Ankenævnet for Forsikring

Den 8. november 2017 blev i sag nr. 90515:

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 selskabets afslag på at yde dækning for et anmeldt forhold vedrørende et afløb i et badeværelse.

Selskabet har anført, at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten, og at der ikke er tale om en skade, som dette er defineret i forsikringsbetingelserne.

Den forsikrede ejendom er et enfamilieshus opført i 1971. Klageren overtog ejendommen den 1/11 2016 på baggrund af tilstandsrapport af 25/4 2016. Af tilstandsrapporten fremgår det blandt andet:

"**6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)**

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K1	Der er flere gulvklinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget i toiletrummet. Note: Det vurderes, at forholdet ikke giver risiko for følgeskader, da rummet ikke er vandbelastet.
	K2	Der er flere gulvklinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget i badeværelset. Flisearbejdet omkring gulvafløb er mangelfuldt udført.
6.2 Vægkonstruktion/-belægning	K2	Der er enkelte revnede vægfliser over håndvask i toiletrum.

Note: Forholdet er konstateret uden for normalt vandbelastet område og vurderes ikke at medføre følgeskader.

6.4 Gulvafløb	K1	Afløbsskål i badeværelset er tæret, og gulvklinker er ikke skåret tæt til omkring afløbet. Note: Det vurderes, at forholdet ikke har væsentligt betydning, da gulvafløbet er indbygget i betondæk på jord.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

	Ja	Nej	Ved ikke

…

1. Generelle oplysninger

1.1 Hvor mange år har du ejet ejendommen?
2012-1016.

I hvilken periode har du boet på ejendommen?
2012-1016.

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? **Væg mellem køkken, stue og entré er fjernet. – Tagplader udskiftet**	☒	☐	☐
Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?	☐	☒	☐"

I klageskemaet af 17/2 2017 til nævnet har klageren blandt andet anført:

"Vi har fremlagt sagen som nedenstående med billede dokumentation, samt dokumentation fra lign. sag og anbefalinger omkring gulve og afløb.
Vi har 10.11.2016 haft [VVS-firma] forbi vores nye hus på …, de har konstateret at sælger har lagt et nyt gulv oven på det gamle gulv i badeværelset.
De har i den forbindelse ikke ført afløbene op til det nye gulv, dette betyder, at der kan løbe vand ind under gulvet og videre ned i fundament.
[VVS-firma], beskriver helt klart dette som en brud på lovgivningen.
[VVS-firma] anbefaler at gulvet brækkes op og skaderne repareres så hurtigt som muligt, så vi ikke risikere at vandet løber videre ind under huset.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Fuld renovering af de efter vores opfatning ulovlige afløb, samt efterfølgende rep. af skade i den forbindelse."

Selskabet har i brev af 19/4 2017 til nævnet blandt andet oplyst:

"**Her kan du se, hvad skadesagen drejer sig om**

…

Vores kunde har anmeldt til os, at sælger har lagt et nyt gulv oven på det gamle gulv i badeværelset. Sælger har i den forbindelse ikke ført afløbene op til det nye gulv. Dette betyder, at der kan løbe vand ind under gulvet og videre ned i fundament. Vores kundes VVS-firma mener, at dette er et brud på lovgivningen og at gulvet bør fjernes.

Huset er oplyst opført år 1971 og formentlig på baggrund af en byggetilladelse fra året før. Vi har ikke selv umiddelbart adgang til byggesagsarkivet i [kommune], men formodningen kan efterprøves gennem kommunen, hvis der er behov for dette.

Vores kunde har klaget til jer over, at vi ikke kan anerkende, at betale for en fuld renovering af afløb og andre reparationer i den forbindelse, da han mener afløb er ulovlige.

Vi har forklaret for vores kunde, at vi ikke mener, at der er ulovlige afløb. Herudover er der i tilstandsrapporten oplyst om afløb fra vask.

Vi må på det foreliggende grundlag fastholde, at vi har vurderet det anmeldte forhold korrekt dækningsmæssigt.

Hvilke oplysninger fik vores kunde gennem tilstandsrapporten

…

Når der i tilstandsrapporten henvises til, at flisearbejdet omkring gulvafløb er mangelfuldt udført, så må vi gå ud fra, at det er i relation til det anmeldte forhold, hvor overgangen mellem gulvafløb og gulvflise ikke er lukket.

Herudover har vores kunde måtte påregne, at afløbsskålen i badeværelset stod for en udskiftning.

Her kan I se, at afløbene ikke ulovlige

Vi bad VVS-installatør og firmaindehaver … om at besigtige det anmeldte forhold.

…

Det fremgår af [VVS-rådgivers] tilbagemelding, at:

'Der er som sådan ikke noget ulovligt i at lægge en ny belægning oven på eksisterende – heller ikke selvom afslutningen ikke er lavet med den ****rigtige**** *finis!*

Begge afløb er udført som de fleste andre huse i 70'erne'.

Når [VVS-rådgiver] med hans viden og erfaring inden for området er af den opfattelse, at afløbene i badeværelset ikke er ulovlige blot fordi der er lagt en ny flisebelægning oven på den eksisterende belægning, så er det naturligvis disse oplysninger, der danner grundlag ved vores vurdering.

Og en overvejelse om, hvad der kom først er bestemt også relevant, da afløbene i sig selv er som oprindeligt udført, men at det 'blot' er det nyere gulv, som sælger i dag har oplyst til os er lagt af sælgers afdøde sælgers ejertid. Der er altså intet ulovligt ved afløbene, som var lovlige ved udførelsen af afløbene i forbindelse med husets opførelse. At der senere kommer en ekstra gulvbelægning ind i badeværelset ændrer ikke ved dette.

Hvis det forholdt sig sådan, at vi skulle erstatte forholdet, i det tilfælde at ankenævnet mod vores forventning måtte komme til det resultat, at afløbene er ulovlige til trods for udtalelsen fra [VVS-rådgiver] og at det er de oprindelige afløb uden disse i sig selv er ændret, må udbedringen bestå i, at fjerne den senest udførte flisebelægning og dermed bringe

forholdet tilbage til, hvad det oprindeligt var, fordi der er fortsat en underliggende gulvbelægning.

At vi skulle erstatte udgiften til, at fjerne det seneste flisegulv, etablere en ny gulvbelægning samt sørge for at opgradere de to afløb til krav, der ikke var gældende, da afløbene blev etableret, er et krav som er ude af proportioner.

Til støtte for [VVS-rådgivers] synspunkt bemærker vi, at den bygningssagkyndige, som har udført tilstandsrapporten har været af samme opfattelse som [VVS-rådgiver], da han er opmærksom på afløbene og beskriver forholdene omkring disse og vælger ikke, at beskrive afløbene som ulovligt udførte. Der er her to sagkyndige, der begge vurderer, at afløbene ikke er ulovligt udført på det tidspunkt, hvor de blev udført og at den efterfølgende nyere flisebelægning ikke gør de eksisterende afløb ulovlige.

Det er således både [VVS-rådgiver] og den beskikkede bygningssagkyndige, som har vurderet, at afløbene ikke er ulovlige på grund af et ekstra lag gulvfliser er lagt i badeværelset for en årrække siden af sælgers sælger.

Vi resumerer og præciserer, at:

1. den omstændighed, at der lægges en ny flisebelægning oven på en eksisterende flisebelægning uden at der røres ved eksisterende afløb ikke medfører, at afløbene i sig selv dermed bliver ulovligt udførte
2. der kan næppe trænge vand ind og give skade al den stund, at der er en eksisterende flisebelægning, som er sammenføjet med afløbet på vanlig vis og denne flisebelægning virker som vådrumssikring, hvis der teoretisk skulle være en mulighed for, at vand skulle kunne trænge ind mellem de to flisegulvbelægninger
3. der er ikke endnu konstateret tegn på skade/vandindtrængning i konstruktionen og den øverste flisegulvbelægning er lagt før år 2012
4. hvis der sker en vandudtrængning af denne grund i Ejerskifteforsikringens samlede 10 årige løbetid, er vi naturligvis indstillet på, at genoptage skadesagen på den baggrund
5. det er almindeligt anvendt, at der lægges en anden flisebelægning oven på eksisterende flisebelægning.

Gulvafløbene er ikke ulovlige og det at lægge en flisebelægning oven på en eksisterende flisebelægning er ikke ulovligt og almindeligt anvendt.

Der gælder naturligvis ikke samme krav til en opgradering/smuksering af et badeværelse, som til et helt igennem nybygget badeværelse. Derfor skal kravene til et nybygget badeværelse med et og samme flisebelægning ikke bruges til en sammenligning af dette ældre renoverede badeværelse.

Når gulvafløbene ikke er ulovlige, så aktiveres forsikringens dækning for ulovlige VVS-installationer ikke. Når der ikke er en ulovlig bygningsindretning (den seneste flisebelægning) så aktiveres den udvidede dækning for ulovlige bygningsindretninger ikke (og i givet fald var der dispensationsreglen at iagttage) og der er ikke konstateret skade ligesom der ikke er en nærliggende risiko for skade.

Kriterierne for dækning via Ejerskifteforsikringen er derfor ikke opfyldt for det anmeldte forhold."

Klageren har ved mail af 15/6 2017 til nævnet fremsendt fugtrapport af 15/6 2017. Af rapporten fremgår det blandt andet:

> "Baggrunden for undersøgelsen var, jævnfør boligejere, at der af tidligere ejere var udlagt gulvfliser ovenpå de eksisterende gulvfliser i badeværelset, uden at gulvafløbsristene tilsvarende var hævet. Der var etableret el-gulvvarme mellem fliselagene. Ejere var efterfølgende blevet i tvivl, om der kunne være opstået fugtskade mellem gulvfliselagene grundet afløbsristen ikke var hævet tilsvarende.
>
> Formålet med undersøgelsen var, at fastlægge hvorvidt den udførte konstruktion havde medført opfugtning under fliserne.
>
> **Måleinstrumenter**
>
> I forbindelse med undersøgelsen blev der ligeledes anvendt en fugtmåler, fabrikat Gann Hygromette B2, Compact, hvor måleskalaen er angivet i 'Digits'.

Fugt / materiale	Meget tørt	Normalt tørt	Halv tørt	Fugtigt	Meget fugtigt	Vådt
Murværk	20-40	40-60	60-80	80-110	110-130	>130
Beton	30-50	50-70	70-90	90-120	120-140	>140

> **Observationer**
> For fotodokumentation henvises der til bilag 1.
>
> <u>Badeværelse/toiletrum</u>
>
> Det blev i forbindelse med undersøgelsen oplyst, at det var ca. 14 timer siden, at brusekabinen sidst havde været i anvendelse.
>
> Gulvfliserne fremstod som malet med generelle afskalninger.
>
> Der kunne i brusenichen måles meget fugtigt til vådt (110-145 digits) i den halvdel af brusekabinens flisegulv der lå tættest imod gulvafløbet jf. foto 1. Der kunne måles normalt tørt til fugtigt (70-100 digits) i den halvdel af brusekabinen der lå væk fra afløbet jf. foto 2. Afløbet blev konstateret, at være af ældre dato.
>
> Der kunne generelt i brusekabinens og badeværelsets vægfliser måles normalt tørt til fugtigt (50-90 digits).
>
> Det kunne konstateres, at der mellem øverste lag gulvfliser og underliggende gulvafløb i brusekabinen, ikke var fuget jf. 3-4, dette forhold var gældende for begge badeværelsets gulvafløb. Der blev visuelt konstateret utætheder mellem fliselagene ved gulvafløbene.
>
> Det blev ligeledes på stedet konstateret, at der var partielle utætte fuger mellem gulvfliser og vægfliser jf. foto 5.
>
> Der blev målt normalt tørt (60-70 digits) i gulvfliserne uden for brusekabinen, samt i tilstødende toiletrums gulvfliser.

Udendørs

Der kunne generelt måles meget fugtigt på bygningens sokkel (120-140 digits), dog kunne der måles vådt på soklen udfor badeværelset (140-160 digits) jf. foto 6. Murværk over sokkel blev generelt målt normalt tørt (ca. 50 digits).

Der kunne partielt konstateres visuelle saltudtræk på bygningens sokkel, hvor tendensen var størst omkring badeværelset/toiletrummet.

Det blev konstateret, at der var placeret en spildevandsbrønd ca. 1,0 meter fra murværket indtil badeværelset og toiletrummet jf. foto 7.

Vurdering og konklusion

Da der ikke kan fastlægges nogen konkret dato på etableringen af el-gulvvarmen og det øverste lag gulvfliser, tages der udgangspunkt i bygningsreglementet af 1982, hvor der i afsnit 7.8 stk. 1 beskrives følgende:

'Gulv- og vægkonstruktioner omkring WC-rum med gulvafløb, bade- og vaskerum og lign. Rum skal konstrueres således, at skader som følge af indtrængen af vand ikke kan forekomme'

Samt afsnit 7.8 stk. 8 der forlyder således:

'Alle samlinger, tilslutninger, rørgennemføringer og lign. som udsættes for vandpåvirkning, skal være vandtætte'

På baggrund af ovennævnte må det vurderes, at gulvfliserne ikke overholder de gældende krav, da der ikke var fuget omkring øverste lag gulvfliser og gulvristene.

De forhøjede fugtniveauer målt i den del af brusekabinen hvor afløbet er etableret, vurderes at være grundet manglende fuger omkring afløbsristen.

De forhøjede fugtniveauer på bygningens sokkel vurderes, at være opstigende grundfugt, hvilket har forårsaget partielle saltudtræk på soklen. Da fugtniveauet- og saltudtrækkets omfang var højere udfor badeværelset og toiletrummet kan det ikke udelukkes, at der kan være en potentiel lækage på spildevandsinstallationer eller eventuelle vandførende rør.

Handlingsplan

- Det undersøges, om der er brud på spildevandsinstallationer eller vandførende installationer i området omkring badeværelset og toiletrummet. I bekræftende tilfælde udbedres disse.

- Gulvfliserne inkl. el-gulvvarme optages indtil beton i badeværelset.
    - Gulvafløb udskiftes. Nye afløb skal være med flange for membran.

- Der etableres vådrumsmembran efter gældende regler- og anvisninger for vådrum.

- El-gulvvarme etableres.

- Gulvfliser reetableres."

Selskabet har i mail af 27/7 2017 til nævnet blandt andet bemærket:

> "Vores kunde har været vidende om, at der var et mangelfuldt udført flisearbejde ved gulvafløbet og gulvklinker der mangler vedhæftning samt en tæret afløbsskål og det anmeldte forhold er allerede af den grund ikke omfattet af forsikringens dækning.
>
> Vores kunde har sendt en rapport fra [fugtrådgiver], som efter indholdet skulle påvise fugt forskellige steder:
> …
> I den forbindelse gør vi opmærksom på, at det ikke er en retvisende måling, at benytte en fugtmåler på et dobbelt lag fliser, da der er risiko for fejlmåling, fordi der vil kunne forekomme små luftlommer enkelte steder mellem belægningerne. Dette har vi fået oplyst hos et andet fugtfirma.
>
> Hvis der konstateres en unormal opfugtning og dette skyldes afløbet og det omkringliggende mangelfulde flisearbejde, så er det vores kundes egen udgift at få repareret forholdet, fordi flisearbejdet omkring gulvafløbet og gulvklinker i øvrigt blev oplyst mangelfuldt udført i tilstandsrapporten ligesom afløbsskålen er tæret.
>
> Er der en utæthed fra fx rørsystem, så er det et forhold, som vores kunde må anmelde til Husforsikringen, da denne forsikring i henhold til Justitsministeriets bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringen går forud for en Ejerskifteforsikring.
>
> Hvis Ankenævnet måske er af den opfattelse, at forholdet ikke er helt retvisende beskrevet i tilstandsrapporten, gør vi opmærksom på, at det ikke er tilstrækkeligt for dækning, at et forhold måske er forkert beskrevet. I så fald skal forholdet være klart forkert beskrevet og det er ikke tilfældet her. Vores kunde har fået en rapport, der har gjort opmærksom på, at det er alvorlige skader, som er ved gulvbelægningen i badeværelset og har derfor haft mulighed for, at medtage forholdet i handlen med sælger. Om forholdet reelt er handlet af eller ikke, er klagesagen uvedkommende, da vi ikke er part i handlen mellem sælger og køber."

Klageren har i skadeanmeldelse af 15/11 2016 til selskabet blandt andet oplyst:

> "Vi har 10.11.2016 haft [VVS-firma] forbi vores nye hus på …, de har konstateret at sælger har lagt et nyt gulv oven på det gamle gulv i badeværelset.
> De har i den forbindelse ikke ført afløbene op til det nye gulv, dette betyder, at der kan løbe vand ind under gulvet og videre ned i fundament.
> [VVS-firma], beskriver helt klart dette som en brud på lovgivningen.
> [VVS-firma] anbefaler at gulvet brækkes op og skaderne repareres så hurtigt som muligt, så vi ikke risikere at vandet løber videre ind under huset.
>
> **Vedhæftet finder i:**
> Tilbud fra [VVS-firma]
> Tilbud fra [murer]
> Beskrivelse fra [VVS-firma] på skaden og hvordan den afhjælpes
> Foto's
> Salgsopstilling
> Købsaftale
>
> Der er i forbindelse med købet givet 110.000 kr. i afslag, dette er gjort ved ganske almindelig forhandling."

Af udtalelse af 4/12 2016 fra en VVS'er indhentet af selskabet fremgår det blandt andet:

"Der er som sådan ikke noget ulovligt i at lægge en ny belægning oven på eksisterende - heller ikke selvom afslutningen ikke er lavet med den ***rigtige*** finis!

Det der vil være ulovligt er ***overstøbte*** gulvafløb
-samt manglende afpropning i det ene gulvafløb, bruser niche
Og tæring i det andet gulvafløb ***som nævnt i tilstandsrapporten***

Begge afløb er udført som de fleste andre huse i 70'erne

Anslået omkostning til udskiftning af afløb i bruser niche kr. 7.500,- ex moms
Alder på afløb 45år / tabel D = 63% erstatning"

Selskabet har i mail af 27/12 2016 til klageren blandt andet anført:

"**Vores vurdering**

Afløb under håndvask
Afløbet under håndvasken er anmærket K1 i tilstandsrapporten. Endvidere fremgår det af tilstandsrapporten, s. 9, litra 6.4, at afløbsskålen er tæret.

Forhold anmærket i tilstandsrapporten er undtaget fra dækning, jf. forsikringsvilkår 5.B samt bekendtgørelsen:

6) Følgende er undtaget fra den under nr. 2 anførte forsikringsdækning:
   a) Forhold, som er nævnt I tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Endvidere er der taget et forbehold i policen, hvoraf det bl.a. fremgår, at du bør undersøge vådrummet for skabe klarhed over omfang og mulige konsekvens.

Forbehold

For denne police gælder disse forbehold/klausuler

- Forsikringen dækker ikke skade, følger at skade eller årsagerne til skade, der konstateres på eller udbreder sig fra de skader, der er beskrevet i tilstandsrapporten side 8-12 punkt 6 'Vådrum'. Dette skyldes, at vand og fugt kan trænge ind i bagved liggende og skjulte konstruktioner. Her kan vand og fugt være årsag til nedbrydning, svamp og skimmel i vægge, gulve og lofter. Det betyder, at skaderne bør undersøges nærmere, så der kan skabes klarhed over omfang og mulige konsekvenser

Vi kan på denne baggrund ikke tilbyde dækning af afløb under håndvasken.
Erstatning

Afløb i bruseniche
For så vidt angår afløbet i brusenichen, kan vi tilbyde at opgøre erstatningen til kr. 9.375 (inkl. moms) for udbedring. Der er tale om afløbsinstallation af støbejern, som er ca. 45 år gammel. Erstatningen er derfor opgjort til 63%, **kr. 5.906,25**, i henhold til Tabel D, jf. bekendtgørelsens bilag 2, Tabel D, se nedenfor. Der vil ved udbetaling af erstatning blive fratrukket en selvrisiko på kr. 5.000."

Klageren har i mail af 12/1 2017 til selskabet blandt andet bemærket:

"3. I tilstandsrapporten er anført '6.4 Gulvafløb K1 Afløbsskål i badeværelset er tæret, og gulvklinker ikke er skåret tæt til omkring afløbet.', der er ikke anført, at afløbet ikke er korrekt ført til gulv.
4. Med hensyn til jeres forbehold i forsikring, kan det ikke forventes, at vi skal finde skade/mangler under gulvet. Dette har byggesagkyndig, som har udfærdiget tilstandsrapport heller ikke set. Vi hyrede selv en ufrivillig byggesagkyndig i forbindelse med købet, til at gennemgå huset, og ej heller han fandt denne skade.
5. I forhold til jeres vurdering af afløb i bruseniche. Vores anmeldelse handler igen ikke om afløbet, som er 45 år gammelt. Anmeldelsen går på den forkert udførte renovering, som er sket i forbindelse med anlæggelsen af det nye gulv. Derfor er skaden ikke 45 år gammel, men dateres fra etableringen af det nye gulv."

Af selskabets mail af 27/1 2017 til klageren fremgår det blandt andet:

"2.
Jeg har kigget på de sider som du henviser til som siger, samt set i diverse bygningsreglementer m.m. igennem.

I henhold til Justitsministeriets bekendtgørelse svarende til vores betingelser står der vi dækker følgende:

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, Forsikringsdækning efter punkt 4, litra E. forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses-og udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til FRIDA Forsikring.

For at en ejerskifteforsikring skal dække for en ulovlighed, skal dette have været ulovligt på opførselstidspunktet jf. det på det tidspunkt gældende bygningsreglement.

Det at et forhold ikke følger en SBi anvisning eller Byg-ERFA er ikke en ulovlighed. Disse er blot anvisninger, som man har fundet ud af gennem tiden, er den bedste måde at bygge på. Lovgivningen står derfor i bygningsreglementet. At et gulvafløb skal føres med op står ikke i bygningsreglementet, men i en SBi anvisning.

På baggrund af forelagte oplysninger, mener vi ikke at forholdet er ulovligt, men uhensigtsmæssigt. Vi må derfor fastholde vores tidligere afgørelse.

3.
Som nævnt i punkt 2, anser vi ikke forholdet som ulovligt, da der ikke er noget reglement der siger man skal føre afløbet med op. Derfor dækker vi ikke, at føre afløbet med op. Da

afløbet under vasken er nævnt i tilstandsrapporten samt, at der er taget et forbehold på policen for afløbet, er denne del heller ikke omfattet af forsikring.
Afløbet under vasken er derfor ikke omfattet af forsikringen.

4. I forhold til forbeholdet, bliver dette taget da der er konstateret et forhold som man ikke kender det fulde omfang af. Det man ved er, at der er et forhold som den byggesagkyndige har bemærket, men som han ikke har kunne vurdere omfanget af. Derfor tager man dette forbehold."

Af klagerens police af 11/10 2016 fremgår det blandt andet:

"• Forsikringen dækker ikke skade, følger af skade eller årsagerne til skade, der konstateres på eller udbreder sig fra de skader, der er beskrevet i tilstandsrapporten side 8-12 punkt 6 'Vådrum'. Dette skyldes, at vand og fugt kan trænge ind i bagved liggende og skjulte konstruktioner. Her kan vand og fugt være årsag til nedbrydning, svamp og skimmel i vægge, gulve og lofter. Det betyder, at skaderne bør undersøges nærmere, så der kan skabes klarhed over omfang og mulige konsekvenser."

I forsikringsbetingelserne hedder det blandt andet:

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

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

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

5. Hvilke forhold 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.
…
20. Udvidede dækning
Alle Ejerskifteforsikringens øvrige punkter gælder også for den udvidede dækning, der er tilknyttet Ejerskifteforsikringen. Dækningen er en udvidelse af forsikringsdækningen i forhold til Lov om Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Du kan se, om du har valgt den udvidede dækning på din police.
…

11. 90515

A Ulovlige bygningsindretninger i beboelsen
Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning.
Det er en betingelse for dækning, at du giver FRIDA Forsikring fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne og at dispensationen ikke kan opnås."

Nævnet udtaler:

Ejendommen er opført i 1971 og blev overtaget af klageren den 1/11 2016. På et ikke kendt tidspunkt forud for 2012 er der foretaget en fornyelse af badeværelset, hvor der på den eksisterende gulvbelægning er lagt et fliselag, og der er etableret el-gulvvarme mellem de to lag.

Klageren har den 15/11 2016 anmeldt til selskabet, at det er konstateret, at to gulvafløb i et badeværelse ikke er ført op til det nye gulv, hvilket medfører risiko for, at vand løber ind under gulvet og ned i fundamentet. Det er klagerens opfattelse, at der er tale om et forhold i strid med lovgivningen.

Klageren har indhentet en fugtrapport af 15/6 2017, hvor det vedrørende badeværelset blandt andet er noteret, at "Det kunne konstateres, at der mellem øverste lag gulvfliser og underliggende gulvafløb i brusekabinen ikke var fuget jf. 3-4, dette forhold var gældende for begge badeværelsets gulvafløb. Der blev visuelt konstateret utætheder mellem fliselagene ved gulvafløbene". Idet der ikke kunne fastlægges en konkret dato for etableringen af el-gulvvarmen, er der ved undersøgelsen taget udgangspunkt i bygningsreglementet for 1982, hvori der henvises til, at rum skal konstrueres således, at skader som følge af indtrængen af vand ikke kan forekomme. Videre skal alle samlinger og lignende være vandtætte. Det vurderes, at kravene ikke var opfyldt, da der ikke er fuget omkring øverste lag fliser og gulvristene. Forhøjede fugtniveauer, der blev målt, vurderes at være grundet manglende fuger omkring afløbsristen.

Det fremgår af selskabets mail af 27/12 2016 til klageren, at der ikke kunne tilbydes dækning for afløbet under håndvasken, idet der er henvist til bemærkninger i tilstandsrapporten og et policeforbehold. For afløbet i brusenichen tilbydes en erstatning på 9.375 kr. inkl. moms før afskrivning og før fratræk af selvrisiko.

Klageren har i klageskemaet af 17/2 2017 anført, at han ønsker, at selskabet skal yde dækning for "Fuld renovering af de efter vores opfattelse ulovlige afløb, samt efterfølgende rep. af skade i den forbindelse".

Selskabet har anført, at der ikke er tale om et ulovligt forhold og har i denne forbindelse henvist til en indhentet udtalelse fra en VVS'er, som har oplyst, at der ikke er noget ulovligt i at lægge en ny belægning ovenpå en eksisterende belægning, heller ikke selv om afslutningen ikke er lavet med den rigtige finish. Selskabet har også henvist til, at klageren på baggrund af tilstandsrapporten har været vidende om det mangelfuldt udførte flisearbejde ved gulvafløbet.

I tilstandsrapporten af 25/4 2016 er det blandt andet i punkt 6.1 angivet med en K2, at "Flisearbejdet omkring gulvafløb er mangelfuldt udført". Videre er det i punkt 6.4 med K1 noteret, at "Afløbsskål i badeværelset er tæret, og gulvklinker er ikke skåret tæt omkring afløbet. Note: Det vurderes, at forholdet ikke har væsentlig betydning, da gulvafløbet er indbygget i betondæk på jord".

Nævnet lægger på baggrund af det af klageren fremsendte – herunder fugtundersøgelsen af 15/6 2017 – til grund, at el-gulvvarmen og det øverste lag flisegulv er lagt efter 1982, og at det udførte arbejde er i strid med bygningsreglementet for 1982, da gulvafløbene og afslutningen af fliserne ved gulvafløbene ikke kan anses for at være konstrueret på en måde, hvor indtrængen af vand ikke kan forekomme.

Nævnet har efter en samlet vurdering imidlertid ikke grundlag for at underkende selskabets afgørelse. Nævnet har derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde dækning med mere end, hvad selskabet har tilbudt i brev af 27/12 2016.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet i mail af 27/12 2016 til klageren har henvist til et policeforbehold vedrørende skader, følger af skader eller årsager til skader, der konstateres på eller udbreder sig fra forholdene, der er beskrevet i tilstandsrapportens punkt 6 "Vådrum". Selskabet har henvist til, at forsikringen ikke dækker disse skader, da fugt og vand kan trænge ind i bagvedliggende konstruktioner, og at forholdet bør undersøges nærmere, så der kan skabes klarhed over omfang og mulige konsekvenser.

Af bekendtgørelse nr. 13 af 12/1 2012 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. – som klagerens forsikring er udformet på baggrund af – fremgår det af § 1, nr. 1, at der på grundlag af oplysninger i blandt andet tilstandsrapporten kan tages forbehold for dækning vedrørende bestemte bygningsdele eller bestemte installationer.

Nævnet finder efter en samlet vurdering, at selskabets forbehold kan finde anvendelse på det af klageren anmeldte forhold. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabets forbehold er konkret/udførligt begrundet – jf. ordene "Dette skyldes, at vand og fugt kan trænge ind i bagvedliggende og skjulte konstruktioner" - og at selskabets forbehold er begrænset til at angå de forhold, der angår punkt 6 vådrum i tilstandsrapporten, hvor den byggesagkyndige navnlig har konstateret gulvklinker med manglende vedhæftning, gulvklinker, der ikke er skåret tæt til omkring afløbet, mangelfuldt flisearbejde omkring gulvafløb samt tæret afløbsskål. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at det af klageren anmeldte forhold angår problemet med dels gulvbelægningen i vådrummet – nyt gulv er lagt oven på gammelt gulv – dels med afløbet, som ikke er ført op til det nye gulv, og at konsekvensen af de af klageren anmeldte forhold ifølge klageren er, at der "kan løbe vand ind under gulvet og videre ned i fundament".

Nævnet bemærker, at nævnet herved ikke har taget stilling til, om det af selskabets forbehold ville kunne gøres gældende, hvis der var risiko for skade på helt andre bygningsdele.

Nævnet har endvidere lagt vægt på, at klageren er blevet gjort opmærksom på forholdet ved bemærkningerne i tilstandsrapporten, hvor forholdet omkring flisernes mangelfulde udførelse ved gulvafløbet er angivet med K2, som anses for at være en alvorlig skade.

Som følge af det nævnte om, at selskabets forbehold for dækning af vådrum kan finde anvendelse, har nævnet ikke fundet anledning til at tage stilling til, hvorvidt det af klageren anmeldte forhold – vedrørende udlægning af gulvfliser oven på eksisterende gulvfliser i badeværelset, uden at gulvafløbsristene tilsvarende var hævet – måtte være klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, således at klageren ikke måtte have haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter i betragtning i forbindelse med købet af ejendommen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Mette Eisenhardt