Ankenævnet for Forsikring

Den 19. april 2017 blev i sag nr. 89935:

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 køb af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Qudos Insurance A/S v/ Frida Forsikring Agentur A/S. Hun klager over selskabets afgørelse i forbindelse med et anmeldt forhold vedrørende gulvkonstruktionen i et badeværelse på første sal.

Selskabet har afvist, at der er dækningsberettigende forhold ved gulvkonstruktionen. Selskabet har per kulance tilbudt at dække 50 % af udbedringen af gulvbelægningen, hvilket omfatter, at det resterende gulv tages op til og med spånpladeunderlaget, og at der lægges et nyt gulv efterfølgende.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1938, og at der er bygget en første sal på huset i 2000. Klagerens sælger har selv renoveret badeværelset på første salen i 2012. Klageren overtog ejendommen den 1/7 2015 på baggrund af en tilstandsrapport af 7/1 2015. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"6.3 Fuger	K3	Lidt fugeslip ved brusevinge 1. sal. Note: Forholdet medfører risiko for vandindtrængen i bagvedliggende konstruktioner, da skaden er indenfor vådzone(vandbelastet område)."

I klage af 2/10 2016 har klageren bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**
Supplerende redegørelse kan evt vedhæftes som bilag

Den 1. juni 2015 overtog undertegnede huset på …. Huset blev opført i 1938 som et etplans hus. I år 2000 er der bygget 1. sal på huset, hvor der etableres et badeværelse på 1. sal. Badeværelset på 1. sal er efterfølgende af den tidligere ejer blevet gennemrenoveret i 2012. I den forbindelse er der etableret gulvvarme på badeværelset og gulvet er blevet belagt med 30x60 cm fliser.

Den 4. april 2016 konstaterede undertegnede under et brusebad at en flise midt i brusenichen pludselig var sunket ca. 1.mm i den ene ende og hævet i den anden ende. Dele af fugen rundt om flisen var ødelagt. Undertegnede stopper straks med at tage brusebad for at minimere en eventuel vandskade. Samme eftermiddag kontakter undertegnede den tidligere ejer for at få oplyst, hvilke firma der har udført badeværelset. Den tidligere ejer kan oplyse, at det har han selv gjort med assistance fra en ven.

Undertegnede kontakter derfor et andet murerfirma (…) for at få taget den pågældende flise op. Flisen kan efter fugen er fjernet tages op uden at gå i stykker, da den stort set ligger løs. Efter at have fjernet flisen kan der konstateres en revne i den underliggende fliseklæber på tværs af flisen. Endvidere kan det konstateres at fliseklæberen ikke længere var plant, men bulede en lille smule op langs revnen. Flisen vipper hen over revnen. Forholdet skyldes, at der er trukket vand ned i den underliggende konstruktion. (se Foto 1-4)

[Murerfirmaejer] blev desværre ramt af et længere hospitalsophold, og sagen bliver derfor først anmeldt til Frida Forsikring d. 16. maj. I skadesanmeldes fremføres følgende: 'Det formodes, at den underliggende konstruktion ikke er udarbejdet korrekt, men det er vanskeligt at konstatere uden at foretage yderligere opbrydning af gulvet.'

Det efterfølgende forløb med Frida Forsikring er nærmere beskrevet nærmere i 'Bilag 1 - Sagsforløb'.

Det er, efter der er foretaget yderligere opbrydning af gulvet konstateret, at gulvet er bygget op på følgende måde:

Oven på spærene er der placeret gulvvarme, herpå er der lagt et lag pap. Oven på pappet er der placeret spånplader. Spånpladerne er 60 cm bredde. Gulvet er således bygget op af en række spånplader. Spånpladerne er kun i begrænset omfang skruet fast til den underliggende konstruktion og kun i en retning (se 'Bilag 2 - Skitsetegning' + Foto 5). Oven på spånpladerne er der et ganske tyndt lag cement (5-10 mm) og ovenpå cementen, er der en vådrumsmembran. Oven på vådrumsmembranen er der fliseklæber og til sidst er der så fliser.

Det er konstateret, at der er revner hele vejen igennem fliseklæber, vådrumsmembran og cement over hele gulvet oven på samlingerne af spånpladerne. (se Foto 6+7) Endvidere er det konstateret, at stort set alle fliser lægger så godt som løse, flere steder er det alene fugerne mellem fliserne, der holder dem fast. Ud ad de 17 fliser der er taget op, er der kun 4 der er knækket i.f.m. optaget (se Foto 8). Det har også kunne konstateres at de underliggende spånplader flere steder har suget vand. (se Foto 9 + 10)

Frida Forsikrings seneste begrundelser for kun at ville dække skaden med 50% er citat: 'vi ikke ved besigtigelsen kunne konstatere nogen fugtskade i gulvkonstruktionen'

Det er ikke korrekt - men det medgives at der ikke er omfattende vandskader - det skyldes dog alene det forhold, at undertegnede straks stoppede med at anvende brusenichen for at minimere en eventuel vandskade. Samt det forhold at flisen I brusenichen sank, så det var muligt at blive opmærksom på forholdet.

Endvidere fremfører Frida Forsikring at revnen i vådrumsmembranen er uden for brusenichen. Det er ganske enkelt ikke korrekt.

Efter at have kontaktet forskellige rådgiver om denne sag er det således fortsat undertegnedes vurdering at badeværelset gulvets konstruktion har udgjort en nærliggende risiko for skader.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At Frida Forsikring dækker 100% de omkostninger, der er forbundet med at genetablere gulvet på badeværelset, således at det er vådrumssikret i henhold til SBI - 252."

Selskabet har i brev af 8/12 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Den 16. maj 2016 kontakter vores kunde os og anmelder at en flise i badeværelset pludselig - efter 1 års brug af badeværelset - skulle være sunket 1 mm.

Vi kunne ved besigtigelsen i forbindelse med revurderingen konstatere, at der efter fliser er taget op, er konstateret en revne i vådrumsmembranen:
…
Det fremgår ikke meget tydeligt af vores foto taget med mobiltelefon, men vores kunde og vi var på dagen enige i, at der er en lille hårfin revne i vådrumsmembranen et enkelt sted, der hvor fliseklæben også er revnet. De revner i den lysegrå farve er ikke revner i vådrumsmembranen, men fliseklæben.

Den lille hårfine revne er kun konstateret, hvor der er en rød ring og det er alene konstateret efter der er optaget fliser. At optage fliser kan meget vel være netop det som er årsagen til, at der kan opstå en sådan lille revne, dels fordi fliselimen hænger fast i membranen, dels fordi arbejdet med optagningen grundet, hvor der brækkes og hives i fliserne og gang på arealet i den forbindelse i sig selv kan medføre en sådan lille revne.

Om revnen er opstået i forbindelse med optagningen af fliserne eller har været der inden optagelsen, kan vi ikke sige noget om.

Vi kan blot konstatere, at der er anmeldt denne lille revne EFTER der har været udført arbejde i badeværelset med optagning af gulvfliser. At udføre flisearbejdet selv giver en indlysende risiko for en beskadigelse af vådrumsmembranen.

Vi mener ikke, at denne risiko i forbindelse med vores kundes egene arbejder i badeværelset bør bæres af os, men derimod bør risikoen for følgeskader ved optagningen bæres af vores kunde. Det er ikke et forhold, som vi har indflydelse på udførelsen af.

Vi kunne **ikke** ved vores byggetekniske chefs og min besigtigelse konstatere nogen form for opfugtning i gulvkonstruktionen. **Der var benyttet en rundsav ved det destruktive indgreb, som havde efterladt en sortsværtet flade forårsaget af varmepåvirkningen fra savklingens arbejde i materialet** (markeret med rødt):
…

Vores byggetekniske chef gjorde meget ud af, at forklare vores kunde hvorfor dette ikke var skimmel, men derimod sortsværtning forårsaget af arbejdet ved gulvet i forbindelse med optagningen. Der blev lugtet til og gnedet på sortsværtningen og sortsværtningen er ikke skimmel, men derimod et uskadeligt 'brændemærke' efter arbejdet på spånpladen i gulvet.

Der var ingen konkret opfugtning at konstatere. Vores kunde kunne ikke påvise en opfugtning på dagen i form af spor efter tidligere opfugtning eller spor efter en aktuel opfugtning.
…
Det er ikke vores vurdering, at forholdet med en revne i vådrumsmembranen (hvis den har været til stede før fjernelsen af fliserne) er en skade i forsikringens forstand. Der er ikke tale om en forhold, der har medført fugtskade i gulvkonstruktionen og henset til flisernes overflade samt den omstændighed at revnen er konstateret uden for brusenichens område, så er der heller ikke en nærliggende risiko for skade.

Derfor er det umiddelbart ikke vores vurdering, at forholdet reelt berettiger dig til en erstatning fra Ejerskifteforsikringen.

Vi har dog valgt, at vi tilbyder vores kunde en pragmatisk løsning på uenigheden, som hun i øvrigt også selv foreslog kunne være et resultat. Vores kunde ønsker dog en større pragmatisk løsning end vi kan tilbyde hende for et forhold, der i realiteten ikke berettiger hende til erstatning.
…
Vores kunde mener ikke, at forholdet med brusevingen har indflydelse på sagen, men det er tilfældet efter vores opfattelse, fordi området som brusevingen 'spænder' over er hele bruseområdet. Den bygningssagkyndige beskrev i tilstandsrapporten følgende i den forbindelse:

K3	Lidt fugeslip ved brusevinge 1. sal Note: Forholdet medfører risiko for vandindtrængen i bagvedligggende konstruktioner, da skaden er indenfor vådzone (vandbelastet område).

Derfor indgår tilstandsrapportens oplysninger om lidt fugeslip ved brusevingen på første sal naturligvis i tilbuddet.

Lidt fugeslip ved brusevinge dækker ikke over vedhæftningen af brusevingen til væggen, men derimod over det område, som brusevingen afdækker også i udslået tilstand. Karakteren var K3 for et forhold, som var kritisk og som ville medføre skade på andre bygningsdele. Gulvfliserne er optaget og tilbage på vægoverfladen fremstår fugerne ikke umiddelbart med K3-skader, som vi ser det.

Det betyder derfor også, at hvis der efter længere tids anvendelse af brusenichen med kritiske fugeskader ved brusevingen, er trængt vand ned (vel og mærke vand, som vi ikke på noget tidspunkt har kunne konstatere opfugtning efter eller se spor efter skulle være udtørret som følge af ophør med badning i dette badeværelse), er en sådan følgeskade anmeldt 1 år efter overtagelsen ikke dækket af Ejerskifteforsikringen.
…
Vi mener ikke forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.
Vores kunde mener at det er fugerne i selve væggen som er oplyst i tilstandsrapporten. Det mener vi ikke, da der ikke er K3-skader at konstatere ved fugerne på væggen. Vi kan ikke forestille os, at der bliver beskrevet kritiske skader ved flisevæggen, hvis der ikke er

sådanne skader, fordi det ville en sælger normalt sørge for at få slettet. Derimod må det have været for gulvet. Det er dog ikke muligt at konstatere ved gulvet, da fliserne er taget op dette sted af vores kunde.

Og selv om vi kunne lægge til grund, at dårlige fuger mellem fliserne specifikt burde have være beskrevet som enten væg eller gulv, så er det ikke klart forkert, når det dels er umiddelbart konstaterbart for vores kunde og os, at det i hvert fald ikke er væggens fuger, som kan være beskrevet som kritiske skader, da væggens fuger ikke fremstår med kritiske skader. Det efterlader alene den nu optagede del af flisebelægningen under det areal brusevingen spænder over til, at være de kritisk skadede fuger, som tilstandsrapporten omtaler.
…
Vores kunde har bekræftet, at der ikke er udbedret de nævnte fuger i tilstandsrapporten.

Vi har tilbudt en pragmatisk løsning på sagen selv om der ikke er konstateret skade
Den revne som vores kunder og vi kunne se er hårfin og mindre. Den er konstateret netop på det sted, hvor der er optaget fliser. Fliserne er optaget på en måde, som har medført revner i fliseklæben og dermed også en revne et sted i vådrumsmembranen.

Vores kunde har ved vores 3 besøg ikke kunnet fremvise en aktuel opfugtning. Hverken vores taksator, vores byggetekniske chef eller jeg har kunne konstatere en aktuel opfugtning.

Vores kunde har ved vores 3 besøg ikke kunnet fremvise spor efter en tidligere og nu optørret opfugtning. Hverken vores taksator, vores byggetekniske chef eller jeg har kunne konstatere spor efter en tidligere og nu optørret opfugtning.

Der er derfor ikke tale om en skade i Ejerskifteforsikringens forstand, fordi den revne membranen har skyldes arbejdet med optagningen af gulvfliser og det er også årsagen til, at der ingen spor er efter vand. Derimod er der et svide-/brandmærke efter en rundsav på en spånplade.

På den baggrund samt med udgangspunkt i, at forholdet reelt ikke er en skade i forsikringens forstand, har vi tilbudt vores kunde, at vi erstatter 50% af udbedringen af gulvbelægningen. Det resterende gulv tages op til og med pladerne, der lægges et nyt gulv efterfølgende. Der er i forvejen benyttet en gulvflise, som sædvanligvis sagtens kan skaffes.

Vi bad derfor vores kunde om, at sende os et vederlagsfrit specificeret tilbud for prisen på en udbedring. Vi fratrækker naturligvis en selvrisiko på 5.000 kroner ved erstatningsudbetalingen.

Uanset vi har tilbudt vores kunde en pragmatisk tilgang til skadesagen med et forhold, som overvejende sandsynligt er opstået i forbindelse med optagningen og hvor vi ikke på noget tidspunkt har konstateret opfugtning og dermed en dækningsberettigende skade, har vores kunde afvist at acceptere tilbuddet."

Klageren har i brev af 29/12 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Frida Forsikring kommer i deres svar ikke med nye oplysninger. Der er dog fire forhold i deres svar, jeg ønsker at kommentere.

Den tilbudte dækning

…

Det er ikke korrekt, at undertegnede ønsker en udbedring i et andet og større omfang end en rimelig og nødvendig udbedring. Undertegnede ønsker alene en udbedring så badeværelset er vådrumssikret i henhold til SBI - 252

K3 i tilstandsrapport

…

Som jeg gentagne gange har fremført overfor Frida Forsikring (senest i mail fremsendt d. 4. august 2016 til forsikringsselskabet), så mener jeg ikke, den nævnte K3 i tilstandsrapporten har nogen betydning i denne sag. Begrundelsen herfor er følgende:

- Såfremt det havde drejet sig om fugeslip på gulvet i brusenichen, så må det formodes at den bygningssagkyndige havde skrevet det mere entydigt. Eksempelvis havde den bygningssagkyndige nok ikke brugt betegnelse bagvedliggende konstruktioner - men derimod underliggende konstruktioner.
- Forholdet har ingen betydning for, om gulvet er vådrumssikret i henhold til SBI - 252.
- Forholdet har ingen betydning for, om der er revner i vådrumsmembranen under gulvet.
- Da jeg var til fremvisning af huset oplyste ejendomsmægleren, at den nævnte K3 drejede sig om, at der manglede lidt gummifuge mellem vægfliserne og vedhæftningen af brusevingen - men at sælger havde udbedret dette. Hvilket jeg også med selvsyn kunne konstatere.
- Jeg kontaktede igen i august sælger, som bekræftede, at den nævnte K3 drejede sig om, at der manglede lidt gummmifuge mellem vægfliserne og vedhæftningen af brusevingen til væggen. Endvidere bekræftede han, at han havde udbedret forholdet inden jeg fik huset fremvist.

Frida Forsikring skriver i deres svar som afslutning på K3 afsnittet følgende:

'Vores Kunde har bekræftet, at der ikke er udbedret de nævnte fuger i tilstandsrapporten'.

Det er ganske simpelt ikke korrekt. Den omtalte K3 var, som det fremgår af ovenstående, udbedret da jeg overtog huset. Endvidere manglede der ikke fuger mellem fliserne på gulvet i brusenichen eller i den øvrige del af badeværelset. Såfremt dette havde været tilfældet, ville jeg naturligvis have fået dette udbedret, inden jeg havde taget bruseren på 1. sal i anvendelse. Huset har 2 badeværelser med bruser, så der er jo ingen grund til at risikere en vandskade.

Opfugtning i gulvkonstruktionen

Frida Forsikring gør i deres svar meget ud af at argumentere for, at de ikke har kunnet konstatere nogen opfugtning i gulvkonstruktionen. De argumenterer for, at de sorte flader på spånpladernes kanter skyldes varmepåvirkning og ikke fugt. I den forbindelse skal det nævnes, at de sorte kanter kun findes på den del af spånpladen, som var under brusenicheområdet. Om de sorte kanter skyldes fugt eller varmepåvirkning er i princippet underordnet, da der som det også fremgår af det fremsendte billedmateriale er en tydelig fugtskjold på den spånplade, der er taget op.

Sagens indhold

…
Sagen drejer sig ikke om denne lille revne eller om der er omfattende fugtskader i den underliggende konstruktion.

Sagen drejer sig om, at det er konstateret af blandt andet to uafhængige håndværker og dokumenteret via flere fotos, at der er revner hele vejen igennem fliseklæber, vådrumsmembran og cement over hele gulvet oven på samlingerne af de underliggende spånplader. Endvidere er det konstateret, at stort set alle fliser på gulvet ligger så godt som løse, flere steder er det alene fugerne mellem fliserne, der holder dem fast.

Årsagen til dette er ifølge flere sagkyndige, at gulvet ikke er konstrueret korrekt. Spånpladerne har ikke været skruet tilstrækkelig fast og cement laget har været alt for tyndt"

Selskabet har i brev mail af 16/1 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har følgende bemærkninger til vores kundes kommentarer.

En bygningssagkyndig vil sædvanligvis betragte underliggende konstruktioner som en konstruktion, der ligger bag ved det ovenforliggende/foranliggende.
…
Det er ikke korrekt, at der er fotos, der dokumenterer forholdet. Vi har i hvert fald ikke set de fotos. Der er fotos på, hvordan forholdet er EFTER, at der er taget fliser op og enhver kan sige sig selv, at det i sig selv kan beskadige en vådrumsmembran, når fliserne tages op. Der er grænser for, hvad en sådan membran bør kunne tåle.

Vores byggeteknikere (også to stk) og jeg selv kunne IKKE ved vores besigtigelser konstatere opfugtning eller skimmel. Derimod kunne vi konstatere sortsværtning i form af svidemærke. I tilfælde af skimmel ville dette typisk ikke kun lige begrænse sig til denne 'streg', men derimod forekomme anderledes i udseende og typisk pletvis og også i selve underlaget.

Vi må afvise, at der er en eksisterende opfugtning og skimmel på tidspunktet for anmeldelsen og den tørre plet der forefindes må stamme fra dengang gulvarbejdet blev udført."

Nævnet har fået forelagt bilag og fotos fra sagen. Et uddrag gengives i det følgende.

Af selskabets taksatorrapport fra besigtigelsen den 23/5 2016 fremgår bl.a.:

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

1. Sunket gulvflise i bruseniche badeværelse 1 sal.

2. Hvad er forholdets årsag og omfang?
Ved besigtigelsen kunne følgende noteres:

Det kunne konstateres, at skadelidte havde demonteret en gulvklinke i brusenichen på 1 sal.

Årsagen skyldes, at gulvklinken 'vippede' furene var løse.

Der var ikke konstateres vandskade i underliggende etage, ej heller tegn på fugtskader.

Underlaget for den defekte klinke viste ikke ved besigtigelsen tegn på fugt, eller relaterede fugtskader.

Skadelidte opdagede forholdet ca. 2 uger før anmeldelse.

Skaden afvises med, at forholdet ikke har været tilstede ved overtagelsen af ejendommen.

…

6. Supplerende bemærkninger til besigtigelsen/vurderingen:

Skadelidte bemærkede, at der andre steder på gulvfladen var 'hult lydende' gulvklinker, det forhold er dog ikke omfattet af forsikringsdækning."

Af selskabets taksators mail af 23/5 2016 til klageren fremgår bl.a.:

"Idet jeg refererer til besigtigelsen d.d. fremsendes hoslagt mail i henhold til aftale.
Indledningsvis var vi lidt rundt omkring skadesbegrebet, og jeg forsøgte efter bedste evne, at forklare de lidt komplicerede betingelser.

Du nævnte at i opdagede at gulvklinken 'sank' i den ene ende og var løs/skæv. Efter at have henvendt dig til Frida, tog du kontakt til håndværker, som efterfølgende demonterede klinken.

Her kunne det noteres at klinken var opbygget på underlag af spånplade med vådrumssikring og fliseklæb, hvilket der ikke er noget usædvanligt i.

Du nævnte ar der ikke var sket vandskade i underliggende etage, samt i den forbindelse kunne jeg ej heller måle et anormalt fugtindhold, dels hvor gulvklinken var demonteret, dels på de andre omkring liggende gulvklinker.

Jeg nævnte for dig, at efter min opfattelse, var forholdet ikke tilstede ved overtagelsen af ejendommen, hvilket er en forudsætning for forsikringsdækning.

Dette kan du se i dine betingelser afsnit A."

Af selskabets taksatorrapport fra genbesigtigelsen den 27/6 2016 fremgår bl.a.:

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

1. Revner i underlag for fliser/indtrængen vand

2. Hvad er forholdets årsag og omfang?

Ved besigtigelsen kunne følgende noteres:

Skadelidte havde demonteret flere gulvklinker, og der kunne noteres revner i vådrumssikringen, som er monteret på spånplader.

Umiddelbart er der ikke en ændring i forholdet set ud fra den første besigtigelse.

Der kunne ikke konstateres skader i form af fugtskader, eller vandskader på underliggende lofter, såvel som der ikke kunne noteres fugtskader i underlaget for klinkebelægningen.

Som jeg også tidligere har forklaret skadelidte, så er det ikke så usædvanligt, at der kan opstå revner i underlaget, specielt ikke i en sådan konstruktion. Disse revner opstår gerne i samlingerne mellem spånpladerne når ejendommen 'bevæger sig'. For at imødekomme den slags revner i den nævnte konstruktion, er det meget almindeligt, at der udlægges en dug, i stedet for en 'smørmembran.

Såfremt årsagen til revnerne skyldes vand, så skulle der være utætte fuger i gulvklinkerne, for hvilket ikke er nævnt i tilstandsrapporten, og derfor højst sandsynligt er opstået i skadelidtes ejertid.

I modsat fald kan vandindtrængen være sket ved det fugeslip, som er nævnt i tilstandsrapportens punkt 6.3 med karakteren K3.

Herudover ses gulvopbygningen som en typisk metode, og der er således ikke noget atypisk i konstruktionen.

Det er derfor min opfattelse, at skadesbegrebet ikke er opfyldt, lige såvel som forholdet ikke har været tilstede ved overtagelsen af ejendommen, som nævnt i min tidligere rapport.

Forholdet afvises."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**1. Hvilke skader dækker forsikringen**

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

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
5. Hvilke skader dækkes ikke
…
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 ik-

ke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom den 1/6 2015 og opdagede omtrent et år efter, at en gulvflise i badeværelset på første sal ved brusenichen var sunket 1 mm. Klageren tog gulvfliser op og anmeldte forholdet til selskabet, der besigtigede ejendommen. Ved denne besigtigelse gjorde klageren taksatoren opmærksom på, at flere fliser var hultlydende. Forholdet blev afvist, hvorefter klageren tog de hule fliser – yderligere 12 stk. – op, og anmodede om en ny besigtigelse af forholdet, og anførte tillige, at der kunne konstateres gennemgående revner i laget af fliseklæb og påsmurt vådrumsmembran, der fulgte sammenføjningerne i undergulvet af spånplader. Hun har oplyst, at hendes sælger selv renoverede badeværelset i 2012, og i den forbindelse blev der etableret gulvvarme, og gulvet blev belagt med 30x60 cm fliser. Hendes krav er, at selskabet dækker alle de omkostninger, der er forbundet med at genetablere gulvet på badeværelset, således at det er vådrumssikret.

Selskabet har afvist, at der er dækningsberettigende forhold ved gulvkonstruktionen. Selskabet har per kulance tilbudt at dække 50 % af udbedringen af gulvbelægningen, hvilket omfatter, at det resterende gulv tages op til og med spånpladeunderlaget, og at der lægges et nyt gulv efterfølgende.

Der er uenighed mellem klageren og selskabet om skadernes årsag og omfang samt om forståelsen af en K3 anmærkning i tilstandsrapporten.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet at måtte lægge til grund, at der er konstateret en gulvflise, som er tippet 1 mm på grund af en revne i underlaget, tolv andre gulvfliser uden eller med ringe vedhæftning til underlaget samt gennemgående revner også i den påsmurte vådrumsmembran, hvor undergulvet af spånplader er sammenføjet. Nævnet har blandt andet lagt vægt på klagerens fotos af de optagne gulvfliser, hvoraf hovedparten ikke er knækkede, og på, at hun ved besigtigelsen den 23/5 2016 gjorde selskabets taksator opmærksom på, at der var 'hult lydende' gulvklinker. Nævnet har

endvidere lagt vægt på, at selskabets taksator i sin rapport fra genbesigtigelsen den 27/6 2016 har anført, at "der kunne noteres revner i vådrumssikringen", hvilket nævnet forstår som flere revner og ikke kun én revne. Nævnet finder, at selskabet ikke har sandsynliggjort, at revnerne i fliseklæb og vådrumsmembran er forårsaget under optagning af gulvfliserne, som i stort omfang var løse.

I tilstandsrapporten er der ingen bemærkninger om skrukke gulvfliser i badeværelset på første sal eller om udfaldne eller revnede mørtelfuger. Der er en K3 anmærkning om "Lidt fugeslip ved brusevinge på 1. sal" med en note om risiko for vandindtrængen i bagvedliggende konstruktioner. Klageren har oplyst, at hun ikke har udbedret fuger, fordi hun fik at vide, at sælgeren havde ordnet forholdet. Nævnet bemærker, at der ikke er foretaget ændringer eller tilføjelser til tilstandsrapporten ved allonge som følge af en genbesigtigelse af forholdet foretaget af den bygningssagkyndige. Tilstandsrapportens bemærkninger er derfor gældende i forhold til dækningsomfanget for ejerskifteforsikringen.

Efter en samlet vurdering af sagens oplysninger finder nævnet, at årsagen dels til revnerne i underlaget dels til de løse gulvfliser er bevægelser i undergulvet af spånplader. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabets taksator ikke har målt "anormale fugtforhold" i gulvkonstruktionen, og at han har anført, at "revner opstår gerne i samlingerne mellem spånpladerne når ejendommen 'bevæger sig' ".

Nævnet finder, at de opståede skader ikke er en følge af almindelige bevægelser i ejendommen, men at de skyldes, at undergulvet af spånplader ikke har været tilstrækkeligt fikseret til den underliggende konstruktion, hvorved spånpladernes bevægelser har resulteret i de konstaterede skader på flisebelægningen og revner i de underliggende cement- og membranlag. Nævnet finder, at forholdet – på tidspunktet for klagerens overtagelse af ejendommen – har udgjort en nærliggende risiko for skade.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på tidspunktet for badeværelsets renovering, på skadernes karakter og omfang, og på klagerens oplysning om, at hendes håndværkere

har konstateret, at spånpladerne ikke har været skruet tilstrækkeligt fast, og at cementlaget har været alt for tyndt.

Nævnet bemærker, at tilstandsrapportens K3 anmærkning ikke advarer om, at undergulvet af spånplader ikke er tilstrækkeligt fikseret. Nævnet bemærker endvidere, at udtrykket "fugeslip" med "risiko for vandindtrængen i bagvedliggende konstruktioner" i K3 anmærkningen ved en normal sproglig forståelse må refererer til de elastiske fuger, der er eksempelvis er mellem væg/gulv eller væghjørne – og ikke til fuger mellem gulvfliser, der normalt vil være mørtelfuger.

Nævnet finder herefter, at selskabet skal dække en udbedring, så undergulvet får en tilstrækkelig fiksering til den underliggende konstruktion og får tilstrækkelig stivhed til, at man kan lægge en flisebelægning på undergulvet. Udbedringen indebærer blandt andet også, at der etableres en ny vådrumsmembran.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S, skal anerkende at der foreligger en dækningsberettigende skade. Selskabet skal genoptage sagsbehandlingen og skal dække en udbedring, så undergulvet får en tilstrækkelig fiksering til den underliggende konstruktion og får tilstrækkelig stivhed til, at man kan lægge en flisebelægning på undergulvet. Udbedringen indebærer blandt andet også, at der etableres en ny vådrumsmembran. En eventuel kontanterstatning skal forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24.

Klagegebyret tilbagebetales.

Peter Thønnings
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels