Ankenævnet *for* Forsikring

Den 6. marts 2019 blev i sag nr. 92959:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring og villaforsikring. Klageren har oplyst, at klagen for nævnet alene angår ejerskifteforsikringen. Den forsikrede bygning er opført i 1973. Klageren overtog ejendommen den 1/11 2012 på baggrund af en tilstandsrapport af 21/3 2012. Af sælgers oplysninger om ejendommen i tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

> "0.4 Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid?
> Hvis ja, hvilke og hvornår?
> …
> **renovering af stort badeværelse, udført fra 2007 – 2008.**"

I klageskema af 9/10 2018 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "**Kort redegørelse for sagen**
> Sagen vedrører en fugtskade ved væg og gulv i gang tilstødende til badeværelse. Brusenichen støder op til væggen mod gangen, Se evt. 'plantegning' i bilag 01.3.2. For specificeret beskrivelse se bilag 01.1.
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> Vi ønsker at opnå at selskabet dækker vores udgifter til udbedring af skaden, omfattende:
> - Udtørring af fugtskaden. kr. 16.645,76
> - Udskiftning af vandskadet gulv. kr. 21.225,00
> - Udbedring af væg, anslået kr. 6.000,00
> - Udbedring af glasvæv og maling af væg. anslået kr. 20.000,00"

2. 92959

I en vedlagt klageskrivelse af 1/3 2018 til selskabet har klageren bl.a. redegjort for sagen således:

> "Beskrivelse af forsikringssagens forløb:
> Jeg konstaterede i marts 2017 en pludselig opstået fugtskade i mit trægulv i entreen, der grænser op til brusekabinen i mit badeværelse, idet jeg kunne mærke gulvet give efter, når jeg trådte på de yderste gulvbrædder helt inde ved væggen op til badeværelset.
>
> Jeg kontaktede ufortøvet Tryg og anmeldte skaden telefonisk til ejerskifteforsikringen, idet jeg var i tvivl om, hvorvidt skaden var omfattet af min ejerskifteforsikring eller min villaforsikring med skjult rørskadedækning. Tryg oplyste, at skaden ud fra min beskrivelse – efter al sandsynlighed – vedrørte villaforsikringen, hvorfor jeg blev anmodet om, at anmelde skaden under denne forsikring, idet jeg samtidig blev oplyst af Tryg om, at man ville lade sagen 'stå åben' under ejerskifteforsikringen, såfremt det senere skulle vise sig, at der alligevel skulle være tale om en skade under denne forsikrings dækningsområde.
>
> Jeg indgiver derfor skadesanmeldelse til villaforsikringen efter disse anvisninger.
>
> Tryg anerkender modtagelse af skadesanmeldelse og anmoder om, at huset er tilgængeligt for besøg af 'VVS firma', jf. brev af 4. april fra sagsbehandler [skadebehandler 1]
>
> Tryg aflægger besøg ved [VVS-firma]. VVS firmaet besigtiger skaden og trykprøver samtidig afløbet. VVS-firmaet besigtiger samtidig vand- og varmerør i gulvet i entreen, men finder det uden mening og spild af penge at trykprøve disse, da der ikke er tegn på kalk- eller irdannelser på rørene. I forbindelse med besigtigelsen testes fugerne i bunden af brusekabinen samt fugerne omkring blandingsbatteriet ved at sprøjte vand fra brusehovedet direkte mod fugerne med henblik på at konstatere fugt udtrækning i entregulvet. Der konstateres ikke udsivning af vand gennem fugerne ved testen, men VVS firmaet oplyser efter testen, at sådanne utætheder kan være meget små og at det mest sandsynlig derfor er, at fugtskaden stammer fra fugerne i bunden af brusekabinen, men at man ikke kan være fuldt ud sikker på, hvor fugtskaden stammer fra. VVS firmaet udfærdiger efterfølgende billeddokumentation og en kvittering for at have besigtiget skaden, men ikke en egentlig skadesbesigtigelsesrapport. Jeg har efterfølgende rykket for en sådan rapport, men har aldrig modtaget den.
>
> Efter at VVS-firmaets konklusion, om at det er usikkert, hvor fugtskaden stammer fra, men at det sandsynligvis kommer fra fuger i bunden af brusekabinen, er tilgået Tryg, har jeg en telefonisk drøftelse med [skadebehandler 1] vedrørende fugtskaden. Vi er her enige om, at der ikke er nogen entydig konklusion på, hvor fugtskaden stammer fra, hvorfor vi begge finder det hensigtsmæssigt, at få undersøgt skaden yderligere ved et professionelt fugtskadefirma, der er specialister på netop dette område. Baggrunden er, at det ikke vil være hensigtsmæssigt – på det foreliggende grundlag – blot at udskifte fugerne i bunden af brusekabinen og udskifte trægulvet i entreen, for så senere at måtte konstatere, at skaden opstod igen og at skaden skyldtes andre årsager.
>
> Jeg rekvirerer herefter [fugtskadefirma] til at foretage en egentlig fugtundersøgelse af skaden. [Fugtskadefirmas] rapport foreligger dels i form af en 'foreløbig rapport' og dels i form af en 'tilægsrapport'. Begge rapporter tilsendes [skadebehandler 1].

Efter at have modtaget fugtrapporterne gennemgår [skadebehandler 1] disse med såvel sin fagkonsulent som sin samarbejdspartner, [VVS-firma], der tidligere har besigtiget skaden) og konkluderer i sin mail af 14. juli 2017, at skaden ikke kan stamme fra blandingsbatteriet, men derimod at skaden fortsat skyldes utætte fuger i brusekabinen, konstateret ved samarbejdspartnerens besøg. [Skadebehandler 1] henviser i samme forbindelse til tilstandsrapporten, hvor sådanne 2 utætheder er omtalt. Jeg skal i den forbindelse pointerer, at de nævnte 2 utætheder i tilstandsrapporten ikke vedrører dette badeværelse, men derimod ejendommen andet badeværelse, der ikke har noget med nærværende fugtskade at gøre.

Der foreligger således nu en klar og utvetydig konklusion fra Tryg v. [skadebehandler 1] om, at fugtskaden skyldes utætte fuger i badeværelsets brusekabine, jf. ovenfor.

Som følge af ovenstående konklusion retter jeg herefter igen telefonisk henvendelse til Trygs ejerskifteforsikringsafdeling v. [skadebehandler 2], idet der nu foreligger en konklusion fra Trygs side, om at skaden skyldes utætte fuger i brusekabinen. Da der er tale om utætte fuger, der er opstået som følge af anvendelsen af mørtelfuger i stedet for gummifuger i brusekabinen, som har givet anledning til en pludseligt opstået skade i trægulvet i entreen, er der tale om en forsikringsskade, der er omfattet af ejerskifteforsikringen, hvorfor jeg anmoder om erstatning efter denne forsikring. [Skadebehandler 2] oplyser ved denne telefonsamtale, at han vil rekvirere en taksator til endnu en besigtigelse af skaden.

Jeg afventer derfor endnu en taksatorbesigtigelse, men modtager overraskende den 25. august en afgørelse fra skadesbehandler [skadebehandler 2], der oplyser, at hans taksator kan konkludere – uden besigtigelse og på baggrund af hans kollegas dokumenter i sagen –, at fugtskaden skyldes en utæthed fra blandingsbatteriet i badeværelses bruseniche. Altså en helt anden konklusion end hvad, hvad hans kollega [skadebehandler 1] er kommet frem til, jf. ovenfor. Samtidig postulerer taksator, at der sandsynligvis er tale om en utæthed i silikonefugen, der er opstået efter min overtagelse af ejendommen. Opfølgende konkluderer [skadebehandler 2], at der er tale om slid og manglende vedligeholdelse i den selvsamme silikonefuge, idet der må forventes på bygninger af denne alder. Synspunktet kan undre noget, når henses til at bygningen ganske vist er opført i 1973, men badeværelset er indrettet i 2007 i forbindelse med en større ombygning, hvorfor henvisningen til bygninger af samme alder er uden mening. Konklusionen skulle da også senere vise sig, at være forkert, jf. nedenfor.

Jeg er derfor ikke enig i [skadebehandler 2s] konklusion og er i øvrigt dybt forundret over, at [skadebehandler 1] og [skadebehandler 2] kan komme til 2 vidt forskellige konklusioner på det samme grundlag, hvorfor jeg retter henvendelse til [skadebehandler 2] den 13. november 2017, for at få rettet de fejl af faktuel karakter, der er i hans afgørelse af 25. august.

I anledning af min henvendelse om de faktuelle fejl retter [skadebehandler 2] henvendelse til mig med forslag om en taksatorbesigtigelse, forud for hvilken jeg skal få frilagt rørene bag blandingsbatteriet, således at de bliver synlige. På [skadebehandler 2s] opfordring retter jeg tillige henvendelse til [taksator], således at rørene bliver frilagt i præcis det omfang, at taksator kan afgøre, hvorvidt fugtskaden kan stamme fra blandingsbatteriet samt området omkring dette.

Jeg bekræfter overfor [skadebehandler 2] vores enighed omkring fremgangsmåden ved besigtigelse ved mail til [taksator] af 30. november 2017.

Taksator foretager herefter besigtigelse den 8. december 2017 og konkluderer, at fugtskaden i hvert fald ikke kan stamme fra blandingsbatteriet og området omkring det, men kan i øvrigt ikke med sikkerhed sige, hvor fugtskaden stammer fra.

Herefter modtager jeg den 18. december 2017 en ny afgørelse fra Tryg, denne gang ikke fra sagsbehandler [skadebehandler 2], men derimod fra en helt 3. sagsbehandler, [skadebehandler 3]. [Skadebehandler 3] konstaterer, at jeg overtog ejendommen 1. november 2012 og samtidig tegnede en ejerskifteforsikring under forsikringsbetingelserne 1205. Det er jeg enig i. [Skadebehandler 3] beskriver samtidig på side 1 i 'ny afgørelse', at der er konstateret en 'mindre' fugtskade med våd isolering m.v. Det er ikke tilfældet. Fugtskaden er betydelig og bekostelig (måske mindre i Trygs terminologi) med gennemvædede gulvbrædder, der skal udskiftes, meget våd isolering, der skal skiftes og fugt et stykke op ad væggen, så glasvæv skal fornyes og males. Det fremgår også tydeligt af de veldokumenterede fugtrapporter fra [fugtskadefirma], som åbenbart ikke er kommet til [skadebehandler 3s] kendskab. Jeg er derfor ikke enig i [skadebehandler 3s] beskrivelse af skadens omfang. Jeg er enig i, at rørinstallation omkring blandingsbatteriet er uden utætheder, hvorfor fugtskaden ikke kan stamme herfra. På side 2 beskriver [skadebehandler 3] nu – i modsætning til side 1, hvor der var tale om en mindre fugtskade – 'den store opfugtning', der ikke skulle kunne hænge sammen med taksators nu målte 'minimale opfugtning'. [Skadebehandler 3s] konklusion er ulogisk og uforståelig. Dels har [fugtskadefirma] haft affugtere stående i huset i 10 fulde døgn og dels har gulvet været pillet op i mere end 8 måneder. Derfor er det helt naturligt, at den store opfugtning nu er blevet til en nu konstateret 'meget lille opfugtning'.

Efter udelukkelsen af området omkring blandingsbatteriet er jeg helt enig med [skadebehandler 3] i, at fugten kun kan komme fra utætheder i fugerne mellem vægge og gulv i brusenichen. Jeg er også enig i, at man nu bruger bløde gummifuger, hvor man tidligere brugte mørtelfuger. Disse mørtelfuger har været uændret, siden brusenichen blev etableret forud for min overtagelse af ejendommen. Jeg er enig i, at der var ingen bemærkninger til mørtelfugerne i brusenichen ved min overtagelse af ejendommen, men skadesrisiciene var til stede ved min overtagelse af ejendommen og fugtskaden er derfor omfattet af ejerskifteforsikringen.

<u>Konklusion på forsikringssagens forløb:</u>
…
Som det fremgår af ovenstående har de 4 afgørelser alle vist sig at være fejlbehæftede i varierende grad, afledt af ikke fuldstændig viden på afgørelsestidspunktet eller af manglende anvendelse af de i forsikringssagen foreliggende konstaterede oplysninger, med forkerte konklusioner til følge.

Jeg er enig i, at der ikke kan være tale om en skjult rørskade, idet fritlægningen af rørene og blandingsbatteriet utvetydigt viste, at der ikke var eller havde været fugtudtrængning fra denne kilde. Tilsvarende har trykprøvning af afløbet ikke vist nogen tegn på fugtudtrængning.

Efter at denne viden er kommet frem er den eneste mulige forklaring, at fugtudtrængningen er kommet fra fugerne mellem gulv og vægge i brusenichen, således som [skadebehandler 1] har beskrevet i sin første afgørelse af 14. juli 2017 og som [skadebehandler 3] beskriver i sin afgørelse af 18. december 2017.

[Skadebehandler 1s] afgørelse af 20. juli 2017 og [skadebehandler 2s] afgørelse af 25 august med angivelse af blandingsbatteriet som årsag viser sig at være forkerte jf. fritlægningen af rørene.

Som det fremgår af ovenstående har alle 4 afgørelser været baseret på sandsynlighedsbetragtninger omkring årsagen til fugtudtrængningen, idet der ikke har været eller er noget konkret svar på, hvor fugtudtrængningen stammer fra. I afgørelse nr. 2 og nr. 3 har begrundelserne vist sig at være direkte forkerte, trods de fremførte sandsynlighedsbetragtninger. Sandsynlighedsbetragtningerne er således udokumenterede og forbundet med stor usikkerhed. Derfor kan man heller ikke hæfte lid til de i afgørelserne anførte sandsynlighedsbetragtninger.

Det er derfor min opfattelse, at Tryg er erstatningspligtig efter bestemmelserne i min ejerskifteforsikring, idet jeg har dokumenteret:

- At der er tale om en pludseligt opstået skade.
- At skadesrisiciene, der er årsag til skaden, var til stede på tidspunktet for min overtagelse af ejendommen.
- At det forhold, at der var mørtelfuger (i stedet for bløde gummifuger) i adskillelsen mellem gulv og væg i badeværelsets bruseniche ikke fremgik af tilstandsrapporten, samt
- Idet jeg er enig med Tryg i årsagen til skaden er utætheder i fugerne mellem væg og gulv i bruseniche i badeværelset som følge af, at der er anvendt mørtelfuger i stedet for gummifuger.

Dette underbygges også af, at skadesbegrebet er opfyldt i form af revnedannelserne i fugerne og at disse revnedannelser ud fra en erfaringsmæssig betragtning giver nærliggende risiko for skade på den forsikrede bygning."

Selskabet har i brev af 16/10 2018 til nævnet bl.a. anført:

"**4.4 Bevisbyrde**
Efter dansk rets almindelige bevisbyrderegler er det den, der rejser et krav mod andre, der skal dokumentere, at kravet er berettiget. I relation til krav mod forsikringsselskaber, er denne regel lovfæstet i Forsikringsaftalelovens § 22.
…
6.2 ejerskifteforsikringen
Ud fra de foreliggende oplysninger er vores opfattelse, at årsagen til opfugtningen skal søges i de revner, der er opstået i de hårde fuger, der er i overgangen mellem væg og gulv i brusenichen i nærheden af gulvafløbet.

Der er ingen krav til, at sådanne fuger skal udføres som bløde silikonefuger eller lignende.

Uagtet hvilke fuger, der anvendes i et vådrum, skal fugerne jævnligt gennemgås for revner og utætheder, og hvis sådanne konstateres, skal fugerne repareres. Dette er en del af den almindelige vedligeholdelse af en ejendom.

Ud fra det foreliggende finder vi det ikke dokumenteret, at fugernes tilstand, og dermed risikoen for eventuel opfugtning af væg og gulv på modsat side af brusenichen, afviger fra, hvad man vil kunne konstatere ved tilsvarende ejendomme af samme alder, og med et baderum, der er renoveret for mere end ti år siden.

Vi finder det således ikke dokumenteret, at forholdet opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Herudover finder vi det ikke dokumenteret, at der var fugtskader ved overtagelsen af ejendommen, eller at fugerne var revnet ved overtagelsen af ejendommen.

Til grund for dette har vi blandt andet lagt vægt på, at forholdet først er anmeldt mere end 4½ år efter overtagelsen af ejendommen, og det er vores opfattelse, at hvis der var revner i fugerne ved overtagelsen, ville disse have medført vandskader tidligere.

Idet vi ikke finder det dokumenteret, at forholdet var til stede ved overtagelsen, kan vi ligeledes af den årsag ikke tilbyde dækning i denne sag.

Herudover er det vores opfattelse, at vedligeholdelse af fugerne, og dermed imødekommelse af eventuel opfugtning er en del af den almindelige vedligeholdelse af ejendommen, som ikke kan forventes dækker af en ejerskifteforsikring.

Afslutningsvis kan jeg oplyse, at nævnet i kendelse nr. 88284 har taget stilling til en nogenlunde tilsvarende sag. I den sag var ejendommen fra 1964, og badeværelset var moderniseret i 2006, ejendommen overtaget i 2007. der var konstateret revner i fugerne i brusenichen, hvilket sammen med en fugtskade blev anmeldt ca. 7 år efter overtagelsen. Nævnet fandt det ikke dokumenteret, at der var tale om en dækningsberettigende skade, eller at forholdet var til stede ved overtagelsen af ejendommen.

Det er vores opfattelse, at denne kendelse underbygger vores vurdering af sagen."

Klageren har i indlæg af 3/11 2018 til nævnet bl.a. anført:

"På baggrund af den blotlægning af rørene i væggen til brusenichen, som sagsbehandler [skadebehandler 2] foranlediger afledt af mit brev af 13. november 2017, er jeg enig i, at der ikke kan være tale om en skjult rørskade, dækket af villaforsikringen, da blotlægningen ikke viste nogen læk fra rørene i væggen.

Villaforsikringen er ikke omfattet af klagen til Ankenævnet for Forsikring og derfor ikke aktuel.
…
Jeg er enig i, at årsagen til fugtskaden skal søges i fugerne mellem gulv og væg i brusenichen, idet alle andre muligheder er undersøgt. Derfor kan det kun skyldes fugerne.

Jeg er enig i, at fugerne skal gennemgås jævnligt for revner og utætheder og at de skal repareres, hvis sådanne konstateres.

Jeg kan bekræfte, at jeg jævnligt har kontrolleret fugerne i brusenichen, men som det fremgår har de pågældende revner i fugerne været minimale og næppe synlige, hvorfor jeg ikke ved jævnlig kontrol har haft mulighed for at konstatere utæthederne. Dette underbygges tillige af, at Trygs fagperson, [VVS-firma], ved deres besigtigelse af skaden ikke kunne konstatere nogen fugtudtrængning, selv ved direkte sprøjtning mod fugerne, jf. min beskrivelse i min detaljerede sagsfremstilling af 1. marts 2018. Udsivningen har således været meget lille og ikke synlig for det blotte øje og jeg har til fulde opfyldt min fugekontrolforpligtelse.

Der er ingen tvivl om, at forholdet med de næppe synlige og minimale fuger var til stede ved overtagelsen af huset. Det forhold, at isoleringen under gulvet var gennemvædet af vand og at gulv-

brædderne var gennemvædet af vand og rådne viser tydeligt, at nedsivningen af vand gennem de næppe synlige og minimale fuger har stået på i langt mere end 5 år, idet forekomsten af vand i disse mængder gennem næppe synlige og minimale revner ikke ville have været mulig, hvis ikke gennemsivningen havde varet i flere år og længere end vores ejertid på 4 ½ år.

Jeg er enig i, at vedligeholdelse ikke er dækket at forsikringen, men her er på ingen måde tale om eventuel opfugtning, men om en decideret fugtskade med vand i isolering under gulvet, vand i gulvbrædderne og fugt i den nederste del af væggen. Såfremt vedligeholdelse havde vist nødvendig i form af synlige revner i fugerne havde jeg haft en mulighed for at opdage og udbedre disse, men fugerne var jævnfør Trygs beskrivelse 'næppe synlige og minimale', hvorfor vedligeholdelse ikke har vist sig påkrævet. Der er således ikke tale om en skade afledt af almindelig slid, men om en decideret vandskade, der har udviklet sig over mange år og som har forringet ejendommens byggetekniske værdi og brugbarhed.

Jeg er ikke enig i, at kendelse af 88284 er sammenlignelig med nærværende sag, idet den nævnte kendelse omhandler manglende fugtspærre og manglende opfyldelse af ejerskifteforsikringens skadebegreb. Min sag omhandler fugtudsivning fra fuger i brusenichen, der er konstateret samtidig med anmeldelsen og ikke efter anmeldelsen som i den nævnte kendelse. Ligeledes er skaden i kendelsen først konstateret efter en vandskuring af væggen og der har været flere andre skadesbehandlinger på ejendommen forud for fugtskaden uden at fugtskaden har været nævnt i den forbindelse, hvorfor skaden først er opstået efterfølgende. Derudover 'blev brusenichen i kendelsen kontrolleret og da der ikke var utætheder ved fuger heri, kan årsagen ej heller tilskrives udtrængende fugt fra brusenichen' og forholdet blev først anmeldt 7 år overtagelsen. I modsætning hertil har jeg ikke foretaget ændringer – såsom vandskuring – på huset, fugtskaden er afledt af udtrængende fugt fra brusenichen og er anmeldt i forsikringsperioden på skadeskonstateringstidspunktet 4,5 år efter overtagelsen. Derfor er de 2 sager ikke sammenlignelige.

Jeg har bevist, at kravet er omfattet af forsikringens dækning, idet fugerne udgjorde en nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens basisdæknings forstand og jeg har bevist, at forholdene var de samme og til stede på tidspunktet for min overtagelse af ejendommen. Jeg har ligeledes bevist, at jeg har foretaget den fornødne regelmæssige inspektion af fugerne og jeg har reageret, så snart forsikringsbegivenheden indtraf."

Selskabet har i brev af 26/11 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Idet det tidligere fremførte fastholdes i sin helhed giver indlægget ikke anledning til en ændret opfattelse af sagen.

Vi har noteret os, at der er enighed om, at årsagen til opfugtningen er revner i de hårde fuger i badeværelset.

Vi finder det fortsat ikke dokumenteret, at disse revner var til stede ved overtagelsen af ejendommen, og henset til tidsforløbet finder vi det endvidere ikke dokumenteret, at der på overtagelsestidspunktet var nærliggende risiko for skader, som defineret i betingelserne."

8. 92959

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Et uddrag gengives i det følgende. Af tre fugtrapporter fra et fugtskadefirma rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"**Fugtrapport den 26. april 2017**
…
Beskrivelse af ejendommen:
Villa i et plan.

Skadeårsag:
Ukendt. Formentlig utætte fuger i brusebad eller utæt afløb efter vandlås.

Det er oplyst at brugsvandet er undersøgt mht. tryktab, samt at varmeanlæg heller ikke skulle tabe tryk.

Fugtmålingerne viser/omfang af skaden:
- Opfugtet væg mellem badeværelse og gang, samt de to badeværelser.
- Der kan yderligere måles forhøjet fugtniveau under gulv i gang.

Vi anbefaler følgende:
1. Årsag til opfugtning skal findes. Dvs. at afløbet fra brusebadet skal undersøges nærmere, for at udelukke at fugten stammer fra dette. Herefter skal der træffes afgørelse om undersøgelser af fuger mm.
2. Årsag til fugt udbedres.
3. Gulvet i gangen fjernes ca. 1,5 meter på hver side af den opfugtede væg.
4. Terrændæk rengøres.
5. Væv på væg mellem badeværelset og gangen fjernes op til ca. 70 cm over gulv.
6. Væg rengøres for evt. skimmelvækst.

Konstruktionsbetinget fugt:
Det er ikke undersøgt nærmere. Det vurderes dog at være usandsynligt at dette ville medføre denne form for opfugtning.
…
Fugtrapport den 16. juni 2017
…
Tillæg til oprindelig rapportering:
Efter yderligere undersøgelser af vandskaden, vurderes det at vandet er kommet fra en utæthed omkring tidligere blandingsbatteri i brusebad. Utætheden vurderes nu at være bragt i orden, da fugtmålingerne på væggene omkring er jævnt faldende, dog et stykke fra acceptabelt fugtniveau.

Vi anbefaler følgende:
(ikke prioriteret rækkefølge)
Som aftalt ved ny besigtigelse udfører [fugtskadefirma] følgende:
1. Fjerner trægulv i gangen.
2. Fjerner væv på væg i gangen mellem badeværelserne.
3. Rengør for eventuel skimmel på blotlagt væg og terrændæk.
4. Lægger midlertidigt pladegulv i gangen.
5. Etablerer affugtning med affugter opstillet udvendigt med tørluft ind gennem ventil i tilstødende badeværelse.

6. Opstiller et 'telt' omkring den opfugtede væg. Tørluft føres ind under midlertidigt gulv og telt.

…
Anslået affugtningstid:
21 dage.
…
Afsluttende fugtrapport den 5. juli 2017
…
Afsluttende tekst:
Der er den 5. juli 2017 fortaget kontrollerende fugtmålinger på terrændæk og væg mellem badeværelserne i gangen. Målingerne viser værdier, der alle ligger inden for normalt acceptable værdier.

Vi melder hermed klar til reetablering.

[Fugtskadefirma] udfører umiddelbart ikke yderligere i sagen."

Af selskabets taksatorrapport af 12/12 2017 fremgår bl.a.:

"**1. Fugtskade i gulv i entre, på bagside af bruseniche**
Forsikringstager oplyste at de i marts måned i år, havde konstatere en mindre fugtskade på trægulv i entre og derefter åbnet dette op, og kunne her konstatere at der var våd isolering m.v. Man har ikke kunne finde årsagen til denne opfugtning og derfor er jeg blevet bedt om at komme med min vurdering.
Ved min besigtigelse var der taget hul på bagside af væggen således at rørinstallationen for blandingsbatteri i bruseniche kunne besigtiges, denne rørinstallation er af nyere dato og kunne konstateres tæt.
Jeg kunne måle en minimal opfugtning på væggen lige på bagsiden af gulvafløbet i bruseniche, denne lille opfugtning skyldes efter min overbevisning en meget lille utæthed i fugerne mellem vægfliser og gulvfliser, der var her anvendt mørtelfuger og ikke bløde gummifuger som normalt anvendes til denne type fuger.
Den konstaterede opfugtning er meget lille og har ikke relation til den store opfugtning der kunne konstateres da gulvet blev fjernet i martsmåned.

Det er min vurdering at man skal udskifte fugerne i bruseniche (normal vedligeholdelse) og derefter mener jeg at gulvet mv. kan reetableres."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækker ejerskifteforsikringen**

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

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i

forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

…

3.4 Tidsmæssige forudsætninger

Forsikringen omfatter skader eller skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog eller på anden måde fik rådighed over ejendommen.

Det er en forudsætning, at forholdet

- var til stede ved eller er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af tilstandsrapporten og/eller el installationsrapporten
- bliver konstateret og anmeldt i forsikringstiden."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom den 1/11 2012 og konstaterede i marts 2017, at trægulvet i entreen gav efter i et område ud for væggen til badeværelset, hvor brusenichen var placeret. Klageren anmeldte forholdet til sin ejerskifteforsikring og villaforsikring i selskabet, og både selskabets håndværkertaksator og ejerskiftetaksator har besigtiget. En trykprøvning af afløbet og visuelle inspektioner af blotlagte rør i gulvet og i væggen i entre har ikke vist tegn på utætheder ved afløbet eller rørene. Klageren og selskabet er enige om, at årsagen til opfugtningen af væg, gulv og isolering kan henføres til utætte mørtelfuger mellem væg og gulv i brusenichen.

Klageren har fjernet gulvet i entreen og foretaget affugtning. Hans krav er dækning af sine udgifter til affugtning og udskiftning af trægulvet, udbedring af væg, glasvæv og maling. Han har oplyst, at hans klage til nævnet alene vedrører selskabets afvisning af dækning over ejerskifteforsikringen.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist fugtskader eller nærliggende risiko herfor ved overtagelsen af ejendommen, og at fugerne hører under den

almindelige vedligeholdelse af ejendommen. Nævnet bemærker, at klageren ikke ses at have anmeldt rådskader i gulvet i entreen.

Klageren har anført, at tilstandsrapporten ikke har advaret ham om, at der var anvendt mørtelfuger i stedet for bløde gummifuger, og at forholdet med de næppe synlige og minimale revner har været til stede ved overtagelsen af huset. Han har henvist til, at det forhold, at isoleringen under gulvet var gennemvædet af vand, og at gulvbrædderne var gennemvædet af vand og rådne, tydeligt viser, at gennemsivningen har varet i flere år og længere end hans ejertid på 4½ år.

Nævnet bemærker at det påhviler klageren at bevise, at et forhold er omfattet af forsikringsdækningen.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der var forhold ved brusenichen, som på overtagelsestidspunktet har udgjort en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet finder således, at klageren på det foreliggende grundlag ikke har bevist, at anvendelsen af mørtelfuger mellem gulv og vægge i brusenichen er et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, eller at der på overtagelsestidspunktet har været utætte fuger eller nærliggende risiko herfor.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren først har konstateret eftergivende gulvbrædder i entreen ved væggen til badeværelset 4½ år efter overtagelsen.

12. 92959

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Jens Kruse Mikkelsen

formand