

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 4. november 2020 blev i sag nr. 93884:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Qudos Insurance A/S (under konkurs)
V/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Han overtog ejendommen – der er opført i 1996 – den 23/8 2017. I klageskema af 24/6 2019 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vandindtrængning igennem væggen fra baderum til værelse. Væggen i baderummet er ikke udført så den kan modstå normalt forekommende påvirkninger og så er let betonelementerne ikke udført med udfyldte støbeskel og der er derudover markante revner.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Korrekt udførelse mod normalt forekommende kemiske og mekaniske påvirkninger af gulve og vægge."

Selskabet har den 25/7 2019 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagsfremstilling

Vores kunde (herefter kaldet 'klager') overtog den forsikrede ejendom den 23. august 2017, hvor forsikringen (5-årig med basisdækning) trådte i kraft. Police og vilkår er vedlagt som bilag A. Forsikringen blev tegnet på baggrund af en tilstandsrapport af 18. november 2016 (vedlagt som bilag B).

Den 28. februar 2019 modtog vi en skadeanmeldelse i form af en mail fra klager vedr. 1. Fugtgennemtrængning i letbetonvægge på begge badeværelser, 2. Manglende vådrumssikring i vådzone og 3. Manglende tæthed i fugerne/sammenstøbningerne i letbetonvægge. Klagers mail fremlægges som bilag C. Den vedhæftede fil er fremlagt af klager.

De anmeldte forhold blev besigtiget af vores taksator den 19. marts 2019. Taksators rapport fremlægges som bilag D.

Skadebehandler afviste den anmeldte skade ved mail af 27. marts 2019. Skadebehandlers afvisning og klagers indsigelse, som blev oversendt til besvarelse i vores kvalitets- og klageafdeling. Svaret fra vores kvalitets- og klageafdeling er fremlagt af klager.

Frida Forsikrings opfattelse af sagen

Klagers anmeldelse vedrører konstruktioner i husets badeværelser, der – ifølge klager – ikke er i overensstemmelse med dagældende bygningsreglement, BR-85. Som det fremgår af bl.a. besvarelsen fra vores kvalitets- og klageafdeling er skadebehandlingen sket under denne forudsætning. Ved læsning af de to mailkorrespondancer, som klager har fremlagt, med henholdsvis Dansk Byggeri og SBI får vi imidlertid det indtryk, at klager tillige ønsker at anmelde en fugtskade.

Klager har alene tegnet en forsikring på basisvilkår. En basisejerskifteforsikring dækker skader og nærliggende risiko for skader, der var til stede på overtagelsestidspunktet, jf. punkt 4 A-C i forsikringsbetingelserne. Forhold, der alene består i manglende overensstemmelse med lovgivningen, eller forhold der alene består i uhensigtsmæssige konstruktioner – herunder manglende overholdelse af SBI-anvisninger – er ikke omfattet af ejerskifteforsikringens basisdækning. Dette fremgår også af punkt 5 D i forsikringsbetingelserne. En dækning mod ulovlige bygningsindretninger i beboelsen kan tilkøbes, og jeg kan oplyse, at klager fik tilbudt en sådan udvidet forsikring, men valgte at tegne en basisforsikring.

Klager og taksator har begge beskrevet en ældre og lille fugtplet nederst på en væg, der vender mod brusenichen i husets store badeværelse. Fugtpletten var ved taksators besigtigelse tør, og vurderes derfor at være ældre. Det skal bemærkes, at klager til taksator oplyste at badeværelset havde stået ubenyttet gennem længere tid.

Henset til at den pågældende fugtplet er ældre og tør, er det vores overbevisning, at den kan udbedres ved en simpel overmaling. Det er uoplyst, om fugtpletten er opstået efter klagers overtagelse af ejendommen eller var til stede ved overtagelsen. Vi beder klager oplyse dette.

Uanset om fugtskaden er opstået før eller efter overtagelsestidspunktet, finder vi det mest sandsynligt, at årsagen er manglende tæthed i (silikone)fugerne mellem gulv og væg i brusenichen. Klager ses da også på tidspunktet for taksators besigtigelse at være i gang med en udskiftning af silikonefugerne mellem gulv og vægge, hvilket efter vores opfattelse styrker vores formodning om, at fugerne har været udskiftningsmodne.

Vi kan da også tilføje, at bløde fuger almindeligvis bør udskiftes hvert 5. år, se herom bl.a. Bolius-artikel (bilag E).

Vi fastholder afvisningen af de anmeldte forhold, da

1) fugtpletten kan udbedres (overmales) for under 5.000 kr., jf. punkt 5 A i forsikringsbetingelserne, og det i øvrigt ikke er bevist, at fugtpletten var til stede på overtagelsestidspunktet, jf. punkt 4 A i forsikringsbetingelserne.

2) Udskiftning af de bløde fuger var omfattet af planlagt arbejde som led i almindelig vedligeholdelse, og i øvrigt kan udføres for et beløb, der ikke overstiger forsikringens bagatelgrænse på 5.000 kr., jf. punkt 5 A i forsikringsbetingelserne.

3) de 3 anmeldte tilfælde af manglende overholdelse af bygningsreglementet på overtagelsespunktet, hverken udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Forholdene har bestået i siden ejendommens opførelse i 1996, heraf 2 år efter klagers overtagelse, uden at der er sket skade som følge heraf.

4) klager har valgt ikke at tegne udvidet ejerskifteforsikring, hvorfor bygningsindretninger i strid med bygningsreglementet ikke er omfattet af forsikringsdækningen. Vi gør opmærksom på, at manglende overholdelse af SBI-anvisninger ikke nødvendigvis udgør en ulovlighed, og at vi end ikke finder det bevist, at klagers hus er opført i strid med dagældende BR-85."

Klageren har den 5/8 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Som følge af Fridas 1. indlæg af 25. juli 2019, er det min opfattelse at Frida Forsikring forsøger at udgå at acceptere min skade, ved at skabe tvivl og forvirring vedrørende min sagsfremstilling. Jeg har tegnet en ejerskifteforsikring i håb om jeg ikke står med større byggeomkostninger hvis ejendommen gemmer på ubehagelige overraskelser i form af bygningskader jeg ikke har kunnet forudse inden jeg overtog ejendommen.

Med henvisning til mine bilag 'Baderum notat til Frida' samt 'Mail med klage og svar' har jeg heri forsøgt at afdække skadens problemstilling og skabe størst mulig forståelse og ikke mindst forståelse for, hvorfor skaden er omfattet af forsikringen.

I dette høringsbrev vil jeg kommentere på Fridas 1. indlæg samt belyse min skadeanmeldelse på bedre vis.

Det er ikke korrekt at min basisforsikring ikke dækker de omtalte skader, hvilket tydeligt fremgår jf. punkt 4A-C i forsikringsbetingelserne. Frida afviser erstatningsdækning og henviser til punkt 5 D i forsikringsbetingelserne, hvilket er en helt forkert antagelse! Skaden er omfattet af basisforsikringen fordi væggene i vådzone ikke kan modstå de normalt forekommende mekaniske og kemiske påvirkninger, hvilket ses ved fugtgennemtrængning i de 2 badeværelser, der henvises i øvrigt til bygningsreglement 1985 kapitel 4.6.! I det konkrete tilfælde er der tale om en bygningskade samt en skade hvor der er nærliggende risiko for skader på nærliggende konstruktioner, fordi fugten transporteres rundt i bygningskonstruktionerne. Derfor er skaden dækningsberettiget.

Frida Forsikring kan i øvrigt heller ikke afvise skadesdækning ved at benytte sig af udtalelsen 'det var normal byggeskik' eftersom alle branchestandarder og lærebøger foreskriver metoder som var opfundet mange år før opførelsen af min ejendom, i den forbindelse skal man huske på at bygningsreglement 98 – for småhuse udkom 1 år efter opførelsen af min ejendom, hvilket i øvrigt er 13 år efter BR85.

Jeg konstaterede fugtpletter på væggen i tilstødende værelse mod det store baderum, da jeg fjerner et billede som står på gulvet (vores store baderum ligger lige på den anden side) og det får mig straks til at tænke tilbage på tapetet/væggen (væggen mod det lille baderum) bag tørretumbleren i bryggerset, som jeg lige efter vores indflytning konstaterede var fuldstændig opløst af fugt, men dengang slog jeg det af med at det var nok kondens fra tørretumbleren. Men jeg kan nu forstå at det ikke var en korrekt antagelse! Så da jeg nu stod med 2 fugtige vægge kunne der kun væ-

re tale om en skade forårsaget af påvirkninger fra baderummene! Min første antagelse var at væggen skal tørre og derfor valgte jeg at fjerne de elastiske gummifuger. Da jeg får fjernet silikonefugerne i begge baderum, ser jeg at betonelementerne er opsat fuldstændig rå/blanke og der er ikke udført fugtsikring af nogen art, og ydermere er der stort set ingen udstøbning mellem betonelementerne/samlingerne der er kun store revner og fri passage for vand, se billeder.

Væggen er tør fordi taksator besigtigede skaden flere uger efter jeg fjernede de elastiske gummifuger og fordi vi valgte kun at bade i vores badekar. Vi benyttede i øvrigt vores bruseafsnit i badeværelset flittigt frem til den dag jeg konstaterede skaden!

Både fliser og elastiske gummifuger kan ikke betragtes for tilstrækkelig fugtsikring. Det er en nødvendighed at hele bygningsdelen kan modstå de omtalte påvirkninger! Det var en gammel dame på ... år som boede alene i ejendommen, så har baderummet naturligvis ikke været udsat for de samme daglige bade som en familie på 4 udsætter det for, hvorfor skaden ikke har været nær så markant ved vores indflytning!

At dømme ud fra væggen bag tørretumbleren og min registrering ved indflytning, kan fugtproblematikken ikke være opstået efter vi flyttede ind. Denne væg malede malerne nemlig ikke da vi overtog ejendommen, så den står stadig urørt. Dette er midlertidig ikke tilfældet for væggen mod det store baderum, den blev malet af malerne ved indflytning.

Frida Forsikring har i øvrigt forstået det korrekt i deres opfattelse af sagen, at jeg også anmelder en fugtskade, det skriver jeg som det første punkt i 'Baderum Notat til Frida'.

Jeg håber mine høringskommentar beskriver forholdet tilstrækkelig, og jeg vil meget gerne vise min brusekabine og fugtgennemtrængningen bag tørretumbleren frem. Taksatoren ønskede i øvrigt ikke at se væggen i bryggerset samt tage billeder af hjørnesamlingerne som dokumenter revnerne i betonelementvæggene, men de kan godt anes på mine billeder."

Selskabet har den 7/8 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Vi fastholder vores afgørelse og henviser i det hele til vores indlæg af 25. juli 2019.

Vi skal alene tilføje, at vi beklager klagers oplevelse af, at taksator ikke ønskede at besigtige bagsiden af det lille badeværelse. Vi skal gerne bede taksator genbesigtige, hvis klager ønsker dette?

Henset til, at de bløde fuger også i det lille badeværelse er fjernet og klagers oplysning om, at denne bruseniche gennem længere tid ikke har været benyttet, finder vi det dog mest sandsynligt, at en fugtmåling på den anden side af den væg ville vise, at væggen var tør. Klager må dog gerne indsende et billede af den fugtplet bag tørretumbleren, som han beskriver.

Klager har forklaret, at fugtpletten på væggen, der støder op imod det store badeværelse, er opstået efter overtagelsestidspunktet. Klager synes at være af den opfattelse, at hovedårsagen til fugtpletten er revnedannelser mellem betonelementerne. Det er vores opfattelse, at hovedårsagen til såvel denne som den fugtplet, som klager nu beskriver, er bag væggen til det lille badeværelse, er utætheder i de bløde fuger. Det er sædvanligt forekommende med revner mellem elementsamlinger, jf. eksempelvis bilag F fra Bolius.dk.

Hvis sådanne revner nedsætter væggens styrke væsentligt, og dermed forringer bygningens stabilitet, kan man udbedre en sådan revne ved at lime samlingen på ny. Det hører imidlertid til sjældenhed, at revner er så alvorlige, og i denne sag, er det end ikke sandsynliggjort, at de skulle være alvorlige.

En undersøgelse af revnernes omfang kræver et omfattende destruktivt indgreb og en ingeniørberegninger af bygningens statik. Sådanne undersøgelser falder uden for vores undersøgelsespligt. Vi står ved vores tilbud om en fornyet taksatorbesigtigelse af den anmeldte fugtplet på væggen bag det lille badeværelse, men formoder ud fra klagers beskrivelse, at en sådan besigtigelse ikke bidrager nævneværdigt til sagens oplysning."

Til dette har klageren den 23/8 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Som enhver anden ejendomsejer har jeg et ansvar for at min ejendom ikke udsættes for unødige bygningsskader, og som følge af min profession som ... ved jeg at vandskader kan være svære at lokalisere. Derfor er det dybt forkasteligt at Frida Forsikring antyder, at det er forkert at fjerne de elastiske gummifuger i begge badeværelser, når jeg står med 2 baderum, hvor væggen er våd og fugtskadet og hvor jeg på daværende tidspunkt ikke kendte skadesårsagen.

Jeg vil gerne præcisere, at jeg først fjernede de elastiske gummifuger i det lille baderum, efter jeg havde konstateret fugtskaden i det store baderum og set hvordan væggen og støbeskellene var udført her. Jeg ved at det vigtigste man kan gøre i sådan en sag, er at stoppe ulykken og sørge for at 'åbne op' og lade tørre.

Fugtproblematikken var tilstede før vi overtog huset!

Som jeg tidligere har skrevet er væggen tør fordi taksatoren først besigtigede skaden mange uger efter jeg fjernede de elastiske gummifuger, og forbi vi ikke brugte brusekabinen i dette tidsrum. Jeg har også tidligere forklaret, at der er store revner og manglende udstøbning i støbeskellene, så når jeg sammenholder mine skader med konstruktionens evne til at modstå de daglige påvirkninger, står det klart, at baderummene ikke kan modstå de daglige kemiske og mekaniske påvirkninger som det fremgår af bygningsreglementet at en konstruktionen som denne skal kunne klare. Det vil altså sige der er tale om en bygningsskade. Så derfor er jeg ikke et sekund i tvivl om, at jeg står med en bygningsskade som er dækket af ejerskifteforsikringen.

Jf. Frida Forsikrings høringsvar nr. 2 antyder de, at de stadig er tvivl om hvad jeg egentlig har anmeldt til forsikringen. Frida skriver følgende: '... hovedårsagen til såvel denne som den fugtplet, som klager nu beskriver, er bag væggen...'

Jeg vil gerne præcisere at jeg har anmeldt én bygningsskade som omfatter samme forhold i våd-zonen i de 2 baderum. Der er tale om en bygningsskade, fordi konstruktionen ikke er tilstrækkelig fugtsikker og den kan derved ikke modstå de daglige kemiske og mekaniske påvirkninger! I øvrigt besigtigede taksatoren begge baderum, dog uden at se væggen bag tørretumbleren.

Det fremgår tydeligt at Frida Forsikring bygger deres bevis byrde op omkring de elastiske gummifuger som de mener skal være den altovervejende fugtsikring af konstruktionen, og henviser til 2 af Bolius' artikler.

Som det fremgår af artikel nr. 1's kildeangivelse (se udklip længerne nede i min skrivelse) er der absolut ingen henvisninger til byggebranchens gængse forskrifter. Det er da helt absurd at benytte sig af artikler som henviser til eksempelvis et 'gør det selv byggemarked' som ... Hvor er henvisningerne til SBI-anvisningerne, BYG-ERFA blade, DS-standarder, byggetekniske vejledning fra fabrikanter, som alle andre rådgivere benytter sig af? Som jeg tidligere har beskrevet kan en 'fuges vandtæthed ikke alene bero på en elastisk fugemasse. Hverken vandtætte belægninger og belædninger og vandtætte lag eller fuger og samlinger må kunne brydes ved bevægelser i konstruktioner eller materialer'.

Jf. SBI-anvisning 169 s. 18 Vandtæthed generelt. 'Denne tekst er beskrevet i SBI-anvisningen fra år 1991, det var altså alment kendt og benyttede metoder allerede dengang mit hus blev bygget så der kan jo slet ikke være tvivl om hvordan arbejdet skal udføres korrekt for at efterkomme reglerne i bygningsreglementet.

Som det fremgår af artikel nr. 2, som Frida forsikring i øvrigt selv har digtet/ændret artiklens overskrift på, til 'Revner i betonvægge' (se udklip længerne nede i min skrivelse, artiklen fremgår af Bilag F på sagsoversigten!) så er også her en helt forkert reference. Denne artikel omhandler porebetonvægge/gasbetonvægge hvilket er total irrelevant for min sag, mit hus er opbygget af helstøbte betonelementer! Og det er lige præcis derfor en udstøbning i samlingerne spiller en så væsentlig brik i min bygningskade, som jeg øvrigt mener er ganske alvorlig, for det er absolut ikke sædvanligt forekommende (som Frida skriver det er)! Og som ... fra SBI skriver (se mit bilag i sagsoversigten), har byggeproducenterne vejledninger som beskriver hvordan vægge skal udføres i eksempelvis vådrum.

Bolius skriver endvidere følgende på deres hjemmeside: Anvendelse af Bolius' indhold 'Indholdet på Bolius.dk, Bolius Nyhedsbrev, Facebook, Instagram, Twitter, magasinet Bolius og vores andre medier er af generel karakter og søger ikke at løse individuelle eller konkrete rådgivningsbehov'. Frida Forsikring må altså slet ikke benytte materialet fra bolius i denne sammenhæng!

Sluttelig vil jeg gerne afvise at en undersøgelse af støbeskellene kræver et omfattende destruktivt indgreb, når man ved hjælp af en simpel hobbyknib kan fjerne den elastiske gummifuge og se hvad der er galt! Frida Forsikring skriver i øvrigt i deres høringsbrev nr. 1 'at udskiftning af elastiske gummifuger henhører under en bagatelgrænse'.

...

Vedlagt denne skrivelse er 4 billeder af væggen bag tørretumbleren mod det lille baderum. På billederne fremgår det tydeligt at væggen er fugtskadet, ligesom det tydeligt fremgår i nederste højre hjørne på billede 1, 2 og 4, at støbeskellet mellem betonelementsamlingerne ikke er udført tilfredsstillende og hvorfor det i den grad har indflydelse på væggens evne til at modstå de kemiske og mekaniske påvirkninger.



Billede 1. Væggen bag tørretumbleren



Billede 2. Støbeskellet tæt på. Tydelig revne/manglende støbefuge



Billede 3. Fugtskaden tæt på



Billede 4. Tydelig revne i støbeskel

Jeg mener en besigtigelse af støbeskellene vil kaste lys over problemstillingen og fremme Frida Forsikrings accept af bygningsskaden."

Hertil har selskabet den 28/8 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Vi vil gerne imødekomme klagers ønske om en ny taksatorbesigtigelse. Han vil blive kontaktet af taksator herom. Vi vil herefter kommentere sagen yderligere.

Vi skal pointere, at vi ikke mener, at klager har handlet forkert ved at lade de bløde fuger udskifte for at lade konstruktionen tørre. Vi har alene pointeret, at 1) vi ikke har haft mulighed for at vurdere de oprindelige fugers tilstand, 2) bløde fuger må forventes at skulle udskiftes temmelig ofte, og at 3) vi på baggrund af vores erfaring – indtil andet er godtgjort – vurderer den mest sandsynlige årsag til fugtgennemtrængningen fra badeværelserne at være utætte, bløde fuger.

Ankenævnet for Forsikring

8.

93884

Viser det billede af væggen bag tørretumbleren området, som det ser ud nu, eller da han først konstaterede forholdet? Hvis billedet er nyt, bedes klager oplyse, om forholdet har udviklet sig siden hans først bemærkede noget ved den væg."

Heroverfor har klageren den 20/9 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg vil gerne imødekomme en genbesigtigelse fra Frida Forsikring. Derfor har jeg aftalt et møde med taksator fra Frida Forsikring ... fredag den 27. september 2019 kl. 13.20. Her vil taksator besigtige væggen bag ved tørretumbleren.

Frida Forsikring ønsker endvidere at besigtige støbeskellene. Frida Forsikring har udpeget 'ekstern' ingeniør ... fra [ingeniørfirma 1]. Jeg vil meget gerne vil imødekomme denne besigtigelse men som det fremgår af bilag 1 som er vedhæftet dette høringssvar, har jeg midlertidig forespurgt Frida Forsikring hvilke kompetencer ingeniøren besidder, dette har jeg pt. ikke modtaget respons på. Jeg har i samme forbindelse forespurgt hvem der skal betale denne besigtigelse/indgreb, dette har jeg heller ikke modtaget respons på.

Jeg mener begge parter kan drage fordel ved at Frida Forsikring vælger en ekstern ingeniør som er en erfaren bygningsingeniør med kendskab til fagtilsyn, kvalitetssikring og prissætning af letbeton elementer samt udførelse af baderum. Overnævnte kompetencer fremgår ikke af [ingeniørfirma 1's] hjemmeside.

Som jeg tidligere har forklaret anser jeg revnerne og den manglende udstøbning i støbeskellene som en af de væsentligste årsager til at baderummene ikke opfylder kravene i bygningsreglementet. Væggene kan ikke modstå de daglige kemiske og mekaniske påvirkninger som det fremgår af bygningsreglementet at en konstruktionen som denne skal kunne klare. Man kan ikke tilegne elastiske gummifuger denne kompetence! Selv Frida Forsikring skriver at fugerne skal skiftes 'temmelig ofte', og det har på intet tidspunkt været hensigten i bygningsreglementet at de elastiske gummifuger skal udgøre den altovervejende fugtsikring. Det senere krav om en decideret vådrumsmembran vil i denne forbindelse have en minimal effekt, eftersom støbeskellene ikke er udfyldte og revnet! Det vil altså sige der er tale om en bygningsskade.

Billedet af væggen bag ved tørretumbleren er nyt, jeg har meget sjældent min tørretumbler ude fra væggen, så jeg kan ikke sige om forholdet har udviklet sig, men eftersom der er gulvvarme vil det vand som løber ud gennemstøbeskellene fordampe meget hurtigt og derved svær at bemærke.

Jeg imødeser Frida Forsikrings tilbagevendelse vedrørende besigtigelse af støbeskellene udført af en erfaren og kompetent ingeniør."

Selskabet har herefter den 17/10 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Som supplement til det af klager anførte kan tilføjes, at taksator, ..., har besigtiget ejendommen. Hans rapport fremlægges som bilag G.

Det fremgår af plantegningen, der ses i først i taksators rapport, at bryggerset deler væg med det lille badeværelse. I bryggerset er en vask placeret op ad denne fælles væg med vaskemaskine til venstre for og tørretumbler til højre for. Tørretumbleren er af ældre dato og udleder derfor ganske meget damp under brug. Bag tørretumbleren og den højre halvdel af vaskeskabet findes bru-

senichen. Bag venstre halvdel af vaskeskabet og vaskemaskinen findes bar væg og toilet på badeværelsessiden.

Det er taksators vurdering, at den skimmel, der ses på det af klager fremsendte foto, på væggen bag tørretumbleren skyldes en ældre vandskade ved vasken i bryggerset. Han baserer dette på den synlige skjold på bagbeklædningen i vaskeskabet samt synlig skimmel, der ses bag vaskemaskinen, der som nævnt ikke deler væg med brusenichen.

På baggrund af ovenstående finder vi det ikke godtgjort, at det anmeldte forhold vedr. støbeskel har forårsaget fugtskade i det lille badeværelse. For så vidt angår skimlen, er det ikke godtgjort, at dette på overtagelsestidspunktet havde en væsentlig negativ indvirkning på indeklimaet, hvorfor skimlen ikke i sig selv er dækningsberettigende. Det er endvidere vores vurdering, at omfanget er så begrænset, at udgifterne til at fjerne skimlen ikke overstiger forsikringens bagatelgrænse på 5.000 kr., jf. også taksators konklusion.

Ingeniørbesigtigelse

Det er korrekt, at vi bad ingeniør ... fra [ingeniørfirma 1] besigtige ejendommen. Der er tale om en ekstern ingeniør med mange års erfaring, som vi har gode erfaringer med, hvorfor vi bad ham besigtige. Han laver gode rapporter med gode beskrivelser, og han skriver på et letforståeligt måde. Derudover arbejder han hurtigt, og vi har fået positive tilbagemeldinger om ham fra vores kunder. Han er særligt god til at vurdere stabilitet/statik. Ingeniøren har meddelt os, at forgæves har forsøgt at komme i kontakt med klager, jf. bilag H.

Ingeniørbesigtigelsen var vi ikke forpligtet til at afholde udgiften til, da det ikke er sandsynliggjort, at der er en dækningsberettigende skade. Vi er enige med klager i, at det er en fordel med så oplyst et grundlag som muligt, og vi imødeser derfor også at modtage eventuelle rapporter fra en af klager engageret ingeniør, der besidder de kvalifikationer, som klager vurderer nødvendige og relevante. Vi står endvidere ved vores tilbud om at afholde udgifterne til at lade [ingeniørfirma 1] besigtige.

Som anført af klager er badeværelserne tilfugede, og ingeniøren – uanset hvem det er – kan næppe udtale sig om en konstruktion, der ikke længere er synlig. Vi er derfor enig med klager i, at konstruktionen skal åbnes inden en ingeniørbesigtigelse. Henset til at bevisbyrden for, at der er et dækningsberettigende forhold, påhviler klager, er det vores opfattelse, at omkostningerne til at fjerne og retablere fugerne tillige påhviler klager.

Afsluttende skal vi bemærke, at vi kan se, at der enkelte steder er revner, men at disse revner ikke har medført nogen skade, og at det ikke er godtgjort, at revnerne har nogen konstruktiv betydning, endsige at de nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt. Vi fastholder derfor vores afgørelse."

Hertil har klageren den 18/10 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Afsnit 1. Kommentar til Frida Forsikrings høringsvar nr. 4

Frida Forsikring antyder at vores tørretumblers alder har betydning for hvor meget fugt der er i tøjet, jeg antager de mener hvor meget vand der er i vasketøjet efter tøjet er vasket og slynget i vaskemaskinen. Og så mener Frida Forsikring at tørretumblerens alder har noget at gøre med hvor meget kondens tørretumbleren leder ud i lokalet.

Pkt. nr. 1 så er det alment kendt at en tørretumbler med direkte afkast til det fri, har en langt bedre/hurtigere tørreevne og leder langt mindre kondens ud i det lokale som de befinder sig i, i modsætning til kondenstørretumblere som holder på kondensen inde i maskinen og opfanger den varme kondens i en beholder i maskinen. Vores tørretumbler fjerner vandet i tøjet hurtigt og effektivt, og medvirker ikke til forhøjet luftfugtighed.

Pkt. nr. 2 det er derimod vaskemaskinen som har betydning for hvor meget vand der er i tøjet. Vores vaskemaskine er ny og slynger tøjet rigtig godt, så derfor er der heller ikke så meget vand i tøjet når vi ligger det ind i tørretumbleren!

Taksator kunne desuden ikke måle forhøjet fugtniveau i væggen bag ved tørretumbleren. Ergo har vores tørretumblers alder eller tilstand absolut ingen betydning for væggens beskaffenhed. Vi bruger vores 'gamle' tørretumbler 5-7 gange om ugen.

Tapetet er opløst fordi konstruktionen ikke kan modstå de påvirkninger som kommer fra baderummet.

Afsnit 2. Kommentar til taksatorrapport af 27.09.2019

Det er ikke en korrekt antagelse, at der blot mangler et mindre område med udstøbning mellem vægelementerne. Det fremgår klart og tydeligt på de tidligere fremsendte billeder, at der er direkte passage og at vandet kan løbe frit fra badeværelset og ind i væggen uden hindring, det vil altså sige der er tale om et stort område! Som jeg tidligere har beskrevet er der brede revner og manglende udstøbning i alle støbeskel.

På baggrund af taksators påstand om at skaderne i det lille badeværelse måtte skyldes en utæthed fra et rør/armatur som er placeret uden på væggen i bryggerset, så vil jeg betvivle taksators evne og forstand på vandskader og utætheder generelt.

Der er overhovedet ikke grundlag for at anfægte, at den tidligere ejer har ignoreret et rørbrud og tilsidesat en reparation på en vandinstallation som er placeret uden på væggen i bryggerset. Det vil ikke være normal adfærd!

Enhver husejer vil til hver en tid agere og udbedre et rørbrud så følgeskader minimeres! Skaderne skyldes at konstruktionen i vådzone ikke forhindrer, at vand og fugt trænger igennem væggen/gulvet. Det er desuden alment kendt at en spånplade som er i tæt tilknytning med en fugtig flade som eksempelvis en opfugtet væg, suger meget vand.

For god ordens skyld er det værd at bemærke at vores hus er 22 år og at de anvendte materialer har levetider som er væsentlig højere, der er altså ikke tale om rør som er gennemtæret/hullet efter mange års anvendelse!

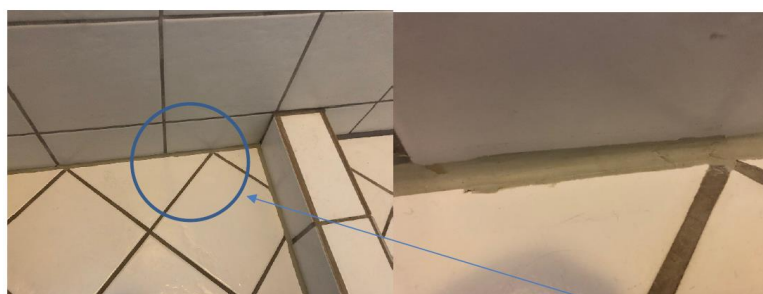
Inventaret i bryggerset består af 4 lukkede skabsrum. Et rørbrud i et af skabsrummene vil aldrig kunne forårsage så forskelligartede skader i de øvrige lukkede skabsrum, og da aldrig opløse tapetet på den måde i det ene skabsrum, hvis rørbruddet eksempelvis er i rummet ved siden af!

Afsnit 3. Elastiske fugers egenskaber:

Som det fremgår af byggeskadefondens hjemmeside ... kan elastiske fuger ikke betragtes for vandtætte, se udklip herunder. Så vær venlig at fokusere på den samlede bygningskonstruktions egenskaber, som også bygningsreglement 1985 gør!: '**Fuger** Betegnelsen fuge anvendes både for en samling mellem to bygningsdele og for det materiale, samlingen eventuel udfyldes med. I badeværelser anvendes betegnelsen især til at beskrive fuger, som er udfyldt med et fugemateriale. Formålet med fugerne er at opdele fladerne og at sikre, at bevægelser mellem bygningsdele indbyrdes – eller mellem bygningsdele og installationsdele – kan optages, uden at der opstår skader/utætheder. **Fuger er ikke vandtætte** Det er vigtigt at bemærke, at elastiske fuger – og fuger mellem fliser – IKKE kan regnes for at være vandtætte, og vandtætheden i badeværelset må derfor IKKE afhænge af fugernes tæthed! Vandtætheden skal være sikret på anden vis. fx med en vandtætningsmembran'.

Afsnit 4. Billeder af de 'gamle' elastiske gummifuger

Nedenstående billeder viser de 'gamle' elastiske gummifuger dags dato i mit badeværelse. Disse fuger er ikke udskiftet! Når nu taksator ikke ønsker at tage billeder af dem, så vil jeg gøre det! Jeg mener at billederne er med til at tegne et billede af at Frida Forsikrings antagelse, om at mine 'gamle' elastiske gummifuger er årsag til at der trænger fugt/vand igennem min konstruktion i mine 2 baderum er forkert.



Lille badeværelse, langt fra

Lille badeværelse, samme sted tæt på



Stort badeværelse, langt fra

Stort badeværelse, samme sted tæt på

Afsnit 5. Afsluttende bemærkninger

Det er den samlede bygningskonstruktion der skal udgøre fugtsikringen. Fakta er at element udstøbningen er hullet og revnet som en si, og at væggen i vådzone er blotlagt uden nogen form for vandtætning og derfor kan væggen ikke holde fugten fra at trænge ind igennem udstøbning.

gen/væggen. Udklip fra Bygningsreglement 1985: s. 33: 'Gulv- og vægoverflader skal udføres, så de kan modstå normalt forekommende mekaniske og kemiske påvirkninger'. 'Samlinger, herunder tilslutning mellem gulv og væg samt rørgennemføringer o.l. skal være vandtætte'.

Udklip fra SBI-anvisning 169, år 1991: s.13: 'Hvis murede eller støbte vægge, herunder fuger i vægge, er porøse eller vandsugende, bør væggene gøres vandtætte til højden mindst 1,7m, ved brusepladser dog helt til loft'. s.18: 'i vådrum må en fuges vandtæthed ikke alene bero, på en elastisk fugemasse'. s. 69: 'Da letbetonvægge er meget porøse, er det vigtigt, at beklædningerne ikke er vandgennemtrængelige. Vægge bør fuldspartles to gange med en cementbaseret spartelmasse, inden beklædningen udføres'. 'Desuden bør man sikre tæthed i elementsamlinger og ved vægges tilslutninger til andre bygningsdele, såvel gulve og lofter og ydervægge'. s. 70 'Også på vægge af fugtbestandige materialer, der er porøse og vandsugende som porebeton og letklinkebeton, bør der udføres vandtætte beklædninger'

Som det fremgår af afsnit 3, må og kan man ikke tillægge de elastiske gummifuger vandtætte egenskaber i et vådrum. Elastiske gummifuger er ikke medvirkende til at overholde kravene til en vandtæt bygningskonstruktion som er kravet i bygningsreglement 1985.

Hvad angår det lille badeværelse, så bruger vi her ikke bade faciliteterne, hvilket er derfor væggen er tør! Vores børn bader endnu ikke selv, derfor bader de hos os på det store badeværelse og gerne i karbad.

Frida Forsikring har forsøgt at påvise at en 'gammel' tørretumbler kan være skyld i at væggen i det lille badeværelse er fugtskadet. Dette har jeg modbevist, ikke mindst fordi væggen er tør.

Jeg mener at have sandsynliggjort at der er tale om en bygningsskade som jeg tilmed har dokumenteret. Som det blandt andet fremgår af skrivelserne fra Frida Forsikring, har de erkendt at der er tale om en bygningsskade men de påstår at skaden er opstået som følge af ineffektive elastiske gummifuger. Dette forhold har jeg modbevist ved at fremvise billeder af:

1. Revnede og ikke udfyldte element udstøbninger. Letbeton elementvæggene er sandsynligvis opsat inden de væsentligste svindbevægelser har fundet sted, hvilket blandt andet er derfor der er revner i alle element udstøbninger.
2. Blotlagte letbeton elementvægge som ikke er påført nogen som helst fugtsikring såsom cement baseret spartelmasse som var ganske udbredt i 1980'erne.
3. Udklip og tekst fra lovgivning og fagbeskrivelser som blandt andet beskriver at elastiske gummifuger ikke må tilegnes vandtætte egenskaber.
4. Eksisterende elastiske gummifuger, som absolut ikke viser at være så ineffektive som Frida Forsikring antyder.

Hvis Ankenævnet for Forsikring midlertidig er af en anden opfattelse og ikke mener overnævnte er tilstrækkelig dokumentation, men tilkendegiver at element udstøbningerne mv. er/kan være årsag til at der er tale om en bygningsskade som er dækket af ejerskifteforsikringen. Så udfører jeg gerne og uden bekostning for Frida Forsikring et destruktivt indgreb, ved at fjerne fliser og elastisk gummifuger.

Ankenævnet for Forsikring har i en lignede afgørelse udtalt: 'Formålet med en tilstandsrapport og ejerskifteforsikring er bl.a., at en køber gennem tilstandsrapporten får en udtalelse fra en uafhængig sagkyndig om tilstanden af det hus, han overvejer at købe, og kan aftale pris og salgsvilkår herefter samt tegne ejerskifteforsikring omfattende de forhold, der ikke måtte være opdaget i forbindelse med bygningsgennemgangen'. Jeg har ikke kunnet forudse eller opdage min bygningsskade!

Jeg vil endvidere gerne påpege, at jeg er meget samarbejdsvillig med hensyn til at lade [ingeniørfirma 1] udføre et tilsyn af min bygningsskade, men eftersom Frida Forsikring lægger mere vægt på at [ingeniørfirma 1] udfører gode og letforståelige beskrivelser, end først selv at undersøge og fortælle mig om [ingeniørfirma 1] har de nødvendig kompetencer, samt fortælle mig hvad [ingeniørfirma 1] skal besigtige og hvordan, så mener jeg ikke at have modtaget tilstrækkelig dialog/korrespondance fra Frida Forsikring til at lade en 'uvildig' fagperson udfører et stykke arbejde hos mig.

Det er endvidere ikke korrekt, at jeg ikke har besvaret [ingeniørfirma 1's] henvendelse. [Ingeniørfirma 1] kontaktede mig på tlf. og vi talte kort sammen. Jeg fortalte [ingeniørfirma 1] at før vi kan aftale en dato for besigtigelse har jeg brug for at Frida Forsikring besvarer mit spørgsmål om [ingeniørfirma 1's] kompetencer. I skrivende stund mener jeg ikke at Frida Forsikring har udvalgt en fagperson som er en erfaren bygningsingeniør med kendskab til fagtilsyn, kvalitetssikring og pris-sætning af letbeton elementer samt udførelse af baderum.

Hvorom alting er vil min advokat fremsende anmodning til voldgiftsretten om at skønsmanden bør besidde disse kompetencer i en eventuel senere voldgift.

Overnævnte kompetencer fremgår ikke af [ingeniørfirma 1's] hjemmeside og af den tekst som Frida Forsikring har nævnt i deres indlæg af 17. oktober 2019."

Nævnet har endvidere fået forelagt parternes indlæg af 14/11 2019, 5/12 2019 og 11/12 2019.

Klageren har den 19/12 2019 bl.a. anført:

"Herunder vil jeg besvare Frida Forsikrings høringsvar nr. 6 og som afslutning på denne klagesag kan jeg fremvise en fugtmåling som jeg lige har fået foretaget her i uge 50.



Stort badeværelse, indefra

Fugtskadet væg (stort badeværelse), set fra bagvedliggende værelse

Som det fremgår af billederne fra fugtmåleren herover er konstruktionen opfugtet! Billederne taget først på aftenen ca. 10 timer efter vi har anvendt baderummet.

Jeg vil gerne præcisere at jeg forsat ønsker at imødekomme en besigtigelse fra en ekstern og uvil dig person, forudsat at han har de nødvendige kvalifikationer og kompetencer."

Selskabet har den 4/2 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har modtaget klagers seneste indlæg, som viser en fugtmåling foretaget af klager selv. Det er uklart, om målingen vises i procent eller digits, hvad måleinstrumentet er indstillet til af byggemateriale, og hvilken reference konklusionen 'fugtigt' er foretaget ud fra. Målingen har derfor yderst begrænset bevisværdi.

Vi har telefonisk drøftet sagen med klager, da vi er af den opfattelse, at vi i korrespondancen for nævnet har bevæget os væk fra hinanden og ikke tilvejebragt nogen væsentlig klarhed over sagen. Under telefonsamtalen forklarede klager, at de ikke benyttede det lille badeværelse, hvorfor dette var tørt. Det var dog klagers vurdering, at såfremt det benyttedes, ville det være fugtigt. Klager forklarede, at hans ønske gik på at få limet/injiceret revnerne og at få påsmurt en cement-baseret spartelmasse, alternativt vådrumsmembran, på fladerne i vådzone under fliserne. Vi drøftede spørgsmålet, om en ekstra besigtigelse, og om en sådan ville gavne, henset til at der gen-fugtet. Klager mente, at en ekstra besigtigelse ikke ville gavne noget.

Vi fastholder vores tilbud om at lade forholdet besigtige af en ekstern konsulent. En sådan undersøgelse koster 10.000 kr. Henset til klagers holdning hertil kan vi som alternativ tilbyde at betale de 10.000 kr. til klager. Klager kan så frit vælge, om han vil købe ekstern besigtigelse for beløbet, eller om han vil lime revnerne og omfuge i samme forbindelse. De to taksatorer, som har besigtiget ejendommen, har samstemmende udtalt, at dette arbejde vil kunne udføres for et beløb, der ikke overstiger 10.000 kr., jf. bl.a. bilag D.

For så vidt angår klagers krav om at få fuldspartlet vægfladerne, alternativt påsmurt vådrums-membran, kan vi ikke honorere i videre omfang end ovennævnte tilbud rækker hertil. Det er ikke bevist, at der er forhold ved vægfladerne, der på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Vores taksator har vurderet, at de er udført i tråd med datidens byggeskik, jf. bilag D. Det er ikke godtgjort, at vægelementerne med den intakte flisebeklædning ikke er vandtæt."

Klageren har den 21/2 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Fugtmålingen"

Jf. brugermanualen fra fugtmåleren måler fugtmåleren i %. Se nedenstående bilag 1. Jf. brugermanualens fugtsammenligningstabel, se bilag 2, betyder en måling større end 50, at en cementen er våd. Det må derfor konkluderes at min væg fortsat er våd, eftersom min fugtmåling viser ca. 80!

Jeg vil endvidere gerne korrigere ... Frida Forsikring idet ... forsøger at forklejne min måling som ... kun beskriver for 'fugtig'. Dette er ikke korrekt oversat fra engelsk til dansk. Den direkte oversættelse af 'wet' fra engelsk til dansk er 'våd', se også bilag 2!

På baggrund af ovenstående vil jeg endnu engang påpege, at Frida Forsikring uden grundlag, forhaler sagen og trækker en afslutning i langdrag.

...

Besigtigelse af en ekstern uvildig konsulent

Jeg takker ja tak til Frida Forsikrings tilbud om kr. 10.000,- som jeg agter at bruge på en ekstern uvildig konsulent med de nødvendige kompetencer.

Som bygningsmand og ordregiver i det daglige, vil jeg bestride udtalelsen fra Frida Forsikrings taksatorer, som taksere min bygningsskade til kr. 10.000,-. Henset til mine tidligere analyser, ikke mindst hvilken betydning de revnede og ikke udfyldte udstøbninger samt de porøse og sugende letbeton vægelementer har i den forbindelse, skal alle fliser i vådzone som minimum fjernes, for ikke at tale om at alle udstøbninger i baderummene skal eftergås. Angiveligt vil omkostningerne til dette arbejde løbe op i en del mere.

Fuldspartling af vægoverflader

Frida Forsikring kan ikke fornægte at væggene er utætte, utæthederne er udførlig beskrevet og bevist i forudgående indlæg. Det er og vil være et krav fra min side, at Frida Forsikring lever op til deres ansvar og honorer mig for de skader min bygningsskade er årsag til.

Måske skulle Frida Forsikring spørge sig selv, om der er forhold ved klagers vandindtrængning som kan afvises og henføres til uagtsom eller forkert brug? Hvis svaret er nej, vil det så ikke være spild af tid og penge, fortsat at fastholde en total afvisning af min bygningsskade?

Jeg ser frem til at Frida Forsikring imødekommer min anmodning om penge til en ekstern konsulent, så vi på den baggrund kan få snarlig afgørelse. Vil Frida acceptere denne fremgangsmetode?:

1. Jeg kontakter uvildig konsulent for gennemførelse af besigtigelse og udarbejdelse af rapport,
2. Jeg sender rapport til Frida Forsikring,
3. Frida forsikring udbetaler kr. 10.000 til mig,
4. Frida Forsikring respondere herefter på rapporten.

For god ordens skyld vil jeg gerne gøre Frida Forsikring opmærksom på, at jeg med denne accept af de kr. 10.000,- på ingen måde bliver betragtet som en kompensation."

Selskabet har den 11/3 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Vi kan acceptere den af klager skitserede fremgangsmåde med den modifikation, at vi først betaler de 10.000 kr., når vi har modtaget faktura fra den af klager valgte konsulent. Klager bedes oplyse sit kontonummer, når han fremsender rapporten og fakturaen."

Nævnet har fået forelagt klagerens indlæg af 27/5 2020 og 24/6 2020. Selskabet har den 6/7 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Klager har fremlagt rapport af den 22. april d.å. fra [ingeniørfirma 2], som ikke ændrer ved FRIDA's opfattelse, da den i øvrigt ikke bidrager med nyt til sagen. [Ingeniør 2] forholder sig – ved sin faglige vurdering – alene til badeværelsernes lovlighed i henhold til BRS 85.

Som anført tidligere har klager tegnet en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning og kan derfor ikke få dækket lovliggørelse af bygningsindretninger op-/udført i strid med BRS 85 jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5D. Desuagtet bemærker FRIDA, at BRS 85 (kapitels 4.6.1) alene indeholder et funktionskrav om, at samlinger mellem gulv og vægge i vandbelastet område skal være vandtæt samt at vægoverflader skal udføres, så de normalt kan modstå mekaniske og kemiske påvirkninger. Flisebeklædte letbetonvægge og bløde kant-/hjørnefuger mellem gulv og vægge i vandbelastet område blev dengang betragtet som tilstrækkelig vådrumssikring.

Det er fortsat FRIDA's opfattelse, at den lokale opfugtning/fugtaftegninger bag tørretumbler og vaskemaskine samt fugtskadede bagbeklædning i vaskeskab – grundet placeringen og den manglende opfugtning af skillevæggen – er en ældre følgeskade, der skyldes en tidligere utæthed ved vandinstallationen/blandingsbatteriet i bryggers, som koster mindre end kr. 5.000,00 at udbedre jf. bilag G.

Da der i forbindelse med FRIDA's genbesigtigelse den 27. september 2019 – mere end 2 år efter overtagelsen den 23. august 2017 – hverken kan registreres forhøjet fugt i skillevæggen mellem bryggers og badeværelse/bruseniche eller andre tegn på, at brusenichen var utæt som følge af revner i de flisebeklædte letbetonskillevægge, og da bevisbyrden herfor ifølge almindelige forsikringsretlige principper påhviler klager, fastholdes FRIDA's afgørelse.

Da klager har valgt at lade forholdet besigtige af [ingeniørfirma 2], jf. fremlagte faktura, udbetaler FRIDA kr. 10.000,00 til klager i henhold til selskabets løfte ved høringssvar af den 4. februar og 11. marts d.å."

Klageren har den 10/7 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Det er en fejlagtig påstand fra Frida Forsikring, at [ingeniør 2] udelukkende forholder sig til badeværelsernes lovlighed. Det fremgår klart og tydelig af [ingeniør 2's] rapport og af mine tidligere høringssvar at elementudstøbningerne ikke er udfyldte/revnede samt at vandtætheden i beton-elementerne ikke tilstrækkelig.

Som [ingeniør 2] meget fint har beskrevet, er vandtætheden ikke er tilstrækkelig. Det vil være fuldstændig absurd hvis der ikke også henvises til regelsættet for området. Det er alfa og omega

at læser får en forståelse for der er tale om en bygningsskade og at denne bygningsskade har relation til ulovlig udført arbejde.

Der kan ikke herske tvivl om at de fleste bygningsskader forekommer som følge af sjusket arbejde som heller ikke følger lovgivningen.

[Ingeniør 2] har den nødvendige erfaring og ekspertise på området til udfører faglig korrekte rapporter, at Frida forsikring arbejder med skyklapper og kun forsøger at dreje sagen over mod at min ejerskifteforsikring ikke dækker hvis badeværelserne ikke følger lovgivningen, er fuldstændig ude af proportioner eftersom min bygningsskade står klokkeklar."

Nævnet har fået forelagt klagerens indlæg af 29/7 2020. Selskabet har den 11/8 2020 til nævnet bl.a. anført:

"FRIDA tilbød i selskabets høringssvar af den 4. februar 2020 at udbetale kr. 10.000,00 til klager, som frit kunne anvendes til ekstern besigtigelse eller limning af de af klager, efter klagers fjernelse af silikonefuger, registrerede åbne elementsamlinger i vandbelastet område i badeværelser (herunder hjørnesamling i skab for tørretumbler), som ifølge FRIDA's taksatorer ikke overstiger kr. 10.000,00.

Klager har efterfølgende valgt at anvende erstatningen til ekstern besigtigelse. På baggrund af faktura fra [ingeniørfirma 2] (på kr. 7.083,13) udbetales kr. 10.000,00 til klager ved den af klager anførte bankkonto.

Da klager ikke har påvist yderligere revner eller åbne elementsamlinger i vandbelastet område i badeværelser, er FRIDA – efter selskabets opfattelse – ikke berettiget til at udbetale yderligere erstatning."

Nævnet har fået forelagt parternes indlæg af 13/8 2020 og 14/8 2020. Nævnet har desuden fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives i det følgende. Af taksatorrapport dateret den 20/3 2019 fra selskabets taksator fremgår bl.a.:

"Anmeldelse + foto af forholdet med beskrivelse

Anmeldelse:

Badeværelser, utætte fuger, manglende vådsikring, fugtgennemtrængning i letbetonvægge. FT anmelder at der ikke er tætnet i elementsamlinger af letbetonelementer. FT mener at der iht. SBI 169, anvisning skal letbetonelementer og samlinger være tætnet, inden opsætning af flisebelægninger/elastiske fuger.

...

Årsag til skade

Ved besigtigelsen er alle elastiske fuger mellem gulv/væg og væghjørnesamlinger i brusenicher fjernet. FT oplyser at brusenicher ikke har været brugt inden for det sidste stykke tid.

Ankenævnet for Forsikring

18.

93884



Bruseniche, stort badeværelse.



Elastiske fuger er fjernet.



Elastiske fuger i hjørne samling er fjernet. Der ses mindre revne i elementsamling i hjørne.



På væg i værelse (3), bag bruseniche, væg uden brusearmatur, ses indtørret fugtplamage.



Bruseniche, lille badeværelse.

	Elastisk fuge gulv/væg er fjernet.
	Elastisk fuge i hjørne samling er fjernet, der ses mindre revne i elementsamling.
	Foto af hjørnesamling og gulv/væg samling.

Beskrivelse af skadesomfang

At elastiske fuger er fjernet, tyder på at FT har planlagt udskiftning, som led i vedligeholdelse. FT henviser til SBI-169, at der mangler vådtætning af letbetonelementer. Ved besigtigelsen ses at der er mindre revne i hjørnesamlinger i letbetonelementer, og at der ikke er taget foranstaltning omkring tætning af de bagvedliggende letbetonelementer inden opsætning af fliser. I SBI-169 forskrives at der bør foretages tætning af letbetonelementer inden opsætning af fliser og elastisk fugning.

...

Der er således ikke krav til at der skal udføres tætning i hjørnesamlinger og elementsamlinger. At der er lidt svigt i elementsamlinger er normalt for opførelsestidspunktet og byggematerialet. Udførelsen i 1996, vurderes at være udført efter datidens normale byggeskik.

Beskrivelse af skadeudgift

Hjørneelementsamlinger udskradses og injiceres med egnet reparation lim, med efterfølgende elastisk fugning. Rep. af element samlinger kr. 1.000,- Fugning med elastisk fuge, kr. 4.000,- (formentlig planlagt af FT)."

Af taksatorrapport dateret den 27/9 2019 fremgår bl.a.:

"Anmeldelse + foto af forholdet med beskrivelse

Der er konstateret skimmel og gammel fugtskade på væg bagved tørretumbler samt fugtskjolder på bagbeklædning i vaskeskab og skimmel på væg bagved vaskemaskine. Der kan ikke måles forhøjet fugt ved besigtigelsen. Billede 1+2+3+4.

Der kan i skillevæg ikke konstateres forhøjet fugt på den anden side af væggen som er i badeværelse. Billede 5.

Tørretumbler er monteret med aftræk og er en ældre model, men aftræk sidder nede ved gulvet og er ført gennem ydervæggen. Billede 6.

Elastiske fuger i bagvedliggende bruseniche er fuget på ny af FT. Billede 7.

I hjørnet af vægelementer bagved tørretumbler kunne der konstateres mindre område med manglende udstøbning af vægelementer nede ved gulv. Billede 8+9.

4. Vurdering af skadeårsag

Årsagen til skimmeldannelsen på væggen bag tørretumbler og vaskemaskine samt fugtskadet bagbeklædning i vaskeskab skønnes at skyldes tidligere utæthed i vandinstallationen/blandingsbatteriet i bryggers som der aldrig er taget hånd om, hvorved der er fremkommen skimmeldannelse. Der kan ved besigtigelsen ikke konstateres nogen skade eller utætheder.

5. Beskrivelse af skadesomfang

Tapet med skimmel kan afrenses med protox - Hysan. Udbedring vil koste under 5.000,-"

Af besigtigelsesrapport dateret den 22/4 2020 fra ingeniør 2 fremgår bl.a.:

"Indledning:

Undertegnede har besigtiget ejendommen ..., men henblik på at konstatere om der er mangler i forhold til udførelsen af badeværelserne. Huset er et etplans hus der er opført i 1996. Indvendige vægge er let betonvægge.

Regelpyramiden:

I 1996 var Br 85 gældende samt SBI anvisning 169

I Br.85 kapitel 4.6.1 er der anført:

Baderum samt wc-rum med gulvafløb skal opfylde følgende krav i den del af rummet, hvor der må regnes med vandpåvirkning: - på gulv- og vægkonstruktioner af træ må kun anvendes vandtætte beklædninger, - samlinger, herunder tilslutning mellem gulv og væg samt rørgennemføringer o.l. skal være vandtætte, - gulv- og vægoverflader skal udføres, så de kan modstå normalt forekommende mekaniske og kemiske påvirkninger og - i rum med gulvafløb skal gulvet have tilstrækkeligt fald mod afløbet.

I SBI 169 udgivet januar 1991 er der angivet:

Gulve og vægge skal være vandafvisende eller vandtætte, afhængigt af bygningsdelenes konstruktion og materiale, se figur I. Figur I. Krav om vandafvisende eller vandtætte gulve og vægge i vådrum, angivet skematisk med toilet- og baderum som eksempel. Installationer er markeret uafhængigt af gulv- og vægtyper. Lodret snit 1:20. Gulve og vægge skal være vandafvisende eller vandtætte og kunne tåle gentagne fugt- og vandpåvirkninger. Forbindelser mellem gulve og vægge skal være vandtætte for at hindre, at vand trænger ned i etageadskillelser eller ud i vægge. Gennemføringer af rør og fastgørelser af installationer og inventar i gulve og vægge skal ligeledes være vandtætte. Gulvbelægninger og vægbeklædninger eller – behandlinger skal være gennem-

gående ved badekar og fast inventar. Fald til gulvafløb skal være mellem en og to procent, under badekar og fast inventar dog mindst to procent.

1. Gulve på vandtætte betondæk, herunder element dæk, eller- i ældre bygninger- på vandtætte betonudstøbninger på hulstensdæk eller træbjælkelag skal mindst være vandafvisende.
2. Hvis dæk, fuger i dæk eller udstøbninger på dæk eller bjælkelag ikke er vandtætte, skal gulvene være vandtætte.
3. Gulve med undergulv af brædder eller krydsfiner eller spånplader på træbjælkelag skal være vandtætte. Undergulve af træ må ikke anvendes på de i 1 og 2 nævnte betondæk eller betonudstøbninger, der kan opsamle vand fra eventuelle utætheder i gulve og vægge med råd- og svampeskader til følge.
4. Murede vægge, herunder vægge af murblokke, og støbte vægge, herunder vægge af beton- eller let betonelementer, skal være vandafvisende til en højde af mindst 1,7 m over gulve.
5. Hvis murede eller støbte vægge, herunder fuger i vægge, er porøse eller vandsugende, bør væggene gøres vandtætte til højden mindst 1,7 m, ved brusepladser dog helt ti/loft.
6. Pladebeklædte træ- og stålskeletvægge og andre ikke-fugtbestandige eller porøse vægge, herunder – i ældre bygninger – bindingsværkswægge, dobbelte bræddeskillevægge og slaggepladevægge, skal udføres- henholdsvis gøres vandtætte i fuld højde.

Endvidere er der anført på side 18:

Gulves og vægges vandtæthed afhænger enten af belægnings eller beklædningers tæthed eller af vandtætte lag, samt af tætheden af fuger og samlinger i gulv- og vægflader, mellem gulve og vægge og i væghjørner. Fugernes vandtæthed beror dels på fugematerialet, men i høj grad også på arbejdsudførelsen. I vådrum må en fuges vandtæthed ikke alene bero på en elastisk fugemasse. Hverken vandtætte belægninger og beklædninger og vandtætte lag eller fuger og samlinger må kunne brydes ved bevægelser i konstruktioner eller materialer

...

Konstatering:

Der kunne i soveværelse ved siden af brusekabine konstateres fugtplet på væg ind mod brusekabine.

...

I lille bad ind mod brygges kunne der konstateres, hulrum i samling mellem vægelementer (bagmur/skillevæg ind mod brusekabine) og ligeledes markante fugtudslag på væg med tydelig tegn på skimmelvækst.

...

Hjørnesamling i skab for tørretumbler - der er hul helt ind til den elastiske fuge på en bagvedliggende flisevæg

...

Vaskeskab ved siden af tørretumbler – der ses opfugtet bagvæg ind mod bad

...

Faglig vurdering:

På grundlag af det konstaterede samt de af [klageren] fremlagte fotos, er det undertegnede vurdering at, årsagen til opfugtning af væggene der støder ind mod brusekabinerne, manglende vådrumssikring.

Der er tidligere konstateret såvel som nu, at der ikke er vådrumsbånd i samlinger mellem væg/væg og gulv/væg og formodentlig heller ikke vådrumssikring på den øvrige vægflade. Tætheden har derfor udelukkende skulle bygges på, at der var en vandtæt elastisk fuge. Det er på den

baggrund undertegnede vurdering, at de to badeværelser ikke opfylder de krav der blev stillet i BR 85 på opførelsestidspunktet og ej heller opfyldte SBI anvisninger der var tilstedet på opførelsestidspunktet, i form af SBI 169.

Udbedring:

Inventar og sanitet i begge badeværelser demonteres. Fliser på gulv og væg fjernes, gulv og vægge afslibes for limrester. Der opsættes vådrumsbånd mellem gulv/væg og væg/væg samlinger. Der påføres vådrumsløsning i brusekabine, der opsættes fliser og lægges fliser på gulv inventar og sanitet genmonteres.

I bryggers demonteres skabsarrangement og væg bag skabe afrenses. Der bør undersøges for skimmelsvamp og foretages de nødvendige afhjælpningsforanstaltninger hvis en sådan konstateres. Skabe genmonteres."

Af udtalelse fra ingeniør 2 dateret den 29/7 2020 fremgår bl.a.:

"Udover henvisning til den lovgivningstekst der var gældende på opførelsestidspunktet, er der i min besigtigelsesrapport af 22.04.2020 på side 3 -4-5 såvel i tekst som billeder tydeligt henvist til de skader som der kan registreres.

Det er min opfattelse at disse opfugtninger vil fortsætte såfremt man ikke får etableret, som minimum, tætning i samlinger.

Jeg er ikke enig med Frida's tolkninger af lovgivningsteksten— idet ordet 'skal' er i BR sammenhæng et krav. Samme gør sig gældende for SBI 169."

Af forsikringsbetingelserne E32 fremgår bl.a.:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

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

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

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

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

...

5. Hvilke forhold dækkes ikke

A Forhold under 5.000 kroner.

...

D Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold om bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentlig-retlige forskrifter, medmindre der er tale om dækningsberettiget el- eller vvs, samt æstetiske eller arkitektoniske forhold. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade i henhold til Forsikringsvilkårenes punkt 4, dækkes skaden."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen – der er opført i 1996 – den 23/8 2017. Den 28/2 2019 anmeldte klageren, at husets to brusenicher var utætte, at brusenicherne ikke var udført i overensstemmelse med byggelovgivningen og SBI-vejledninger på opførelsestidspunktet, og at der var fugtskader på væggene bag brusenicherne. Klageren kræver, at selskabet udbetaler erstatning for udbedring af brusenicherne i overensstemmelse med byggelovgivningen og SBI-anvisningerne. Han har anført, at letbetonelementerne er opsat uden fugtsikring, at der er begrænset udstøbning, som er revnet, at det ikke er i overensstemmelse med BR85 og dagældende SBI-vejledninger og at der ikke er udført anden fugtsikring. Klageren har desuden anført, at fugtpletten bag tørretumbleren var til stede ved overtagelsen, men at han mente, at fugten skyldtes tørretumbleren.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forsikringens basisdækning ikke dækker lovliggørelse af bygningsdele, og at forholdene kan udbedres for mindre end 5.000 kr. Selskabet har anført, at klageren ikke har bevist, at brusenicherne var utætte på overtagelsestidspunktet, og at en udbedring ville bestå i udskiftning af de elastiske fuger i brusenicherne samt afvaskning af skimmel. Selskabet har også anført, at fugtpletten bag tørretumbleren skyldes et tidligere rørbrud i bryggerset, som ikke er relateret til aktuelle forhold. Selskabet har desuden anført, at fugtpletterne var tørre, da selskabet besigtigede forholdene, og at det er almindeligt kendt, at elastiske gummifuger skal skiftes jævnlige, og at gummifugerne var fjernet ved taksators besigtigelse. Selskabet har endvidere anført, at man har stillet 10.000 kr. til rådighed for klageren til enten at udbedre forholdene eller til at få foretaget en sagkyndig besigtigelse, og at det var klagerens beslutning at få en ingeniør til at foretage en besigtigelse.

Af taksatorrapport dateret den 20/3 2019 fremgår det, at "**Årsag til skade** Ved besigtigelsen er alle elastiske fuger mellem gulv/væg og væghjørnesamlinger i brusenicher fjernet. FT oplyser at brusenicher ikke har været brugt inden for det sidste stykke tid. **Beskrivelse af skadesomfang** At elastiske fuger er fjernet, tyder på at FT har planlagt udskiftning, som led i vedligeholdelse. FT henviser til SBI-169, at der mangler vådtætning af letbetonelementer. Ved besigtigelsen ses at der er mindre revne i hjørnesamlinger i letbetonelementer, og at der ikke er taget foranstaltning omkring tætning af de bagvedliggende letbetonelementer inden opsætning af fliser. I SBI-169 forskrives at der bør foretages tætning af letbetonelementer inden opsætning af fliser og elastisk fugning. ... Der er således ikke krav til at der skal udføres tætning i hjørnesamlinger og elementsamlinger. At der er lidt svigt i elementsamlinger er normalt for opførelsestidspunktet og byggematerialet. Udførelsen i 1996, vurderes at være udført efter datidens normale byggeskik.... **Beskrivelse af skadeudgift** Hjørneelementsamlinger udkradses og injiceres med egnet reparation lim, med efterfølgende elastisk fugning. Rep. af element samlinger kr. 1.000,- Fugning med elastisk fuge, kr. 4.000,- (formentlig planlagt af FT)".

Af taksatorrapport dateret den 27/9 2019 fremgår det, at "**Anmeldelse + foto af forholdet med beskrivelse** Der er konstateret skimmel og gammel fugtskade på væg bagved tørretumbler samt fugtskjolder på bagbeklædning i vaskeskab og skimmel på væg bagved vaskemaskine. Der kan ikke måles forhøjet fugt ved besigtigelsen. Billede 1+2+3+4. Der kan i skillevæg ikke konstateres forhøjet fugt på den anden side af væggen som er i badeværelse. Billede 5. Tørretumbler er monteret med aftræk og er en ældre model, men aftræk sidder nede ved gulvet og er ført gennem ydervæggen. Billede 6. Elastiske fuger i bagvedliggende bruseniche er fuget på ny af FT. Billede 7. I hjørnet af vægelementer bagved tørretumbler kunne der konstateres mindre område med manglende udstøbning af vægelementer nede ved gulv. Billede 8+9. **4. Vurdering af skadeårsag** Årsagen til skimmeldannelsen på væggen bag tørretumbler og vaskemaskine samt fugtskadet bagbeklædning i vaskeskab skønnes at skyldes tidligere utæthed i vandinstallationen/blandingsbatteriet i bryggers som der aldrig er taget hånd om, hvorved der er fremkommen skimmeldannelse. Der kan ved besigtigelsen ikke konstateres nogen skade eller utæthe-

der. **5. Beskrivelse af skadesomfang** Tapet med skimmel kan afrenses med protox - Hysan. Udbedring vil koste under 5.000,-".

Af besigtigelsesrapport dateret den 22/4 2020 fra ingeniør 2 fremgår det, at "**Konstatering:** Der kunne i soveværelse ved siden af brusekabine konstateres fugtplet på væg ind mod brusekabine. ... I lille bad ind mod brygges kunne der konstateres, hulrum i samling mellem vægelementer (bagmur/skillevæg ind mod brusekabine) og ligeledes markante fugtudslag på væg med tydelig tegn på skimmelvækst. ... Hjørnesamling i skab for tørretumbler – der er hul helt ind til den elastiske fuge på en bagvedliggende flisevæg ... Vaskeskab ved siden af tørretumbler – der ses opfugtet bagvæg ind mod bad ... **Faglig vurdering:** På grundlag af det konstaterede samt de af [klageren] fremlagte fotos, er det undertegnede vurdering at, årsagen til opfugtning af væggene der støder ind mod brusekabinerne, manglende vådrumssikring. Der er tidligere konstateret såvel som nu, at der ikke er vådrumsbånd i samlinger mellem væg/væg og gulv/væg og formentlig heller ikke vådrumssikring på den øvrige vægflade. Tætheden har derfor udelukkende skulle bygges på, at der var en vandtæt elastisk fuge. Det er på den baggrund undertegnede vurdering, at de to badeværelser ikke opfylder de krav der blev stillet i BR 85 på opførelsestidspunktet og ej heller opfyldte SBI anvisninger der var tilstedet på opførelsestidspunktet, i form af SBI 169. **Udbedring:** Inventar og sanitet i begge badeværelser demonteres. Fliser på gulv og væg fjernes, gulv og vægge afslibes for limrester. Der opsættes vådrumsbånd mellem gulv/væg og væg/væg samlinger. Der påføres vådrumsløsning i brusekabine, der opsættes fliser og lægges fliser på gulv inventar og sanitet genmonteres. I bryggers demonteres skabsarrangement og væg bag skabe afrenses. Der bør undersøges for skimmelsvamp og foretages de nødvendige afhjælpningsforanstaltninger hvis en sådan konstateres. Skabe genmonteres".

Af udtalelse fra ingeniør 2 dateret den 29/7 2020 fremgår det, at "Det er min opfattelse at disse opfugtninger vil fortsætte såfremt man ikke får etableret, som minimum, tætning i samlinger".

Af forsikringsbetingelsernes punkt 4 fremgår det, at "4. Hvilke skader dækker forsikringen **A** Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udar-

bejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden. **B** Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. **C** Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Det fremgår videre af betingelsernes punkt 5, at "**5. Hvilke forhold dækkes ikke A** Forhold under 5.000 kroner. ... **D** Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold om bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter, medmindre der er tale om dækningsberettiget el- eller vvs, samt æstetiske eller arkitektoniske forhold. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade i henhold til Forsikringsvilkårenes punkt 4, dækkes skaden".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det ikke i sig selv kan anses for en skade, at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt korrekt eller ikke er udført i overensstemmelse med bygge Lovgivningen på indførelsestidspunktet. Afgørende er alene, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der var forhold ved brusenicherne på badeværelserne, som på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i forsikringens basisdæknings forstand.

Hvad angår det store badeværelse, har nævnet blandt andet lagt vægt på, at det ikke er godtgjort, at fugtpletten på den anden siden af væggen opstod før klagerens overtagelse af huset, hvilket underbygges af, at klageren har oplyst, at "vi benyttede i øvrigt vores bruseafsnit i badeværelset flittigt frem til den dag jeg konstaterede skaden! ... Dette er midlertidig ikke tilfældet for væggen mod det store baderum, den blev malet af malerne ved indflytning", og at klageren anmeldte forholdet 1,5 år efter overtagelsen.

Nævnet har også lagt vægt på, at forholdet vedrørende det lille badeværelse/bryggerset efter nævnets vurdering kan udbedres for mindre end 5.000 kr., hvilket underbygges af, at væggen i bryggerset ikke længere er opfugtet, efter at klageren har skiftet fugerne i samlingerne i brusenichen på det lille badeværelse. Nævnet henviser til sin afgørelse i sag 93760.

Nævnet har desuden lagt vægt på, at det er almindelig kendt, at elastiske gummifuger har begrænset levetid og skal skiftes med jævnlige mellemrum.

Nævnet har herudover lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at der er utætheder i brusenen andre steder end ved samlingerne, og at ingeniør 2 i sin udtalelse anfører, at "Det er min opfattelse at disse opfugtninger vil fortsætte såfremt man ikke får etableret, som minimum, tætning i samlinger".

Nævnet bemærker, at klageren ikke har tegnet ejerskifteforsikringen med udvidet dækning for så vidt angår ulovlige bygningsindretninger.

Det, som klageren i øvrigt har anført – herunder, at en gummifuge ikke kan blive tæt – kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

Ankenævnet *for* Forsikring

28.

93884

bestemmes:

Klageren får ikke medhold.


Svend Bjerg Hansen