligt.

Det er imidlertid min opfattelse at forholdet ikke har været tilstede ved overtagelsen i 2012.

Revnerne i vægfliser og revnen i gulvklinken er formentlig opstået efter besigtigelsen, idet den bygningssagkyndige jo har bemærket løs vægbeklædning i vådzonen, hvilket tyder på at væggene er nøje undersøgt, og som det fremgår af foto i nærværende rapport, er de revnede vægfliser meget visuelle.

6. Supplerende bemærkninger til besigtigelsen/vurderingen:
Bemærk at den skadelidtes VVS i sin rapport, henviser til ulovlige installationer omkring afløb. Imidlertid kender vi ikke alderen på badeværelset, og såfremt badeværelset er fra ejendommens opførelse, er det før et egentlig bygningsreglement.

Her skal der i givet fald henvises til god dansk byggeskik.
Udsnit: beskrivelse dansk byggeskik.

> *'Baderum begyndte at forekomme mere almindeligt omkring 1930, og var i slutningen af 1930'erne standard – i minimaludgaven blot som afløb i gulvets terrazzobelægning i toiletrummet og med mulighed for opsætning af bruser evt. forsynet med varmt vand fra gasvandvarmer.'*

Der er ikke udvidet dækning på policen.

Efter min opfattelse, bør forholdet afvises dels fordi forholdet ikke har været tilstede ved overtagelsen, dels forbeholdet i policen/tilstandsrapporten under punkt 6.2."

Klagerens VVS'er har i en mail af 20/3 2016 til klageren bl.a. bemærket:

"Taksatoren har klart overset at badeværelset er ulovligt moderniseret på et tidspunkt, jeg mener ikke det er op til jer at bevise hvornår dette arbejde er udført.

For der er udført arbejder/metoder og anvendelse af materialer som aldrig i har været lovlige i et badeværelse."

VVS'eren har i en mail, som for nævnet foreligger udateret, videre anført:

"1. Fuge ved bundventil.
Der er ikke klage over fuge ved bundventil, der er klage over at der er brugt en Bundventil som er godkendt til et badekar som niche afløb i gulv.

Der kan sættes prop i afløbet så vandet løber ud af vådzonen… det er ikke lovligt. Afløbet er ikke VA godkendt og har ALDRIG været det hellere ikke i 1928. Men badeværelset er IKKE fra 1928 der er efter flisers udseende nok fra 1980-1990 og der var det heller ikke lovligt.

Badeværelset er født med terressogulv og badekar som så en gang i 80-90 er lavet om. Og det er her at alt bliver ulovligt da moderniseringen ikke foretages lovligt.

Da alt arbejdet der er udført på badeværelset er så ringe udført må man gå ud fra den som har udført dette ikke har haft spor begreb om hvordan man udfører et badeværelse. Fliser lagt på gulv uden at føre gulvafløb op til flisekant. Og alle de andre forhold som jeg har beskrevet i rapporten. Det er ikke lovligt udført og har aldrig været det.

Det kan ikke lade sig gøre at rette alle disse fejl så badeværelset kommer til at fremstå lovligt, ved moderniseringen i 80-90 blev badeværelset ødelagt ved forkert behandling.

Det er under alt kritik at skønsmanden ikke opdager sådan graverende fejl men bare hæfter sig ved en flækken flise som ALLE ville kunne se, man må formode at en synsmand er i besiddelse at en lille smule fagkundskab ud over at kunne se en flækket flise.

At Frida forsikring så ser på sagen en gang til med ny synsmand og gennemgår sagen igen og stadig ikke står ved Deres ansvar kan jeg kun beklage."

Selskabet har i brev af 26/7 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Her følger vores forklaring på vores vurdering af dækningsspørgsmålene

Revnedannelse i fuge under bundventil

…
Det er vores opfattelse, at fugen ikke har været revnet ved vores kunders overtagelse den 15. november 2012. Vores kunder har benyttet badeværelset gennem næsten 3 år, før de konstaterer forholdet.

Hvis fugen havde været eftergået og vedligeholdt fugen i forbindelse med vores kunders almindelige vedligeholdelse af ejendommen i de 3 år, hvor de har beboet ejendommen, ville de have opdaget at fugen med tiden var blevet dårlig.

Sådanne fuger i badeværelser har ikke ret lang levetid, se fx Bolius hjemmeside …
…
Det er vores vurdering, at der er tale om almindelig løbende vedligeholdelse af fugen og det er derfor, at den først er konstateret revnet længe efter jeres overtagelse.

Hvis fugen var revnet tidligere, ville der også vær sket vandskade tidligere, da der er bruseniche det pågældende sted og derfor hyppig vandpåvirkning. Når fuger revner sker det ofte, at de omkringliggende fliser revner, fordi flisen dermed ikke længere er fuldstændig fastgjort på sin plads, men kan give sig. Revnerne i fliserne kan også skyldes alderen, da det er et ældre badeværelse og fliserne typemæssigt vurderes at have en del år bag sig eller det kan skyldes, at der har været tabt noget på fliserne.

Hvis revnerne i fliserne havde været til stede ved vores kunders overtagelse 3 år tidligere, ville den bygningssagkyndige have bemærket det i tilstandsrapporten. Vores kunder ville også selv have bemærket revnerne tidligere og anmeldt forholdet til os. Fliserne fremstår synlige.

Af disse grunde må vi konkludere, at fliserne ikke var revnede ved vores kunders overtagelse.

Vores kunders murer mener, at bundventilen er ulovlig og at der skal udføres en egentlig nicheafløb.

Vi gør i den forbindelse opmærksom på, at der skal være tale om, at forholdet med bundventilen var ulovligt på det tidspunkt, hvor det oprindeligt blev udført.
…
Vi mener ikke, at der på tidspunktet for udførelsen af bundventilen har været et krav om, at den ikke måtte udføres i en bruseniche, fordi der er tale om et ældre badeværelse fra 1946, som er blevet moderniseret på et tidspunkt sidst i 1960'erne og frem mod først i 1970'erne.

Hvis vores kunder ikke er enige med os i dette, beder vi om, at de sender os dokumentation for, at der dengang bundventilen blev udført var lovkrav til, hvordan dette skulle udføres, og at disse krav ikke blev overholdt. Herefter revurderer vi gerne konkret på disse oplysninger.

Afløbet i brusenichen skal ikke vurderes ud fra de krav, som gælder til et afløbs udførelse i nyere tider. Det skal vurderes ud fra lovkrav, der var gældende på udførelsestidspunktet i 1960/1970.

Hertil kommer, at afløbet har fungeret efter hensigten i omkring 45-50 år og har dermed opfyldt Byggelovens og Bygningsreglementets intentioner om tæthed. Dette er stadig gældende i dag i seneste Bygningsreglement.

Byggeloven
Det fremgår af Byggeloven, at:

> *'Loven skal sikre, at bygninger og de ubebyggede arealer på en grund får en tilfredsstillende kvalitet, at de vedligeholdes forsvarligt, og at der ikke bruges unødvendige ressourcer til byggeriet.'*

Selv efter så mange år opfylder konstruktionen fortsat Byggelovens intentioner.

Moderniseret badeværelse oprindeligt fra 1946 contra BR15
Vi har fra … Kommunes bygningsmyndighed fået oplyst, at badeværelset er fra 1946, der er formentlig sket en modernisering sidst i tresserne og frem mod først i halvfjerdserne. En modernisering er typisk nye fliser, toilet og vask for at friske badeværelsets udseende op.

Og selv efter så mange år opfylder bundventilen de krav om tæthed, der gælder i det nyeste bygningsreglement BR15, uanset det reelt blot behøver opfylde daværende Bygningsreglement fra udførelsestidspunktet i 1960/1970.

Vi henviser i øvrigt til ankenævnskendelse 71908 om afløb i en bruseniche. …
…
Synlig betonkant ved gulvafløb
Vores kunder har efterfølgende gjort os opmærksom på, at der er synlig betonkant mellem gulvafløbets rist og afløbsskålen, hvilket de mener indebærer en risiko for vandskade. Dette forhold mener de derfor bør dækkes af Ejerskifteforsikringen.

Vi minder igen om, at her har eksisteret et badeværelse siden 1946, hvor det var helt almindeligt at udføre gulvafløb som det fremstår her. At der sidst i 1960'erne og frem mod først i 1970'erne er sket en modernisering af badeværelset med gulvbelægning lagt oven på eksisterende gulv, indebærer ikke krav om ændringer i afløbssystemet. Derfor er kon-

struktionen ikke ulovlig, fordi den er oprindelig og fra tidligere tiders byggemetoder, hvor det var helt almindeligt, at udføre konstruktionen sådan som den fremstår i dag.

Når vi ser på de regler, som var gældende på tidspunktet for moderniseringen af badeværelset for … Kommune, så var der **ikke** krav om, at bygningsmyndigheden skulle give en decideret byggetilladelse til moderniseringer af et ældre badeværelse. Der var alene krav til godkendelse af nye indrettede badeværelser.
…
At det senere for en årrække siden er blevet ulovligt, at der er synlig betonkant dette sted, fordi man er blevet opmærksom på, at der kan ske udtrængning af vand (ikke at der nødvendigvis gør det) betyder ikke at forholdet af den grund kan opgraderes under Ejerskifteforsikringens dækning til en nutidig konstruktion.

Ejerskifteforsikringen skal vurdere ud fra, hvilke regler som var gældende på op/udførelsestidspunktet i 1946.

Den bygningssagkyndige burde have beskrevet forholdet i tilstandsrapporten, da det er fremgår af håndbogen for beskikkede bygningssagkyndige af den grund, at sådanne forhold er blevet ulovligt i senere tiders byggerier, *men samtidigt gør vi opmærksom på, at det også klart fremgår, at han ikke skal beskrive tidstypiske forhold:* …
…
Derfor mener vi forholdet kan være forkert beskrevet i tilstandsrapporten, men ikke klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Og hvis forholdet blev forkert beskrevet i tilstandsrapporten, så ændrer det ikke ved, at der ikke er et forhold at erstatte for Ejerskifteforsikringen, fordi indretningen med en synlig betonkant ikke var ulovlig på udførelsestidspunktet, men derimod helt almindelig. Der er gennem de mange år ikke sket nogen skade af på grund af betonkanten - herunder er der heller ikke anmeldt vandskade af den her specifikke grund i de 3 år, hvor vores kunder har boet i ejendommen.

Gulvafløbet er i øvrigt uden for brusenichen og derfor ikke placeret i samme form for vandbelastet område, som fx et gulvafløb i en bruseniche (brusenichens gulvafløb er lille og rundt, se andre fotos).

Betonkanten opstår, fordi der er lagt endnu et gulv oven på eksisterende, oprindelige gulv, så det oprindelige ældre (ses af VVS-firmaets fotos) afløb er udført korrekt …
…
Afslutningsvis henleder vi opmærksomheden på, at det fra Statens Byggeforskningsinstitut tidligere netop er anbefalet, at udføre gulvafløb med betonkant, fordi det bidrager til større sikkerhed for tæthed:

> *'… I rum, hvor gulvbelægningen består af beton, klinker el. lign., kan gulvafløbsskålen for at give større tæthed være forsynet med betonkant, dog ikke nødvendigvis i gulve på jord. …'* [SBI-anvisning 96, 1974, 6. oplag 1988]

…
Forskruninger til blandingsbatteri er indmuret i væggen
…
Forskruningerne til blandingsbatteriet skal ikke vurderes ud fra de krav, som gælder til forskruningers udførelse i nyere tider. Det skal vurderes ud fra lovkrav, der var gældende på udførelsestidspunktet. Vi minder om, at der fortsat er tale om et badeværelse fra 1946, som er moderniseret i nyere tid.

> Der er formentlig skiftet blandingsbatteri inden for en overskuelig årrække, dog kræver det ikke umiddelbart, at der ændres ved de indmurede forskruninger.
>
> Vi mener ikke, at der på tidspunktet for udførelsen af forskruningerne har været et krav om, at de ikke måtte udføres indmurede i væggen, fordi der er tale om et ældre badeværelse og en ældre installation i væggen."

Selskabet har i brevet for så vidt angår følgende forhold/overskrifter:

- Der er ført rør gennem vådrumszonen uden lovlige pakbøsninger
- Ved opkanten til brusebad er der brugt træliste som afslutning
- Gerigter ved døren går ned gennem flisegulv
- Vand til toilet er ført op gennem gulv i vådzonen uden pakbøsning
- Gamle stålrør inde i væggen op til bruseblandingsbatteri
- Gammel hulkile på terrassogulv er ikke fjernet, der er blot sat en flise på skrå for at afdække

henvist til, at der gælder samme betingelser, som for de foregående forhold, herunder at udførelsen skal vurderes ud fra lovkrav, der var gældende på udførelsestidspunktet, og at klageren ikke har dokumenteret, at sådanne krav ikke er blevet overholdt.

Klageren har i mail af 27/8 2016 til nævnet bl.a. anført:

> "Vi har nu fundet forskellig dokumentation i forhold til afløbet i bruseniche og badeværelsesgulvet. De er beskrevet nedenfor.
>
> Det er korrekt, at vi ikke har opdaget vandet i kælderen, da rummet under badeværelset har været brugt til opbevaring og derfor gik der tid, før vi opdagede det. Vi mener dog, at den forsikring, som vi har tegnet for 5 år, skal dække i 5 år!! Vi forstår ikke hvorfor vi bliver modarbejdet i en sådan grad, at vi oplever at, forsikringen er imod os, i stedet for at hjælpe.
>
> Vi vil stadig holde på, at tilstandsrapporten er ufuldstændig udført ift. badeværelset og brusenichen. Vi mener ikke, at det handler om små revner og lidt løse fliser på væggen, men at bad og badeværelse er grundlæggende ulovligt opført.
>
> Vi har benyttet en VVS mester til at lave en rapport og vi henviser stadig til denne i forhold til de andre forhold i badeværelset.
>
> At Frida forsikring så skriver, at han laver den, for at få opgaven, er deres gisning og ret provokerende skrevet. Vi ser dog, at de betaler for den regning, vi tidligere har fremsendt til dem, for udført rapport-arbejde.

10. 89480

Frida forsikring har bedt os dokumentere, at afløbet i brusenichen er ulovligt på opførelsestidspunktet. Vi sender hermed links, som dokumenterer, at det aldrig har været god byggeskik, at bruge et badekarsafløb i bruseniche.

- Her er et eksempel på, at det aldrig har været lovligt at bruge et badekarsafløb i bruseniche.

[Tekst fra en tilstandsrapport]

…

- Hermed et eksempel fra skønserklæring, hvor det står beskrevet, at afløbet ikke kan renses og der er mulighed for overløb, jævnfør afløbregulativ fra 1961.

[Tekst fra en skønserklæring]

…

Frida forsikring skriver, at vores badeværelse er renoveret i slut 60'erne/start 70'erne. Hvor ved de det fra?? Vi tror vores badeværelse er renoveret i midt 70'erne/først i 80'erne jævnfør de fliser, som er i badeværelset nu. I 1974 blev det indført at der skal være VA godkendt gulvafløb og det er der ikke.

Som Frida forsikring skriver i deres modsvar, er der ikke en kant i afløbet og det burde have været noteret i tilstandsrapporten. Der kan også være kommet vand ned i kælderen den vej.

- Her er et eksempel at gulvafløbet i badeværelset, burde have været skrevet i tilstandsrapporten som en K3.

…

- Om synlig betonkant i gulvafløb i badeværelset, som burde være nævnt som K3 i tilstandsrapporten.

  'Frem til 1974 var det eneste krav til afløb, at de skulle være tætte. Dette var et noget vidt begreb, og i 1974 blev der, ved Norm for afløbsinstallationer, indført krav til tæthed og udførelse. I dag skal afløbsmateriel således være VA-godkendt.

  Synlig betonkant i gulvafløb er dog fortsat lovlig i konstruktioner, der er udført frem til 1974, idet det, der engang er lovligt udført, fortsat er lovligt.

  Til trods for at konstruktionen er lovlig, er den uhensigtsmæssig, da beton i gulvafløb med tiden medfører utætheder, bl.a. som følge af slid og ælde.

  I tilstandsrapporten vil synlig betonkant i gulvafløbet give karakteren K3'

Som vores links viser, er vores tilstandsrapport mangelfuld udført. Hvis den havde været korrekt udført, kunne vi have bedt om nedslag i prisen, da vi købte huset, så vi kunne have lavet et korrekt udført badeværelse.

Dette havde vi ikke mulighed for, da vi ikke er VVS-uddannet og som købere, stoler på den tilstandsrapport, som er udført på huset, samt troede vi kunne stole på den ejerskifteforsikring, her Frida Forsikring, som vi tegnede ved køb af huset, som netop skal hjælpe ved skjulte fejl og mangler.

Vi gruer for skaderne i gulv/loft mellem badeværelse og kælder, da vi endnu ikke kender omfanget af skaderne.

Vi vedhæfter en udtalelse fra vores VVS mand."

11. 89480

Af brev af 17/8 2016 fra VVS'eren til klageren fremgår bl.a.:

> "At badeværelset er udført i 1946 er korrekt, det er heller ikke det badeværelse vi ser på i dag, der er engang i efter fliserne at dømme bygget om engang i Firserne.
>
> Der er lavet en modernisering af badeværelset som er udført helt forkert med alle de fejl som jeg beskriver i min VVS rapport.
>
> Det er fejlagtigt at det på noget tidspunkt har været lovligt eller skik og brug at udføre badeværelser på denne måde som dette er udført. Frida forsikring skriver som om det er en ikke vedligeholdt fuge at det drejer sig om, og prøver at bagatelliserer sagen.
>
> Efter min mening er et ejerskifte syn en erklæring som skal sikre at den nye ejer ikke køber katten i sækken da de jo ikke er fagfolk. Alt det som jeg har skrevet i min rapport skulle have været nævnt i rapporten.
>
> Alt det som Frida forsikring kræver at de nye ejere skal dokumenterer, er det rene nonsens og bortforklaringer, det meste de skriver, er bare fyld og de fleste tilfælde omhandler noget helt andet end denne sag. Jeg er overbevist om at de ved bedre.
>
> Det giver ingen mening at tegne en ejerskifte forsikring når de sender folk ud og syner badeværelser som er et dyrt rum i boligen hvis de ikke har begreb om tingene, for derefter bare at skrive sig fri for Deres ansvar."

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

> "Vi mener, at SBI's vejledning om afløbsinstallationer, som er gældende for dette afløb:
>
> > *'… I rum, hvor gulvbelægningen består af beton, klinker el. lign., kan gulvafløbsskålen for at give større tæthed være forsynet med betonkant, dog ikke nødvendigvis i gulve på jord. …'*
>
> betyder, at forholdet ikke er en ulovlig VVS-installation på det tidspunkt, hvor det blev udført. Det mener vi uanset at vores kundes håndværker er af en anden opfattelse end SBI var det på tidspunktet for vejledningens udarbejdelse. Vi må fastholde, at vores vurdering i den forbindelse er rigtig.
> …
> Vi minder igen om, at her har eksisteret et badeværelse siden 1946, hvor det var helt almindeligt at udføre gulvafløb som det fremstår her. At der sidst i 1960'erne og frem mod først i 1970'erne er sket en modernisering af badeværelset med gulvbelægning lagt oven på eksisterende gulv, indebærer ikke krav om ændringer i afløbssystemet. Derfor er konstruktionen ikke ulovlig, fordi den er oprindelig og fra tidligere tiders byggemetoder, hvor det var helt almindeligt, at udføre konstruktionen sådan som den fremstår i dag.
>
> Afløbet er ikke ulovligt og afløbet er ikke utæt.
>
> Vi har tidligere skrevet i vores klagesvar, at:
>
> Den bygningssagkyndige burde have beskrevet forholdet i tilstandsrapporten, da det er fremgår af håndbogen for beskikkede bygningssagkyndige af den grund, at sådanne for-

hold er blevet ulovligt i senere tiders byggerier, men samtidigt gør vi opmærksom på, at det også klart fremgår af Hustypebeskrivelsen, at han ikke skal beskrive tidstypiske forhold.

Har den bygningssagkyndige derfor begået en fejl i det konkrete tilfælde, så er det ikke et klart forkert beskrevet forhold, da den Hustypebeskrivelse, der følger med tilstandsrapporten netop oplyser skriftligt, at tidstypiske forhold ikke skal beskrives.

Vi må i det hele fastholde vores klagesvar og venter nu på jeres vurdering."

Hertil har klageren i mail af 16/10 2016 til nævnet bl.a. anført:

"[De henviser] til SBi, hvor de citerer: 'I rum, hvor gulvbelægningen består af beton, klinker el.lign., kan gulvafløbsskålen for at give større tæthed, være forsynet med betonkant, dog ikke nødvendigvis i gulve på jord.'

Vi undrer os over dette, da vores afløb er i en etageadskillelse og ikke på **jord**!!

Tidligere sendte Frida forklaring på, hvordan afløbet skulle se ud, og vi har bevist via vores VVS rapport og billeder, at afløbet ikke er korrekt installeret og at det dermed kan give vand i etageadskillelsen, som jo er sket.

Vi henviser til vores tidligere svar, hvor vi henviser til afløbsregulativ fra 1961.

Det er korrekt, at badeværelset er opført i 1946, men da der ikke findes dokumentation for, hvornår badeværelset er renoveret, må Frida forsikrings påstand om, hvornår det er renoveret, være usikkert. Vi holder stadig på, at det er renoveret sidst i 70'erne-start 80'erne."

Af policen fremgår bl.a.:

"For policen gælder disse forbehold/klausuler

…

- Forsikringen dækker ikke skade, følger af skade eller årsagerne til skade, der konstateres på eller udbreder sig fra de forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, Bygning A punkt 1.1 + 1.7 + 2.1 + 4.2 + 5.2 + 5.4 + 6.2 + 8.1 + 10.3. Dette skyldes, at der i tilstandsrapporten er konstateret skader og/eller skaderisici, der bør give anledning til udbedring eller undersøgelse af såvel forhold, følgeskader og årsag til at skaderne har kunnet opstå."

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

…

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.

13. 89480

…
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.
…
5. Hvilke skader dækkes ikke
…
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."

Nævnet udtaler:

Ejendommen er opført i 1928 og overtaget af klageren den 15/11 2012. Badeværelset er oprindeligt udført i 1946, og på et ikke-præcist fastlagt senere tidspunkt er der foretaget en renovering heraf – bl.a. er badekar erstattet af bruseniche, og der er lagt nye fliser, hvor der tidligere var terrazzogulv.

Klageren har den 27/9 2015 anmeldt, at der drypper vand ned fra loftet i kælderen under badeværelset.

Klagerens vvs'er har påpeget en række fejl ved konstruktionen af badeværelset, herunder at bundventil fra det tidligere badekar er anvendt som nicheafløb, at forskruninger til blandingsbatteri sidder indmuret i væg, at der er ført rør gennem vådzone uden pakbøsninger, at gulvtragt ikke er ført op til gulvhøjde ved pålægning af ny gulvbeklædning men muret op med beton, at opkant til bruseniche har træliste som afslutning på opkant, at gerigter ved dør går gennem flisegulv, at vand til toilet er ført op gennem gulv i vådzone uden pakbøsning, at der er gamle stålrør i væg op til blandingsbatteri, og at der er sat fliser hen over gammel hulkel til terrazzogulv.

Af selskabets besigtigelsesrapport af 22/1 2016 fremgår, at der sås revnede vægfliser flere steder og revnet gulvklinke ved afløb. I kælderloft sås fugtskjolder under badeværelsets vådzoneområde. Bygningsteknikeren vurderer, at årsagen til fugtskaden formentlig er revnede gulvklinker og revnede og løse vægfliser.

Af tilstandsrapportens punkt 6.1 og 6.2 fremgår, at gulvbelægning i områder uden for vådzone og vægbeklædning i områder i vådzonen er med mangelfuld vedhæftning. Forholdet vedrørende vægfliser har fået karakteren K3, idet det er anført, at der er risiko for fugtgennemtrængning og følgeskader.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at skaderne omkring gulv- og vægfliser var til stede på overtagelsestidspunktet i videre omfang end anført i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndige har gennemgået og beskrevet gulv- og vægflisernes tilstand for så vidt angår vedhæftning, og det må derfor antages, at egentlige revner i fliserne ville være blevet bemærket under huseftersynet og anført i tilstandsrapporten. Det må således lægges til grund, at der efter klagerens overtagelse af ejendommen er sket en skadesudvikling ved gulv- og vægfliser i vådzonen i badeværelset.

Nævnet finder videre, at klageren ikke har bevist, at vandgennemtrængningen ned til kælder må henføres til andre forhold end utætheder ved gulv- og vægfliser. Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at selskabets bygningskonstruktør har vurderet, at vandgennemtrængningen skyldes skader ved fliserne, som befinder sig i vådzonen. Nævnet har også lagt vægt på karakteren af de fejl ved konstruktionen, som klagerens vvs'er har påpeget, og at det ikke kan anses for bevist, at disse fejl konkret har medført vandgennemtrængning. Nævnet har desuden lagt vægt på, at der først er anmeldt vandgennemtrængning knap 3 år efter overtagelsen, hvilket kan tyde på, at hovedårsagen er forhold, som er opstået eller forværret efter overtagelsestidspunktet.

Nævnet finder derfor, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved badeværelset, der udgør en skade i forsikringens forstand, jf. punkt 4B i forsikringsbetingelserne. Nævnet finder det heller ikke bevist, at der var forhold – der ikke var omtalt i tilstandsrapporten – som indebar en nærliggende risiko for skade.

Af punkt 4E i forsikringsbetingelserne fremgår, at forsikringen dækker lovliggørelse af ulovlige forhold ved varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (vvs-installationer).

15. 89480

Nævnet bemærker, at visse af de konstruktionsfejl, som klagerens vvs'er har påpeget, ikke udgør vvs-installationer og allerede derfor ikke er omfattet af ulovlighedsdækningen i punkt 4E. Nævnet bemærker videre, at det er en betingelse for forsikringsdækning, at det omhandlede forhold også var ulovligt på udførelsestidspunktet.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der foreligger ulovlige vvs-installationer i badeværelset, som berettiger til forsikringsdækning. Nævnet har lagt vægt på, at det ikke er godtgjort, hvornår de enkelte anmeldte ulovlige vvs-installationer er udført. Nævnet finder på den baggrund ikke med den nødvendige sikkerhed at kunne fastslå, at de anmeldte forhold berettiger til forsikringsdækning som ulovlige vvs-installationer.

Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings