Ankenævnet *for* Forsikring

Den 4. december 2019 blev i sag nr. 93277:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med ekstrasikring. Den forsikrede ejendom er opført i 1927. I 2008 blev der opført et nyt badeværelse i stueplan. Klageren overtog ejendommen den 1/11 2016 på baggrund af en tilstandsrapport af 29/7 2016. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)**
6.1 Gulvkonstruktion/-belægning
K1: Gulvbelægning er i områder med mangelfuld vedhæftning i badeværelse i stueplan og i kælderplan.
Note: Der er fundet enkelte fliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget i vådzonen. Da fuger/fliser er intakte og den bagvedliggende konstruktion forudsættes at være med vådrumsmembran, vurderes der ikke at være nærliggende risiko for følgeskader.
…
K3: Der mangler opkant ved brusenichen eller alternativt ved døren.
Note: Risiko for fugtskade ved overløb.
…
6.2 Vægkonstruktion/-belægning
…
K1: Vægbeklædning er i områder med mangelfuld vedhæftning i badeværelse i stueplan samt i badeværelse i kælder.
Note: Der er fundet enkelte fliser og enkelte områder med mangelfuld vedhæftning til underlaget i vådzonen. Da fuger/fliser er intakte, og den bagvedliggende konstruktion forudsættes at være med vådrumsmembran, vurderes der ikke at være nærliggende risiko for følgeskader."

I klageskema af 3/1 2019 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "**Kort redegørelse for sagen**
> Sagen drejer sig primært om revner i fugerne mellem gulv og væg i bad i stueplan, men også af flere fejlkonstruktioner i afløb fra bad. Revnerne har forårsaget nedsivning af vand i huskonstruktionen med efterfølgende vandskade på fyr og loft i kælderetagen under badet.
> Revnerne vurderes af VVS´er at være opstået på grund af det anvendte fugemateriale, som er mørtelfuge og ikke gummifuge (se bilag 8). Badeværelse er anlagt ved tidligere ejere ca. i 2012 og har ikke været anvendt af tidligere ejere til bad.
> Undersøgelse af omfang og udbedring ansås af købers VVS til 82.752 kr. (se bilag 6). Tryg afviser forholdene med henvisning til at der ikke er tale 1) en aktuel skade, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele og 2) en skade, der nedsætter husets funktion som hus nævneværdigt og 3) skaden skal være til stede ved overtagelsen 28. oktober 2016.
> Vi mener at alle tre kriterier er opfyldt da konstruktionen har været udsat for ukendt mængde vand og badet ikke kan bruges før omfanget fastlægges og udbedres og årsagen til skaden var til stede ved overtagelsen.
>
> Om muligt anmodes afklaring af sagen fremskyndet, da sælgers ansvar forældes 3 år fra overtagelsesdag 1.11.16.
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> At alle forhold i skadesanmeldelse dækkes og hermed at udgifter til undersøgelse af omfang og udbedring af skaden dækkes af TRYG."

Nævnet har fået forelagt brev af 3/1 2019 fra klageren. Selskabet har i brev af 11/2 2019 til nævnet bl.a. anført:

> "**2.0 kort indledning**
> Der klages over, at vi ikke kan tilbyde dækning for en række forhold ved badeværelset i stueetagen.
>
> **3.0 Kort sagsfremstilling**
> Klagers sagsfremstilling giver alene anledning til følgende uddybning.
>
> Klager overtog ejendommen den 1. november 2016 og tegnede med ikrafttræden samme dag en ejerskifteforsikring med betingelser 1601 med Ekstrasikring hos os. Kopi af købsaftale, forsikringsbetingelser og tilstandsrapport er fremlagt af klager.
>
> Den 1. december 2017, eller mere end 1 år efter overtagelsen anmeldte klager telefonisk, at det dryppede med vand fra loftet under badeværelset i stueetagen.
>
> Efter modtagelsen af klageskemaet fra nævnet, har vi ladet vores taksator besigtige ejendommen, hvilket fandt sted den 1. februar 2019, og den 4. februar 2019 modtog vi rapport fra taksatoren (bilag B).
>
> **4.0 Ejendommen**

Der er tale om en murermestervilla opført i 1927, med et nyere renoveret badeværelse i stueplan.

5.0 tilstandsrapporten
Af tilstandsrapporten fremgår følgende af betydning for vurderingen af sagen:
…
6.0 Hvad dækker forsikringen
6.1 fysiske forhold.
I henhold til betingelserne for den tegnede ejerskifteforsikring dækker forsikringen en række fysiske forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Det er en betingelse for dækningen, at forholdet var til stede ved overtagelsen af ejendommen.

6.2 VVS-installationer.
I henhold til betingelsernes pkt. 3.2 dækker forsikringen udbedringen af manglende eller væsentlig nedsat funktion af VVS-installationer, samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer.

Det er en forudsætningen for dækningen, at det ulovlige forhold forelå både på udførelses/opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet.

7.0 Hvad dækker forsikringen ikke
I henhold til betingelserne pkt. 5.1 dækker forsikringen ikke forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

8.0 Vores vurdering
8.1 Fugerne
Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at klager mere end 1 år efter overtagelsen af ejendommen anmeldte, at der trængte vand ned i kælderen, når badeværelset i stueetagen blev anvendt.

Vores taksator kunne ved besigtigelsen blandt andet konstatere, at der i overgangen mellem unidræn og nederste vægflise var etableret en gummifuge, som ikke var tæt. Det kunne endvidere konstateres, at der tidligere havde været vandindtrængning i kælderen, samt at dette var udbedret i kælderen.

Ud fra de foreliggende oplysninger er det vores opfattelse, at årsagen til vandindtrængningen til kælderen skal findes i gummifugen, der ikke er lagt korrekt, og derfor ikke er tilstrækkelig tæt.

Forholdet kan udbedres ved udskiftning af den pågældende fuge, og det er vores opfattelse at omkostningerne ved en sådan udskiftning ikke overstiger den policemæssige selvrisiko på 5.000 kr.

Af betingelserne fremgår det, at forsikringen ikke dækker forhold under 5.000 kr. samt at sådanne forhold ikke medvirker til nedskrivningen af den maksimale selvrisiko.

Vi vil derfor ikke kunne tilbyde dækning for udskiftningen af fugerne.

Af taksators rapport fremgår det endvidere, at der ikke kunne måles fugt i loftkonstruktionen i kælderen, hvorfor vi ikke finder det dokumenteret, at utætheden har medført skade på loftskonstruktionen.

8.2 Afløb med manglende fald.
Af de foreliggende oplysninger kan det konstateres, at der ikke er korrekt fald på afløbet fra badeværelset. Endvidere er der konstateret 2 gange vandlås på installationen.

Vi finder det ikke dokumenteret, at faldet eller den dobbelte vandlås har medført den vandindtrængning, som er konstateret af klager, idet det er vores opfattelse, at årsagen skal findes i fugens tilstand.

Det er vores opfattelse, at forholdet omkring faldet kan udbedres ved en opstropning af røret, og i samme ombæring vil den ene vandlås kunne fjernes. Endvidere er det vores umiddelbare opfattelse, at omkostningerne til dette ikke vil overstige den policemæssige selvrisiko på 5.000 kr.

For god ordens skyld vil vi anmode et VVS-firma vurdere dette forhold, herunder hvorledes faldet kan etableres korrekt, samt til hvilken pris.

Ud fra de foreliggende oplysninger finder vi det ikke dokumenteret, at udbedringen af de nævnte forhold kræver, at badeværelsesgulvet brydes op og lægges om.

I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på, at i tilstandsrapporten er der anmærkninger vedrørende manglende vedhæftning af fliserne på såvel vægge som gulv, samt at der i tilstandsrapporten er advaret om manglende opkant i badeværelset.

Disse forhold er ikke klart forkert beskrevet i rapporten, hvorfor der ikke kan tilbydes dækning for disse.

Efter modtagelsen af tilbuddet og vurderingen fra vores VVS-firma, vil vi vende tilbage."

Klageren har i brev af 25/3 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Vi afventer nyt svar fra TRYG med udgangspunkt i rapport fra VVS'er, som gennemførte syn af skade og installation på vegne af TRYG d. 20. marts 2019."

Selskabet har i brev af 15/4 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Under henvisning til klageres seneste indlæg, kan vi oplyse, at vi har modtaget et opdelt tilbud fra [VVS firma 2]; tilbuddene fremlægges som henholdsvis bilag c og D.

Indledningsvis skal vi oplyse, at det tidligere fremførte fastholdes i sin helhed.

Fugen
Af bilag C, tilbud på fugearbejdet fremgår det, at omkostningerne til udskiftning af fugen vil beløbe sig til 4.110 kr., hvilket er under den policemæssige selvrisiko på 5.000 kr. hvorfor vi ikke vil kunne tilbyde dækning for dette forhold.

Vi har noteret os forbeholdet for vådrumssikring, men det er vores opfattelse, at den renovering af badeværelset ikke har været så omfattende, at der kan stilles krav om, at udbedringen skal leve op til de bygningsreglement, der var gældende på udførelsestidspunktet.

Badeværelset vil derfor i relation til ejerskifteforsikringen skulle vurderes ud fra et badeværelse fra et tilsvarende badeværelse fra 1927.

Dengang blev der ikke udført vådrumssikring på samme måde som nu, og vi vil derfor ikke kunne anerkende en eventuel manglende vådrumssikring som en dækningsberettigende skade.

Kloakføring
Af bilag D tilbud på kloakføring fremgår det, at omkostningerne til ændring af rørføringen, således at der kommer korrekt fald, vil beløbe sig til 8.856,25 kr.

Vi vil derfor kunne anerkende en erstatning på 3.856,25 kr. til fuld og endelig afgørelse af sagen."

Klageren har i kommentar af 31/5 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Efter gennemgang af sagen ved egen advokat fastholder vi vores krav og klage over TRYG, da TRYG ikke ses at have imødekommet vores krav i tilfredsstillende grad."

Sekretariatet har ved brev af 8/7 2019 bedt klageren om yderligere oplysninger. Klageren har i brev af 23/7 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Der er ikke registreret nogle byggesager på opførelse af badeværelse i … Kommunes byggesags-arkiv, ej heller på dingeo.dk.

Følgende oplysninger er indhentet fra sælger pr. mail via sælgers advokat:

(1) Der var ikke badeværelse i rummet inden opførelse. Ændringen blev foretaget i 2008 og ikke i 2012.
(2) Ej relevant.
(3) Rummet blev anvendt til køkken/viktualierum.
(4) Rummet er ikke gjort større
(5) Vægge er så vidt vides udført i gasbeton.

Der findes jf. sælger ikke dokumentation på opførelse af badeværelset.

Af vedlagte plantegning som fulgte med huset ved overdragelsen (dateret 12/11 1925) fremgår nuværende badeværelse som to mindre rum med adgang fra køkkenet (markeret med rød cirkel). Ved opførelse af badeværelse formodes døre fra køkken blændet, de to rum er slået sammen og der er lavet en dør fra entre/trapperum. Herefter er der opført bad, toilet og håndvask som anført med grønt. Det kan tilføjes at de to vægge markeret med blå er revet ned i samme omgang."

Selskabet har i brev af 6/8 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Af indlægget fremgår det blandt andet, at badeværelset blev nyopført i 2008, idet bryggerset blev ændret til badeværelse.

Badeværelset skal således efterleve de bestemmelser der i de det bygningsreglement, der var gældende i 2008.

Bygningsreglement 2008 trådte i kraft den 1. april 2009, hvorfor det er bygningsreglement 98, der er gældende i den konkrete sag.

I dette bygningsreglement er der ingen krav vedrørende vådrumsmembran, og vi finder det fortsat ikke dokumenteret, at badeværelset er opført anderledes end man gjorde i 2008.

Det er således fortsat vores opfattelse, at årsagen til den konstaterede vandskade er fugen, der kan udbedres for et beløb under selvrisikoen.

Vedrørende den ulovlige faldstamme fastholdes det tidligere fremførte i sin helhed.

Klagers seneste indlæg indeholder således ikke oplysninger, der kan medføre en anden opfattelse af vores dækningsforpligtigelser."

Klageren har i kommentar af 14/9 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Efter gennemgang af de indsendte bilag med min advokat i dag skal jeg - atter - bestride Trygs sagsfremstillinger og fastholde fremsatte krav om dækning af udgifter til udbedring af vandskade på badeværelse med udgangspunkt i overslag fra VVS vedlagt som dokument 'bilag 6' af dato 12/10 2017.

Det fremgår af mine indsendte bilag og især erklæring fra sælgerne, at de har opført badeværelse i 2008.

Dette er et ubestridt faktum.

Nævnet bedes derfor nu træffe afgørelse om realiteten."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af mail af 6/12 2017 fra VVS firma 1 fremgår bl.a.:

"Hermed en forløbing vurdering af skade på badeværelse i forbindelse med utæt væg/afløb/samling /fuge.

Billede 1.
Afløb fra bad samt håndvask. Udført på vandlås på vandlås i kælder.

Billede 2
Afløb udført med for meget fald. Afløbet er ikke udluftet. Derfor vil det virke stoppet.

Billede 3.

Utæthed ved bjælke under badekabine. Utæthed stammer fra flise/fuge/gummifuge i badekabine.

Billede 4
Fuge/klinke er utæt. Samling ved afløb udført forkert. Ydermere løber vand ud af kabine pga modfald mod håndvask. Sluttelig ligger der en lille sø af vand i kabinen modsat afløb efter endt bad.
Overslagspris
1. Prismæssigt er det svært at komme med en endelig pris, da skaden kan være mere omfangs fuld en først antaget. Men for at løse opgaven skal fliser i badekabine optages og udskiftes.
2. Nederste 2 fliser skal udtages og genmonteres incl rep af vådrums membram
3. Afløb i kælder skal ændres. Således gulv skal ophugges, og der skal etableres et korrekt 110 mm afløb i hjørne hvorfra der opføres et nyt faldrør til gulvafløb/håndvask.
4. Gulv skal genetableres.
5. Der er ligeledes ikke sikkert at gulvafløbet kan være der i den eksisterende gulvhøjde. Derfor kan det være at hele gulvet skal optages. Kan først vurdere ved optagning af eksisterende.

Pris overslag på reperation af gulv/væg/vandlås samt afløb i kælder.

Samlet overslag incl moms kr 82.752,-"

Af mail af 4/1 2018 fra VVS firma 1 fremgår bl.a.:

"1. Samlings metoden omkring afløb er forkert, da man har brugt mørtelfuge. Dette skal være gummifuge, da materialerne arbejder forskelligt. Du kan læse mere her.
2. https://www.bolius.dk/fuger-i-badevaerelset-16665/

1. Afløbsfald
2. Afløbet skal ligge næsten vandret, da der er tale om et ikke udluftet afløb. Dette for at luften kan løbe foroven, og vandet forneden i røret. Hvis afløbet ligger med for stort fald, vil det ikke være selvrensende, samt afløbet vil virke stoppende. Derudover har i 2 på hinanden følgende vandlåse, - dette er også forkert. Der må kun være en."

Af selskabets taksatorrapport af 1/2 2019 fremgår bl.a.:

"**Taksering**
Ved besigtigelsen ses en bolig som fremstår med blankt murværk og tegltag. Huset er i 1½ plan med kælder.
1. Utæt fuge ved afløb i bruser i stueplan. I badeværelse som vurderes at være plus 10 år gammelt ses bød fuge ved unidrain, både omkring afløbet på gulvet og over afløbet langs væggen. Der ses hård fug uden for bruseområdet som går over i blød fuge. Fugen er mangelfuld med huller og ser ud til aldrig at have været tæt, da den er trukket for 'stramt'. Dette har gjort at brugsvand ved badning har kunne løbe i etage adskillelsen. Fst. Har her oplevet at det drypper fra loftet i kælderen under afløb. Det vides ikke hvad der er i etageadskillelsen af isoleringsmateriale men huset alder taget i betragtning kan det være lerindskud som er svært at udtørre. Ved besigtigelsen måles der ingen forhøjet fugt. Badet er ikke benyttet i et år.
2. Bagfald på afløb fra samme bruser. I kælder hvor der er trængt vand ned ses ligeledes afløbsrøret som er trukket med bagfald i en Ø 55mm rør. De forskellige rørføringer er trukket ind i hinan-

den, arbejderne ser ud til at være udført at ikke professionelle. Der ses ca. 0,5 meter med bagfald. Det har ikke givet skade men sæberester, hår mm vil have mulighed for at samle sig i røret.

Det vurderes ikke nødvendigt at tage klinker af væggene i forhold til at lappe fugen. Endvidere er forhold om klinker mm. Nævnt i TR. Dog ikke gummifugen ved bruser.

Stipuleret skadesudgift
1. Udskiftning af fuge. (1.000 kr.) Evt. hultagning i loftet og udskiftning af isolering og rep. Af loft med gips, spartling og malerbehandling 20.000 kr.
2 . Ny rørføring fra afløb i brus til afløb i kælder 10.000 kr.
Samlet skadesudgift ex. SR og evt. afskrivning 30.000 kr."

Af tilbud på fugearbejde af 11/4 2019 fra VVS firma 2 fremgår bl.a.:

"

Antal	Enhed	Beskrivelse	Pris pr. stk	Pris i alt
1	stk.	Foto til dokumentation	kr 450,00	kr. 450,00
1	stk.	Lønarbejde	kr 2.600,00	kr 2.600,00
1	stk.	Fugemateriale (Sanitetssilicone)	kr 78,00	kr 78,00
1	stk.	Bortkørsel af affald	kr 160,00	kr 160,00
			kr -	kr -
			kr -	kr -
			kr -	kr -
			kr -	kr -
			kr -	kr -
			kr -	kr -
		I alt		kr 3.288,00
		Moms 25%		kr 822,00
		Tilbud incl. Moms		kr 4.110,00

Arbejdet omfatter: Mekanisk fjernelse af silikonefuge, samt bagvedliggende cementfuge ved liniedræn i bruseniche. Fugning med lysgrå sanitetsfuge.

Det tyder på, at vådrumsmembran ikke er udført korrekt, samt defekt elastisk fuge, er eftermonteret direkte på cementfuge.

Så selvom vi fjerne gammel fuge og etablerer ny fuge, er der ingen garanti for at denne vil holde tæt."

Af tilbud på kloakføring af 11/4 2019 fra VVS firma 2 fremgår bl.a.:

9. 93277

"

Antal	Enhed	Beskrivelse	Pris pr. stk	Pris i alt
1	stk.	Foto til dokumentation	kr 450,00	kr. 450,00
1	stk.	Lønarbejde	kr 3.675,00	kr 3.675,00
1	stk.	Kloakmaterialer (bøjn,rør,tilslutninger etc)	kr 2.800,00	kr 2.800,00
1	stk.	Bortkørsel af affald	kr 160,00	kr 160,00
			kr -	kr -
			kr -	kr -
			kr -	kr -
			kr -	kr -
			kr -	kr -
			kr -	kr -
		I alt		kr 7.085,00
		Moms 25%		kr 1.771,25
		Tilbud incl. Moms		kr 8.856,25

Arbejdet omfatter: Fjernelse af ikke korrekt monterede afløbsrør i kælder. Nyetablering samt opstropning af nye afløbsrør fra bruseniche og håndvask."

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, revne-dannelse, 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.

3.2 VVS-installationer
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 forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- og udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til forsikringsselskabet.
…
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.
…
5. Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke
5.1 Forhold nævnt i en rapport
Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installations-rapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten.

Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
…
5.12 Mindre forhold
Forhold under 5.000 kr., jf. afsnit 12.2.

6. Hvad dækker Ekstrasikring
Gælder kun hvis det fremgår af forsikringsaftalen (police)
Når ekstrasikring er tilkøbt, dækker ejerskifteforsikringen følgende forhold (afsnit 6.1-6.7) ud over de krav der følger af lovgivningen.

Alle ejerskifteforsikringens øvrige afsnit gælder også for Ekstrasikring."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1927. I 2008 er der opført et nyt badeværelse i stueplan, hvor der tidligere var køkken/viktualierum. Klageren overtog ejendommen den 1/11 2016 og har tegnet ejerskifteforsikring med ekstrasikring. Han anmeldte den 1/12 2017, at der dryppede med vand fra loftet under badeværelset. Han har anført, at der er revner i fugerne mellem gulv og væg samt fejlkonstruktioner i afløb fra bad, at revnerne har forårsaget nedsivning af vand i huskonstruktionen med efterfølgende vandskade på fyr og loft i kælderetagen under badet, og at VVS firma 1 har vurderet, at revnerne er opstået på grund af det anvendte fugemateriale, som er mørtelfuge og ikke gummifuge. Han har endvidere anført, at badet er anlagt af tidligere ejere, og at det ikke har været anvendt af tidligere ejere til bad. Klageren kræver, at selskabet dækker udgifterne til undersøgelse af omfang og udbedring af skaden med udgangspunkt i overslag af 6/12 2017 fra VVS firma 1.

11. 93277

Det fremgår blandt andet af mail af 6/12 2017 fra VVS firma 1 vedrørende foreløbig vurdering af skade på badeværelset, at "1. Prismæssigt er det svært at komme med en endelig pris, da skaden kan være mere omfangsfuld end først antaget. Men for at løse opgaven skal fliser i badekabine optages og udskiftes. 2. Nederste 2 fliser skal udtages og genmonteres incl rep af vådrumsmembram. 3. Afløb i kælder skal ændres. Således gulv skal ophugges, og der skal etableres et korrekt 110 mm afløb i hjørne hvorfra der opføres et nyt faldrør til gulvafløb/håndvask. 4. Gulv skal genetableres. 5. Der er ligeledes ikke sikkert at gulvafløbet kan være der i den eksisterende gulvhøjde. Derfor kan det være at hele gulvet skal optages. Kan først vurdere ved optagning af eksisterende. … Samlet overslag incl moms kr. 82.752,-".

Selskabet har anført, at årsagen til vandindtrængningen til kælderen skal findes i en utæt gummifuge, der er placeret i overgangen mellem unidræn og nederste vægflise, der ikke er lagt korrekt, og derfor ikke er tilstrækkelig tæt. Selskabet har afvist at dække omkostningerne til udskiftning af fugen, da omkostningerne hertil er under den policemæssige selvrisiko. Selskabet har anført, at det af taksators rapport fremgår, at der ikke kunne måles fugt i loftkonstruktionen i kælderen, hvorfor selskabet ikke finder det dokumenteret, at utætheden har medført skade på loftskonstruktionen. Selskabet har endvidere anført, at der i bygningsreglement 98 ingen krav er vedrørende vådrumsmembran, og at det ikke er dokumenteret, at badeværelset er opført anderledes, end man gjorde i 2008.

For så vidt angår omkostningerne til ændring af rørføringen, således at der kommer korrekt fald, har selskabet på baggrund af et udbedringstilbud fra VVS-firma2 anerkendt en erstatning på 3.856,25 kr. til fuld og endelig afgørelse.

Af selskabets taksatorrapport af 1/2 2019 fremgår det blandt andet, at "utæt fuge ved afløb i bruser i stueplan. I badeværelse som vurderes at være plus 10 år gammelt ses blød fuge ved unidrain, både omkring afløbet på gulvet og over afløbet langs væggen. Der ses hård fuge uden for bruseområdet som går over i blød fuge. Fugen er mangelfuld med huller og ser ud til aldrig at have været tæt, da den er trukket for 'stramt'. Dette har gjort at brugsvand ved badning har

