

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 3. marts 2021 er der i sag nr. 95990:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er opført i 1954, og er overtaget af klageren den 2/1 2020 på baggrund af en tilstandsrapport af 11/6 2019. Klageren har tegnet en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)

6.2 Vægkonstruktion/-belægning K3 Der er vægfliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget, i brusenichen i kælderen.

Note: Der er tale om et område med vandbelastning, hvorfor der er risiko for opfugtninger og skader i underliggende konstruktioner.

6.5 Fald mod gulvafløb K1 Der er ikke tilstrækkeligt faldmod gulvafløb i badeværelse/brusenichen i stueetagen.

Note: Dette kan medføre at der står vand på gulvet efter brug.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

9. Vådrum (badeværelse, toilet, bryggers)

9.1 Har du kendskab til, at der er eller har været problemer med afløb? Nej.

Hvis ja, hvilke og hvor ofte?

9.2 Har du kendskab til, om at der er løse og/eller revnede fliser på gulv eller vægge? Ja.

Hvis ja, hvor?

lige når du kommet ind af døren, fordi det ligger på et trægulv

...

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

...

6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)

Vægkonstruktioner, uorganisk A

Gulvkonstruktioner, uorganisk A"

I klageskema af 26/10 2020 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi købte ejendommen ... med overtagelse 2. januar 2020. Der er købt ejerskifte hos Dansk Boligsikring. Kopi af police og betingelser er sendt med som bilag 1.

Der er udarbejdet tilstandsrapport, som vi sender som bilag 2. Der er 2 anmærkninger om badeværelserne i tilstandsrapporten:

6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)

6.2 Vægkonstruktion/-belægning K3 Der er vægfliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget, i brusenichen i kælderen.

Note: Der er tale om et område med vandbelastning, hvorfor der er risiko for opfugtninger og skader i underliggende konstruktioner.

6.5 Fald mod gulvafløb K1 Der er ikke tilstrækkeligt fald mod gulvafløb i badeværelse/brusenichen i stueetagen.

Note: Dette kan medføre at der står vand på gulvet efter brug.

Ejendommen er opført i 1954. Ejendommen har 2 badeværelser. Den ene i stueetagen er grundlæggende renoveret med nye fliser i 2016/2017. Det andet i kælderen er etableret i 2016/2017

I forbindelse med noget arbejde i badeværelset i kælderen, hvor vi ville male vægge og lofter opdagede vi, at der manglede vådrumssikring, samt mangelfuld behæftning på gulvfliserne udenfor brusenichen.

Der er ikke nogle fugtskader nu, men vi har fået badeværelserne besigtiget af [arkitektfirmaet], og han har som det fremgår af besigtigelsesnotat af 14/9-2020 (bilag 3), vurderet, at der inden for nærmeste fremtid, vil opstå problemer og anbefalet fuldstændig udskiftning.

Væsentlige nedslagspunkter på badeværelse i stueetage er som følger:

Manglende vådrumsmembran, manglende fugetætning ved flisekant, mangelfuld vedhæftning af fliser i hele vådzone, utilstrækkeligt fald fra dør til afløb.

Væsentlige nedslagspunkter på badeværelse i kælder er som følger:

Manglende vandtætning under og bag badekar samt manglende meldehul ved badekar, mangelfuld vedhæftning af fliser ude for bruseniche, utilstrækkeligt fald fra dør til afløb.

Kopi af besigtigelsesnotat fra [arkitektfirmaet] er sendt med som bilag 3.

Vi mener, at der er en nærliggende risiko for skade, og at forsikringen bør dække, fordi, 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 fore-

byggende foranstaltninger jf. Ejerskifteforsikringens forsikringsbetingelser pkt. 3.1. Det gælder både i stueetage og i kælder.

Vi har anmeldt sagen til Dansk Boligforsikring, der har afvist, fordi vi ikke har købt tillægsforsikring for ulovlige installationer. De har ikke taget stilling til, om der er en nærliggende risiko for skade.

Vi vedlægger deres afgørelse af 4. marts 2020 som bilag 4.

Vi har indsendt byggeteknisk notat udarbejdet af [arkitektfirmaet] til Dansk Boligforsikring og har modtaget svar på dette 20/10-2020 (Bilag 7). For at kommentere kort på deres 2. afslag skal det nævnes at vi ikke har lavet noget om, blot blevet klogere, og at vi mener at det er Dansk Boligforsikrings taksator der burde have undersøgt tingene ved første besøg. Vi fastholder at de forhold, der er tale om både for så vidt angår de enkelte forhold, og særligt ud fra en samlet vurdering, indebærer en nærliggende risiko for skade, hvilket [arkitektfirmaet] også skriver. Vurderingen også som følge af ombygningen skal foretages på baggrund af den viden, man i dag har om, hvad der indebærer en nærliggende risiko for skade, at bademønstre og isolering er ændret. Vi har i 2020 købt et hus med nye badeværelser og dette burde afspejles i kvaliteten. Vi kan i den forbindelse henvise til den kendelse af 16. september 2020 fra ankenævnet 94.699, hvor nævnet i en sag om statiske forhold udtaler, at:

'Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at forholdet vedrørende nedbøjningen af etageadskillelsen nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Forholdet opfylder derfor forsikringens skadebegreb. Nævnet har blandt andet lagt vægt på de målte skævheder og på vurderingen fra klagerens byggerådgiver om, at de væsentlige nedbøjninger og deformationer ikke er inden for det normalt forventelige i ældre huse'.

Ligeledes henvises til denne kendelse:

<https://ankeforsikring.dk/adm-ankenævnet/Sider/viewdoc.aspx?CN=92051>

Vi har taget kontakt til [den rådgivende ingeniørvirksomhed] der ifbm. salget af huset har udarbejdet tilstandsrapporten, for at gøre dem opmærksomme på og klage over de forhold der ikke var opdaget ved besigtigelsen. Kontakten blev taget for at få [den rådgivende ingeniørvirksomhed] til at påtage sig ansvaret for den selvrisiko der evt. måtte komme på anerkendelsen af vores øvrige forhold ved Dansk Boligforsikring.

Vedhæftet findes mailkorrespondancen mellem [den rådgivende ingeniørvirksomhed] og jeg, men kort beskrevet har deres kvalitetskonsulent været på besøg og har konstateret fejl og mangler ved deres tilstandsrapport, alt sammen beskrevet i den mail jeg vedhæfter som bilag 8.

...

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi vil opnå, at den manglende vådrumsbehandling tillagt den utilstrækkelige kvalitet af udførelsen af badeværelserne bliver anerkendt som dækningsberettigende og henviser til ankenævns sag 89.935.

Jeg har vedhæftet følgende dokumenter, der beskriver i sin helhed hvad vi ønsker at opnå med denne klage:

Bilag

- 1: Forsikringspolice samt betingelser
- 2: Tilstandsrapport
- 3: Besigtigelsesnotat af [arkitektfirma]
- 4: Afgørelse fra Dansk Boligforsikring
- 5: Tilbud på renovering af badeværelse i kælder
- 6: Tilbud på renovering af badeværelse i stueplan
- 7: Svar på klage fra Dansk Boligforsikring efter fremsendt notat udarbejdet af [arkitektfirma]
- 8: [[Den rådgivende ingeniørvirksomhed]] Ang._ Indsigelse til tilstandsrapport – [den forsikrede ejendom]

Selskabet har i brev af 25/11 2020 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"1. Indledning

Sagen omhandler hvorvidt klager har krav på dækning under ejerskifteforsikringen til renovering af ejendommens to badeværelser.

2. Sagsfremstilling

Supplerende til klagers sagsfremstilling skal følgende tilføjes:

Klager overtog ejendommen beliggende ..., d. 2. januar 2020. Købsaftalen og salgsopstillingen fremlægges som henholdsvis, bilag A og B. Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Der er tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning i Dansk Boligforsikring A/S. På forsikringen gælder en selvrisiko på kr. 5.000 pr. skade, i alt kr. 20.000 i forsikringsperioden på 5 år (Policen er fremlagt af klager som bilag 1).

Selskabet modtog anmeldelse fra klager d. 7. januar 2020, omkring flere forskellige forhold vedrørende ejendommen, bilag C, herunder bl.a. de for sagen omhandlende badeværelser.

Der blev foretaget besigtigelse d. 23. januar 2020, notat og fotos fremlægges som bilag D.

Herefter blev der i Skadeafdelingen truffet afgørelse d. 4. marts 2020, der er fremlagt i sagen af klager som bilag 4.

Selskabet modtog klage over afgørelsen fra klager d. 18. september 2020, bilag E, som blev besvaret ved klagesvar af 20. oktober 2020, der er fremlagt af klager som bilag 7.

Herefter indbragte klager sagen for Ankenævnet for Forsikring.

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Der er tale om et statslåns hus opført i 1954, hvor sagen omhandler henholdsvis ejendommens badeværelse i stueplan og kælder.

Klager har fremsat krav om renovering af badeværelserne, iht. fremsendt tilbud lydende på 317.500 kr.

Vi må konstatere klagepunkterne løbende har udviklet sig siden anmeldelsen (bilag C), der, for så vidt angår badeværelserne, til en start omhandlede spørgsmålet om vådrumsmembran.

Efter en gennemgang af klagers indlæg må vi forstå, at klager heller ikke har konstateret nogen aktuelle skader (bilag 3, s. 5), men har en række klagepunkter omkring badeværelserne, som vi efter opsummering forstå omhandler følgende:

1) Vådrumsmembran, 2) Generel utilfredshed med kvaliteten af badeværelser, 3) Fuge ved flisekant på den ene væg i badeværelse i stueplan, 4) Skrukke/hultlydende klinker, 5) Faldet på gulvene og 6) Meldehul ved badekar (kælder).

Såfremt klagen indeholder flere punkter end beskrevet ovenfor, må vi opfordre klager til nærmere at uddybe evt. yderligere klagepunkter.

Klager har tegnet en ejerskifteforsikring med basisdækning, derfor har vi alene vurderet forholdene i forhold til skadebegrebet jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

1. Vådrumsmembran

Selvom der er tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning, skal det alligevel pointeres, at vi er enige med kundens rådgiver i, at der ikke stilles lovkrav om udførelse af vådrumsmembran (se bilag 3, s. 6).

Klagers rådgiver [arkitektfirmaet] har heller ikke konstateret aktuelle skader (bilag 3, s. 5).

For god ordens skyld skal det herudover nævnes, at man tidligere ikke brugte vådrumsmembran, det er noget der er kommet til i slutningen af 90'erne, derfor er der også den dag i dag rigtig mange badeværelser uden vådrumsmembran.

Noget helt andet er, at man ved udførelse af badeværelser i dag, typisk vælger at smører vådrumsmembran ud som en ekstra tætning, også fordi udgiften ikke er særlig stor set i forhold til de samlede udgifter til udførelse af badeværelser.

Ifølge tilstandsrapportens s. 21, er badeværelserne udført i uorganiske materialer, ligesom vi forstår de oprindelige byggetegninger sådan, at der er tale om tunge vægge og støbte betongulve. Sådanne konstruktioner kan udføres uden særlig vandtætning (belastningsklasse lav og normal), hvilket bl.a. fremgår af SBI vejledning 200 etc.

Det kan, efter selskabets opfattelse ikke siges at være en skade, at der eventuelt ikke er udført vådrumsmembran på de to badeværelser. Forholdet kan næppe heller siges at medføre en nærliggende skaderisiko på overtagelsestidspunktet.

Der kan desuden henvises til nogle af Nævnets tidligere kendelser på området, herunder bl.a. kendelse nr.: 93.277, 84.813, 75.280, hvoraf det bl.a. fremgår: 'Efter fast praksis anses en manglende vådrumsmembran ikke i sig selv for en skade eller en nærliggende risiko for skade i forhold til forsikringens basisdækning.'

2. Generel utilfredshed med arbejdet

Ejerskifteforsikringen yder ikke garanti for en bestemt håndværksmæssig kvalitet, men er derimod en skadeforsikring, derfor dækker forsikringen ikke på baggrund af eventuelle skuffede forventninger.

3. Fuge ved vægflisekant (badeværelse stueplan)

Konsulenten besigtiger naturligvis de forhold, der fremgår af anmeldelsen og fremvises i forbindelse med besigtigelsen.

Vi mener således ikke at konsulenten kan bebrejdes, at han ikke har omtalt dette forhold, som først er kommet til efter anmeldelsen og besigtigelsen.

Som det fremgår af [arkitektfirmaets] notat (bilag 3), er der tale om en elastisk fuge ved afslutningen/overkanten af fliser på den ene væg i badeværelset i stueplan.

Den pågældende fuge bør naturligvis udføres, men dette vil ikke overstige bagatelgrænsen jf. betingelsernes pkt. 3.4.

Desuden har fuger, særligt de elastiske fuger, en begrænset levetid, der sjældent går ud over 5 år, derfor vil man under alle omstændigheder skulle gennemgå disse med jævne mellemrum.

4. Skrukke/hultlydende klinker

Dette er ligeledes et forhold, der er gjort gældende ca. 6 måneder efter konsulentens besigtigelse.

Der er K3-anmærkning i tilstandsrapporten om vægfliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget i brusenichen i badeværelset i kælderen.

Herudover fremgår det af notat fra kundens rådgiver [arkitektfirmaet] (bilag 3, s. 6), at der herudover er skrukke klinker.

Vi er ikke tidligere gjort bekendt med klagen til [den rådgivende ingeniørvirksomhed], der har udarbejdet tilstandsrapporten på ejendommen (bilag 8). Den omstændighed at noget skal/bør undersøges ved bygningsgennemgangen, er naturligvis ikke det samme som, at der dermed kan siges at være en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Sådan som vi forstår [den rådgivende ingeniørvirksomheds] mail, så anerkender de, at de burde have undersøgt og anmærket, at der er hultlydende klinker på væg i badeværelse i stueplan, hvilket dog anføres overvejende skyldes bagvedliggende rørkanal til bruser. De mener omvendt ikke, at de har begået en fejl, ved ikke at anmærke klinkerne på gulvet. Senere skriver de for så vidt angår klinkerne på kældergulvet, at den byggesagkyndige alene ved skikprøvekontrol burde have konstateret nogle af de hultlydende fliser og givet dette en karakter.

Det følger således af praksis og vejledninger på området, f.eks. Byg-ERFA blad, at 70% vedhæftning af klinker er tilstrækkeligt. Luftrum under klinker vil i sådanne situationer kunne give lyd, når der bankes på dem f.eks. som i dette tilfælde med enden af en skruetrækker.

Der er ikke tale om løse eller revnede klinker eller fuger, men derimod såkaldte skrukke klinker, der har en lidt anderledes lyd, når der bankes på dem med egnet redskab.

Dækning under ejerskifteforsikringen forudsætter under alle omstændigheder, at der er tale om et forhold der nævneværdigt nedsætter brugbarhedsværdien eller medfører en nærliggende skaderisiko på overtagelsestidspunktet, hvilket klager efter selskabets opfattelse ikke har sandsynliggjort.

Der henvises til lignede sager Nævnet tidligere har taget stilling til, herunder kendelse nr.: 92.976. Hvor Nævnet efter en gennemgang af sagen bl.a. når frem til, at klageren ikke har bevist, at skrukke fliser medfører en nærliggende risiko for skade eller i sig selv udgør et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger.

5) Faldet på gulvene

Dette forhold omhandler ifølge notat fra [arkitektfirmaet], at BR18 ikke skulle være overholdt i forhold til fald mod gulvafløb. Der er ikke konstateret nogen skader.

Der er tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning, hvorfor forsikringen ikke dækker evt. ulovlige bygningsindretninger.

På baggrund af ovenstående skal det, blot for god ordens skyld, nævnes, at det fremgår af salgsopstillingen at badeværelserne er renoveret 2016, hvorfor BR18 under alle omstændigheder ikke er relevant for bedømmelsen af lovligheden. [Arkitektfirmaet] ses desuden heller ikke at have forhold sig til tilstandsrapporten, hvor der for så vidt angår badeværelset i stueplan er anmærket manglende fald i pkt. 6.5.

For så vidt angår faldet i kælderen, fremgår det af bilag 8, at der tidligere er foretaget vandprøve, altså åbnet for bruseren for at afklare om vandet løber ned mod gulvafløbet/unidrain, hvor det blev bekræftet at vandet løber til gulvafløbet.

Herudover fremgår det desuden, at der ved ren visuel gennemgang, kan konstateres fald mod gulvafløb/unidrain.

Det er selskabets opfattelse, at forholdet ikke er dækningsberettiget.

6) Meldehul ved badekar (badeværelse i kælder)

Dette klagepunkt vedrører, at der ikke er udført hul, hvor vand ved evt. fremtidig utæthed ved badekar kan løbe ud.

Der er alene tale om en foranstaltning man kan lave, som en form for ekstra sikkerhed i tilfælde af, at der på et tidspunkt skulle opstå læg af vand ved badekar.

Den omstændighed at man ikke har valgt at lave meldehul udgør hverken en skade, eller et forhold der kan siges at medføre nærliggende skaderisiko på overtagelsestidspunktet.

3. Afsluttende bemærkninger

Der er ikke konstateret nogen dækningsberettigede skader ved badeværelserne, eller i øvrigt forhold der kan siges at medføre en nærliggende skaderisiko.

Forsikringen dækker ikke generel utilfredshed/bristede forventninger, ligesom evt. manglende overholdelse af lovkrav heller ikke er omfattet af basisdækningen.

Det er under alle omstændigheder selskabets opfattelse, at klagers fremsatte krav, på dækning af renovering af de to badeværelser under ejerskifteforsikringen, må anses for uberettiget."

Klageren har i kommentar af 2/12 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har ikke yderligere kommentarer end at vi er blevet klogere siden den første klage og derfor har undersøgt tingene til bund, netop for at få det hele med. Det lyder som om at det er en fejl fra vores side, at være blevet klogere."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilbud på totalrenovering af badeværelserne i henholdsvis stueplan og kælderen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 27/1 2020 fremgår bl.a.: "**Konstruktion/opbygning:**

1. Flisebelægning på puds oven på mursten. Foto 2
2. Badeværelset i kælderen er bygget op omkring et badekar som står på betondækket og er indbygget med gasbeton med fliser på fronten og fliser rundt på væggene som er støbte vægge. Foto 14-16

...

Beskrivelse:

1. Ved besigtigelsen får jeg anvist badeværelset i stueetagen som fremstår pænt og af nyere dato. Til venstre for døren er der lavet en bruseniche med 2 gående glasdøre foto 4. Fliserne i brusenichen går ud til glasdøren som afslutter nichen. På den anden side af glasdørene er der pudset op og malet.
2. Får anvist badeværelset i kælderen foto 15 som ikke fremstår helt færdigt og uden vådrumssikring. Foto 14 er et billede bagom badekarret hvor man kan se der ikke er vådrumssikring.

...

Konklusion:

1. Det kan på besigtigelsestidspunktet ikke konstateres, hvorvidt der er udført vådrumsmembran bagved fliserne, men over håndvasken hvor maleren har lavet et hul kan der ikke konstateres nogen membran. Der ses ingen tegn på utætheder eller skader.
2. Vurdere at fugt og afskalling kommer fra opstigende grundfugt. Kan ikke vurdere hvad hullerne er kommet af men vurdere ikke der er skader omkring dem. Der ses heller ikke her tegn på utætheder eller skader."

Af byggeteknisk vurdering af 14/9 2020 fra arkitektfirmaet fremgår bl.a.:

"2. BAGGRUND OG OPGAVE

Dette notat er udarbejdet på baggrund af en anmodning fra [klagerne] til [arkitektfirmaet] om assistance med afdækning af nogle byggetekniske forhold i deres 2 badeværelser.

[Klagerne] har købt ejendommen beliggende på ... i januar måned 2020. De ønsker [arkitektfirmaets] hjælp til en byggeteknisk vurdering af de 2 badeværelser i boligen, da de har en mistanke om, at de ikke er udført korrekt i ht. forskrifterne, særligt med hensyn til vådrumsmembran bag flisebeklædningen.

Ved købet af boligen forelå der en tilstandsrapport. Det er oplyst, at der ikke er bemærkninger til badeværelserne i rapporten.

...

Der er herefter udført en besigtigelse af badeværelserne med henblik på registrering af svigt eller skader, som er væsentlige for bebyggelsens tilstand samt om forholdene er i overensstemmelse med regler, standarder og om det er udført efter 'almindelig god byggeskik'.

...

5. KONKLUSION

Der er i forbindelse med besigtigelsen af de 2 badeværelser konstateret en bekymrende og utilstrækkelig kvalitet og finish i forbindelse med udførelsen af flisearbejdet.

Der er ikke konstateret nogle skader endnu, men det vurderes, at den manglende byggetekniske kvalitet medfører en nærliggende risiko for skade med en omfattende udskiftning af badeværelserne til følge inden for den nærmeste fremtid, hvis ikke der sættes ind med nogle omfattende forbyggende udbedringer og foranstaltninger.

Den, af køberne, tegnede Ejerskifteforsikring bør dække en udbedring af forholdet, således at følgeskaderne kan begrænses. jf. pkt. 3.1 i Ejerskifteforsikringens forsikringsbetingelser, og det gælder både i kælder og stueplan.

...

4. BESKRIVELSE AF BEBYGGELSEN

Bebyggelsen er opført i 1954 i 2 etager hhv. kælder og stueplan. Den tidligere ejer har udført en istandsættelse af boligen, herunder de 2 badeværelser, som er afsluttet i 2019.

...

6. BESIGTIGELSEN

6.1 Badeværelse i stueplan

Bygningsdelens opbygning

Indervægge i stueplan

- Vægkonstruktionen og opbygning er ukendt, men den vurderes at være udført af gasbeton eller porebeton. Herpå puds, muligvis en primer, fliser og malerbehandling.

Gulvkonstruktion imellem kælder- og stueplan

- Gulvkonstruktion og opbygning er ukendt, men det vurderes at være opbygget på bjælkelag, med faldopbygget pudslag inkl. gulvvarme.

Byggeteknisk svigt

Beskrivelse:

Der vurderes ikke at være en vådrumsmembran bag vægfliser i brusekabinen og ej heller bag malerbehandling over brusekabinen. Der er umiddelbart ikke krav om dette, når der er tale om et enfamiliehus, men

1. Der er konstateret manglende fugetætning ved overkant vægfliser, hvilket medfører en risiko for vandindtrængning i vægkonstruktion bag fliserne. Når der tillige ikke er udført en vådrumsmembran, øges risikoen for opfugtning af vægkonstruktionen væsentligt. Se foto nr. 5-7.

2. Der er konstateret adskillige skrukke fliser (mangelfuld vedhæftning) på væg og gulv i vådzone. Dette kan være en følge af den manglende fugning over vægfliserne. Størrelsen af tape indikerer omfanget af, hvor skrukke fliserne er. Se foto 2-4.

3. Der er utilstrækkeligt fald fra badeværelsesdør til gulv afløb. Når der ikke er dørtrin ved dør, er kravet jf. BR 18 pkt. 2.2.4, fig. 18, at der skal være et fald på min. 30 mm. Dette er ikke opfyldt, og der er risiko for vandskade i etageadskillelse i entré, såfremt gulv afløb tilstopper. Se foto nr. 3-4.

...

6.2 Badeværelse i kælder

Bygningsdelens opbygning

Kælderydervægge

- Vægkonstruktionen vurderes at være udført i beton. Herpå påført puds, muligvis en primer, fliser og en malerbehandling.

Kælderindervægge

- Vægkonstruktionen og opbygning er ukendt, men den vurderes at være udført i gasbeton eller porebeton. Herpå puds, muligvis en primer, fliser og malerbehandling.

Gulvkonstruktion terræn

- Gulvkonstruktion og opbygning er ukendt, men vurderes at være betondæk med faldopbygget pudslag inkl. gulvvarme.

Byggeteknisk svigt

Beskrivelse:

Der vurderes ikke at være en vådrumsmembran bag vægfliser i brusekabine og over badekar, og ej heller bag malerbehandling over vægfliser. Der er umiddelbart ikke krav om dette, når der er tale om et enfamiliehus, men

1. Der er ikke udført vandtætning bag og under badekar, og ej heller et meldehul. Jf. BR 18 pkt. 1.5, fig. 4 skal vandtætning inkl. fliser føres ind under og ned bag badekarret. Jf. BR 18 pkt. 2.2.2 fig. 12, skal der være et meldehul, såfremt der trænger vand ned bag badekarret. Se foto nr. 14-17.

2. Der er konstateret adskillige skrukke fliser (mangelfuld vedhæftning) på væg i brusekabine og på gulv i nærheden af brusekabine og badeværelsesdør. Dette kan være en følge af den manglende fugning over vægfliserne. Størrelsen af tape indikerer omfanget af, hvor skrukke fliserne er. Se foto nr. 11-12.

Ankenævnet for Forsikring

11.

95990

3. Der er utilstrækkeligt fald fra badeværelsesdør til gulvafløb. Når der ikke er dørtrin ved dør, er kravet jf. BR 18 pkt. 2.2.4, fig. 18, at der skal være et fald på min. 30 mm. Dette er ikke opfyldt, og der er risiko for vandskade af kældergulv, såfremt gulvafløb tilstopper. Se foto nr. 12."

Af mail af 15/10 2020 fra den rådgivende ingeniørvirksomhed fremgår bl.a.:

"Vi har modtaget jeres mail af den 13. oktober 2020, hvor i giver udtryk for at gå videre til Ankenævn for forsikring i forhold til jeres verserende sag med Dansk Boligforsikring.

Ved vores møde og gennemgang den 6. oktober 2020, aftalte vi at vi skulle afvente udfaldet af jeres sag med Dansk Boligforsikring, inden vi kom med vores vurdering, men det kan vi af fremsendte konstatere ikke længere er gældende, så derfor fremsender vi hermed vores svarskrivelse på de gennemgået punkter.

Manglende fugetætning på overkant af fliser i bruseniche stueplan

Det kan ved besigtigelsen konstateres at der ved overgangen mellem fliserne i brusenichen og malerbehandlet vægflader, mangler en afsluttende fuge.

Der er ikke umiddelbart tale om en klart visuelt synligt forhold, der er dog tale om et vådområde, hvor konsulenten bør være ekstra opmærksom. Konsulenten kunne alene ved at kører hånden/fingeren hen langs overkanten af fliser have konstateret forholdet, og det vurderes derfor også at det burde have været beskrevet i tilstandsrapporten.

Forholdet skal prissættes.

Mangelfuld vedhæftning af gulv- og vægfliser i bruseniche i stueplan

I forbindelse med besigtigelsen blev der foretaget 'bankeprøve', med enden af en skruetrækker på næsten hele gulvfladen og alle vægfliserne.

På gulvfladen vurderes det ikke at antallet og omfanget af klinkerne overstige, hvad der ikke skal beskrives som skader jf. Sikkerhedsstyrelsens vejledning om, hvad der i udgangspunktet ikke skal beskrives som skader:

I forhold til væggene burde konsulenten alene ved stikprøvevis kontrol have konstateret nogen af de hultlydende fliser og givet dette en karakter. Området under blandingsbatteriet, hvor der er hultlydende hele vejen ned, skyldes formentlig at fliserne sidder hen over rørkanal gående fra gulv og op til blandingsbatteri.

Forholdet med vægfliserne skal prissættes, og i forhold til udbedring vurderes det at en evt. løsning af problemet, kunne ske ved injicering af fliserne, hvilket der er forskellige firmaer der tilbyder.

Ej udført vandtætning bag og under badekar, samt manglende meldehul

Det kan ved besigtigelsen konstateres at den hylde, som sidder for enden af badekarret, for det først sidder meget stramt, og for det andet konstateres at have været fuget rundt langs kanten. Dette betyder at det ikke er en hylde, som har været mulig for konsulenten at demontere ved hans gennemgang.

I fronten af badekarret næsten helt inde ved skillevæggen sidder en lille inspektionslem, og det har ikke for konsulenten været mulig at foretage en visuel besigtigelse via af denne, fordi skab ved håndvask sidder så tæt på badekarret at det ikke er muligt at kigge ind.

Det vurderes ikke ud fra ovenstående betragtninger på stedet, at konsulenten skulle have beskrevet noget omkring dette punkt. Desuden skal konsulenten i forbindelse med gennemgangen ikke forholde sig til bygningens lovlighed eller offentlige forskrifter, med mindre der er tale om åbenlyse overtrædelser, hvilket der ikke vurderes at være i dette tilfælde.

Mangelfuld vedhæftning af gulvfliser inde og udenfor bruseniche i kælderen
I forbindelse med besigtigelsen blev der foretaget 'bankeprøve', med enden af en skruetrækker på store dele af gulvfladen.

Konsulenten burde alene ved stikprøvevis kontrol have konstateret nogen af de hultlydende fliser og givet dette en karakter.

Forholdet skal prissættes, og i forhold til udbedring vurderes det at en evt. løsning af problemet, kunne ske ved injicering af fliserne, hvilket der er forskellige firmaer der tilbyder.

Utilstrækkeligt fald fra badeværelsesdør til gulvafløb i kælderen
Der er lavet en helt almindelig vandprøve, altså åbnet for bruseren for at afklare om vandet løber ned mod gulvafløbet/unidrain, hvilket det helt klart gør.

Alene ved visuel syn hen over gulvet og vægsideerne i brusenichen, samt ved at åbne de sammenklappelige brusenichevinger kan det konstateres at der er fald på gulvet ned mod gulvafløbet/unidrain.

Det vurderes ikke ud fra ovenstående betragtninger på stedet, at konsulenten skulle have beskrevet noget omkring dette punkt. Desuden skal konsulenten i forbindelse med gennemgangen ikke forholde sig til bygningens lovlighed eller offentlige forskrifter, med mindre der er tale om åbenlyse overtrædelser, hvilket der ikke vurderes at være i dette tilfælde.

...

Videre forløb

Vi afventer stadigvæk at hører, hvordan jeres ejerskifteforsikring forholder sig til sagerne, så der må ikke igangsættes noget før der foreligger et svar/afklaring fra dem."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.: "**3. Hvilke forhold er dækket?**

3.1

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, revnedannelser, 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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

3.2

Forsikringen dækker:

- udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer i eller under de forsikrede bygninger (til yderside af bygningens fundament)
- lovliggørelse af vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses-/opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet.

3.3

Forsikringen dækker:

- udbedring af manglende eller nedsat funktion af elinstallationer i eller på de forsikrede bygninger.
- lovliggørelse af elinstallationer i eller på de forsikrede bygninger, såfremt disse var ulovlige på udførelses-/opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet.

3.4

Forhold under 5000 kr. er ikke omfattet af forsikringen og kan ikke anmeldes.

...

Forsikringen dækker ikke:

4.1

Forhold, der er anført 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."

Nævnet har fået forelagt fotos.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1954. I 2016 blev badeværelset i stueplan renoveret og der blev ved samme lejlighed etableret et badeværelse i kælderen. Klageren overtog ejendommen den 2/1 2020 og anmeldte den 7/1 2020 til selskabet, at der blandt andet manglede vådrumsmembran i begge badeværelser.

Twisten for nævnet omhandler manglende vådrumsmembran, fald på gulvene mod afløb og skrukke/hultlydende fliser i begge badeværelser. Derudover en manglende fuger ved flisekant i badeværelset i stueplan og manglende vandtætning samt meldehul ved badekar i kælderen.

Klageren har anført, at forholdene hver for sig og samlet udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Han henviser den byggetekniske vurdering fra et arkitektfirma, som han har indhentet, hvori det bl.a. konkluderes, at der inden for den nærmeste fremtid vil opstå problemer, og at der anbefales en fuldstændig udskiftning af fliser mv. i badeværelserne. Han har videre anført, at vurderingen skal foretages på baggrund af den viden, som besiddes i dag, og at der er tale om nye badeværelser, hvilket burde være afspejlet i den håndværksmæssige kvalitet. Han har desuden anført, at den rådgivende ingeniørvirksomhed, som har udarbejdet tilstandsrapporten, har anerkender, at der er fejl og mangler i rapporten.

Selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at der, når der bortses fra bemærkningerne i tilstandsrapporten, ikke er forhold, der udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har herved bemærket, at forsikringen ikke dækker generel utilfredshed med den håndværksmæssige udførelse af bygningsindretninger eller bristede forventninger. Den omstændighed, at en bygningsindretning ikke er udført i overensstemmelse med byggetekniske forskrifter, konstituerer heller ikke skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør dækningsberettigende skade. Nævnet bemærker videre, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade, at der påvises håndværksmæssige mangler ved udførelsen af en bygningsdel. Afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Nævnet lægger til grund, at der ikke er konstateret aktuelle bygningskader som følge af renoveringen af badeværelset i stueplan og etableringen af badeværelset i kælderen.

Manglende vådrumsmembran i begge badeværelser

Selskabet har anført, at manglende vådrumsmembran ikke i sig selv udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har videre anført, at der ikke stilles lovkrav om udførelsen af vådrumsmembran badeværelserne, at de er udført i uorganiske materialer, og at der er tale om tunge vægge og støbte betongulve, hvorfor konstruktionerne kan udføres uden særlig vandtætning i henhold til blandt andet SBI vejledning 200.

Af den byggetekniske vurdering af 14/9 2020 fra et arkitektfirma, som klageren har indhentet, fremgår det bl.a., at der vedrørende badeværelset i stueplan ikke vurderes "at være en vådrumsmembran bag vægfliser i brusekabinen og ej heller bag malerbehandling over brusekabinen. Der er umiddelbart ikke krav om dette, når der er tale om et enfamiliehus", og at der i badeværelset i kælderen ikke vurderes "at være en vådrumsmembran bag vægfliser i brusekabine og over badekar, og ej heller bag malerbehandling over vægfliser. Der er umiddelbart ikke krav om dette, når der er tale om et enfamiliehus".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at manglende vådrumsmembraner i badeværelserne udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at manglede vådrumsmembran efter nævnets praksis ikke i sig selv kan anses for at udgøre en dækningsberettigende skade over ejerskifteforsikringen.

Nævnet har også lagt vægt på, at det ikke er påvist, at manglende vådrumsmembraner konkret har medført opfugtning eller skade i øvrigt i badeværelserne i henholdsvis stueplan og kælderen, og at badeværelserne er udført i uorganiske materialer.

Nævnet bemærker, at det af selskabets besigtigelsesnotat af 27/1 2020 fremgår, at fugt og afskalling i badeværelset i kælderen vurderes at komme fra opstigende grundfugt, og at det ligeledes af den byggetekniske vurdering fremgår, at der er en opfugtet væg over badekarret, som vurderes at skyldes fugtpåvirkning fra terræn.

Fuge ved flisekant i badeværelset i stueplan

Selskabet har anført, at der er tale om en elastik fuge ved afslutningen/overkanten af fliserne, som har en begrænset levetid, og at den pågældende fuge naturligvis bør udføres. Det er selskabets opfattelse, at forholdet ikke vil overstige bagatelgrænsen i forsikringsbetingelsernes punkt 3.5.

Det fremgår af den byggetekniske vurdering af 14/9 2020, at "der er konstateret manglende fugetætning ved overkant vægfliser, hvilket medfører en risiko for vandindtrængning i vægkonstruktion bag fliserne. Når der tillige ikke er udført en vådrumsmembran, øges risikoen for opfugtning af vægkonstruktionen væsentligt".

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at dække omkostningerne til udførelsen af fugen, idet klageren ikke har bevist, at omkostningerne hertil overstiger bagatelgrænsen i forsikringsbetingelsernes punkt 3.4.

Skrukke/hultlydende fliser i begge badeværelser

Selskabet har henvist til, at der er en K3-anmærkning i tilstandsrapporten om vægfliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget i brusenichen i kælderen. Selskabet har derudover anført, at den omstændighed, at et forhold skal/bør undersøges ved bygningsgennemgangen ikke betyder, at der foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand. At den rådgivende ingeniørvirksomhed har anerkendt, at den bygningssagkyndige burde have undersøgt og anmærket hultlydende gulvklinter i begge badeværelser og vægklinter i stueplan, kan ikke føre til andet resultat.

Det fremgår af den byggetekniske vurdering af 14/9 2020, at der i badeværelset i stueplan er "konstateret adskillige skrukke fliser (mangelfuld vedhæftning) på væg og gulv i vådzone. Dette kan være en følge af den manglende fugning over vægfliserne", og at der i badeværelset i kælderen er "konstateret adskillige skrukke fliser (mangelfuld vedhæftning) på væg i brusekabine og på gulv i nærheden af brusekabine og badeværelsesdør. Dette kan være en følge af den manglende fugning over vægfliserne".

Af tilstandsrapportens punkt 6.2 af 11/6 2019 fremgår det, at "vægkonstruktion/-belægning K3. Der er vægfliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget, i brusenichen i kælderen. Note: Der er tale om et område med vandbelastning, hvorfor der er risiko for opfugtninger og skader i underliggende konstruktioner". Af afsnittet "sælgers oplysninger om ejendommen" fremgår det, at sælgeren havde kendskab til, at der var løse fliser på gulvet, og at "lige når du kommet ind af døren, fordi det ligger på et trægulv".

Af mail af 15/10 2020 fra den rådgivende ingeniørvirksomhed fremgår det bl.a., "mangelfuld vedhæftning af gulv- og vægfliser i bruseniche i stueplan. I forbindelse med besigtigelsen blev der foretaget 'bankeprøve', med enden af en skruetrækker på næsten hele gulvfladen og alle vægfliserne. På gulvfladen vurderes det ikke at antallet og omfanget af klinkerne overstige, hvad der ikke skal beskrives som skader, jf. Sikkerhedsstyrelsens vejledning om, hvad der i udgangspunktet ikke skal beskrives som skader: I forhold til væggene burde konsulenten alene ved stikprøvevis kontrol have konstateret nogen af de hultlydende fliser og givet dette en karakter. Området under blandingsbatteriet, hvor der er hultlydende hele vejen ned, skyldes formentlig at fliserne sidder hen over rørkanal gående fra gulv og op til blandingsbatteri. Forholdet med vægfliserne skal prissættes, og i forhold til udbedring vurderes det at en evt. løsning af problemet, kunne ske ved injicering af fliserne, hvilket der er forskellige firmaer der tilbyder. ... Mangelfuld vedhæftning af gulvfliser inde og udenfor bruseniche i kælderen. I forbindelse med besigtigelsen blev der foretaget 'bankeprøve', med enden af en skruetrækker på store dele af gulvfladen. Konsulenten burde alene ved stikprøvevis kontrol have konstateret nogen af de hultlydende fliser og givet dette en karakter. Forholdet skal prissættes, og i forhold til udbed-

Ankenævnet for Forsikring

18.

95990

ring vurderes det at en evt. løsning af problemet, kunne ske ved injicering af fliserne, hvilket der er forskellige firmaer der tilbyder".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at de skrukke/hultlydende fliser på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er konstateret revner i fliser eller fuger i begge badeværelser, og det oplyste om, at de underliggende konstruktioner er udført i uorganiske materialer, og at der er tale om tunge vægge og støbte betongulve.

Nævnet har også lagt vægt på K3-anmærkningen i tilstandsrapporten af 11/6 2019, hvoraf det fremgår, at der er vægfliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget i brusenichen i kælderen, og at der er tale om et område med vandbelastning, hvorfor der er risiko for opfugtning og skader i underliggende konstruktioner.

Det forhold, at det af den byggetekniske vurdering fremgår, at der er konstateret adskillige skrukke fliser, kan ikke føre til andet resultat.

Faldet på gulvene

Selskabet har anført, at klageren har tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning, hvorfor forsikringen ikke dækker eventuelle ulovlige bygningsindretninger. Selskabet har videre henvist til, at der i tilstandsrapporten er anmærket manglende fald på badeværelset i stueplan. For så vidt angår gulvets fald i kælderen, er der foretaget en vandprøve, som har bekræftet, at vandet løber mod gulvafløbet/unidrain.

Det fremgår af den byggetekniske vurdering af 14/9 2020, at der i badeværelset i stueplan er "utilstrækkeligt fald fra badeværelsesdør til gulvafløb. Når der ikke er dørtrin ved dør, er kravet jf. BR 18 pkt. 2.2.4, fig. 18, at der skal være et fald på min. 30 mm. Dette er ikke opfyldt, og der

er risiko for vandskade i etageadskillelse i entré, såfremt gulvafløb tilstopper", og at der i badeværelset i kælderen er "utilstrækkeligt fald fra badeværelsesdør til gulvafløb. Når der ikke er dørtrin ved dør, er kravet jf. BR 18 pkt. 2.2.4, fig. 18, at der skal være et fald på min. 30 mm. Dette er ikke opfyldt, og der er risiko for vandskade af kældergulv, såfremt gulvafløb tilstopper".

Af mail af 15/10 2020 fra den rådgivende ingeniørvirksomhed fremgår det, at "utilstrækkeligt fald fra badeværelsesdør til gulvafløb i kælderen. Der er lavet en helt almindelig vandprøve, altså åbnet for bruseren for at afklare om vandet løber ned mod gulvafløbet/unidrain, hvilket det helt klart gør. Alene ved visuel syn hen over gulvet og vægsideerne i brusenichen, samt ved at åbne de sammenklappelige brusenichevinger kan det konstateres at der er fald på gulvet ned mod gulvafløbet/unidrain".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at det manglende fald på badeværelsesgulvet mod gulvafløb i kælderen udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det ikke er godtgjort, at vand på gulvet kan løbe ud fra badeværelset til gangen.

I tilstandsrapporten af 11/6 2019 har den bygningssagkyndige gjort anmærkninger om, at der ikke er tilstrækkeligt fald mod gulvafløb i badeværelse ved brusenichen i stueplan. I en note har han anført, at "dette kan medføre at der står vand på gulvet efter brug". Han har givet forholdet karakteren K1.

Nævnet finder videre, at klageren ikke har bevist at der er forhold ved gulvafløbets fald i stueetagen, der udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der ses bort fra det anførte i tilstandsrapporten.

Ankenævnet for Forsikring

20.

95990

Manglende meldehul samt vandtætning ved badekar i badeværelse i kælderen

Selskabet har anført, at der ikke er udført et hul, hvor vandet ved eventuelt fremtidig utæthed ved badekarret kan løbe ud, og at der alene er tale om en foranstaltning, som er en form for ekstra sikkerhed. Det er selskabets opfattelse, at forholdet ikke udgør skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet.

Det fremgår af den byggetekniske vurdering af 14/9 2020, at der på badeværelset i kælderen ikke er "udført vandtætning bag og under badekar, og ej heller et meldehul. Jf. BR 18 pkt. 1.5, fig. 4 skal vandtætning inkl. fliser føres ind under og ned bag badekarret. Jf. BR 18 pkt. 2.2.2 fig. 12, skal der skal være et meldehul, såfremt der trænger vand ned bag badekarret".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at det manglende meldehul eller den manglende vandtætning bag og under badekar i kælderen udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Peter Thønnings