

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 29. april 2020 blev i sag nr. 94486:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet hus- og ejerskifteforsikring med ekstrasikring. Den forsikrede ejendom er opført i 1966. Klageren overtog ejendommen den 15/3 2018 på baggrund af en tilstandsrapport af 24/8 2017.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"6. Vådrum (badeværelse, toilet, bryggers)

- | | | |
|-------------------------------------|----|--|
| 6.1 Gulvkonstruktion/-
belægning | K3 | I badeværelset er der hultlydende gulvfliser.
Note: Forholdet betyder, at det vand der trænger igennem fugerne kan sprede sig ud under fliserne, hvormed der opstår risiko for fugtskader på tilstødende og underliggende konstruktioner. |
| 6.2 Vægkonstruktion/-
belægning | K3 | I badeværelset er der hultlydende vægfliser. Bl.a. i området ved badekar og bruser.
Note: Forholdet betyder, at det vand der trænger igennem fugerne kan sprede sig ud under fliserne, hvormed der opstår risiko for fugtskader på tilstødende og underliggende konstruktioner. |
| | K1 | I bryggers er der områder med hultlydende puds. |
| 6.4 Gulvafløb | K1 | Rist og ramme for gulvafløb i badeværelse ligger en anelse over omgivende flisegulv. |
| | K3 | Gulvafløb i badeværelse er med synligt beton i siderne. |

Ankenævnet for Forsikring

2.

94486

Note: Beton er fugtsugende og forholdet kan medføre skadelig opfugtning af tilstødende bygningsdele."

...

Sælgers oplysninger om ejendommen – fortsat

Ja Nej

...

10. Fundamenter/sokler

10.1 Har du kendskab til, at der fyldes vand på centralvarmeanlægget mere end en gang årligt?

☐☒

Hvis ja, hvor ofte fyldes der vand på?"

I klageskema af 21/11 2019R1s2 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

I marts måned 2018 købte vi huset på Vi vidste, at der var K3'er på badeværelset, hvilket også stod i tilstandsrapporten (vedhæftet). Det var nævnt, at der var hultlydende fliser på væg og gulv. Ved ophugning af gulv kunne det konstateres, at årsagen til tryktabet på pillefyret var et varmerør 2 meter fra vådzonen, som lækkede. Allerede da vi overtog huset, tabte pillefyret tryk. Jeg har orienteret Tryg Forsikring herom, og Tryg Forsikring sendte en VVS'er ud for at måle tryktabet. VVS'en kunne hverken be- eller afkræfte, at fyret tabte tryk.

I tilstandsrapporten ved indflytningen fremgår, at sælger har givet oplysning om, at 'Sælger har ikke kendskab til, at der fyldes vand på centralvarmeanlægget mere end én gang årligt' (side 15 i tilstandsrapport). Jeg har siden indflytningen for halvandet år siden fyldt vand på pillefyret 8 gange.

Tryg Forsikring har delvist dækket skade vedrørende gulvvarme på badeværelset.

Forsikringen bør dog dække al renovering, som omfatter ophugning af gulv, støbning af nyt gulv, nedtagning af radiator, vådrumssikring, samt lægning af fliser på gulv. Det er ikke muligt, at lægge og montere nye gulvvarmeslanger på badeværelset uden at ophugge gulv samt støbe nyt gulv, hvilket Tryg Forsikring også har anerkendt at dække, jf. skaderapport af 1. august 2019, side 7. Forsikringen bør dække alle udgifter, da jeg fra begyndelsen har gjort opmærksom på, at pillefyret tabte tryk.

Sælger har givet urigtige oplysninger, idet der måtte fyldes vand på centralvarmeanlægget (pillefyret) 8 gange på halvandet år.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Tryg Forsikring bør betale udgifterne til udbedring, jf. vedhæftede forsikringstilbud af 27. august (36.248 kr.) og 28. august 2019 (18.750 kr. og 17.084 kr.), i alt 72.082 kr. Det bemærkes, at beløbet på 18.750 kr. til ophugning af gulv med videre ikke er udført af autoriseret VVS'er, idet jeg selv har udført arbejdet. Jeg vedhæfter i øvrigt betalt regning fra VVS'eren."

Selskabet har i brev af 9/12 2019 til nævnet bl.a. anført:

"2.0 Indledning

Klager kræver fuld erstatning for renovering af sit badeværelse, enten over den tegnede ejerskifteforsikring eller over Husforsikringen.

Klager overtog ejendommen den 15. marts 2018, og tegnede med ikrafttræden samme dato en ejerskifteforsikring med betingelser 1601 med Ekstrasikring hos selskabet (police fremlagt af klager) (bilag B betingelser 1601).

Forsikringen er tegnet for en 5 årig periode og med en selvrisiko på 5.000 kr. af ethvert forhold.

Til grund for tegningen lå en tilstandsrapport udarbejdet den 24. august 2017(fremlagt af klager).

Husforsikringen blev tegnet med ikrafttræden samme dag med betingelser 1706 (bilag C), og fuld dækning bortset fra Bolighjælp. Dog var policen tegnet med følgende særlige betingelser:

...

3.0 Kort sagsfremstilling

Den 23. marts 2018 anmeldte klager telefonisk, at fyret skulle være gået ud (Bilag D anlæggelsesbillede). Samme dag sendte selskabet en mail til klager, hvori de anmodede om yderligere oplysninger (bilag E).

Den 3. maj 2018 anmeldte klager telefonisk til sin Husforsikring, at der var overspænding i fyret (bilag F anlæggelsesbillede). Den 15. maj 2018 modtog selskabet tilbud på udbedringen af overspændingen på fyret (bilag G).

Efter diverse undersøgelser sendte husforsikringen den 31. maj 2018 en mail til klager, hvor det anerkendte skaden, samt accepterede tilbuddet, hvorfor de anmodede om fremsendelse af regning for udbedringen. I fremsendelsesmailen oplyses det, at hvis klager, som der var udtrykt ønske om, valgte at udskifte fyret, skulle vi modtage kopi af regning for dette, hvorefter erstatningen ville blive udbetalt som kontanterstatning (bilag H selskabets brev og fremsendelsesskrivelse).

Den 9. juli 2018 anmeldte klager telefonisk til Husforsikringen, at der eventuelt var brud på skjult rør (bilag I anlæggelsesbillede af 9. juli 2018).

Ejendommen blev besigtiget den 12. juli 2018 (bilag J taksatorrapport). Af taksatorens rapport fremgår det blandt andet, at tryktabet var for lille til at der kunne konkluderes noget, men samtidig oplyses det, at trykexpansionen er defekt og skal udskiftes. På baggrund af denne rapport retter Husforsikringen henvendelse til klager med anmodning om yderligere oplysninger (bilag K selskabets brev af 16. juli 2018).

Den 23. juli 2019 anmeldte klager til husforsikringen, at der var konstateret skimmel på væg i værelse mod badeværelset (bilag L klager anmeldelse).

Dagen efter har husforsikringen en telefonsamtale med klager, hvori det blandt andet oplyses, at forholdet ikke er dækket, da der ikke er tale om trænedbrydende svampe, samt at hvis årsagen skulle være utætheder i rør i badeværelset, er dette undtaget af Husforsikringens dækning (bilag M telefonreferat af 24. juli 2019).

Den 30. juli 2019 anmeldte klager forholdet omkring skimmelsvamp i værelset til ejerskifteforsikringen (bilag N Klagers anmeldelse af 30.juli 2019). Forholdet bliver besigtiget samme dag, og den 1. august 2019 sender taksatorfirmaet en rapport til klager (bilag O).

Den 27. august 2019 anmelder klager en utæt samling i badeværelses afløbet til husforsikringen (bilag P anmeldelsen og billeder).

Husforsikringen besvarer denne anmeldelse den 29. august 2019 (bilag Q), og i dette svar meddeler selskabet, at forholdet ikke er omfattet af husforsikringen på baggrund af klausulen på policen.

Samme dag sender klager en mail til bygningsforsikringen, hvor klager henvisninger til en dækningsberettigende skade. (bilag R klagers mail). Bilagene er fremlagt af klager.

Den 2. september 2019 retter klager henvendelse til selskabets klageansvarlige afdeling vedrørende husforsikringen (Bilag S)

Denne henvendelse besvarer selskabet den 5. september 2019 (bilag T).

Den 3. oktober 2019 modtog ejerskifteforsikringen en mail fra klager (bilag U med bilag). Mailen blev forelagt taksatorselskabet, der den 8. oktober 2019, sendte en mail til selskabet (bilag V). Samme dag sendte selskabet en mail til klager (bilag W).

Den 10. oktober 2019 modtog selskabet kopi af faktura for det anerkendte arbejde (bilag X). Erstatningen excl. den policemæssige selvrisko blev udbetalt den 24. oktober 2019.

Efter modtagelsen af klagen til Ankenævnet har ejerskifteskadeafdelingen haft rettet henvendelse til taksatoren, der den 4. december 2019 har fremsendt sine kommentarer til klagen (bilag Y).

4.0 Ejendommen

Der er tale om en traditionelt opført ejendom enfamiliehus fra 1966.

5.0 Tilstandsrapporten

Af tilstandsrapporten fremgår følgende af betydning for sagen vurdering:

...

6.0 Hvad dækker forsikringerne

6.1 Husforsikringen

Husforsikringen er tegnet med en klausul om, at forsikringen ikke dækker rørinstallationer i/ved vådzone i badeværelset, samt følgeskader herfra.

6.2 Ejerskifteforsikringen

I betingelserne er en dækningsberettigende skade defineret som en række fysiske forhold, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Af betingelserne fremgår det endvidere, at forsikringen ikke dækker forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten.

7.0 Vores argumentation

Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at forholdet er anerkendt som en dækningsberettigende skade over den tegnede ejerskifteforsikring.

I relation til husforsikringen vil forholdet være omfattet af klausulen, idet der er konstateret utæt rør i vådzone i badeværelset.

Spørgsmålet er reelt, hvorledes erstatningen skal opgøres over ejerskifteforsikringen.

I tilstandsrapporten er der en række anmærkninger vedrørende fliserne i badeværelset, heraf er der tre med karakteren K3, der angiver, at der er tale om kritiske skader, der kan medføre skade på andre bygningsdele.

Klager var således ved købet af ejendommen advaret om, at der var kritiske skader i badeværelset, og må derfor have regnet med, at fliserne i badeværelset skulle udskiftes.

Idet forsikringen ikke skal dække forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet, vil vi ikke kunne tilbyde dækning for udskiftning af fliserne, uagtet, at årsagen til forholdet er et utæt rør.

Klager har fremlagt to forskellige tilbud på udbedringen, og som det fremgår af taksators redegørelse dateret 4. december 2018 er det tilbuddet 28. august fra VVS-firmaet, med en omkostning på 13.560 kr. der skal lægges til grund ved beregningen af erstatningen.

Hertil skal lægge omkostninger til ophugning af betongulvet, samt støbning af samme. Fjernelse af fliser og i den forbindelse demontering af sanitet, er omkostninger, som klager måtte påregne ved erhvervelsen af ejendommen, jfr. bemærkningerne i tilstandsrapporten.

Klager har i klageskemaet oplyst, at han selv forestod ophugningen af betongulvet, hvorfor erstatningen for dette ikke skal beregnes ud fra håndværkerpriser, men ud fra erstatning for eget arbejde. Dette beregnes til 95 kr. i timen.

Vores taksator har vurderet, at dette arbejde kan udføres på 2,5 dage, hvorfor erstatningen for eget arbejde vil udgøre 1.662,50 kr. Støbning af betongulv inkl. Armeringsjern vil ifølge taksatorens vurdering kunne udføres for 5.000 kr.

Vi vil derfor kunne tilbyde yderligere 6.662,50 kr., i erstatning for skaden. Beløbet vil blive udbetalt til klager.

Den resterende del af tilbuddet vedrører efter vores taksators opfattelse, udbedringen af de K3 anmærkninger, der er i tilstandsrapporten.

Det er således vores opfattelse, at vi med den sidste udbetaling har opfyldt de retslige forpligtigelser, der er på forsikringerne."

Klageren har i brev af 2/1 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Som svar på Tryg Forsikrings skrivelse af 9. december 2019 kan det oplyses, at erstatningsbeløbet på 6.662,50 kr. fortsat ikke er udbetalt til undertegnede trods Tryg Forsikrings svar herom i skrivelse af 9. december 2019, side 4, hvoraf fremgår, at 'beløbet vil blive udbetalt til klager.' Jeg skal derfor anmode om, at beløbet snarest udbetales.

Ankenævnet for Forsikring

6.

94486

Herudover har jeg følgende bemærkninger til skrivelse af 9. december 2019:

Tryg Forsikring nævner, at taksatoren ved besigtigelse den 12. juli 2018 har oplyst, at min trykekspansion var defekt. Denne oplysning er IKKE korrekt. Jeg havde efter besigtigelsen den 12. juli 2018 bestilt egen VVS'er, som konstaterede, at trykekspansionen fungerede og der intet var i vejen med den. Den er således ikke blevet skiftet. Jeg klagede efterfølgende til Tryg Forsikring (efter 12. juli 2018) over den taksator de havde sendt, idet taksatoren virkede uprofessionel og blandt andet kørte ind i min postkasse og mit hegn.

Min påstand er fortsat, at Tryg Forsikring skal dække alle de udgifter til udbedring af skaden, jf. forsikringstilbuddene.

Jeg har fra starten af overtagelsen af huset gjort opmærksom på, at pillefyret tabte tryk. I tilstandsrapporten fremgår, at

'Sælger har ikke kendskab til, at der fyldes vand på centralvarmeanlægget mere end én gang årligt'.

Dette må være et forhold, der er klart forkert beskrevet i rapporten, idet jeg 8 gange har fyldt vand på pillefyret på halvandet år.

Tryg Forsikring anerkender i deres skrivelse, at skaden er dækningsberettiget over den tegnede ejerskifteforsikring – også henset til det korte tidsrum mellem overtagelsen og tabet af vand fra pillefyret.

Tryg Forsikring har oplyst, at de vil dække 6.662,50 kr., for mit eget udførte arbejde i forbindelse med udbedringen, som håndværkerne angiveligt skulle have 18.750 kr. for at udbedre.

Påstand: Tryg Forsikring bør dække – i henhold til forsikringstilbuddene – 36.248 kr., 17.084 kr., samt 6.662,50 kr., i alt 59.994,50 kr.

Jeg skal derfor anmode Ankenævnet for Forsikring om at træffe en afgørelse i sagen."

Klageren har i kommentar af 9/1 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Til orientering kan det oplyses, at Tryg Forsikring i dag (9. januar 2020) har udbetalt erstatningsbeløbet på kr. 6.684,25."

Klageren har i kommentar af 21/1 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg mener stadig ikke, at selskabet har opfyldt mit krav om de resterende 36.248 kr., + 17.084 kr."

Ankenævnet for Forsikring

7.

94486

Selskabet har i brev af 13/2 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har i vores erstatningstilbud beregnet godtgørelsen for eget arbejde til en timeløn på 95 kr. Af referat fra Ankenævnet kan vi konstatere, at nævnet i kendelsen 93650 har sat timesatsen for eget arbejde til 100 kr.

Det er selskabets principielle opfattelse, at vi med en godtgørelse på 95 kr. i timen, har opfyldt de retslige forpligtigelser, der er vedrørende dette punkt.

Selskabet er imidlertid, uden at det vil kunne gøres gældende i en eventuel fremtidig sag, samt under hensyn til beløbets størrelse, indstillet på at udbetale yderligere 87,50 kr., således at timeprisen er beregnet til 100 kr. i timen."

Klageren har i brev af 20/2 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Det kan det oplyses, at Tryg Forsikring har udbetalt 6.684,25 kr. samt 87,50 kr. i erstatning. Min påstand vil således være at Tryg Forsikring fortsat skal dække – i henhold til forsikringstilbuddene – 36.248 kr. og 17.084 kr., i alt **53.332,00 kr.**"

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af skaderapport af 1/8 2019 fra et taksatorfirma fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold:

Skimmelsvamp på væg i børneværelse.

Bygningsdel:

Fugtskade i indvendig vægkonstruktion mellem badeværelse og værelse. Væg er opbygget i gasbeton.

...

Beskrivelse og vurdering af forhold:

Ved besigtigelsen så vi på væggen på værelset ind mod badeværelset. I havde i jeres anmeldelse medsendt billeder, der tydeligt viste fugt og skimmel på tapetet.

I havde fjernet tapet og puds i det berørte område, samt lavet et hul i væggen, så man kan se ind til badekarret på den anden side.

Der kunne ses opfugtning af gasbeton væg i området ud fra badekarret. Vandrør til blandingsbatteriet var synlige og der var ikke tegn på utæthed fra dem. Der var stadig tryk på vandet ved besigtigelsen.

Med henvisning til den udarbejdede tilstandsrapport er der flere K3 anmærkninger omkring badeværelset og oplyst risiko om følgeskader. I er derfor som nye ejere af huset oplyst om risikoen for følgeskader grundet standen på badeværelset.

Jf. forsikringsbetingelserne pkt. 5.1 dækker forsikringen ikke forhold som er nævnt i tilstandsrapporten.

Forholdet omkring skimmel og opfugtning af væg i værelset, er med henvisning til ovenstående ikke omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

Vi drøftede under besigtigelsen, at der muligvis kan være tale om et brud på et rør, da jeres fyr stadig taber tryk. I oplyste at I tidligere har anmeldt dette til Tryg. Der har været behandlet en sag på husforsikringen omkring fyret.

Jeg har i mellemtiden talt med Tryg omkring dette. De oplyste mig at I jeres police for den tegnede husforsikring er forbehold for rørskader på badeværelset grundet oplysninger i den udarbejdede tilstandsrapport.

Hvis der er tale om rørbrud på jeres gulvvarme rør under gulvet på jeres badeværelse, er det jf. Tryg ikke omfattet af forsikringen.

I kan derfor sagtens fortsætte jeres nedbrydning af badeværelset, som I ville fortsætte med.

Hvis I under opbankningen af gulvet ser et sted hvor betonen er lettere opfugtet omkring de nedstøbte varmerør, vil dette med sikkerhed være årsagen til at jeres fyr taber tryk.

Hvis ikke i lokalisere et evt. brud på rør under opbakningen, kan det være bruddet er et andet sted.

Når nedenfor sag er afklaret, kan det konstateres om årsagen til tryktab på fyret er blevet løst ved at gulvarmerør er blevet afkoblet, så er der ikke mere til denne sag.

Men hvis det efter udbedring og ny gulvvarme på badeværelset, stadig opleves tryktab på fyret, må I kontakte Tryg for genoptagelse af den gamle sag på husforsikringen.

Anmeldt forhold:

Efteranmeldt. Gulvvarme på badeværelse kan ikke reguleres, er meget varmt.

Bygningsdel:

VVS installation – gulvvarme i betongulv.

...

Beskrivelse og vurdering af forhold:

Under besigtigelse oplyste I, at jeres gulvvarme på badeværelset er meget høj når der er tændt for pillefyret i vinterperioden. Det er så varmt, at det er ubehageligt at gå og opholde sig på.

Vi gennemgik de synlige installationer i skabet og fyret i garagen. Det fremgår i tilstandsrapporten at de nye gulvvarme installationer fra 2010.

I oplyste at de 3 kredse omfattet køkken, entre og gangen og at I kan styre varmen på gulvene her.

Ingen steder kunne det ses hvor de eksisterende gulvvarmeslanger i gulvet på badeværelset bliver tilsluttet installationen.

Da gulvet har den ubehagelige varme som I oplyser, tyder det på at varmen fra fyret bliver ledt direkte til badeværelset uden en temperatur regulering og mulighed for styring.

Forholdet omkring den formodet skjulte samling og manglede mulighed for styring af varmen på badeværelset vil blive betragtet som en væsentlig nedsat funktion af VVS installationen og er jf. betingelsen pkt. 3.2 omfattet af forsikringen.

I bedes derfor få fat i et VVS firma der har forstand på lokalisering af skjulte forhold. Her tænker jeg på en termografering, der ved opstart af fyret og varme i gulvene kan lokalisere hvor gulvvarmeslangerne fra badeværelset bliver koblet på varmerørene fra fyret.

Udgiften til ovenstående fejlsøgning er omfattet af forsikringen. Dog vil jeg gerne have at I får fremsendt et tilbud/overslag på denne forundersøgelsesudgift inden I starter arbejdet op.

Tilbuddet skal sendes til mig for godkendelse.

Følgende er omfattet af forsikringen:

- Fejlsøgning af samling.
- Opmaskning af (formegentlig) bryggersgulv i det berørte område, for afblænding af rør til badeværelset.
- Genetablering af bryggersgulv. Da gulvet er fra 2010, må det forudsættes at der kan få tilsvarende klinker.
Sælger kan evt. kontaktes for info om hvor de er købt.
- Lægning og montering af nye gulvvarmeslanger på badeværelset og montering i den eksisterende gulvvarme installation i skabet, der er plads til en kreds mere.
- Montering og installering af trådløs styring af varmekreds på badeværelset.

...

oplyste at grundet oplysningerne i tilstandsrapporten, vil renovere hele jeres badeværelse og banke gulvet op og få lavet helt nye installationer. Dette kan klart anbefales også med den information jeg fik fra Tryk om den klausul I har på policen omkring ingen dækning for rørbrud på badeværelset.

Jeg afventer fremsendelse af tilbud på fejlsøgning og tilbud i henhold til ovenstående."

Af tilbud af 27/8 2019 fra et VVS-firma fremgår bl.a.:

"VVS arbejder bestående af:

- Nedtagning af radiator.
- Ny gulvvarmeinstallation udlagt på net og tilsluttet eksisterende fordeler i bryggers.
- Installation af trådløsrørtermostat tilsluttet termometer og eksisterende styring.
- Aftapning og påfyldning af vand.

Murer arbejder bestående af:

- Isolering af gulv.
- Støbning af gulv med armerings net for gulvvarme.
- Nødvendig vådrumssikring.
- Lægning af gulvfliser med sokkel flise.

I alt for en pris inkl. Moms. kr. 36.248,-

Bygherre arbejder bestående af:

- Fjernelse af sanitet og skab.
- Ophugning af gulv.

Ankenævnet for Forsikring

10.

94486

- Udgravning af jord for isolering.
- Bortkørsel af beton affald

Bygherre arbejder udført af murer i alt for en pris inkl. Moms kr. 18.750,-"

Af tilbud af 28/8 2019 fra et VVS-firma fremgår bl.a.:

"VVS arbejder ved nyt badeværelse bestående af:

- Ny gulvvarmeinstallation udlagt på net og ført ud til bryggers.
- Tilslutning til eksisterende gulvvarme styring med ny termomotor og rumføler.
- Aftapning og påfyldning af vand.

I alt for en pris inkl. Moms kr. 13.560,-

Bygherre arbejder bestående af:

- Fjernelse af sanitet og skab
- Ophugning af gulv. Udgravning af jord, isolering. Bortkørsel af beton affald.

Bygherre arbejder udført af murer i alt for en pris inkl. Moms kr. 18.750,-

VVS arbejder ved opføring af rørsystem antaget placeret ved radiatorinstallation bestående af:

- Ophugning af gulv ved radiator.
- Ændring af rør med ny returventil ført over gulv.
Inkl. Moms. Kr. 5.500,-
- Isolering og støbning af hul i gulv.
- Afhugning af gl.- fliser.
- Afretning af gulv og udlægning af nye gulvfliser å kr. 250,- pr. m².
Inkl. Moms kr. 17.084,-"

Af klagerens mail til selskabet af 2/9 2019 fremgår det blandt andet:

"I marts måned 2018 køber vi huset på Vi ved, at der K3'er på badeværelset, hvilket også står i tilstandsrapporten (vedhæftet). Det er nemlig nævnt, at der er hultlydende fliser på væg og gulv. Ved nedrivning af fliser og puds kunne det konstateres at det sad meget løst og ikke sad fast på betonpladerne. Vi opdager, at der opstår fugt og skal derfor finde ud af, hvor fugten kommer fra.

Ved nedrivning af badekarret konstateres det, at røret under badekarret er defekt og sad løst. Dette kan dokumenteret ved en video samt af VVS'eren. Som køber har jeg ingen mulighed for at vide, at et rør under badekarret har været skyld i, at vi har haft vandskade".

Af mail af 27/9 2019 fra et VVS-firma fremgår bl.a.:

"For mig er det helt klart, at det utætte afløb fra badekaret er årsag til den dårlige opfugtede gas-betonvæg mod værelset, da der ikke er andre installationer der er utætte i det område.

Mht. den utætte gulvvarmeslange er denne årsagen til at du hyppigt har måtte efterfylde med vand på varmeanlægget. For mig at se, så har det uisolerede rør været defekt i lang tid og formentlig inden du købte huset, da du fortæller, at du 7-8 gange har måtte fylde vand på pillefyret på halvandet år. Rørene var tæret og gamle. Nu da røret bliver skiftet, vil du formentlig også opleve at vandtabet er stoppet.

I forhold til K3erne i tilstandsrapporten kan disse ikke påvirke det defekte rør, hvor vandet er sivet ud fra, da røret lå 2 meter fra badekarret og hvor evt vand ville være kommet fra. Din fugtskade på væggen skyldtes det defekte rør under badekarret, hvilket din forsikring formentlig ikke vil betale. Så du står selv for nedrivning og opbygning af den nye væg.

Årsagen til dit tryktab på dit pillefyr har altså ligget i, at varmerøret (som du ikke har kunne regulere), har tabt vand konstant. Dette er også årsagen til den høje varme på dit badeværelsesgulv. Rørene var ikke isolerede.

Som jeg tidligere har fremsendt tilbud på, så vil udbedringen af arbejdet bestå af:

Fjernelse af sanitet og skab
Ophugning af gulv. Udgravning af jord, isolering og bortkørsel af beton
Fjerne defekte rør

I alt 18.750 kr.

Ny isolering af gulv
Støbning af gulv med armeringsnet for gulvvarme
Nødvendig rumsikring
Lægning af nye gulvfliser

i alt 36.248 kr.

Samlet pris: 54.998 kr."

Af mail af 4/12 2019 fra et taksatorfirma fremgår bl.a.:

"Jeg har netop talt med håndværker ... fra [VVS-firma], der har udarbejdet de 2 tilbud fra d. 27 august og d. 28 august, som kunden i sit krav mener forsikringen skal dække.

De 2 tilbud indeholder de samme arbejder, de er blot på min anvisning blevet redigeret, så tilbuddet fra d. 28 august omhandler det i min rapport godkendte arbejde. Nemlig udgiften på ny gulvvarmeinstallation på 13.560 kr. denne erstatning er blevet udbetalt til kunden efter fremsendelse af faktura for udført arbejde. Selvriskoen på policen er fratrasket i den udbetalte erstatning.

(Tilbuddet på 17.084 kr. fra d. 28 august, omhandler en anden løsning, hvor der lokalt laves en styring mulighed i gulvet på badeværelset, dette tilbud er derfor ikke relevant i sagen, da hele gulvet fjernes)

De arbejder der omhandler den ny gulvvarmeinstallation, vil være opbankning af betongulvet og indstøbning af ny gulvvarme jf. det godkendte tilbud.

Ud fra drøftelse med håndværker, vil han mene at selve opbankningen af betongulvet på badeværelset vil kunne gøres på omkring 2 dage inkl. bortkørsel af affald.
Kunden oplyser i sin klage til ankenævnet, at han har udført arbejdet selv.

Denne del vil derfor blive opgjort ud fra eget arbejde, hvilket erstattes med 95 kr./time. Jeg har afsat 2,5 arbejdsdag til arbejdet, da en ufaglært altid vil bruge lidt længere tid.
Det er kun opbankning af selve beton, der vil omhandle sagen omkring ny gulvvarme. Der ydes ikke erstatning for ekstra udgravning for efterisolering, eller nedtagning af klinker.

Erstatning for eget arbejde udgør derfor 17,5 timer x 95 kr. = 1.662,50 kr.

I tilbuddet fra d. 27 august på 36.248 kr. indeholder det godkendte tilbud på 13.560 kr. fra d. 28 august.

Den resterende del af tilbuddet 22.688 kr. omhandler nyt gulv og klinker.

Alle arbejder omkring nedtagning af sanitet og klinker på væg og gulvet er ikke omfattet af sagen, dette grundet de i den udarbejdede tilstandsrapport K3 anmærkninger.

Udgiften til støbning af nyt betongulv inkl. armeringsnet er sat til 5.000 kr.

Den resterende erstatning der kan tilbydes udgør således.

Eget arbejde, fjernelse af betongulv:	1.662,50 kr.
Støbning af betongulv inkl. armeringsjern:	5.000 kr.

Samlet:	6.662,50 kr."
---------	---------------

Af policen for husforsikringen fremgår bl.a.:

"Særlige betingelser

Rør- og Kabelskade

Skjulte rør- og kabelskade dækker ikke:

Rørinstallationer i/ved vådsoner i badeværelser, samt følgeskader herfra."

Af forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen 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.

3.2 VVS-installationer

Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (VVS-installationer) i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovgivelses- og ulovlige forhold ved sådanne installationer.

Forsikringsdækning forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- og udførelses-tidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til forsikringsselskabet."

Nævnet udtaler:

Klageren har anmeldt en skade vedrørende gulvvarmen på et badeværelse. Han har anført, at det ved ophugning af gulvet kunne konstateres, at årsagen til tryktabet på pillefyret var et varmerør 2 meter fra vådzone, som lakkede. Allerede da han overtog huset, tabte pillefyret tryk, og han har siden indflytningen for halvandet år siden fyldt vand på pillefyret 8 gange. Han kræver, at selskabet dækker udgifterne til udbedring af skaden med yderligere 53.332 kr. Han har blandt andet anført, at det ikke er muligt at lægge og montere nye gulvvarmeslanger på badeværelset uden at ophugge gulv samt støbe nyt gulv.

Husforsikringen

Husforsikringen er tegnet med en klausul om, at "skjulte rør- og kabelskade dækker ikke: Rørinstallationer i/ved vådzone i badeværelser, samt følgeskader heraf".

Selskabet har anført, at forholdet er omfattet af klausulen, idet der er konstateret utæt rør i vådzone i badeværelset.

Efter en gennemgang af sagen kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist dækning over husforsikringen under henvisning til, at det anmeldte forhold er omfattet af klausulen.

Ankenævnet for Forsikring

14.

94486

Ejerskifteforsikringen

Selskabet har anerkendt forholdet som en dækningsberettigende skade over den tegnede ejerskifteforsikring. Selskabet har udbetalt 13.560 kr. med fradrag af selvrisiko til ny gulvvarmeinstallation. Herudover har selskabet udbetalt 1.750 kr. for eget arbejde til ophugning af betongulv og 5.000 kr. til støbning af betongulv inklusive armeringsjern. Da klageren selv forestod ophugningen af betongulvet, har selskabet, efter at sagen er blevet indbragt for nævnet, beregnet godtgørelsen for eget arbejde til en timeløn på 100 kr., og selskabets taksator har vurderet, at arbejdet kan udføres på 2,5 dage, hvorfor erstatningen for eget arbejde herefter udgør 1.750 kr.

Selskabet har anført, at "I tilstandsrapporten er der en række anmærkninger vedrørende fliserne i badeværelset, heraf er der tre med karakteren K3, der angiver, at der er tale om kritiske skader, der kan medføre skade på andre bygningsdele. Klager var således ved købet af ejendommen advaret om, at der var kritiske skader i badeværelset, og må derfor have regnet med, at fliserne i badeværelset skulle udskiftes. Idet forsikringen ikke skal dække forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet, vil vi ikke kunne tilbyde dækning for udskiftning af fliserne, uagtet, at årsagen til forholdet er et utæt rør".

Af mail af 27/9 2019 fra et VVS-firma fremgår det blandt andet, at "For mig er det helt klart, at det utætte afløb fra badekaret er årsag til den dårlige opfugtede gasbetonvæg mod værelset, da der ikke er andre installationer der er utætte i det område. Mht. den utætte gulvvarmeslange er denne årsagen til at du hyppigt har måtte efterfylde med vand på varmeanlægget. For mig at se, så har det uisolerede rør været defekt i lang tid og formentlig inden du købte huset, da du fortæller, at du 7-8 gange har måtte fylde vand på pillefyret på halvandet år. Rørene var tæret og gamle. Nu da røret bliver skiftet, vil du formentlig også opleve at vandtabet er stoppet. I forhold til K3erne i tilstandsrapporten kan disse ikke påvirke det defekte rør, hvor vandet er sivet ud fra, da røret lå 2 meter fra badekarret og hvor evt vand ville være kommet fra. Din fugtskade på væggen skyldtes det defekte rør under badekarret, hvilket din forsikring formentlig ikke vil betale. Så du står selv for nedrivning og opbygning af den nye væg. Årsagen til dit tryktab på dit

pillefyr har altså ligget i, at varmerøret (som du ikke har kunne regulere), har tabt vand konstant. Dette er også årsagen til den høje varme på dit badeværelsesgulv. Rørene var ikke isole-rede".

Af mail af 4/12 2019 fra et taksatorfirma fremgår det blandt andet: "Jeg har netop talt med håndværker ... fra [VVS-firma], der har udarbejdet de 2 tilbud fra d. 27 august og d. 28 august, som kunden i sit krav mener forsikringen skal dække. De 2 tilbud indeholder de samme arbejder, de er blot på min anvisning blevet redigeret, så tilbuddet fra d. 28 august omhandler det i min rapport godkendte arbejde. Nemlig udgiften på ny gulvvarmeinstallation på 13.560 kr. denne erstatning er blevet udbetalt til kunden efter fremsendelse af faktura for udført arbejde. Selvriskoen på policen er fratrukket i den udbetalte erstatning. (Tilbuddet på 17.084 kr. fra d. 28 august, omhandler en anden løsning, hvor der lokalt laves en styring mulighed i gulvet på badeværelset, dette tilbud er derfor ikke relevant i sagen, da hele gulvet fjernes) De arbejder der omhandler den ny gulvvarmeinstallation, vil være opbankning af betongulvet og indstøbning af ny gulvvarme, jf. det godkendte tilbud. Ud fra drøftelse med håndværker, vil han mene at selve opbankningen af betongulvet på badeværelset vil kunne gøres på omkring 2 dage inkl. bortkørsel af affald. Kunden oplyser i sin klage til ankenævnet, at han har udført arbejdet selv. Denne del vil derfor blive opgjort ud fra eget arbejde, hvilket erstattes med 95 kr./time. Jeg har afsat 2,5 arbejdsdag til arbejdet, da en ufaglært altid vil bruge lidt længere tid. Det er kun opbankning af selve beton, der vil omhandle sagen omkring ny gulvvarme. Der ydes ikke erstatning for ekstra udgravning for efterisolering, eller nedtagning af klinker. ... I tilbuddet fra d. 27 august på 36.248 kr. indeholder det godkendte tilbud på 13.560 kr. fra d. 28 august. Den resterende del af tilbuddet 22.688 kr. omhandler nyt gulv og klinker. Alle arbejder omkring nedtagning af sanitet og klinker på væg og gulvet er ikke omfattet af sagen, dette grundet de i den udarbejdede tilstandsrapport K3 anmærkninger. Udgiften til støbning af nyt betongulv inkl. armeringsnet er sat til 5.000 kr."

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 6.1 (Gulvkonstruktion/-belægning) med karakteren K3, at "I badeværelset er der hultlydende gulvfliser. Note: Forholdet betyder, at det vand der

trænger igennem fugerne kan sprede sig ud under fliserne, hvormed der opstår risiko for fugtskader på tilstødende og underliggende konstruktioner". Af punkt 6.2 (Vægkonstruktion/-belægning) fremgår det med karakteren K3, at "I badeværelset er der hultlydende vægfliser. Bl.a. i området ved badekar og bruser. Note: Forholdet betyder, at det vand der trænger igennem fugerne kan sprede sig ud under fliserne, hvormed der opstår risiko for fugtskader på tilstødende og underliggende konstruktioner". Det fremgår af punkt 6.4 (Gulvafløb) med karakteren K1, at "Rist og ramme for gulvafløb i badeværelse ligger en anelse over omgivende flise-gulv", og med karakteren K3, at "Gulvafløb i badeværelse er med synligt beton i siderne. Note: Beton er fugtsugende og forholdet kan medføre skadelig opfugtning af tilstødende bygningsdele".

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

Efter en gennemgang af sagen, herunder tilstandsrapportens K3 anmærkninger, finder nævnet, at klageren ved overtagelsen af ejendommen var advaret mod kritiske skader, "som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skade på andre bygningsdele". Nævnet finder på baggrund heraf, at selskabet har godtgjort, at klageren måtte forvente, at en udskiftning af fliserne og gulvafløbet i badeværelset var nødvendig og nært forestående.

Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets tilbud om at yde delvis dækning og alene erstatte udgifter til ny gulvvarmeinstallation med 13.560 kr. inden fradrag af selvrisiko, udgifter for eget arbejde til ophugning af betongulv med 1.750 kr. og udgifter til støbning af betongulv inklusive armeringsjern med 5.000 kr.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan herefter ikke føre til andet resultat.

Ankenævnet *for* Forsikring

17.

94486

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales, idet selskabet i forbindelse med sagens behandling for nævnet delvist har imødekommet klagerens krav.

Svend Bjerg Hansen

Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels