Ankenævnet *for* Forsikring

Den 6. november 2019 blev i sag nr. 93760:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Hun overtog ejendommen – der er opført i 1949 – den 1/9 2017. I klageskema af 15/5 2019 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "**Kort redegørelse for sagen**
> Der løber vand ind under vores badeværelsesgulv. Det er ikke normalt. Vi opdager det ved at fugen ved klinker udenfor bruser ser 'kalkede' ud. (Salpeter der stiger op gennem fugen åbenbart) Derefter undersøger vi bruseområde, og lægger mærke til en unormalt stor silikonefuge (ikke nævnt i tilstandsrapport), vi fjerner den, og kan se den er synderen. Under den er et kæmpe krater af et hul. Nogle steder med et hul ind på over 1 cm dybt og 4 cm højt som bare har været fyldt ud med silikonefuge.
>
> Vi anmelder til forsikringsselskab, siden da har det være en stor blanding af forskellige undskyldninger og forklaringer. Blandt andet at vi skulle have fjernet silikonefugen og det var derfor skaden var opstået (Selvom vi har sagt vi fjernede den for at se hvad der var galt og siden da ikke har benyttet badeværelset) Eller at det er meget normalt at man konstant skal vedligeholde silikonefuger.
>
> Sagen er godt beskrevet i dokumenter fra vores advokat som jeg har vedhæftet sagen. Brev til Tryg Forsikring samt bilag 1-5, er klagen vores advokat har sendt til Tryg. Svar fra Kvalitet er deres seneste afslag.
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> Vi vil have de anerkender at badeværelset ikke er lavet korrekt og dækker udgifterne til at udbedre skaden og lave badeværelset korrekt så det ikke sker igen."

Selskabet har den 29/5 2019 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"**2.0 Indledning**
Der klages over, at vi ikke kan tilbyde dækning for udbedring af forhold ved klagers badeværelse over den tegnede ejerskifteforsikring.

Klager overtog ejendommen den 1. september 2017 (bilag A købsaftale) og tegnede med ikrafttræden samme dag en ejerskifteforsikring med Ekstrasikring og betingelser 1601 hos os. Forsikringen er tegnet for en tiårig periode, og med en selvrisiko på 5.000 kr. af ethvert forhold. Til grund for forsikringen lå en tilstandsrapport udarbejdet den 22. juni 2017 (klagers bilag 2).

3.0 Kort sagsfremstilling
Den 25. september 2018 anmeldte klager, at der var udsivende vand fra opkant fra bruseniche (bilag B anlæggelsesbillede).

Selskabet besigtigede ejendommen den 1. oktober 2018, og den 3. oktober blev der udarbejdet en taksatorrapport (Bilag C Taksatorrapport) (bilag D billeder fra besigtigelsen).

Af rapporten fremgår det blandt andet, at bunden af brusenichen er lagt med et ensidigt fald mod den ene væg, til en afløbsrende. Den højeste ende af bruseniche gulvet ligger dybere end en enkelt flisetykkelse, hvilket resulterer i en fugehøjde på 20-30 millimeter.

Ved besigtigelsen var den elastiske fuge mellem gulv/væg i brusenichen fjernet, og klager oplyste, at den havde sluppet vedhæftningen og derfor skulle udskiftes.

Endelig fremgår det, at taksatoren vurderede, at forholdet kunne udbedres ved en udskiftning/reetablering af den elastiske fuge, hvilket ikke overstiger den policemæssige selvrisiko på 2.000 kr. [5.000 kr.]

På baggrund af denne rapport sendte selskabet den 11. oktober 2018 en mail til klager, hvori selskabet meddelte, at forholdet ikke var omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring (bilag E). Den 17. oktober 20118 modtog selskabet en mail fra klager (bilag F), hvori klager meddelte, at de ikke var enige i afgørelsen. Denne henvendelse besvarede selskabet ved mail af 8. november 2018 (bilag G), hvor selskabet fastholdt den tidligere trufne afgørelse. Samme dag sendte klager en mail til selskabet (bilag H), hvori klager anmodede selskabets Kvalitetsafdeling om at foretage en vurdering af sagen. Denne henvendelse besvarede selskabet den 10. december 2018 (klagers bilag 1), hvori selskabet fastholdt, at det ikke var dokumenteret, at der forelå en dækningsberettiget skade. Den 27. marts 2019 modtog selskabet en henvendelse fra klagers advokat (klagers bilag 5), og med henvendelsen fulgte klagers bilag 3 og 4. Henvendelsen blev forelagt selskabets taksator, der den 25. april fremsendte sine kommentarer (bilag I). På baggrund af de foreliggende oplysninger sendte selskabet den 29. april 2019 et svar til advokaten (fremlagt af klager).

Herefter blev sagen indbragt for Ankenævnet.

4.0 Ejendommen
Der er tale om et rækkehus oprindeligt opført i 1949, hvor badeværelset skulle være renoveret på et tidspunkt mellem 2011 og 2017 (jfr. sælgeroplysninger pkt. 1.3)

5.0 Tilstandsrapporten
Af tilstandsrapporten fremgår følgende af betydning for vurdering af sagen:

6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K1	Der er gulvklinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget i badeværelse på 1. sal. Der er revnede gulvklinker samt gulvklinker med begrænset vedhæftning til underlaget i badeværelse i kælderen. Note: Delvist manglende vedhæftning til underlag er almindelig forekommende ved store klinker; der kunne ikke ses revner i fuger. Revnede klinker i kælder er placeret lang fra brusenichen, og brusenichen har opkant, der skønnes derfor ikke risiko for skadesudvikling.

6.0 Købsaftale.
Af købsaftalen fremgår blandt andet følgende under pkt. 11

Vedr.: Byggeteknisk gennemgang:
Det er fra købers side en betingelse, at ejendommen bliver gennemgået af en af køber valgt byggesagkyndig senest 30.06.2017. Såfremt køber ønsker at fremsætte indsigelser eller hæve handlen i medfør heraf, skal indsigelser ske skriftligt overfor sælgers ejendomsmægler senest den 01.07.2017 kl. 16.00. Alternativt betragtes forbeholdet som opfyldt.

7.0 Ejerskifteforsikringen
7.1 Hvad dækker forsikringen
I henhold til betingelserne for den tegnede ejerskifteforsikring (bilag J) pkt. 3.1 dækker forsikringen en række fysiske forhold, der nedsætter bygningens brugbarhed og værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Endvidere dækker forsikringen forhold, der indebærer en nærliggende risiko for skader.

Det er en betingelse for dækningen, at forholdet var til stede, da sikrede overtog ejendommen, jfr. Pkt. 3.4.

7.2 Hvad dækker Ekstrasikring
Af betingelsernes pkt. 6 fremgår det, at Ekstrasikring dækker en række forhold, der ikke er relevant for nærværende sag.

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

Af betingelsernes pkt. 5.7 fremgår det, at forsikringen ikke dækker forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.

Af betingelsernes pkt. 5.12 fremgår det, at forsikringen ikke dækker forhold under 5.000 kr., og af pkt. 12.2 fremgår det, at forhold under 5.000 kr. ikke indgår i den samlede selvrisiko.

8.0 bevisbyrde
Af dansk rets almindelige bevisbyrderegler fremgår det, at det er 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.

9.0 Vores vurdering
9.1 fugen
Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at klager mere end 1 år efter overtagelsen af ejendommen anmeldte, at der var udsivende vand fra opkant ved brusenichen.

Ved vores besigtigelse kunne det konstateres, at silikonefugen mellem brusenichens gulv, væg og opkant til badeværelsesgulvet var fjernet. Klager oplyste, at den manglede vedhæftning, hvorfor den skulle fjernes.

Ud fra det foreliggende finder vi det ikke dokumenteret, at der på overtagelsestidspunktet var fejl eller mangler ved silikonefugen.

Vi har i den forbindelse blandt andet lagt vægt på, at det først er mere end 1 år efter overtagelsen af ejendommen, at der konstateres vandudsivning fra brusenichen.

Endvidere har vi lagt vægt på, at silikonefuger har en kort levetid, samt at disse jævnligt skal gennemgås, og eventuelle fejl ved fugen skal udbedres eller fugen skal skiftes. En sådan udskiftning af fuger er en almindelig del af vedligeholdelse af ejendommen.

Vi finder det endvidere ikke dokumenteret, at fugens størrelse i sig selv er en dækningsberettigende skade. Hvis fugen vedligeholdes vil den kunne tjene formålet, med at holde fugt væk fra gulvfliserne uden for brusenichen.

Endvidere er det vores opfattelse, at årsagen til at silikonefugen har sluppet er, at fugen har udlevet sin normale levetid. I henhold til betingelserne dækker forsikringen ikke forhold, der alene består i udløb af materialers sædvanlige levetid.

Endelig er det vores vurdering, at omkostningerne til en reetablering af silikonefugen ikke overstiger den policemæssige selvrisiko 5.000 kr., hvorfor vi ligeledes af denne årsag ikke kan tilbyde dækning for udskiftningen af fugen.

I klagers bilag 'klagers brev til Tryg', anfører klagers advokat, at da badeværelset er nyrenoveret, vil det skulle leve op til det bygningsreglement, der var gældende på renoveringstidspunktet. Advokaten påpeger imidlertid ikke hvilke bestemmelser i bygningsreglementet, der ikke skulle have været overholdt.

For god ordens skyld henledes nævnets opmærksomhed på, at der ikke ved besigtigelsen kunne konstateres fugt på loftet under badeværelset, hvilket indikerer, at der er etableret vådrumsmembran i forbindelse med renoveringen.

Udgangspunktet for bygningsreglementer er, at de er gældende i de situationer, hvor der foretages arbejde på ejendommen i et sådant omfang, at Byggeloven er gældende. Nævnet har blandt andet i kendelse nr. 91333 fastslået, at renoveringen skal have et sådant omfang, at byggelovens bestemmelser finder anvendelse, for at renoveringen skal leve op til bestemmelserne i Bygningsreglementet.

Vi finder det ikke dokumenteret, at den oprindelige renovering af badeværelset har haft et sådant omfang, at byggelovens bestemmelser skal finde anvendelse, hvorfor renoveringen ikke skal leve op til andre bygningsreglementer end de, der var gældende på opførelsestidspunktet.

Afslutningsvis vedrørende fugen, finder vi det ikke dokumenteret, at den utætte fuge, der er konstateret mere end 1 år efter overtagelsen skulle være årsagen til de skrukke fliser.

9.2 Skrukke fliser
Af de foreliggende oplysninger fremgår det, at der er konstateret skrukke/hult lydende fliser på gulvet i badeværelset. Der er tale om forholdsvis store fliser, og det er ikke usædvanligt, at sådanne fliser kan blive skrukke.

Herudover har de skrukke fliser ikke betydning for badeværelsets brugbarhed, ligesom det ikke er dokumenteret, at de skrukke fliser indebærer en nærliggende risiko for skader på ejendommen. I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på, at selvom der er sket udsivning af vand fra opkanten, er der ikke konstateret fugt eller fugtaftegninger på loftet under badeværelset.

Ud fra de foreliggende oplysninger finder vi det ikke dokumenteret, at de skrukke fliser opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, hvorfor vi ikke vil kunne tilbyde dækning for udbedringen af forholdet.

Herudover fremgår følgende af den tilstandsrapport, der lå til grund for klageres erhvervelse af ejendommen:

6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K1	Der er gulvklinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget i badeværelse på 1. sal. Der er revnede gulvklinker samt gulvklinker med begrænset vedhæftning til underlaget i badeværelse i kælderen. Note: Delvist manglende vedhæftning til underlag er almindelig forekommende ved store klinker; der kunne ikke ses revner i fuger. Revnede klinker i kælder er placeret lang fra brusenichen, og brusenichen har opkant, der skønnes derfor ikke risiko for skadesudvikling.

Den bygningssagkyndige har således ved sin besigtigelse konstateret, at der på badeværelset på 1. sal er gulvklinker med manglende vedhæftning til underlaget, eller med andre ord, at der er skrukke fliser på badeværelset.

Denne beskrivelse af forholdet stemmer overens med det selskabets taksator konstaterede ved sin besigtigelse, hvorfor forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. I henhold til betingelsernes pkt. 5.1 dækker forsikringen ikke forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Vi kan ligeledes af denne årsag ikke tilbyde dækning til udbedringen af de skrukke fliser."

Klagerens advokat har den 24/6 2019 til nævnet bl.a. anført:

"I forhold til pkt. 3.0. angiver indklagede, at klager havde oplyst, at fugen var fjernet da den havde sluppet vedhæftningen og derfor skulle udskiftes. Dette er ikke korrekt. Klager konstaterede, at der var vand under fliserne, men kunne umiddelbart ikke konstatere skader ved fugen. Efter konstateringen af problemet med vand under fliserne besluttede klager sig for at fjerne den elastiske fuge og det blev først i den forbindelse konstateret, at fugen i bunden ikke enkelte steder havde sluppet.

Den af indklagede udsendte taksator undersøgte i øvrigt ikke, om der måtte være følgeskader, herunder ved besigtigelse af loftet i det underliggende køkken.

Det bestrides, at skaderne kan udbedres for 2.000 kr. Klager har under alle omstændigheder ikke kunnet finde en håndværker, der var villig hertil, hvorfor indklagede opfordres til at foranledige skaderne udbedret mod klagers betaling af selvrisikoen.

I forhold til pkt. 5.0. gengiver indklagede punkter fra tilstandsrapporten. Det bemærkes i den forbindelse, at skaderne i badeværelset er beskrevet som K1, ligesom det direkte er anført, at delvis manglende vedhæftning til underlag er almindeligt forekommende.

Det bestrides, at klager skulle have udtalt, at der manglede vedhæftning på fugen. Det bestrides, at man som husejer må forvente, at silikonefugen skal udskiftes årligt, idet det atter bemærkes, at den bygningssagkyndige ikke havde anmærkninger til fugen på købstidspunktet samt at badeværelset på købstidspunktet var nyrenoveret.

I forhold til bemærkningerne om skrukke fliser bemærkes, at der ikke var løse og/eller skrukke fliser i badeværelset ved klagers indflytning. Dette fremgår da ej heller af tilstandsrapporten, der alene nævner hule fliser – det vil sige fliser, hvor vedhæftningen er delvis sluppet.

Afslutningsvis skal det bemærkes, at de af indklagede omtalte 'skrukke fliser' er så løse, at de direkte bevæger sig ved almindelig brug, hvilket ikke er hverken hensigtsmæssigt eller acceptabelt i et nyere badeværelse af høj standard og naturligvis har stor betydning for badeværelset brugbarhed."

Selskabet har den 28/6 2019 til nævnet bl.a. anført:

"**Oplysning i forbindelse med besigtigelsen**
Klagers advokat oplyser, at fugen ikke skulle skiftes fordi den havde sluppet vedhæftningen, men skulle være fjernet efter der var konstateret problemer med vand på gulvet. Som det fremgår af bilag C taksatorrapporten, blev det i forbindelse med besigtigelsen oplyst, at fugen blev fjernet fordi den havde sluppet vedhæftningen. Vi må derfor fastholde den tidligere fremstilling vedrørende dette.

Herudover er det vores opfattelse, at klager har stillet sig i en bevismæssig svær situation ved at fjerne den elastiske fuge inden besigtigelsen, hvorfor det ikke har været muligt at konstatere, om denne på overtagelsestidspunktet afveg fra, hvad der kunne forventes ved tilsvarende fuger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Følgeskader
I forbindelse med besigtigelsen nævnte klager intet om eventuelle følgeskader, hvilket ville have været naturligt på dette tidspunkt. Herudover har klager fortsat ikke fremlagt dokumentation for, at der skulle være følgeskader som følge af forholdet.

Udbedringspris
Klagers advokat opfordrer os til at foretage en udskiftning af fuge for derefter at opkræve selvrisikoen hos klager, også selvom udgiften skulle være under den policemæssige selvrisiko på 5.000 kr.

Indledningsvis henledes nævnets opmærksomhed på, at et forsikringsselskabs forpligtigelser i forbindelse med en dækningsberettigende skade består i, at opgøre forsikringserstatningen og udbetale i takt med udbedringen, jfr. nævnets kendelse nr. 92480.

Selskabet vil således ikke kunne forpligtiges til at få foretaget selve udbedringen.

Herudover har klager ikke fremlagt dokumentation for, at omkostningerne til udbedringen af fugen vil overstige den policemæssige selvrisiko på 5.000 kr., og det følger af betingelserne, at skader under selvrisikoen ikke skal anmeldes til forsikringsselskabet og ikke medvirker til nedskrivningen af selvrisikoen.

Vi vil derfor ikke kunne imødekomme denne opfordring.

Udskiftning af fugen
Advokaten anfører i sit indlæg, at det ikke er forventeligt, at fuger skal udskiftes efter 1 år. Der foreligger ingen dokumentation for, at fugen i badeværelset alene var et år gammel, da skaden blev konstateret. Klager har ejet ejendommen i et år, og der foreligger ikke oplysninger om, at klager skulle have skiftet fugen umiddelbart efter overtagelsen af ejendommen. Havde klager gjort dette ville der ikke være tale om et forhold, der var til stede ved overtagelsen af ejendommen.

Det fremgår af tilstandsrapporten, at der er foretaget renovering af ejendommen i perioden 2011 frem til 2017, men der foreligger ikke dokumentation for, hvornår i dette tidsrum, at badeværelset er renoveret.

Det øvrige fremførte omkring fugen fastholdes i sin helhed."

Til dette har klagerens advokat den 9/8 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har med tak modtaget Trygs tilbagemelding, der imidlertid synes at få sagens væsentlige elementer til at drukne en smule. Væsentligt for sagens korrekte udfald er – efter min opfattelse – at: 1) Gummifugen blev fjernet, fordi klager kunne se, at der var vand under fliserne. Herefter kunne det konstateres, at blandt andet fugen var yderst mangelfuld. Manglen skyldes således, som påstået af Tryg, ikke at gummifugen er blevet fjernet, jf. nærmere nedenfor.
2) Fugen (ikke kun gummifugen) er/var udført forkert, ligesom fliserne var udført forkert, således at de nu rokker så væsentligt når man træder på dem, at de ikke er egnet til dagligdagsbrug. Det støttes af både vurderingen af byggesagkyndig hos [entreprenørfirma], der vedlægges som bilag, ligesom det støttes af allerede fremlagte tilbud/vurdering fra [murer 1], der for en ordens skyld fremlægges igen.
3) Klager har ikke fået renoveret/ombygget badeværelset siden overtagelsen, og der er således intet der taler for, at ovenstående ikke skulle have været tilstede på overtagelsesdagen. Det må således lægges til grund, at manglerne var tilstede på overtagelsesdagen.
4) Trygs bemærkninger om en eventuel gummifuges levetid forekommer dels fejlagtig og dels ikke at have betydning for nærværende sag.
5) Ovenstående fejl og mangler er enten ikke beskrevet i tilstandsrapporten eller klart forkert beskrevet, som redegjort for i tidligere skrivelser.
6) [Murer 1] har givet tilbud på kr. 35.756,25 inklusive moms for udbedring af ovennævnte mangler, jf. fremlagte tilbud/vurdering. Dette overstiger således væsentligt selvrisikoen og Trygs estimering."

Hertil har selskabet den 26/8 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Idet det tidligere fremførte fastholdes i sin helhed giver indlægget alene anledning til følgende:

> Uden dermed at anerkende, at renoveringen af badeværelset skulle vær udført på en ikke håndværksmæssig korrekt måde, henledes nævnets opmærksomhed på kendelse 93008. I denne kendelse fastslår nævnet indledningsvis at det ikke i sig selv kan anses som en skade, at et stykke arbejde ikke er udført efter god byggepraksis på opførelsestidspunktet. Afgørende er, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.
>
> Vi finder det fortsat ikke dokumenteret, at skabegrebet er opfyldt."

Heroverfor har klagerens advokat den 30/8 2019 til nævnet bl.a. anført:

> "Tryg henviser til skadebegrebets manglende opfyldelse, herunder som følge af en kendelse, hvor det blev slået fast, at håndværksmæssig ukorrekthed ikke var nok. Imidlertid må dette afvises som ganske irrelevant, idet der – som det også fremgår af diverse bilag – er tale om en skade, der går langt over håndværksmæssig ukorrekthed. Tværtimod er der tale om skader, der – som dokumenteret – medfører at badeværelset er uegnet til dagligdagsbrug, ligesom forholdet medfører væsentlig risiko for følgeskader i bagvedliggende konstruktioner."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder tilstandsrapporten, mailkorrespondance mellem klageren og murer 1, parternes korrespondance før sagen blev indbragt for nævnet, købsaftalen, skadeanmeldelsen, taksatorrapport dateret den 25/9 2018, fotos fra besigtigelsen og forsikringsbetingelserne. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K1	Der er gulvklinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget i badeværelse på 1. sal. Der er revnede gulvklinker samt gulvklinker med begrænset vedhæftning til underlaget i badeværelse i kælderen. Note: Delvist manglende vedhæftning til underlag er almindelig forekommende ved store klinker; der kunne ikke ses revner i fuger. Revnede klinker i kælder er placeret lang fra brusenichen, og brusenichen har opkant, der skønnes derfor ikke risiko for skadesudvikling.

...

		Ja	Nej
1.	**Generelle oplysninger**		
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen? **6 år**		
1.2	I hvilken periode har du boet på ejendommen? **2011-2017**		
1.3	Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne? Hvis ja, hvilke og hvornår? **Huset er blevet totalrenoveret fra 2011-2016**	☒	☐
1.4	Har du kendskab til, at bygningerne eller dele af bygningerne er udført helt eller delvist som selvbyg? Hvis ja, hvilke?	☐	☒

...

3.	**Yder- og indervægge / skillevægge**		
3.1	Har du kendskab til, at der er eller har været revner eller andre skader i yder- eller indervægge/skillevægge? Hvis ja, hvor?	☐	☒
3.2	Har du kendskab til, at der er eller har været fugtpletter eller mug/skimmel på yder- eller indervægge/skillevægge? Hvis ja, hvor og hvornår?	☐	☒
3.3	Har du kendskab til, om at der har været reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i yder- eller indervægge/skillevægge? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	☐	☒
…			
8.	**Lofter/etageadskillelser**		
8.1	Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i lofter/etageadskillelser? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	☐	☒
8.2	Har du kendskab til, at der udført nedhængte (forsænkede/nedsænkede) lofter? Hvis ja, hvor?	☐	☒
9.	**Vådrum (badeværelse, toilet, bryggers)**		
9.1	Har du kendskab til, at der er eller har været problemer med afløb? Hvis ja, hvilke og hvor ofte?	☐	☒
9.2	Har du kendskab til, om at der er løse og/eller revnede fliser på gulv eller vægge? Hvis ja, hvor? **Nogle gulvfliser er revnet i badeværelset i kælderen, dog ikke i nærheden af vandafløb, udelukkende kosmetisk.**	☒	☐

Af taksatorrapporten dateret den 1/10 2018 fremgår bl.a.:

"**Generelt om ejendommen**
Der er tale om et 1-familiehus opført som et enderækkehus i 1½ plan med et bebygget areal på 54 m². Huset er opført i 1949 med et samlet etageareal fordelt på 2 etager på i alt 102 m². Badeværelset er renoveret og istandsat af forrige ejer, og fremstår ellers i flot stand. På gulvet er udlagt fliser i et relativt stort format. I forhold til et vurdereret renoveringstidspunkt må vi antage, at der er udført en vådrumssikring under flisebelægningen.
…
Besigtigelse
Ved besigtigelsen ses det, at den elastiske fuge i kanten mellem gulv/væg i brusenichen – var fjernet. Husejer forklarer, at den havde sluppet vedhæftningen og derfor skulle skiftes. Fugen er udført kosmetisk, noget højere end man normalt ser, uden dette nødvendigvis er en fejl. Dette stiller naturligvis øgede krav til levetiden og vedligeholdelsesintervallerne.

Brusenichebunden er lagt med et en-sidet fald hen mod den ene væg, til en afløbsrende som unidrain. Den højeste ende på nichegulvet, ligger dybere end en enkelt flisetykkelse, hvilket resulterer i en fugehøjde på anslået 20-30 millimeter.

Husejer fremviser i den lodrette mørtelkant/største faldhøjde mellem flisekanten på badeværelsesgulvet og nichebunden, fugtaftegninger i flisekanten under fliserne på det øvrige gulv.

Ligeledes ses der i nogle af fugerne udenfor brusenichen, hvide misfarvninger i fugerne, som jeg mistænker er salpeterudtræk. Dette er en fugtindikator og kan skyldes indtrængen af fugt under fliserne.

Flere af de store fliser omkring brusenichen, er i øvrigt hult lydende. Når fliserne mangler vedhæftning, kan der hvis fugen ikke er intakt, trække fugt ind under fliserne og op i fugerne på gulvet.

Husejer har ikke registreret fugt-/vandskade under badeværelsesgulvet/loft i stueetagen hvilket kan skyldes, at der er påført en vådrumsmembran under fliserne – hvilket dog ikke er eftervist.

Tiltag
En retablering/udskiftning af den ekstatiske fuge, vurderes til at kunne udføres indenfor selvrisiko beløbet – anslået kr. 2.000,- plus moms.

Af mail fra murer 1 til klageren dateret den 18/2 2019 fremgår bl.a.:

"Efter … har været ude og besøge jer og har set på gulvet er vi blevet enige om følgende.

Grunden til at fliserne på badeværelset er 'skrukke' må skyldes forkert montering. Efter vores mening pga. manglende bagsmørring af fliser.

Vi kan konstatere at gummifugen under glaspladen er udført forkert og har sluppet. Så vandet kan rende ind under de løse fliser bagved glaspladen, hvilket giver det hvide udtræk i fugerne. Ligeledes er gummifugen i overgangen mellem bruseniche og hævet gulv også udført forkert og har sluppet.

Efter vores mening er den eneste løsning på problemet, at pille alle fliserne op. Og derved går underlæggende vådrumsmembran i stykker og skal derfor fornyes. Man skal ikke regne med at fliserne kan genbruges.

Løsning i punktform:
Brække alle fliserne op, Fjerne gammel vådrumsmembran, Udføre ny vådrumsmembran, Nedlægning af nye fliser, Fugning og gummifuge efter gældende regler, Sokkelfliser og nederste flise i brusenichen skal også fornyes. Da vådrumsmembranen skal køres op af væggen. Ukendt faktor som vi ikke kan se før det brækkes op er hvordan underlagets tilstand er. Og derfor tager vi et forbehold for dette i overslaget"

Af mail fra murer 1 til klageren dateret den 6/3 2019 fremgår bl.a.:

"Jeg synes ikke det er almindeligt at der er manglende vedhæftning. Men selvfølgelig ser vi det af og til. Det kræver dygtige håndværkere at montere fliser så de har fuld vedhæftning. Spørg evt. ved f.eks. … hvad de siger til det. Jeg mener de foreskriver at fliser monteres med fuld vedhæftning.
…
Der er 2 grunde til at vandet kommer ind under fliserne og den vigtigste er nok at silikonefugen er lavet utilstækkeligt. Men den manglende vedhæftning er også et problem da der i princippet kan trække vand ned igennem cementfugerne og gemme sig inde under fliserne når de er løse.

Den eneste sikre løsning er at pille alle fliser af gulvet. Man kan selvfølgelig godt pille bare nogle fliser op og lægge dem ned igen. Det er bare langt fra sikkert at man så har løst problemet langsigtet."

11. 93760

Af tilbud fra murer 1 fremgår bl.a.:

"**Beskrivelse:**
Afmontering af fliser
Udførsel af godkendt vådrumsmembran
Flisearbejde på gulv samt sokkelfliser og nederste flise i bruseniche
Fuge og gummifuge efter gældende regler

Indeholdt i tilbuddet:
Nedbrydning og bortskaffelse
Primer
Vådrumsmembran
Fliser til 250kr pr. m2 ex moms
Sokkelfliser
Flisekæb
Fugemasse
Gummifuge
Arbejdstimer
I alt 28.605,00
Moms 7.151,25
I alt inkl. Moms 35.756,25

Forbehold
Vi tager forbehold for at underlaget kan være i så dårlig stand at det måske skal udskiftes"

Af mail fra en entreprenør til klageren dateret den 19/7 2019 fremgår bl.a.:

"Jeg tror, I skal fokusere på det udførte arbejde, og her særligt fugerne. Jeg vedlægger et uddrag fra fugebranchens hjemmeside.

Jeg kan i dine dokumenter af forsikringen også hæfter sig ved fugerne, men de mener, at de er udført ok.

Jeres advokat har egentlig skrevet det fint nok, og der er nok ingen anden vej end at klage til ankenævnet.

Fuger
Fuger af denne størrelse skal have en dybde på 8-10 mm og må ikke vedhæfte på bagsiden enten ved sliptape eller fugebånd, ingen af delene er konstateret, altså den er udført forkert.

Vådrumssikring
Jeg ville nok få hevet en flise op for at sikre at der er lavet vådrumssikring."

Af forsikringsbetingelserne 1601 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.

…

5. Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke

5.1 Forhold nævnt i en rapport

Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten.

Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…

5.6 Slid eller manglende vedligehold

Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade jf. afsnit 3.1.

5.7 Udløb af sædvanlig levetid for materialer

Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.

…

5.12 Mindre forhold

Forhold under 5.000 kr., jf. afsnit 12.2"

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen – der er opført i 1949 – den 1/9 2017. Den 25/9 2018 anmeldte klageren, at der var opsivende vand fra brusenichens kant i badeværelset på første sal, og at silikonefugen havde sluppet. Klageren kræver, at selskabet anerkender forholdet som en skade

og afholder udgiften til udbedring i henhold til tilbud fra murer 1. Hun har anført, at fugen ikke er udført håndværksfagligt korrekt, at flere af gulvfliserne ligger så løst, at badeværelset ikke kan anvendes, at silikonefugen blev fjernet for at påvise utætheden, og at badeværelset var nyrenoveret, da hun overtog huset.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet er udtryk for udløb af silikonefugens levetid, at silikonefugen er blevet utæt efter overtagelsestidspunktet, at forholdet kan udbedres for mindre end 5.000 kr., og at skrukke gulvfliser var omtalt i tilstandsrapporten. Selskabet har anført, at det ikke er afgørende, om konstruktionen er udført håndværksfagligt korrekt, men at det afgørende er, om skadebegrebet er opfyldt.

Af tilstandsrapporten fremgår det, at "6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers) 6.1 Gulvkonstruktion/-belægning K1. Der er gulvklinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget i badeværelse på 1. sal. Der er revnede gulvklinker samt gulvklinker med begrænset vedhæftning til underlaget i badeværelse i kælderen. Note: Delvist manglende vedhæftning til underlag er almindelig forekommende ved store klinker; der kunne ikke ses revner i fuger. Revnede klinker i kælder er placeret lang fra brusenichen, og brusenichen har opkant. der skønnes derfor ikke risiko for skadesudvikling". Af sælgerens oplysninger fremgår det, at huset er blevet totalrenoveret fra 2011 til 2016. Det fremgår endvidere, at sælgeren ikke har oplevet problemer med råd eller fugtskader i sin ejertid.

Af taksatorrapporten fremgår det, at "ved besigtigelsen ses det, at den elastiske fuge i kanten mellem gulv/væg i brusenichen – var fjernet. Husejer forklarer, at den havde sluppet vedhæftningen og derfor skulle skiftes. Fugen er udført kosmetisk, noget højere end man normalt ser, uden dette nødvendigvis er en fejl. Dette stiller naturligvis øgede krav til levetiden og vedligeholdelsesintervallerne. Brusenichebunden er lagt med et en-sidet fald hen mod den ene væg, til en afløbsrende som uni-drain. Den højeste ende på nichegulvet, ligger dybere end en enkelt flisetykkelse, hvilket resulterer i en fugehøjde på anslået 20-30 millimeter. Husejer fremviser i den lodrette mørtelkant/største faldhøjde mellem flisekanten på badeværelsesgulvet og niche-

bunden, fugtaftegninger i flisekanten under fliserne på det øvrige gulv. Ligeledes ses der i nogle af fugerne udenfor brusenichen, hvide misfarvninger i fugerne, som jeg mistænker er salpeter-udtræk. Dette er en fugtindikator og kan skyldes indtrængen af fugt under fliserne. Flere af de store fliser omkring brusenichen, er i øvrigt hult lydende. Når fliserne mangler vedhæftning, kan der hvis fugen ikke er intakt, trække fugt ind under fliserne og op i fugerne på gulvet. Husejer har ikke registreret fugt-/vandskade under badeværelsesgulvet/loft i stueetagen hvilket kan skyldes, at der er påført en vådrumsmembran under fliserne – hvilket dog ikke er eftervist. **Til-tag** En retablering/udskiftning af den ekstatiske fuge, vurderes til at kunne udføres indenfor selvrisiko beløbet – anslået kr. 2.000,- plus moms".

Af mail fra en entreprenør til klageren dateret den 19/7 2019 fremgår det, at "fuger af denne størrelse skal have en dybde på 8-10 mm og må ikke vedhæfte på bagsiden enten ved sliptape eller fugebånd, ingen af delene er konstateret, altså den er udført forkert. Vådrumssikring Jeg ville nok få hevet en flise op for at sikre at der er lavet vådrumssikring".

Af tilbud fra murer 1 fremgår det, at gulvet skal brydes op, at der skal laves et nyt gulv, og at arbejdet vil koste 35.756,25 kr.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1 fremgår det, at forsikringen dækker skader eller nærliggende risiko for skade, og at der med 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". Af punkt 3.4 fremgår det, at "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".

Af forsikringsbetingelsernes punkt 5.1 fremgår det, at forsikringen ikke dækker forhold, som er nævnet i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Af punkt 5.7 fremgår det, at forsikringen ikke dækker forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid. Af punkt 5.12 fremgår det, at forsikringen ikke dækker forhold under 5.000 kr.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det i henhold til almindelige forsikringsretlige principper er klageren, der skal bevise, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved bygningen, som udgjorde skader eller nærliggende risiko for skader.

Nævnet bemærker endvidere, at det ikke i sig selv kan anses for en skade, at en bygningsdel ikke er udført håndværksfagligt korrekt. Afgørende er, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Silikonefuge

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved silikonefugen, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i forsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren opdagede forholdet et år efter overtagelsen, og at det må lægges til grund, at silikonefugen har været tilstrækkelig tæt på overtagelsestidspunktet.

Nævnet har også lagt vægt på, at det må forventes, at en silikonefuge kræver løbende vedligeholdelse. Nævnet bemærker, at silikonefugen var fjernet, da selskabet besigtigede forholdet.

Det, som klageren i øvrigt har anført – herunder, at badeværelset var nyrenoveret på tidspunktet for klagerens overtagelse af huset – kan ikke føre til andet resultat, da det ud fra sagens oplysninger ikke er muligt at fastslå, hvornår badeværelset blev renoveret.

Skrukke gulvfliser

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at forholdet vedrørende gulvbelægningen i badeværelset er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det i tilstandsrapporten er angivet med en K1-anmærkning, at "der er gulvklinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget i badeværelse på 1. sal", og at forholdet er anmeldt et år efter overtagelsen, hvorfor der kan være sket yderligere udvikling i forholdet efter overtagelsen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings