

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 20. januar 2021 blev i sag nr. 95755:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring. I klageskema af 7/9 2020 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Der er forkert fald på gulvet i brusenichen på badeværelse. Vandet kan hermed ikke kan løbe ud, hvorfor der mere eller mindre altid står vand i brusenichen, hvilket giver øget risiko for fugtgennemtrængning til underliggende konstruktioner og dermed følgeskader på sigt.

Afslutningsvis forekommer der hyppigere sorte plamager/svamp i brusenichen, som det også fremgår af billeder.

Yderlige finder vi det uacceptabelt og dermed nødvendigt at påpege, at vi rettede henvendelse til Gjensidige's klageafdeling d. 23/03-20 og først fik svar d. 26-06-20, altså 12 uger senere.

Afslutningsvis som også nævnt i vores svar til gensidige's klageafdeling, er badeværelset moderniseret og efterfølgende renoveret før vores overtagelse grundet en rørskade. Renovering er ikke udført med korrekt vådrumsikring i bruseniche ifølge VVS-fagmand.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker ankenævnets hjælp da vi vurderer at forholdet er omfattet af ejerskifteforsikringen, således at vi kan få udbedret omtalte forhold."

Selskabet har i brev af 8/10 2020 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vi har modtaget vores forsikringstagers klage over afvist dækning for forhold i bruseniche anmeldt under ejerskifteforsikring.

Sagens fakta

Oplysninger om ejendommen

Ejendommen er et typehus opført i 1973 efter byggetilladelse 3. oktober 1972. Den 14. august 2017 udarbejdes tilstandsrapport (bilagt klagen). Vores forsikringstager tegner ejerskifteforsikring med basisdækning for en 5 års periode pr. 27. januar 2018 (bilag A). Forsikringsbetingelser nr. 2535004 er gældende (bilag B).

Tilstandsrapporten

Tilstandsrapporten indeholder følgende oplysninger som har betydning for sagen:

Bygning A Beboelsen

6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning

K3 Enkelte gulvfliser med begrænset vedhæftning til underlaget i brusenichen. Note: Der er mangelfuld vedhæftning til underlaget i vådzone. Der er risiko for fugtgennemtrængning til andre konstruktioner og dermed følgeskade.

K1 Der er gulvfliser med begrænset vedhæftning til underlaget i badeværelse. Note: Forholdet er uden for vådzone. Fliser og fuger er intakte.

6.3 Fuger

K3 Fugerne i brusenichen har begrænset vedhæftning – stedvist fugeslip. Note: Forholdet giver risiko for fugtindtrængning i bagvedliggende konstruktioner og dermed følgeskader.

6.4 Gulvafløb

K1 Gulvafløbet i brusenichen er ikke beregnet for indbygning i vådzone. Note: Gulvafløbet er uden vandlås og kræver særlig god vedligeholdelse.

Under Generelle kommentarer til bygningens tilstand (siden 11) har den bygningssagkyndige bl.a. anført: 'Der er konstateret enkelte skader i primære bygningsdele, bl.a. tagkonstruktion og badeværelse – samt terrænfald mod bygningen. Udgifter til reparationer jf. rapporten og omkostninger til vedligehold skal påregnes'.

Overordnet sagsforløb

Den 3. januar 2020, knap to år efter overtagelsen af ejendommen, anmelder forsikringstagerne bagfald i bruseniche (kabine). Vi rekvirerer besigtigelse ved ... (Netværkshåndværker).

Forholdet bliver besigtiget (rapport bilagt klagen), hvor der ikke konstateres skade. Den 30. januar 2020 meddeler skadeafdelingen, at forholdet ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen, og der i øvrigt er relevante bemærkninger i tilstandsrapporten.

Den 2. februar 2020 sender forsikringstageren indsigelser, hvor det anføres, at bemærkningerne i tilstandsrapporten er uden betydning for aktuelle, samt at bagfald medfører risiko for skade på mørtelfugerne, da de er under vand konstant, hvilket kan medføre skade på underliggende konstruktioner samt risiko for skimmeldannelse.

Skadeafdelingen fastholder pr. 28. februar 2020, at forholdet ikke udgør en dækningsberettigende skade under ejerskifteforsikringen (bilagt klagen).

Den 23. marts 2020 påklages afgørelsen til Klageansvarlige Enhed (KE). KE gennemgår og vurderer sagen, men finder ikke grundlag for at ændre afgørelsen (bilagt klagen). Vi beklager ekspeditions-tiden.

Herefter indbringes sagen for Ankenævnet for Forsikring.

Vores vurdering

Vores forsikringstager påklager tre forhold 1) bagfald på gulv i brusenichen, 2) skimmeldannelse i brusenichen og 3) manglende vådrumssikring i forbindelse med modernisering og renovering.

Ad 1 – bagfald

Netværkshåndværker anfører i sin rapport, at forsikringstager oplever, 'at vand har svært ved at løbe til afløbet i bruseniche', derudover anføres:

'Ved besigtigelsen findes enkelte løse fliser i brusenichen. Faldet er svingende, dog er der mindre fald mod afløb alle steder, på enkelte steder dog tæt på vandret. Dette i sammenhold med at enkelte fliser 'tander' vil give lidt ophobning af vand, i overgangene i nævnte flise 'tand' ...

Skader: Der findes ved besigtigelsen ikke tegn på skader, udover de omtalte løse fliser.'

På denne baggrund kan vi konstatere, at der er fald mod afløb alle steder. Om end der er tale om et mindre fald, så er der fald. Uanset hvor lille faldet er på gulvet, vil vandet ved benyttelse af brusenichen søge mod afløbet og blive ledt ud og væk i kloakken. Det vand, som evt. ligger tilbage vil hurtigt kunne svabes bort eller aftørres – skulle dette ikke ske, er der ikke tale om større mængder end vandet blot vil fordampe.

Vi hæfter os ved, at Netværkshåndværkeren anfører, at der er fliser som 'tander', og det er dette, som giver 'lidt ophobning af vand i overgangen i nævnte flise 'tand''. Netværkshåndværker beskriver således, at et par af fliserne i brusenichen ligger en anelse højere end øvrige (bl.a. illustreret ved 2. billede i række 2 i besigtigelsesrapporten), og det er dette forhold, som gør, at der ligger lidt vand i fugen ved den tandede flise. Her er der også tale om så små mængder vand, at disse kan aftørres eller lade vandet fordampe.

Endelig konkluderer Netværkshåndværkeren, at der ikke er konstateret skader udover de løse fliser.

På det foreliggende grundlag må vi konstatere, at det anmeldte bagfald, ikke opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3.

Det forhold, at forsikringstageren anfører, at forholdet kræver yderligere rengøring og vedligeholdelse kan ikke føre til anden vurdering.

I tillæg hertil skal vi anføre, at hvis forsikringstageren oplever, at vand stemmer op i brusenichen, er det vores opfattelse, at forholdet må tilskrives forhold omkring afløbet, som omtalt i tilstandsrapporten punkt 6.4.

Blot for god ordens skyld skal vi anføre, at BR 66, som er gældende for ejendommen, ikke indeholder særlige krav om fald på gulv i baderum, hvorfor der heller ikke foreligger et ulovligt forhold i overensstemmelse med forsikringsbetingelsernes punkt 18.2.

Vores forsikringstager henviser til BR 77, hvor det anføres at gulvfalde skal udføres med fald mod gulvafløb i tilstrækkeligt omfang. Det er heller ikke i BR 77 krav om et særligt fald, men blot tilstrækkeligt fald. Det er vores opfattelse, at BR 77 ikke er relevant for nærværende sag, men uanset dette, er det vores opfattelse, at gulvet i brusenichen reelt også opfylder krav i BR 77, men også efterfølgende bygningsreglementer med tilsvarende bestemmelser.

Sidst skal vi anføre, at det er vores opfattelse, at det anmeldte netop, svarer til typeeksemplet i forsikringsbetingelsernes punkt 25 under 'Bad/toilet og bryggers', hvor det anføres, at 'manglende fald mod gulvafløb i vådrum, der medfører vandansamlinger på gulv' i almindelighed ikke vil være dækningsberettigende.

Ad 2, skimmeldannelse

Overordnet skal vi gøre gældende at skimmeldannelse som udgangspunkt hverken i sig selv eller mulig følgeskade, som anmeldt her, udgør et dækningsberettigende forhold under ejerskifteforsikringen.

Sagens billedmateriale viser en behersket mug/skimmellignende belægning i den nederste del af væg fugen mod gulv, lidt større koncentrationer i hjørner.

Skimmelvækstens intensitet, som den er, vist på sagens billedmateriale giver ikke grundlag for antagelse om, at boligens indeklima skulle være inficeret i et omfang, som bevirker, at boligen ikke kan anvendes efter sit formål. Vi må allerede af den grund fastholde, at der ikke er tale om et dækningsberettigende forhold.

Det er vores opfattelse, at de konstaterede forhold er udtryk for sædvanlige og forventelige forhold for en bruseniche, hvor der hyppigt optræder varme og fugte forhold – og særligt for en bruseniche som den aktuelle, der er udført med en kabinelignende konstruktion. Vi må herefter konstatere, at forholdet er udtryk for almindelige vedligeholdelse.

Ad 3, vådrumssikring i forbindelse med modernisering og renovering

I klageskema til nævnet anføres:

'Afslutningsvis som også nævnt i vores svar til Gjensidiges klageafdeling, er badeværelset moderniseret og efterfølgende renoveret før vores overtagelse grundet en rørskada. Renovering er ikke udført med korrekt vådrumssikring i bruseniche ifølge VVS-fagmand'

Vi kan ikke umiddelbart se, at dette forhold tidligere er anmeldt eller nævnt overfor os, og vi har derfor heller ikke tidligere vurderet og behandlet forholdet.

Det er ikke oplyst hvori den ukorrekte vådrumssikring består, men blot at dette skulle være sket i forbindelse med renoveringen.

Den bygningsagkyndige anfører i tilstandsrapporten, at køkken og badeværelse er renoveret. Sælger oplyser i sin del af tilstandsrapporten, at de har ejet ejendommen i 34 år og bad, bryggers og køkken er renoveret i deres ejertid, men ikke hvornår.

Videre oplyses under punkt 10.2, at badekabine er repareret i forbindelse med rørskade. Reparationens omfang samt hvornår den er udført, er ikke oplyst.

Vi kan konstatere, at renoveringen ikke er omtalt i salgsopstillingen for ejendommen (bilag C), hvorfor vi antager at dette ikke er sket i nyere tid. Dette sammenholdt med, at flisebeklædningen på vægge umiddelbart syntes at være af marmor, hvilket kunne indikere at en mulig renovering er sket i 1980'erne.

Gulvfliserne syntes at kunne tidsbestemmes til slutningen af 1990-erne eller måske fra '00-erne, men som nævnt forligger der ikke præcise oplysninger.

Vi kan forstå, at forsikringstager gør gældende, at det er selve udførelsen af vådrumssikringen, som ikke er udført korrekt. Hvordan og evt. hvilken vådrumssikring forsikringstageren kan forvente der er udført for konstruktionerne afhænger af hvornår konstruktionen er udført. Hertil også om den udførte renovering og/eller reparationen havde et omfang og en karakter, som medførte, at der skulle udføres vådrumssikring i overensstemmelse med de gældende regler på renovering/reparationstidspunktet.

I relation til ejerskifteforsikringen kan vi under alle omstændigheder anføre, at manglende eller fejlagtig udførelse af vådrumssikring, som ikke har manifesteret sig i aktuel skade, ikke i sig selv opfylder ejerskifteforsikringens skadesbegreb, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3.

Vi skal dog også for dette punkt henvise til typeeksempel i forsikringsbetingelsernes punkt 25 under

'Bad/toilet og bryggers', hvor det anføres, at 'manglende vådrumsmembran i vådzone' i almindelighed ikke vil være dækningsberettigende."

Klageren har i mail modtaget af nævnet 14/10 2020 til nævnet bl.a. anført:

"6.1 Gulvkonstruktion/-belægning

K3 Enkelte gulvfliser med begrænset vedhæftning til underlaget i brusenichen. Note: Der er mangelfuld vedhæftning til underlaget i vådzone. Der er risiko for fugtgennemtrængning til andre konstruktioner og dermed følgeskade.

K1 Der er gulvfliser med begrænset vedhæftning til underlaget i badeværelse. Note: Forholdet er uden for vådzone. Fliser og fuger er intakte.

6.1 – K3 Jeres netværkshåndværker vurderer at fliser med begrænset vedhæftning kun udgør et kosmetisk forhold.

6.1 – K1 Har ingen betydning for sagen da det er uden for brusenichen.

6.3 Fuger

K3 Fugerne i brusenichen har begrænset vedhæftning – stedvist fugeslip. Note: Forholdet giver risiko for fugtindtrængning i bagvedliggende konstruktioner og dermed følgeskader.

6.4 Gulvfløb K1 Gulvfløbet i brusenichen er ikke beregnet for indbygning i vådzone. Note: Gulvfløbet er uden vandlås og kræver særlig god vedligeholdelse.

6.3 – K3 blev udbedret med ny gummifuge ved ejendommens overtagelse og kan dermed ikke ligges til grund. Endvidere finder vi det uden betydning om gulvafløbet er beregnet for indbygning i vådsoner, da forholdet angår manglede fald/bagfald, hvilket betyder at uanset type, størrelse mv. af gulvafløb vil der stadig være et problem.

'Under Generelle kommentarer til bygningens tilstand (siden 11) har den bygningssagkyndige bl.a. anført: 'Der er konstateret enkelte skader i primære bygningsdele, bla. tagkonstruktion og badeværelse – samt terrænfald mod bygningen. Udgifter til reparationer jf. rapporten og omkostninger til vedligehold skal påregnes'.

...

- Anførte forhold har vel ikke nogen betydning for bagfaldet i brusenichen? Derudover er der etableret nye rygningbånd, rendejern er skiftet og tagrender er tætnet samt loftlem er isoleret ved ejendommens overtagelse.

Ad 1 – bagfald

Netværkshåndværker anfører i sin rapport, at forsikringstager oplever, 'at vand har svært ved at løbe til afløbet i bruseniche', derudover anføres: 'Ved besigtigelsen findes enkelte løse fliser i brusenichen. Faldet er svingende, dog er der mindre fald mod afløb alle steder, på enkelte steder dog tæt på vandret. Dette i sammenhold med at enkelte fliser 'tander' vil give lidt ophobning af vand, i overgangene i nævnte flise 'tand'.

- Dette mener vi er en forkert udlægning af forholdet da billederne 'Bagfald bruseniche' samt 'Bagfald bruseniche7' tydeligt viser at der er tale om bagfald og ikke blot 'mindre fald eller vandret' mod afløb. Gjensidiges fremhæver selv at flere fliser der tander og dette sammenholdt med decideret bagfald betyder netop af vandet ikke kan ledes væk men i stedet ophober sig, bl.a. i bagerste del af brusenichen jf. billede 'Bagfald-Niveauforskel modsat ende af afløb' (modsat afløb).

På denne baggrund kan vi konstatere, at der er fald mod afløb alle steder. Om end der er tale om et mindre fald, så er der fald. Uanset hvor lille faldet er på gulvet, vil vandet ved benyttelse af brusenichen søge mod afløbet og blive ledt ud og væk i kloakken. Det vand, som evt. ligger tilbage vil hurtigt kunne svabes bort eller aftørres – skulle dette ikke ske, er der ikke tale om større mængder end vandet blot vil fordampe.

- Denne påstand må stå for Gjensidiges regning da hverken Gjensidige eller netværkshåndværkeren har besigtiget forholdet ved at lade vandet løbe, som hvis der tages bad. Vi bestrider dermed at vandet automatisk vil løbe ud uanset hvor lille faldet på gulvet er som Gjensidige hævder. Endvidere er vi uforstående overfor Gjensidiges påstand om at vandet hurtigt kan svabes eller aftørres når ikke man kender forholdet, hvorfor det er i strid med vores opfattelse. Afslutningsvis og som nævnt i vores klage til Gjensidige, finder vi det ikke korrekt eller hensigtsmæssigt at skulle svabe store mængder vand bort efter endt bad (hvilket samtidig ikke er muligt grundet bagfald) samt at fordampning af så store mængder vand formentlig vil tage flere dage, kræve meget yderligere udluftning end hvad der må anses for at være rimeligt og normalt. I tillæg skal det nævnes at luftfugtigheden i forvejen er for høj, hvilket fremgår af billede 'luftfugtighed,1,2,3', som er taget af netværkshåndværkeren kort tid efter udluftning og at uden bruseren har været tændt. Derudover luftes der hyppigt ud, vinduet er åbent under bad samt to ventilationskanaler er åbne året rundt. Anførte link fra Bolius forneden beskriver at en normal luftfugtighed på under 40-45 % om

vinteren. Netværkshåndværkeren målte en luftfugtighed på hhv. 70,4 %, 65,7 %, 77,5 % og 64,3 % d. 14/1-2020.

...

I tillæg hertil skal vi anføre, at hvis forsikringstageren oplever, at vand stemmer op i brusenichen, er det vores opfattelse, at forholdet må tilskrives forhold omkring afløbet, som omtalt i tilstandsrapporten punkt 6.4.

- Anførte forhold, punkt 6.4 har efter vores opfattelse ingen betydning, da forholdet angår om afløbet er med vandlås, hvilket kun har betydning for evt. lugtgener. Endvidere er der reduceret risiko for 'prop-dannelse' da afløbet som nævnt er uden vandlås og vi dermed ville opleve lugtgener, hvis afløbet var stoppet.

"Vandlåsen, er udformet, så der altid står lidt vand i den. Det er det vand, som fungerer som prop for lugten, men det er også ofte vandlåsen, der stopper til og skaber problemer."

Vores forsikringstager henviser til BR 77, hvor det anføres at gulvfalde skal udføres med fald mod gulvafløb i tilstrækkeligt omfang. Det er heller ikke i BR 77 krav om et særligt fald, men blot tilstrækkeligt fald. Det er vores opfattelse, at BR 77 ikke er relevant for nærværende sag, men uanset dette, er det vores opfattelse, at gulvet i brusenichen reelt også opfylder krav i BR 77, men også efterfølgende bygningsreglementer med tilsvarende bestemmelser.

- BR 77 foreskriver at der er krav om tilstrækkeligt fald, hvilket ikke er i overensstemmelse med forholdet i omtalte bruseniche, da der er tale om bagfald som ligeledes fremgår af uploadede billeder.

Ad 2, skimmeldannelse

Overordnet skal vi gøre gældende at skimmeldannelse som udgangspunkt hverken i sig selv eller mulig følgeskade, som anmeldt her, udgør et dækningsberettigende forhold under ejerskifteforsikringen. Classified: General Gjensidige Business Forsikring Side 4 Sagens billede materiale viser en behersket mug/skimmellignende belægning i den nederste del af vægfugen mod gulv, lidt større koncentrationer i hjørner. Skimmelvækstens intensitet, som den er, vist på sagens billedmateriale giver ikke grundlag for antagelse om, at boligens indeklima skulle være inficeret i et omfang, som bevirker, at boligen ikke kan anvendes efter sit formål. Vi må allerede af den grund fastholde, at der ikke er tale om et dækningsberettigende forhold. Det er vores opfattelse, at de konstaterede forhold er udtryk for sædvanlige og forventelige forhold for en bruseniche, hvor der hyppigt optræder varme og fugte forhold – og særligt for en bruseniche som den aktuelle, der er udført med en kabinelignende konstruktion. Vi må herefter konstatere, at forholdet er udtryk for almindelige vedligeholdelse.

- Egen håndværker vurderer at skimmeldannelsen er et udtryk for følgeskader netop afledt af det manglede fald i brusenichen, da vandet ikke kan ledes væk, hvorfor der konstant står vand i brusenichen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotos. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 14/8 2017 fremgår det bl.a.:

"6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning

K1 Der er enkelte gulvfliser med begrænset vedhæftning til underlaget i bryggers.

K3 Enkelt gulvflise med begrænset vedhæftning til underlaget i brusenichen.

Note: Der er mangelfuld vedhæftning til underlaget i vådzone. Der er risiko for fugtgennemtrængning til andre konstruktioner og dermed følgeskade.

K1 Der er gulvfliser med begrænset vedhæftning til underlaget i badeværelse.

Note: Forholdet er uden for vådzone. Fliser og fuger er intakte.

6.3 Fuger

K3 Fugerne i brusenichen har begrænset vedhæftning - stedvist fugeslip.

Note: Forholdet giver risiko for fugtindtrængning i bagvedliggende konstruktioner og dermed følgeskader.

6.4 Gulvfløb

K1 Gulvfløbet i brusenichen er ikke beregnet for indbygning i vådzone.

Note: Gulvfløbet er uden vandlås og kræver særlig god vedligeholdelse.

K2 Der er anvendt forkert ramme til gulvfløbet i bryggers - og fugen er revnet.

Note: Gulvet er ikke direkte vandbelastet.

...

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Pæn og velholdt ejendom med tilhørende garage og overdækket terrasse. Ejendommen er udført i materialer, der er tidstypiske for opførelseslidspunktet. Bygningen fremstår som oprindeligt opført uden væsentlige ændringer - dog er køkken og badeværelse renoveret. Der er konstateret enkelte skader i primære bygningsdele, bl.a. tagkonstruktion og badeværelse - samt terrænfald mod bygningen. Udgifter til reparationer jf. rapporten og omkostninger til vedligehold skal påregnes. Sekundære bygninger er ligeledes i god stand - dog med de; rapporten nævnte forhold."

Af selskabets besigtigelsesrapport af 14/1 2020 fremgår det bl.a.:

"Skadebeskrivelse

Ft. har overtaget huset for ca. 1 år siden, og oplever at vandet har svært ved at løbe til afløbet i deres bruseniche.

Ft. har haft egen murer på til besigtigelse af forholdene, og de mener i sammenhold at der er fare for kommende skader.

Ved besigtigelsen findes enkelte løse flise i bruseniche. Faldet er svingenede, dog er der mindre fald mod afløb alle steder, på enkelte steder dog tæt på vandret. Dette i sammenhold med at enkelte fliser 'tander' vil give lidt ophobning af vand, i overgangene i nævnte flise 'tand'.

Ft. oplyser at de har udført ny gummifuge i bruseniche ved indflytning.

Skader:

Der findes ved besigtigelsen ikke tegn på skader, udover de omtalte løse fliser.

Fra TR:

- K3: Enkelt gulvflise med begrænset vedhæftning til underlaget i bruseniche. Note: Der er mangelfuld vedhæftning til underlaget i vådezonen. Der er risiko for fugtgennemtrækning til andre konstruktioner og dermed følgeskader.
- K3: Fugerne i brusenichen har begrænset vedhæftning vedhæftning - Stedvist fugeslip. Note: Der er mangelfuld vedhæftning til underlaget i vådezonen. Der er risiko for fugtgennemtrækning til andre konstruktioner og dermed følgeskader.
- K1: Gulvafløbet i brusenichen er ikke beregnet for indbygning i vådzone. Note: Gulvafløbet er uden vandlås og kræver særlig god vedligeholdelse.
- Sælger oplyser: At der har været udført rep. af VVS installationer i bruseniche."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"Skade

18.3 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, deformation, 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 skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

19. Hvad dækker forsikringen ikke

Følgende er undtaget fra den under punkt 18 anførte forsikringsdækning:

- a Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
- b Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligtretlige forskrifter, jf. dog punkt 18.1 og 18.2, samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. punkt 18.3."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1973 – den 27/1 2018. Den 3/1 2020 anmeldte klageren, at der var forkert fald på gulvet i brusenichen i badeværelset, at afløbet i brusenichen ikke havde de fornødne dimensioner, samt at der forekom hyppige sorte plamager/ svamp i brusenichen.

Af tilstandsrapport af 14/8 2017 fremgår det, at "6.1 Gulvkonstruktion/-belægning ... K3 Enkelt gulvflise med begrænset vedhæftning til underlaget i brusenichen. Note: Der er mangelfuld vedhæftning til underlaget i vådzone. Der er risiko for fugtgennemtrængning til andre konstruktioner og dermed følgeskade. K1 Der er gulvfliser med begrænset vedhæftning til underlaget i badeværelse. Note: Forholdet er uden for vådzone. Fliser og fuger er intakte. 6.3 Fuger K3 Fugerne i brusenichen har begrænset vedhæftning - stedvist fugeslip. Note: Forholdet giver risiko for fugtindtrængning i bagvedliggende konstruktioner og dermed følgeskader. 6.4 Gulvafløb K1 Gulvafløbet i brusenichen er ikke beregnet for indbygning i vådzone. Note: Gulvafløbet er uden vandlås og kræver særlig god vedligeholdelse ... Generelle kommentarer til bygningernes tilstand: ... Bygningen fremstår som oprindeligt opført uden væsentlige ændringer - dog er køkken og badeværelse renoveret. Der er konstateret enkelte skader i primære bygningsdele, bl.a. tagkonstruktion og badeværelse - samt terrænfald mod bygningen. Udgifter til reparationer, jf. rapporten og omkostninger til vedligehold skal påregnes."

Af selskabets besigtigelsesrapport af 14/1 2020 fremgår det, at "ft. har overtaget huset for ca. 1 år siden, og oplever at vandet har svært ved at løbe til afløbet i deres bruseniche. Ft. har haft egen murer på til besigtigelse af forholdene, og de mener i sammenhold at der er fare for kommende skader. Ved besigtigelsen findes enkelte løse flise i bruseniche. Faldet er svingende, dog er der mindre fald mod afløb alle steder, på enkelte steder dog tæt på vandret. Dette i sammenhold med at enkelte fliser 'tander' vil give lidt ophobning af vand, i overgangene i nævnte flise 'tand'. Ft. oplyser at de har udført ny gummifuge i bruseniche ved indflytning. Skader: Der findes ved besigtigelsen ikke tegn på skader, udover de omtalte løse fliser."

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Bagfald i bruseniche

Klageren har anført, at vandets afløb hindres af bagfald på gulvet i brusenichen, og at der derfor mere eller mindre hele tiden står vand i brusenichen. Klageren har videre anført, at det giver risiko for fugtgennemtrængning til underliggende konstruktioner og på sigt følgeskader. Klageren finder, at selskabets karakteristik "mindre fald eller vandret" mod afløb er misvisende, da de fremlagte fotos tydeligt viser, at der er tale om bagfald. Det er ikke hensigtsmæssigt at skulle svabe store mængder vand bort efter endt bad, og at fordampning af så store mængder vand formentlig vil tage flere dage og kræve meget mere udluftning, end hvad der må anses for at være rimeligt og normalt. Klageren har også anført, at luftfugtigheden i forvejen er høj, hvilket fremgår af de billeder, der er taget af netværkshåndværkeren. Klageren har oplyst, at forholdet nævnt i tilstandsrapportens punkt 6.3 blev udbedret ved ejendommens overtagelse ved montering af en ny gummifuge.

Selskabet har over for nævnet afvist, at det anmeldte bagfald opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3. Selskabet har anført, at der er fald mod afløb alle steder, om end der er tale om et mindre fald. Uanset hvor lille faldet er, så vil vandet søge mod afløbet, og det vand – som eventuelt ligger tilbage – vil hurtigt kunne svabres bort eller aftørres. Selskabet har henvist til at BR66, som er gældende for ejendommen, ikke indeholder særlige krav om fald på gulv i badeværelser. Hvad angår klagerens henvisning til BR77, der efter selskabets opfattelse ikke har relevans for sagen, indeholder dette reglement heller ikke krav om særligt fald, men blot tilstrækkeligt fald. Selskabet har henvist til, at det fremgår af typeeksempel i forsikringsbetingelsernes punkt 25, at "manglende fald mod gulvafløb i vådrum, der medfører vandansamlinger på gulv" i almindelighed ikke vil være dækningsberettigende."

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på tidspunktet for hans overtagelse af ejendommen var forhold ved badeværelsesgulvets fald, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der bortses fra de forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten.

Ankenævnet for Forsikring

12.

95755

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at badeværelsesgulvet er udført af uorganisk materiale i form af fliser. Nævnet har også lagt vægt på, at forsikringen ikke dækker ejendommens almindelige brugbarhed, hvortil efter nævnets opfattelse hører, at badeværelsesgulvet skal tørres op efter benyttelse af badet, jf. forsikringsbetingelserne punkt 19 b.

Nævnet har endvidere blandt andet lagt vægt på, at de anførte forhold i tilstandsrapporten om badeværelset kan besværliggøre vandets afløb. Nævnet bemærker, at det med karakteren K3 fremgår, at "enkelt gulvflise med begrænset vedhæftning til underlaget i brusenichen. Note: Der er mangelfuld vedhæftning til underlaget i vådzone. Der er risiko for fugtgennemtrængning til andre konstruktioner og dermed følgeskade", samt at det nævnes i tilstandsrapporten med karakteren K1, at "der er gulvfliser med begrænset vedhæftning til underlaget i badeværelse. Note: Forholdet er uden for vådzone", hvilket efter nævnets opfattelse må forstås således, at der sandsynligvis er et generelt problem med vedhæftningen af fliserne i badeværelset og risiko for yderligere svækkelse heraf.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport af 14/1 2020, at "der findes ved besigtigelsen ikke tegn på skader, udover de omtalte løse fliser".

Skimmelsvamp

Det fremgår af sagen, at der er konstateret mug/skimmellignende belægninger i den nederste del af vægfugen mod gulv og lidt større koncentrationer i hjørner.

Klageren har anført, at hans håndværker vurderer, at skimmeldannelsen er en følgeskade af det manglende fald i brusenichen, da vandet ikke kan ledes væk, og at der derfor hele tiden står vand i brusenichen.

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at de konstaterede forhold er sædvanlige og forventelige for en bruseniche, hvor der hyppigt optræder varme og fugt. Selskabet finder, at udbedringen er omfattet af ejendommens almindelige vedligeholdelse.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at den stedvise forekomst af skimmelsvamp i de nederste vægfuger i badeværelset på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der efter det oplyste er tale om en mindre og sædvanligt forekommende skimmeldannelse i ældre badeværelses fuger, og at aftørring og lejlighedsvis fjernelse af skimmelsvamp efter nævnets opfattelse hører under ejendommens almindelige vedligeholdelse.

Vådrumssikring

Klageren har anført, at uanset hvornår renoveringen af badeværelset har fundet sted, så har der været krav om vådrumssikring ved renovering siden 1/1 1973, jf. BR 72. Klageren har anført, at det er blevet oplyst af sælger samt ejendomsmægler, at renoveringen af badeværelset fandt sted omkring 2001, samt at der efterfølgende er udført en reparation i brusenichen på grund af en rørskade. Klageren har anført, at renoveringen ikke er udført med korrekt vådrumssikring i brusenichen ifølge en vvs-fagmand.

Selskabet har anført, at selskabet ikke har noteret, at forholdet tidligere har været anmeldt til selskabet, hvorfor selskabet ikke tidligere har vurderet dette. Selskabet har videre anført, at det ikke nærmere oplyst, hvori problemerne med vådrumssikringen består. Manglende eller fejlagtigt udført vådrumssikring, der ikke har manifesteret sig i aktuel skade, udgør ikke i sig selv skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har henvist til typeeksemplet i forsikringsbetingelsernes punkt 25, hvoraf det fremgår, at manglende vådrumsmembran i vådzone i almindelighed ikke vil være dækningsberettigende.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved badeværelset vådrumssikring, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende

Ankenævnet for Forsikring

14.

95755

risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke påvist følgeskader, der kan henføres til forkert monteret eller manglende vådrumssikring i badeværelset.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen

formand