kunne løbe i etage adskillelsen. Ftg. har her oplevet, at det drypper fra loftet i kælderen under afløb. Det vides ikke, hvad der er i etageadskillelsen af isoleringsmateriale men huset alder taget i betragtning kan det være lerindskud som er svært at udtørre. Ved besigtigelsen måles der ingen forhøjet fugt. Badet er ikke benyttet i et år. … Bagfald på afløb fra samme bruser. I kælder hvor der er trængt vand ned ses ligeledes afløbsrøret som er trukket med bagfald i en Ø 55mm rør. De forskellige rørføringer er trukket ind i hinanden, arbejderne ser ud til at være udført at ikke professionelle. Der ses ca. 0,5 meter med bagfald. Det har ikke givet skade men sæbereester, hår mm vil have mulighed for at samle sig i røret. Det vurderes ikke nødvendigt at tage klinker af væggene i forhold til at lappe fugen. Endvidere er forhold om klinker mm. Nævnt i TR. Dog ikke gummifugen ved bruser".

Af tilbud af 11/4 2019 fra VVS firma 2 fremgår det, at omkostningerne til udskiftning af fugen vil beløbe sig til 4.110 kr. Det fremgår endvidere, at "det tyder på, at vådrumsmembran ikke er udført korrekt, samt defekt elastisk fuge, er eftermonteret direkte på cementfuge. Så selvom vi fjerne gammel fuge og etablerer ny fuge, er der ingen garanti for at denne vil holde tæt".

Af tilstandsrapportens punkt 6.1 (gulvkonstruktion/-belægning) fremgår det med karakteren K1, at "gulvbelægning er i områder med mangelfuld vedhæftning i badeværelse i stueplan og i kælderplan. Note: Der er fundet enkelte fliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget i vådzonen. Da fuger/fliser er intakte og den bagvedliggende konstruktion forudsættes at være med vådrumsmembran, vurderes der ikke at være nærliggende risiko for følgeskader". Det fremgår endvidere med karakteren K3, at "der mangler opkant ved brusenichen eller alternativt ved døren. Note: Risiko for fugtskade ved overløb". Af punkt 6.2 (vægkonstruktion/-belægning) fremgår det med karakteren K1, at "vægbeklædning er i områder med mangelfuld vedhæftning i badeværelse i stueplan samt i badeværelse i kælder. Note: Der er fundet enkelte fliser og enkelte områder med mangelfuld vedhæftning til underlaget i vådzonen. Da fuger/fliser er intakte, og den bagvedliggende konstruktion forudsættes at være med vådrumsmembran, vurderes der ikke at være nærliggende risiko for følgeskader".

13. 93277

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at dække omkostningerne til udskiftning af fugen, da omkostningerne hertil er under den policemæssige selvrisiko, jf. tilbud af 11/4 2019 fra VVS firma 2, hvoraf det fremgår, at omkostningerne til udskiftning af fugen vil beløbe sig til 4.110 kr.

Nævnet finder, at klageren i øvrigt ikke har bevist, at der er forhold ved badeværelset – ud over det af selskabet allerede anerkendte – som udgør skade eller nærliggende risiko for skade i medfør af forsikringsbetingelsernes basisdækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke har bevist anden årsag til den konstaterede vandskade end gummifugen, der ikke er lagt korrekt, og derfor ikke er tilstrækkelig tæt. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at der ved mail af 6/12 2017 fra VVS firma 1 ikke er påvist dækningsberettigende forhold ud over det af selskabet allerede anerkendte.

Da der ved selskabets besigtigelse ikke er målt forhøjet fugt i loftskonstruktionen i kælderen, finder nævnet det endvidere ikke dokumenteret, at utætheden har medført skade på loftskonstruktionen.

Ejerskifteforsikringen omfatter endvidere udgifter til lovliggørelse af ulovlige vvs-installationer, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.2.

Nævnet lægger i overensstemmelse med det, som klageren har anført, til grund, at badeværelset er nyopført i 2008, idet køkken/viktualierum er ændret til badeværelse. Nævnet finder derfor, at badeværelset er omfattet af det bygningsreglement, der var gældende på opførelsestidspunktet i 2008.

14. 93277

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er vvs-konstruktioner i og under badeværelset – ud over det af selskabet anerkendte forhold omkring rørføringen – der udgør ulovligt forhold i henhold til gældende bygningsreglement på udførelsestidspunktet, jf. herved BR-S 98.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Jens Kruse Mikkelsen
formand