Ankenævnet *for* Forsikring

Den 3. april 2019 blev i sag nr. 92088:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Privatsikring
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Ejendommen er opført i 1976 og er overtaget af klageren den 1/3 2015. Tilstandsrapporten, der er udarbejdet den 22/10 2014, indeholder ikke oplysninger af betydning for sagen.

Klagerens repræsentant har i klageskemaet af 19/3 2018 til nævnet bl.a. anført:

> **"Kort redegørelse for sagen**
> Forsikringstager konstaterer relativt kort tid efter overtagelse af ejendommen i f.m. nedtagning af en dør, som er monteret ved siden af brusenichen, vandskader hidrørende fra brusenichen. Der er ingen bemærkninger i tilstandsrapporten.
>
> Sagen afvises af Privatsikring, hvorefter vi for egen regning hyrer [firma 1], v/…, som er beskikket byggesagkyndig, bygningsingeniør m.m. til at gennemgå skaden og udarbejde en rapport. Rapporten medfølger denne klage, sammen med korrespondancen mellem Privatsikring og os, som belyser klagesagen og forløbet.
> …
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> Privatsikring anerkender deres erstatningsansvar, og udbetaler omkostningerne til at få udbedret skaderne anslået af [firma 1] til kr. 95.000,- jfr. den udarbejdede rapport."

I brev af 20/4 2018 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

> "Sagen vedrører Privatsikring A/S (herefter selskabet) afvisning af at anerkende dækning for konstateret fugt i dele af gulv og væg, i området omkring brusenichen i ejendommen …

Ejendommen blev af klager overtaget den pr. 1. marts 2015 og klager foretog anmeldelse af nævnte forhold 2. juli 2017.

Sagsfremstilling
Ved anmeldelse af forholdet til selskabet samt den efterfølgende besigtigelse heraf ved selskabets taksator …, blev det af klager oplyst, at man i forbindelse med renovering, skulle blænde en dør til badeværelset grundet ændret anvendelse af det tilstødende værelse, og i denne forbindelse havde konstateret fugt i bundstykket til dørkarm i forbindelse med afmontering.

Som det fremgår af klagers indlæg, er der dels foretaget besigtigelse og undersøgelser af det anmeldte forhold fra selskabets side, ligesom klager selv har ladet firmaet [firma 1] udarbejde en rapport, dateret 20.08.2018 [2017].

Ved selskabet undersøgelser af skaden, er det konstateret, at skaden skyldes utætte fuger i brusenichen. Der er efterfølgende konstateret papirtynde revner i 2 vægfliser hvilke revner ifølge selskabets taksator, efter deres karakter anses som resultatet af en udefra kommende fysisk påvirkning af væggen, ved stød eller slag på overfladen, hvorved væggen som en let konstruktion har givet efter, men fliserne ikke haft fleksible egenskaber og derfor er knækket.

Det er selskabets vurdering, at den konstaterede fugt må henføres til de partielt defekte fuger i gulvfliser, samt eventuelt utæthed i fleksibel hjørnefuge imellem gulv og vægge. I omhandlede bruseniche fremstår fuger i mellem gulvfliser er også synligt medtagede, i det de anvendte flisekryds træder tydeligt frem enkelte steder. Jf. hertil billeder Bilag A og Bilag B.

Det gøres af selskabet hertil gældende, at det ikke er dokumenteret og samtidigt har formodningen imod sig, at omhandlede fuger var utætte på tidspunktet for ejendommens overtagelse 1. marts 2015. Der fremgår da ej heller noget om fejl ved fugerne eller revner i fliser af tilstandsrapporten for ejendommen jf. Bilag C, udarbejdet i forbindelse med erhvervelsen.

Klagers hustru har hertil, i forbindelse med besigtigelsen af skaden, oplyst selskabets taksator om at det nyere gulv i naboværelset var udskiftet af klager umiddelbart efter overtagelsen. Havde der således på dette tidspunkt været problemer med fugt fra badeværelset, ville dette have været tydeligt for klager eller den udførende håndværker, i forbindelse med gulvarbejdet. Det må yderligere på dette grundlag kunne lægges til grund, at der ikke var problemer med fugtning af vægge eller gulv, på tidspunktet for klagers overtagelse af ejendommen.

Bortset fra konstateret forhøjet fugtniveau i gulv og vægge, fremgår det af rapport fra [firma 1], at *'Konstateret – I dørkarm er der begyndende trænedbrydning (…)'*, Det konstateredes samtidigt, at det ingen nedbrydning eller misfarvning kan konstateres ved gulvet i det tilstødende lokale, imens der fremsættes helt ubegrundede og udokumenterede spekulationer om mulig skimmelvækst i det samme tilstødende rum.

Der er således alene konstateret råd i ganske lille omfang, ved begyndende nedbrydning af dørkarm (bundstykke).

Selskabets vurdering støttes yderligere af, at såfremt fugerne faktisk havde været utætte, eller revner været tilstede allerede ved overtagelsen i marts 2015, da havde fugtudtrængning i kon-

struktionen været af et helt anderledes og væsentligt større omfang, end det der nu er konstateret små 2,5 år senere. Tape-markeringerne på billederne jf. bilag A & B, viser udbredelsen af fugt i gulv og væg, og viser således tydeligt at fugtudbredning centrerer sig om netop de utætte gulvflisefuger.

Vådrumssikring

Det har i sagen været drøftet imellem klager og selskabet hvorvidt der var etableret vådrumssikring i badeværelset, hvorvidt dette var omfattet af krav om vådrumssikringssikring, samt hvorvidt den konstaterede fugt kunne henføres til utilstrækkelig vådrumssikring.

Ejendommen er opført i 1976, på hvilket tidspunkt der ikke var krav om anvendelse af vådrumssikring, ved etablering af badeværelse. Først efter DBI anvisning 169, og da BR1995 trådte i kraft, blev det obligatorisk at udføre vådrumssikring ved etablering af badeværelser.

I klagers ejendom er badeværelset ifølge det fra klager oplyste, renoveret omkring 2003. Det er i forhold hertil selskabets opfattelse, at denne renovering ikke har haft en omfang og en karakter, der medfører, at det udførte skulle opfylde kravene i det dagældende bygningsreglement.

Der stilles alene krav til overholdelse af nyere reglementer ved nyopførelser og ved væsentlige om- eller tilbygninger og/eller ved ændringer i anvendelsen af bygningen. Udskiftning af fliser, samt ændret indretning ved sløjfning af badekar og etablering af bruseniche som omhandlet, er at betegne som løbende vedligeholdelse/renovering. Derfor er dette ikke at betragte som væsentlig om- eller tilbygning der kræver overholdelse af et nyere bygningsreglement end det der var gældende på opførelsestidspunktet for ejendommen.

Selskabet skal i forhold hertil henvise til AK 66.483, hvilken sag der ligeledes vedrørte renovering af et badeværelse, dette i en ejendom opført i 1974.

Det fremgår af kendelsen at *'renoveringen havde været af større omfang, idet gulvet havde været totalt hugget, tidligere badekar er blevet fjernet og der er udført ny gulvkonstruktion'*.

Ankenævnet for Forsikring fandt i denne sag, at *'ombygningen af badeværelset i 1999, ikke har haft en karakter og et omfang, som bevirker, at forholdets lovlighed skal bedømmes efter forholdene i 1999'.*

Selskabet henviser samtidigt til kendelserne AK68.068 og AK71.567

Det gøres herefter gældende, at klager ikke kan stille krav om at der i badeværelset er etableret vådrumssikring, og at i det omfang der måtte være udført vådrumssikring i forbindelse med renovering er dette alene at anse som et forhold der stiller klager bedre end denne har haft grund til forvente. Det bemærkes her til at klager under sagens har oplyst, at sælger af ejendommen skulle have oplyst denne at der skulle være lavet vådrumssikring, dette uden nærmere præcisering i øvrigt.

Det er i den fremlagte korrespondance drøftet, hvorvidt det var vådrumssikring der sås bag fodpanel ved den lille skillevæg op imod brusenichen. Det konstaterede er ifølge selskabets taksator ikke vådrumssikring med et limprodukt der har tjent til at fastholde fodpanelet. Det skal samtidigt fremhæves i forhold til det der synes at konkluderes i [firma 1] rapport, at hvorvidt der på ydersi-

den af skillevæg til brusenichen er konstateret vådrumssikring, intet har at sige i forhold til fugtudtrængning fra brusenichen. Dette må i sagens natur henføres til forhold vedrørende overfladen af gulv og vægge i brusenichen.

Det af klager rejste krav
Såfremt Ankenævnet for Forsikring, imod vores forventning måtte komme frem til, at selskabet skal erstatte klager i forhold til det anmeldte forhold, da bestrides det af klager fremlagte, af [firma 1] udarbejdede afhjælpningsoverslag, at modsvare hvad selskabet med nogen rimelighed kan pålægges at erstatte.

Det skal særligt nævnes, at det ikke kan anses som nødvendigt eller berettiget at lade alle fliser nedtage og udskifte, når forholdet kan afhjælpes ved udskiftning af 2-3 fliser samt udbedring af fuger. I forhold til at klager ikke kan kræve etablering af vådrumssikring henvises der til det ovenfor anførte herom, hvorfor også denne post efter selskabets opfattelse må afvises.

Det kan hertil yderligere føjes, at der i udbedringsoverslaget samtidigt medtaget at *'ny dør isættes'*. Denne post må ud fra et erstatningsmæssigt synspunkt afvises, dels idet sagen netop udspringer af klagers arbejder med afblænding af samme dør, som dermed ikke skal reetableres samt idet at der intet fremgår af sagens dokumenter om skader på den eksisterende dør.

Sidst skal det nævnes, at klager ikke kan kræve gulvet i det tilstødende værelse udskiftet. Dette allerede idet, at det specifikt fremgår af [firma 1] rapport, at gulvet i det tilstødende værelse er nyere og at der ingen tegn på nedbrydning af disse kunne konstateres.

Vores vurdering af sagen
Efter klagers indledning af nærværende sag har selskabet foretaget en fornyet gennemgang af skadesagen.

Det er selskabets klare opfattelse, at den skete opfugtning må henføres til utætte fuger i brusenichen, dels ved partielt defekte fuger imellem gulvfliser, dels ved eventuelt utætte hjørnefuger imellem gulv og vægge. Disse forhold kan ikke have været til stede ved ejendommens overtagelse den 1. marts 2015, i idet forholdet så fald ville have haft et væsentligt anderledes og gravendende omfang.

Til støtte herfor fremhæves det, at der intet fremgår af tilstandsrapporten herom, hvorfor utætheden må anses at være tilstødt i løbet af de følgende små 2,5 år siden overtagelsen, At klager således opdager fugten ved afmontering af dørkarm og ikke har reageret på revner eller flisekryds som synlige i de utætte fuger, må alene lægges denne til last. Det er hertil kendt og klagers risiko, at fleksible fuger i badeværelser generelt skal fornyes løbende for at sikre funktionsdygtighed.

På baggrund af ovenstående har selskabet ikke fundet anledning til at ændre den meddelte afvisning af at dække omhandlede forhold som ikke udgørende en dækningsberettiget skade i ejerskifteforsikringens forstand."

Klagerens repræsentant har i brev af 9/5 2018 til nævnet bl.a. bemærket:

"Selskabet anfører i sit 1. indlæg, at det ikke er dokumenteret at omhandlende fuger i gulvfliser var utætte på tidspunktet for ejendommens overtagelse 1. marts 2015. Dette er i klar modstrid til

selskabets argumentation i afsnittet ovenfor, hvor det bl.a. anføres: At (...) de anvendte flisekryds træder tydeligt frem enkelte steder. Da de synlige flisekryds er anvendt i forbindelse med den væsentlige ombygning af badeværelset ca. 2003 har gulvet allerede været utæt på dette tidspunkt dvs. før starten af klagers ejer tid. Klager har endvidere fået udskiftet de fleksible hjørnefuger imellem gulv og vægge i begyndelsen af hans ejer tid, hvorfor fugtproblemer derfra ikke kan henføres efter dette tidspunkt. Selskabets taksator har endvidere/ kunnet konstatere at fugerne ikke fejlede noget, da han kiggede på badeværelset.

Med hensyn til argumentationen om, at det ville være tydeligt for klager eller udførende håndværker, at der var utætheder fra brusenichen i forbindelse med klagers udskiftning af gulvet i naboværelset. Til det skal jeg anføre, at det formentlig har været særdeles vanskeligt at konstatere, dels fordi utætheden formentlig allerede er startet, da badeværelset blev væsentligt ombygget i 2003, og udsivningen derfor er sket meget langsomt, og dels, at en eventuel fugtig betonoverflade ved væggen mod badeværelset hurtig vil tørre ud, når det gamle gulv fjernes. Dette understøttes af [firma 2], som konkluderer, at det er *'højst sandsynligt at utætheden i fugerne har været tilstede før 2015',* hvilket understøttes af ovennævnte konklusioner fra [firma 1].

Konklusion: Utæthederne er startet FØR klagers ejer tid, og fejl og mangler burde være anført i den udarbejdede Tilstandsrapport. Jeg medsender yderligere billede materiale, som dokumenterer omfanget af fugtskaderne og udbredelsen heraf = blå markering.

Vådrumssikring

Det skal indledningsvis anføres, at fugtskaderne formentlig ville være undgået, hvis vådrumssikringen var blevet udført korrekt og dermed ville være tæt. Dette er ikke tilfældet, og det er klager og klagers rådgiveres klare konklusion, at badeværelset efter den væsentlige ombygning ikke levede op til de på tidspunktet for ombygningen gældende regler, der skulle følges i SBI anvisning Vådrum.

I indledningen af By og Byg Anvisning Vådrum står: 'Denne anvisning beskriver, hvordan gulve og vægge i vådrum i **nye og ældre bygninger**, kan udføres' og under Bygningsreglementerne er anført 'Bygningsreglementerne og derved kravene til vådrum gælder både ved nybyggeri og ved **væsentlige ombygninger** o.s.v.'. Vi (klager og rådgivere) er ikke i tvivl om at den tidligere ejers væsentlige ombygning skulle følge reglerne i Bygningsreglementerne og vurderes som en væsentlig ombygning, idet der IKKE er noget tilbage af det oprindelige badeværelse. Selv kloakrørene er omlagt i forbindelse med ombygningen. Vi har svært ved at konstatere, hvilke arbejder der manglede at blive udført for ikke at kunne betegne ombygningen som en **væsentlig ombygning**.

Vi har tidligere anmodet selskabet om at modtage dokumentation fra relevante myndigheder i brev af 30/12-2017, som understøtter selskabets fortolkning af reglerne om, hvad der kan betegnes som en 'Væsentlig ombygning' og hvad der ikke er en 'Væsentlig ombygning', men uden held. Jeg håber, at Ankenævnet for Forsikring kan hjælpe med dette.

Til orientering har vi indhentet en erklæring af 5. maj 2018 fra sælger af ejendommen … til brug for sagsbehandlingen i Ankenævnet for Forsikring, som i hovedtræk oplister, hvilke arbejder der er udført. Erklæringen medfølger.

Konklusion: Der er i forbindelse med den væsentlige ombygning retteligt udført vådrumssikring jfr. ovenfor dvs. erstatningssagen skal vurderes på dette grundlag og ud fra, at det er konstateret,

at vådrumssikringen ikke er udført korrekt og dermed har været utæt fra færdiggørelsen af ombygningen. Jeg er derfor ikke enige i selskabets påstande:

- At klager ikke kunne stille krav om, at der i badeværelset er etableret vådrumssikring.
- At det, at der er udført vådrumssikring stiller klager bedre end klager kunne forvente. Klager har netop kunne forvente, at der var udført vådrumssikring i henhold til reglerne i bygningsreglementet.

Selskabet henviser til AK 66.483, AK 68.068 og AK 71.567. Det er klagers vurdering, at ingen af disse sager kan lægges til grund for vurderingen af den påklagede sag, idet der i alle disse sager i tilhørende Tilstandsrapporter er anført fejl og mangler ved badeværelserne bl.a. defekte fuger. Dette er ikke tilfældet i den påklagede sag, hvor der i Tilstandsrapporten ikke er nogen bemærkninger om fejl og mangler i badeværelset. Der er derfor tale om skjulte fejl, som klager af gode grunde ikke har kendt til, hvorfor ejerskifteforsikringen skal yde erstatning. I AK 68.068 dækker forsikringen selvom der i Tilstandsrapporten er anført grelle anmærkninger.

Klagers rejste krav:
Klager fastholder erstatningskravet anslået af [firma 1] til i alt kr. 95.000,- i den udarbejdede rapport. Hertil skal lægges klagers nødvendige udgifter til rådgiver [firma 1] på kr. 3.500,- jfr. medfølgende faktura. Erstatning for ny dør til tilstødende værelse frafaldes selvfølgelig.

Selskabets bemærkninger om, at det ikke kan anses som nødvendigt eller berettiget at lade alle fliser nedtage og udskifte, når forholdet kan afhjælpes ved udskiftning af 2-3 fliser samt udbedring af fuger afvises totalt, da udbedringen af badeværelset er omfattende jfr. [firma 1] rapport over de nødvendige udbedringer.

Samlet konklusion:
Det er efter klagers opfattelse klart dokumenteret, at utæthederne i brusekabinens flisebelægninger har været tilstede siden den væsentlige ombygning af badeværelset i ca. 2003 dvs. længe før klagers ejer tid begyndte jfr. ovenfor. Endvidere er der jfr. bygningsreglementet udført vådrumssikring i forbindelse med den væsentlige ombygning. Imidlertid er denne ikke udført korrekt, så opfugtning har kunnet finde sted. Det anføres af selskabet, at klager ikke har reageret på flisekryds i flisegulv og af selskabet oplyst – 'papirtynde revner i fliser'. Det må vurderes som skjulte fejl, da der ikke er nogen bemærkninger til badeværelset i Tilstandsrapporten. Det er heller ikke rimeligt, at køber af en ejendom skal være bygningssagkyndig for at opdage skjulte fejl. Det er jo netop derfor, at der iflg. loven udarbejdes en Tilstandsrapport og kan tegnes ejerskifteforsikring."

Af brev dateret 5/5 2017 fra sælger til klageren fremgår bl.a.:

"I 2003 gennemførte jeg med hjælp af håndværkere en totalrenovering af badeværelset, som bl.a. omfattede:

- Flytning af toilet og kloakføring
- Sløjfet badekar
- Skillevæg opsat til bruseniche
- Bruseniche sat op incl. flytning af afløb og kloakføring
- Nye klinker på gulv og vægge
- Skiftet radiator

- Dør til værelse i sat

Jeg kan samtidig bekræfte at gulv og vægge blev vådrumssikret. Håndværkerne brugte to dage til vådrumssikringen."

Selskabet har i brev af 1/6 2018 til nævnet bl.a. bemærket:

"Supplerende sagsfremstilling

Ad renoveringen i 2003
I forhold til det af klager anførte om omfanget af den tidligere gennemførte renovering af badeværelset skal selskabet bemærke at dette af følgende grunde har formodningen imod sig.

Klager nævner, at det skulle have taget en ikke navngiven håndværker, 2 dage at lave vådrumssikring, hvilket efter selskabets opfattelse, er del ud over hvad det ville tage en professionel håndværker at udføre. Dette postulat indikerer således snarere, at badeværelset er udført som gør-det-selvprojekt af sælger.

I forhold til det i erklæringen fra tidligere ejer anførte bestrides det tillige at kloakken skulle være ændret i forbindelse med renoveringen i 2003. Henset til at brusenichen netop er indrettet der hvor det gamle badekar stod, kan der af billederne af brusenichen, tydeligt ses en lille afløbsrist rist i den ene ende, præcis der hvor afløbet fra et badekar har været og samtidigt det oprindelige gulvafløb i den modsatte side af nichen. Dette som tydeligt indikations på, at intet er ændret ved kloakken i gulvet. Mindst en af de af selskabet påberåbte ankenævnskendelser vedrører da også en omlægning af kloakken, uden at dette medførte væsentlighed.

Selv hvis der havde været lavet ændringer ved kloakken, ville dette have krævet en autoriseret kloakmester, som samtidigt ville indberettet og indestå for den nye kloak overfor kommunen. Dette er imidlertid ikke sket, jf. bilag D, udskrift af opslag vedrørende den forsikrede ejendom, fra … kommunes byggesags-weblager hvoraf ingen byggesager fremgår vedrørende badeværelset, eller omkring tidspunktet 2003 i øvrigt.

Idet alt tidligere anført om væsentlighed idet hele fastholdes herom, anses det herefter som dokumenteret at badeværelsets indretning og kloaksystem ikke er ændret.

I forhold til den af klager fremlagte erklæring fra sælger af ejendommen, tillader selskabet sig at bemærke, at denne ikke kan tillægges nogen væsentlig betydning i sagen. Erklæringen er således afgivet uden ansvar eller risiko af nogen art for sælger.

Fugt i naboværelset
Det bestrides ydermere som anført af klager, at der har været en fugtpåvirkning af naboværelset siden 2003. Klagers påståede har al formodning i mod sig. Havde dette været tilfældet ville der, modsat det af klager påståede, have været særdeles tydelige fugtskader/fugtpåvirkninger i naboværelset og for en professionel umulige at overse. Dette støtter således direkte selskabets vurdering af, at der netop er tale om en nyopstået problemstilling vedrørende fugt.

Fleksible fuger i badeværelset

Af klagers indlæg fremgår endeligt, som en ny oplysning i sagen, at klager angiveligt har skiftet de fleksible fuger, og det umiddelbare spørgsmål, hvorfor, melder sig herefter. Når klager samtidigt anfører, at denne ikke selv burde have set de papirtynde revner i fliser, eller flisekrydsenes fremtræden, selvom man altså på knæ har arbejdet i præcis dette område, synes dette ulogisk.

Netop de synlige flisekryds indikerer yderligere at badeværelsets renovering er udført som et gør-det-selv-projekt, idet flisekryds normalt fjernes inden fugning.

Vores vurdering af sagen
Under henvisning til selskabets tidligere meddelte afvisning og begrundelse, er det fortsat selskabet opfattelse, at den skete opfugtning må henføres til utætheder i fuger i brusenichen, disse opstået væsentligt efter klagers overtagelse af ejendommen.

Forholdet må følgelig henvises til gældende forsikringsbetingelsers punkt 6, 6.7, hvorefter forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid, ikke er omfattet af forsikringen. Forholdet var således ikke tilstede ved klagers overtagelse i 2015. Klagers nye oplysning om, at de fleksible fuger er udskiftet, synes alene at bekræfte dette.

På baggrund af ovenstående har selskabet ikke fundet anledning til at ændre den meddelte afvisning af at dække det anmeldte forhold som en dækningsberettiget skade i ejerskifteforsikringens forstand."

I brev af 8/7 2018 fra klagerens repræsentant til nævnet hedder det bl.a.:

"Ad. renoveringen i 2003
Som det fremgår af sælgers erklæring af 5/5-2018 har sælger forestået ombygningen i 2003 med hjælp fra håndværkere, hvilket underbygger, at det i væsentligt omfang er udført af håndværkere formentligt f.s.v. angår væsentlige arbejder = kloakændringer, vådrumsbehandling m.v.

Med hensyn til gulvafløbene er det givet, at det er det lille afløb, der tidligere er brugt, som afløb fra badekarret. Imidlertid er dette afløb blevet suppleret med gulvafløbet i hjørnet af brusenichen ved ombygningen i 2003, da det lille afløb ikke ville være stort nok til at bortskaffe vandet fra brusebad d.v.s. kloakken er forlænget til det store afløb. Se tidligere upload'et 'Billede 929114.pdf'.

Bemærkningen om, at der ikke er registret indberetning til kommunen om den nye kloakføring er i nærværende forsikringserstatningssag uden betydning. Det kan skyldes forglemmelse eller fejl.

Det anføres endvidere, at sælgers erklæring af 5/5-2018 ikke kan tillægges nogen væsentlig betydning i sagen. Som svar på dette vil jeg opfordre til, at sælger indkaldes som vidne i sagen og afgiver forklaring eller på anden vis bekræfter indholdet af sin erklæring. I øvrigt synes jeg ikke, at det er rimeligt at Privatsikring på denne måde stiller spørgsmål til sælgers sandfærdighed/ troværdighed.

Ad. fugt i naboværelset
Vi er ikke enige i det anførte, at fugtskaden er af nyere dato. Det fremgår tydeligt af opfugtningen i dørkarmen - se upload'et 'Billede bruseniche3', at der er tale om et langsomt sivende fugtproblem opstået over længere tid, hvilket også er blevet bekræftet af [firma 1] og [firma 2] jfr. tidligere korrespondance og formentligt er startet efter renoveringen/ombygningen af badeværelset i

2003. Fugtproblemerne har hovedsageligt givet fugtskader direkte omkring brusenichen, men har nu også skabt målbare fugtproblemer i det ny anlagte gulv på værelset. Det er årsagen til, at det ikke har været tydeligt ved optagningen af det gamle gulv, og derfor ikke er blevet opdaget.

Ad. fleksible fuger i badeværelse
Årsagen til at de fleksible fuger er blevet udskiftet af klager er meget simpel – det er alene sket af kosmetiske grunde. Fugerne var blevet meget grimme og lignede fugerne omkring 'Det nye gulvafløb' – se upload'et 'Billede 929114.jpg'. Udskiftningen af fugen blev udført af … Fugeservice den 15/11-2016 jfr. medfølgende kopi af faktura nr. ... Det kan herved dokumenteres, at klager ikke selv har ligget på knæ i brusenichen for at udføre arbejdet, som påstået af Privatsikring, og derfor heller ikke har opdaget de papirtynde revner i fliser. Det skal i denne sammenhæng bemærkes, at den bygningssagkyndige … der har udarbejdet Tilstandsrapporten for ejendommen heller ikke har opdaget de papirtynde revner. Det er i øvrigt vores vurdering, at de papirtynde revner formentlig er opstået ganske kort tid efter færdiggørelsen af ombygningen i 2003 som følge af mindre sætninger i cementen.

Vores vurdering af skadesagen
Vi fastholder af den anmeldte skade skal dækkes af Privatsikring jfr. tidligere krav, idet alle undersøgelser viser, at skaden er opstået FØR klagers ejertid, og dermed er en skjult fejl/skade, som ikke er blevet opdaget af den bygningssagkyndige der udarbejdede Tilstandsrapporten og heller ikke af klageren inden købet af ejendommen. Med andre ord – ejendommen er købt i god tro og på grundlag af Tilstandsrapportens vurderinger, men desværre med skjulte fejl og mangler.

Vi bestrider også, at forholdet kan henføres til forsikringsbetingelserne punkt 6.6.7, da skades problemerne vurderes at være begyndt at opstå efter 2003, og derfor ikke har noget at gøre med udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid."

Selskabet har i brev af 23/8 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Klager har i sagen fremlagt faktura fra … fugeservice, af 15.12.2016 vedrørende udskiftning af fuger i netop omtvistede bruseniche. Denne faktura støtter efter selskabets opfattelse tydeligt vores synspunkt om, at netop de nedbrudte fuger i gulvet, hvor flisekryds flere steder er synlige, som den primære skadesårsag, ikke var tilstede på tidspunktet for klagers overtagelse af ejendommen, og ej heller på tidspunktet for de udførte fugearbejder.

Et firma specialiseret i netop fugning, ville naturligvis have konstateret de dårlige fuger imellem gulvfliser, såfremt de havde været tilstede. Som professionel ville fugefirmaet have påtalt dette og have udbedret det i forbindelse med det øvrige fugearbejde. Dette ud fra en forudsætning om at den aftalte udskiftning af fuger i sagens natur sker for at sikre brusenichens tæthed."

Nævnet har fået forelagt yderligere korrespondance fra parterne samt øvrige bilag fra sagen, herunder fotos.

Af selskabets taksatorrapport af 21/6 2017 fremgår bl.a.:

"Følgende forhold er anmeldt:

1. Der trænger vand fra bruseniche og ud i gulvkonstruktionen. Der er fugt under gulvet der støder op til brusenichen. Der er også fugt under dørbundkarmen mellem bad og værelse.

Beskrivelse af anmeldt forhold.

1. Konstatering:
1.1 Omfang:
Brusenichevægge består af gipsvægge, der er beklædt med vægfliser i brusenichen og med malede overflader med glasfiltbeklædning på ydersider. Brusenichevægge er udført med træ træskellet på oprindelig gulvbeklædning. Der er senere udlagt nye flisebeklædning, ovenpå oprindeligt gulv. Der kunne konstateres partielle utætheder i gulvflisefugerne i brusenichen, herudover er der sandsynligvis utætheder i hjørnefugen i brusenichevæg ved dør til værelse, da der kunne registreres for høj fugt og skimmelvækst i gavlbrusenichevæggens nederste del ved gulv, i badeværelset mod dør til værelse. I dørbundkarmen til værelse kunne der konstateres partiel råd.

1.2 Årsag:
Årsagen vurderes at være utætheder i væg og gulvbelægninger i brusenichen.

1.3 Tidspunkt for årsagens indtræden:
Vurderes at være efter overtagelsestidspunktet (1.3.2015).

2. Oplysninger i tilstandsrapport og købsaftale:
Det anmeldte forhold er ikke nævnt i TR.

3. Fotos
…
4. Eventuelt:
Rådskader i bundkarm kan anmeldes til husforsikringen, hvis der er råddækning i husforsikringspolicen."

Klageren har indhentet rapport af 20/8 2017 fra [firma 1], hvoraf det bl.a. fremgår:

"Vedr.: Fugt ved badeværelse, …
Besigtigelsesdato: Fredag den 11. august 2017.

Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at der er forhøjet fugt i konstruktionerne omkring brusekabinen i badeværelset. Badeværelset støder op til værelse, hvor der er trægulv og en dør indtil værelse. Badeværelset er ikke det oprindelige. Der har tidligere været badekar, hvor der i dag er brusekabine iflg. de oprindelige tegninger.

I tilstandsrapport … af 22.10.2014 er der ingen bemærkninger til vådrum.

Konstateret:
I dørkarm er der begyndende trænedbrydning, og der kunne måles væsentlig forhøjet fugt på 25,2%. Der kunne ligeledes konstateres forhøjet fugt i trægulv i tilstødende værelse og på badeværelsesgulv og i vægge omkring brusekabine.

11. 92088



Trægulv i det tilstødende værelse er nyere. Der kan endnu ikke ses tegn på nedbrydning på overfladen, men der vil, hvis der ikke gøres noget ved det, opstå misfarvning og nedbrydning af trægulv mm. Trægulv blev ikke optaget, men det er sandsynligt, at der imellem betondæk og trægulv vil kunne måles skimmeldannelse.
…
I brusekabine er der fliser med fine revner på væg, og fuger mellem fliser i gulv i brusekabine er ikke tætte. Enkelte steder kan plastafstandskryds, som er anvendt da fliserne blev lagt, ses, og fuger er derfor ikke tætte.
…
Vådrumssikring kan ses på yderside af brusekabine hvor fodliste er fjernet. Vådrumssikring er ikke tæt.

Konklusion:
Fliser er revnet. Fuger mellem fliser er utætte og vådrumssikring er ikke tæt, og derfor opfugtes de omkringliggende konstruktioner. Badeværelse lever ikke op til SBI anvisning Vådrum, som har været gældende, da badeværelset blev renoveret.

Udbedring:
- Gulvfliser i hele badeværelset optages.
- Vægfliser i brusekabine nedtages.
- Vådrumssikring afslibes.
- Dør indtil værelse nedtages og bortkøres.
- Trægulv i værelse optages.
- Affugter opstilles indtil konstruktioner er tørre.
- Badeværelsesgulv primes og spartles sådanne, at badeværelsesgulv er jævnt og i brusekabine er der det foreskrevet fald iht. Anvisning.
- Der etableres vådrumssikring iht. Forskrifter.
- Gulv- og vægfliser reetableres med nye fliser.
- Der lægges nyt trægulv og fodpaneler i værelse.
- Ny dør isættes.

Overslagspris 95.000 kr."

12. 92088

Selskabet har fremlagt ekstern besigtigelsesrapport af 28/9 2017, der bl.a. indeholder fugtmålinger.

I brev af 23/10 2017 fra selskabet til klageren hedder det bl.a.:

> "Bygningskonsulent … har gennemgået … fugttekniks fugtmålinger og har følgende bemærkninger i forhold til målingerne:
>
> … kunne måle forhøjet fugtniveau i gulvkonstruktionen i brusenichen og rundt om denne i de markerede områder som din egen rådgiver også har målt. Målingerne er over referencemålinger i samme rum/badeværelse ved døren til gang.
>
> … har ligesom konsulenten konstateret, at der er utætte fuger mellem gulvklinkerne i brusenichen.
>
> Det er stadig konsulentens vurdering, at kilden til fugt i brusenichegulv og i gulvet omkring denne, i badeværelset samt i vægge er utætheder, i henholdsvis væg- og gulvflisefuger i bruseniche. Det vurderes også, at det forhøjede fugtniveau i gulvkonstruktionen i værelse ved badeværelse, netop stammer fra utætheder i væg- og gulvbelægninger/fuger i brusenichen."

Af mail af 24/10 2017 fra byggesagkyndig [firma 2] til klageren fremgår bl.a.:

> "Det er korrekt at der ikke er krav om vådrumssikring i ældre badeværelser, såfremt der kun er udført mindre ændringer (såsom nye fliser). Hvis der er udført større renoveringer af badeværelset siden 1996 skulle der have været vådrumssikret.
>
> Ejerskifteforsikringen vil normalt ikke dække denne fejl da det for det første er en almindelig fejl og mangel i betragtning af husets alder, og det desuden ikke kan dokumenteres at fejlen var der ved tegning af ejerskifteforsikringen (som også er årsagen angivet fra forsikringsselskabet). Den påstand kan dog formentlig anfægtes med en erklæring fra den tidligere ejer, da fugten jo højst sandsynligt har været tilstede før 2015."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

> **"4 Dækningen er betinget af**
> - Forholdet var til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse

> Eller
> - Forholdet er opstået efter tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen

> Og
> - Forholdet konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

> …
> **5 Hvad dækker forsikringen?**
> 5.1 Udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

13. 92088

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

Ved 'nærliggende risiko for skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
6 Hvad dækker forsikringen ikke?
…
6.7 Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1976. Det fremgår af sælgerens erklæring dateret den 5/5 2017, at sælgeren i 2003 har gennemført en renovering af badeværelset med blandt andet opsætning af bruseniche i stedet for badekar, ny skillevæg og, nye klinker på gulv og vægge. Sælgeren har oplyst, at gulv og vægge er vådrumssikret, og at sikringen er udført af håndværkere.

Klageren har overtaget ejendommen den 1/3 2015 og har den 2/7 2017 anmeldt, at han i forbindelse med afblænding af døren mellem bad og værelse har konstateret nedbrudsskader i dørbundkarmen, idet der trænger vand ud fra brusenichen og ud i gulvkonstruktionen.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at fugten skyldes utætheder ved fuger, og at klageren ikke har bevist, at disse utætheder var til stede på overtagelsestidspunktet den 1/3 2015.

Af selskabets taksatorrapport af 21/6 2017 fremgår det, at årsagen til det anmeldte forhold vurderes at være utætheder i væg- og gulvbelægninger i brusenichen. Der kunne konstateres partielle utætheder i gulvflisefuger i brusenichen. Herudover var der sandsynligvis utætheder i hjørnefugen i brusevæg ved dør. Der kunne registreres høj fugt og skimmelvækst i gavlbruseni-

chevæggens nederste del ved gulv i badeværelse mod døren til værelset. I dørbundkarmen kunne der konstateres partiel råd.

Klageren har indhentet besigtigelsesrapport af 20/8 2017, hvoraf det fremgår, at der kunne konstateres begyndende trænedbrydning og væsentligt forhøjet fugt i dørkarmen. Der kunne ligeledes konstateres forhøjet fugt i trægulvet i det tilstødende værelse, på badeværelsesgulvet og i væggene omkring brusekabinen. Konsulenten har med markeringer på fotos angivet udbredelsen af opfugtningerne, herunder op til ca. 1,5-2 meters højde på skillevæggen til brusenichen. Det anføres, at der er vægfliser med fine revner, at fuger mellem fliser er utætte, og at vådrumssikringen ikke er tæt. Derfor opfugtes de omkringliggende konstruktioner. Konsulenten har anført en overslagspris på udbedring på 95.000 kr., der bl.a. omfatter udskiftning af alle gulv- og vægfliser, vådrumssikring, dør samt trægulv i tilstødende værelse.

Selskabet har fremlagt rapport af 28/9 2017 fra fugtfirma, der har foretaget fugtmålinger. I brev af 23/10 2017 fra selskabet til klageren fremgår det, at fugtfirmaet kunne måle forhøjet fugt i gulvet i brusenichen og rundt om denne i de markerede områder, hvor klagerens egen rådgiver også havde målt fugt. Fugtfirmaet kunne ligeledes konstatere, at der var utætte fuger mellem gulvklinker i brusenichen. Selskabet anfører, at det fortsat er selskabets konsulents opfattelse, at kilden til fugten er utætheder i væg- og gulvfliser.

Nævnet bemærker, at det er klageren, der har bevisbyrden for, at den anmeldte skade med overvejende sandsynlighed var til stede på overtagelsestidspunktet.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var en dækningsberettigende skade. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at skaden først er anmeldt til selskabet ca. 2 år og 4 måneder efter overtagelsen. Klageren har efter overtagelsen fået lagt nyt gulv i det tilstødende værelse og fået etableret nye, elastiske fuger mellem gulvet og væggene i brusenichen ved et

professionelt firma, og der er ikke ved disse arbejder konstateret opfugtninger af konstruktioner eller tegn på svigt af fuger i øvrigt. Nævnet har videre lagt vægt på, at det samlede skadebillede ikke samlet set har et omfang, der indikerer, at der har været utætheder omkring brusenichen i mere end 2 år og 4 måneder. Nævnet har også lagt vægt på, at det ikke udgør et dækningsberettigende forhold, at fuger bliver utætte og skal repareres efter overtagelsestidspunktet.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved vådrumsmembranen, der kan anses for en skade i forsikringens forstand.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels