

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 8. september 2021 blev i sag nr. 96147:

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 tegnet ejerskifteforsikring. I klageskema af 26/11 2020 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Min kæreste og jeg har købt et totalt renoveret hus, som vi overtog d. 17/9-19. Vi har desværre efterfølgende fundet ud af, at huset indeholder ulovlige VVS-installationer. Vi har været i kontakt med vores ejerskifteforsikring, som giver os medhold i noget af sagen. Dog er der nogle forhold, som vi stadig ikke er tilfredse med i forhold til deres vurdering, da vi synes det er en VÆSENTLIG forringelse. Vi oplever desværre også, at der er flere tiltag, som de ikke tager med i deres vurdering. Vi har i samarbejde med 2 VVS-firmaer fået hjælp og hørt deres mening og vurdering af sagen, hvortil disse firmaer heller ikke kan forstå Dansk Boligforsikrings vurdering.

Følgende som vi stadig ikke finder acceptabel:

1. Ingen udluftning under badeværelsesskab, og der vil derved opstå skimmelsvamp i skab og murværk.
2. Nedsat funktion af skab når der er en inspektions låg i bund af skab og vi vil ikke kunne se når afløbet trænger til at blive rensat
3. Sokkel under skab vil fungere som et badekar, hvis afløbet bliver tilstoppet
4. Væsentlig forkert fald på badeværelsesgulv på ca. 2 cm over 80 cm.
5. Ingen vådrumsløsning under klinker (badeværelse og gæstetoilet er lavet i 2019)
6. Vi kan ikke forstå at Dansk Boligforsikring kan give os nedsætning af installation pga. alder, da det jo er lavet ulovligt efter modernisering af badeværelse, gæstetoilet og baggang.
7. Vi har undersøgt, at man desværre ikke kan få klinkerne længere, som er brugt på badeværelset og gæstetoiletet. Vi kan ikke få en pris af Dansk Boligforsikring på udskiftning af alle klinker (se mail korrespondance)

Vi vedhæfter en mail korrespondance, hvori alle mails med Dansk Boligforsikring er vedhæftet. Korrespondancen varer over mange måneder (20/10-2019 – 27/10-2020)

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi vil gerne opnå lovlige VVS-installationer, og vi ønsker INGEN forringelse af vores badeværelseskab, som de ellers foreslår. Derudover ønsker vi, at de ovenstående punkter bliver lovliggjort. Vi har trods alt købt huset grundet den total renovering det har gennemgået. Vi mener ikke, at deres tilbud er rimeligt, da de ikke har taget hensyn til de fejl der er, som de to VVS-firmaer har fundet/vurderet, og Dansk Boligforsikring ønsker ikke at tage dette til sig og selv tage ud og undersøge det."

Selskabet har i brev af 8/1 2021 til nævnet bl.a. anført:

"1. Indledning

Sagen omhandler ejendommens gulvafløb, herunder dækningsomfanget og erstatningsopgørelsen under ejerskifteforsikringen.

2. Sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen beliggende ..., d. 1. december 2019.

Købsaftalen fremlægges som **bilag A**.

Forud for købet er der udarbejdet tilstandsrapport på ejendommen, **bilag B**.

Der er tegnet ejerskifteforsikring med basis dækning i Dansk Boligforsikring A/S, **bilag C**. På forsikringen gælder en selvrisiko på kr. 5.000 pr. skade, i alt kr. 20.000 i forsikringsperioden på 5 år.

Klager anmeldte d. 20. oktober tilstoppet gulvafløb i bryggers samt dobbelt vandlås i badeværelse, **bilag D**.

Selskabets vvs-konsulent foretog besigtigelse d. 5. november 2019, hvor notat og billeder fremlægges i sagen som **bilag E**.

Der blev fremsendt afgørelse af 12. december 2019, **bilag F**, samt efterfølgende erstatningsopgørelse af 31. januar 2020, **bilag G**.

Selskabet modtog herefter klage af 12. februar 2020, **bilag H**, der blev besvaret af Klageafdelingen d. 13. marts 2020, **bilag I**.

Klager fremsender sine yderligere bemærkninger d. 6. juli 2020, **bilag J**, der besvares ved mail af 28. juli 2020, **bilag K**. Henset til det er selskabets opfattelse, at klagers tilbud indeholder væsentlig mere arbejde, end hvad der er nødvendigt for udbedring iht. forsikringsbetingelsernes pkt. 5, foreslår selskabet at indhente kontroltilbud.

Herefter følger yderligere korrespondance fra d. 28. juli indtil d. 29. august 2020, hvor klager fremsender eget tilbud og ligeledes acceptere selskabet indhenter kontroltilbud, **bilag L**.

Efter selskabets modtagelse af kontroltilbud, **bilag M**, fremsendes der samlet erstatningsopgørelse af 9. oktober 2020, **bilag N**.

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Der er tale om en etplansvilla opført i 1970.

Sagen omhandlede oprindeligt ejendommens gulvafløb, herunder tilstoppet sideindløb til oprindeligt støbejerns gulvafløb i bryggers (forhold 1), nyere gulvafløbsskål fra 2019 (Purus minomaxi afløbsskål) i bruseniche i badeværelse (forhold 2) samt utilgængelige gulvafløb under vask i badeværelse og toiletrum (forhold 3).

Efterfølgende er det blevet konstateret, at gulvafløb under vask i badeværelse og toilet (forhold 3) ligeledes er ulovlige, idet der er monteret forhøjelsesrammer på de oprindelige støbejerns afløbsskåle fra 1970.

Selskabet må forstå klagers indlæg til Nævnet sådan, at det dels omhandler (A) forhold 3, herunder dækningsomfanget angående adgang til gulvafløb for inspektion samt spørgsmålet om afskrivning i erstatningsopgørelsen. Herudover gør klager yderligere to nye synspunkter gældende, nemlig at der mangler fald på gulv (B) samt vådrumsmembran (C).

Ejerskifteforsikringen er tegnet med basisdækning, hvorfor anmeldelsen er behandlet i henhold til skadebegrebet jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1. og 3.2.

A) Dækningsomfang og afskrivning i erstatningsopgørelsen

Selskabet har opgjort erstatningen dels iht. kundens eget tilbud samt dels iht. indhentet kontroltilbud, og erstatningen er samlet opgjort til 32.970 kr. efter aldersnedskrivning og selvrisiko (se evt. bilag M og N).

Det er ligeledes forsikringens opfattelse, at adgang for inspektion og rensning af gulvafløb (forhold 3) kan etableres ved at der laves inspektionsadgang i bunden af skabet. Dette vil ikke medføre en nedsætte brugbarhedsværdien, idet man uden værktøj vil kunne tilgå gulvafløbet ved at løfte bundplade ud, som enten kan fås i tynd hvidlamineret masonitplade, plast- eller alubund til vaskeskabe.

Den omstændighed at vaskeskab er sat på sokkel over gulvafløb, udgør efter selskabets opfattelse ikke i sig selv en skade, ligesom forholdet heller ikke ses at medføre en nærliggende skaderisiko på overtagelsestidspunktet, idet der netop skabes adgang for inspektion og rensning.

Der er foretaget aldersnedskrivning for så vidt angår selve arbejdet med udskiftning af de oprindelige støbejernsgulvafløb (forhold 3) i overensstemmelse med forsikringsbetingelsernes pkt. 5.3 jf. tabel D., men naturligvis ikke for den del der vedrører efterfølgende reetablering omkring de pågældende gulvafløb.

B) Fald på gulv

Henset til der er tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning, kan selskabet ikke tilbyde at dække den omstændighed, at det eventuelt skulle vise sig, at faldet på gulvet, som oplyst af klager, ikke er udført iht. lovkrav, da dette er en del af den udvidet dækning som klager ikke har tilvalgt.

C) Vådrumsmembran

Klager gør ligeledes gældende, at der ikke er udført vådrumsmembran. Selskabet er ikke klar over, hvorvidt der er tale om en antagelse, eller om det er nærmere undersøgt af klager.

Selvom klager som sagt ikke har dækning for ulovlige bygningsindretninger, skal det alligevel nævnes, at der ikke er lovkrav om etablering af vådrumsmembran.

Det udgør heller ikke i sig selv en skade eller nærliggende skaderisiko, i ejerskifteforsikringens forstand, at der eventuelt ikke er udført vådrumsmembran.

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.'

3. Afsluttende bemærkninger

Det er selskabets opfattelse, at de anmeldte forhold er behandlet i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne pkt. 3.1. og 3.2. jf. 3.5.

Ligesom det også er selskabets opfattelse, at den opgjorte erstatning er i overensstemmelse med betingelsernes pkt. 5.

Der ses ikke at være grundlag for at betvivle, at arbejdet i henhold til de indhentede tilbud skulle være tilstrækkelige til udbedring af de dækningsberettigede forhold.

Det står klager frit for at benytte sig af tilbuddet indhentet af selskabet, men klager kan naturligvis også vælge at bruge en anden håndværker til opgaven, ligesom klager evt. kan vælge at benytte den opgjorte erstatning som tilskud til en anden udbedringsløsning."

Klageren har i brev af 14/2 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Vi købte et hus på ... pr. 17. september 2019.
Huseftersyn er udført 13. juni 2019 ... af

Ejendommen var **totalrenoveret i 2019** af sælger og stod tom med henblik på salg.

Ifølge salgsopstillingen var der et flot istandsat toilet og et flot moderniseret badeværelse samt pænt badeværelse.

Konklusionen i tilstandsrapporten side 11 er, at boligen er blevet gennemgribende renoveret og fremstår som en moderne bolig, både hvad angår konstruktioner og indretning

I tilstandsrapporten er der ingen bemærkninger til vådrum.

Omkring vvs-installationer er alene bemærkning om at overløb fra sikkerhedsventil på varmtvandsveksler er ikke ført til afløb eller til gulv med afløb.

Det betyder, at køber havde en klar forventning om, at forholdene var lovlige og såfremt det ikke var tilfældet skulle det udbedres i overensstemmelse med at ejendommen er gennemrenoveret umiddelbart før købet.

Det kan ikke accepteres, at køber bliver spist af med en nødløsning, som er totalt utilfredsstillende, hvilket Dansk Boligforsikring prøver på.

De stiller lukkede spørgsmål til vvs, som i virkeligheden er ulovlige løsninger, alene for at slippe for at betale det det koster.

Når der i 2019 ændres på badeværelserne skal der laves nyt, som overholder gældende regler.

I skabet i bryggers måtte der fjernes en pose og et håndklæde i afløbet, idet det var stoppet. Det viste sig, at afløbet befandt sig under et lukket skab.

Afløb i bruser er ulovlig installation.

Gæstetoilettets afløb er også gammelt og skulle have været nyt for at overholde gældende krav.

Efter 1986 har det ikke været lovligt at bruge forhøjelser.

Der kan ikke laves vådrumsmembran med det gulvafløb, der er brugt.

Der er bagfald fra brusenichen hen mod gulvafløbet under skabet.

Der kommer myrer ind på badeværelset, hvilket bekræfter, at badeværelset ikke er tæt.

Vi har en berettiget forventning om at blive stillet som det vi har købt – et totalt renoveret hus fra 2019 med varme, vand og afløb som overholder alle gældende krav."

Selskabet har i brev af 24/3 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers yderligere kommentarer af 16. februar 2021 samt bilag med salgsoptilling er gennemgået og giver selskabet anledning til følgende bemærkninger.

Vi må forstå klagers bemærkning omkring salgsoptillingen sådan, at klager har opbygget en forventning om, at også ejendommens afløbsinstallationer var blevet udskiftet.

Selskabet vil afholde sig fra at klage sig på, hvad der konkret kan siges at ligge i formuleringen i salgsoptillingen, men blot nøjes med at konstatere, at sådanne individuelle bristede forventninger ikke er omfattet af forsikringens dækningsomfang, der derimod udtømmende fremgår af betingelsernes pkt. 3, hvor særligt pkt. 3.2. er relevant for denne sag.

Selskabet er endvidere fortsat ikke klar over, hvad klager mener med, at selskabets opgørelse skulle være udtryk for en ulovlig nødløsning.

Erstatningsopgørelsen for samtlige dækningsberettigede forhold er, som korrespondancen i sagen vidner om, netop baseret på selskabets indhentede tilbud fra selvstændig virkende håndværker og forsikringsbetingelsernes bestemmelser.

Klager gentager flere af de anmeldte forhold, herunder gulvafløb i bruseniche og oprindeligt afløb i gæstetoilet, der begge som bekendt allerede er opgjort efter tilbud på udskiftning.

Selskabet kan ikke tilbyde at dække mere arbejde, sådan som klager har fremsat krav om, end hvad der er nødvendigt for udbedring af de dækningsberettigede forhold jf. betingelsernes pkt. 5."

Klageren har i meddelelse af 31/5 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har klaget til den bygningssagkyndige over vores tilstandsrapport, da vi synes, at han ikke har været grundig nok i sin beskikkelse af ejendommen. Den bygningssagkyndige vedkender sig ikke de forhold vi har sendt dem og derfor har vi klaget til Nævnenes hus (på borger.dk)
Vi vedhæfter et dokument med mailkorrespondance mellem vores advokat og den bygningssagkyndige efter aftale med vores advokat"

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af selskabets besigtigelsesnotat af 19/11 2019 fremgår bl.a.:

"ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:

1. Gulvafløb med sideindløb i bryggers kan ikke bruges.
2. Gulvafløb i bruser i stort badeværelse, er tilsluttet sideindløb på gulvafløbet, under vaskeskab.
3. Gulvafløb i toilet rum er muret inde under vaskeskab.

BESKRIVELSE/ÅRSAG/KONKLUSION:

...

Konstruktion/opbygning:

1. Under bunden i skabet er der et støbejernsgulvafløb med sideindløb, fra husets opførelse. Der er vaskemaskine tilsluttet galvaniseret rør, der går til sideindløbet på gulvafløbet, det er tilstoppet og løber over når vaskemaskine bruges, der er skåret hul i bunden af skabet. Slange er derved lagt direkte i gulvafløbet, men det stiger også op der.

2. I bruser er der sat en Purus mini maxi gulvafløb i med vandlas 2019 og tilsluttet på sideindløbet et sted i gulvet, kan ikke se hvor det er tilkoblet. Men når der fyldes vand i, kan det høres under vaskeskabet.

3. Støbejernsgulvafløb i badeværelse og toilet er indmuret og der er ikke synlig tilgang til gulvafløbet i skabet.

Beskrivelse:

1. På (billede 1,3,4) ses skab hvor vaskemaskinen er tilsluttet vand og afløb, på (billede 2) ses gulvafløbet under skabet, hvor slangen fra vaskemaskinen er ført ned i. På (billede 5) ses oprindeligt støbejernsgulvafløb fra opførelsen i 1970 og på (billede 6) ses bryggerset hvor der ses at vaskemaskine står ved siden af skabet med gulvafløbet.

2. På (billede 7,8) ses badeværelset med gulvafløbet i bruser, som løber til sideindløbet under skab på (billede 9,10). På (billede 11,12) ses Purus minimaxi gulvafløbet med vandlas fra 2019 i bruser. På (billede 13,14) ses gangen ned til badeværelse og bryggers til venstre.

3. På (billede 15) ses gangen hvor der ses toiletrum til venstre og (billede 16) ses toiletrum med åbent skab under vask med sokkel under skabet.

Konklusion:

1. Efter min vurdering skal sideindløbet renses op og ligeledes skal gulvafløbet også renses, da det stiger op, vurderes ikke skulle koste over 5.000 kr., men hvis det ikke kan renses, skal der et nyt gulvafløb til og kan derved komme over bagatelgrænsen.
2. Efter min vurdering kan der laves tilgang gennem bund i skab for rensning og inspektion. Der er overløb på toilet og vask. Det er ikke ulovligt at fører gulvafløb til eksisterende gulvafløb, bare det kan renses.
3. Efter min vurdering kan der laves hul i bunden af skabet for inspektion og rensning, vask og toilet har overløb.

UDBEDRING:**Beskrivelse af udbedring af det skadede og evt. følgeskader:**

1. Rensning af gulvafløb og sideindløb, hvis det ikke kan renses skal gulvafløbet skiftes, hvor skabe skal demonteres og gulv ophugges omkring gulvafløb. Afskrivning iht. Tabel D.
- 2-3. Der skal skæres hul i bunden af vaskeskabet for inspektion og rensning.

Hvad er omkostningerne til det skadede og evt. følgeskader:

1. under 5.000, – hvis det bare skal renses, men hvis det ikke er nok vil det koste VVS 5.500, – tømmer 3.000, – murer 3.500, – inkl. moms. vil jeg tro.
- 2-3. Under bagatelgrænsen.

YDERLIGERE BEMÆRKNINGER MED RELEVANS FOR SAGEN:**Hvad er oplyst af dig ved besigtigelsen:**

Har sagt at de kan få et kloakfirma til at rense gulvafløbet og sideindløb, hvis det ikke er nok skal de kontakte os igen.

Hvad er oplyst til dig ved besigtigelsen:

Kunde oplyser at der er observeret en del myrer i huset."

Af prisoverslag på diverse vvs-arbejder fra VVS-firma 1 rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"Her som aftalt sender jeg overslag på div vvs-arbejder som aftalt

gulvafløb i bryggers:

gulvafløb i bryggers er ikke synlig så dette kan renses, ydermere er sideindløb lukket

løsning:

demontering af skab

frihugning af gulvafløb

udskiftning af gulvafløb

støbning af gulv (gulv støbes blot da det er gamle klinker som ligger det idag)

udskiftning af bund i skab da denne er ødelagt, ny bund bliver med udskæring så afløb kan renses fremadrettet

overslag excl moms 8.700.-

Ankenævnet for Forsikring

8.

96147

gulvafløb i badeværelse:

gulvafløb i bruseniche er ikke tæt (tæthedsprøvet og vandet forsvinder ud under klinker), gulvafløb er ydermere 50mm og bliver reduceret til 32mm, og tilsluttes gulvafløb under håndvask som ikke er mulig af renses

løsning:

frihugning af gulvafløb

demontering af vask og toilet

ændre/fjerne gulvafløb under vask så håndvask og gulvafløb i bruser tilslutte direkte kloak

etablering af rille frem til gulvafløb i bruseniche

afskrælning klinker

vådtrum

nye klinker til 180 excl moms pr m2

genmontering af vask og toilet

fuge ved vask

pletmaling

overslag excl moms 24.300.-

gulvafløb i toilet

gulvafløb i toilet er skjult under vask og kan ikke renses

løsning:

demontering af vask og toilet

frihugning af gulvafløb, samt fjernelse af gulvafløb

tilslutning håndvask direkte til kloak

støbning hul

nye klinker på gulv

genmontering af vask og toilet

nye klinker på gulv til 180 excl moms på m2

genmontering vask

fuge vask

pletmaling

overlsag excl moms 13.800.-

der tages forbehold for evt beskadigelse af rør og el ledninger"

Af selskabets erstatningsopgørelse af 31/1 2020 fremgår bl.a.:

"Forhold 1

Uanset at vi fortsat mener, at en rensning af gulvafløbet kunne have afhjulpet tilstopningen, vil vi dog godt imødekomme en udbedring som I har fremsendt på udskiftning af gulvafløbet. Dette og så uanset, at der ved besigtigelsen ikke kunne konstateres nogle ulovlige forhold omkring gulvafløbet.

Ifølge forsikringsbetingelserne pkt. 5.3, afskrives der i erstatningssummen som følge af slid og ælde i overensstemmelse med afskrivningstabellen, der er vedlagt jeres police som bilag A. I henhold til afskrivningstabel D, er I berettiget til en erstatning på 48 % for det arbejde der skal til for

at skifte gulvafløbet. Gulvafløbet er det oprindelige støbejernsafløb fra 1970 og dermed 49 år gammelt.

Det følger af overslaget at det koster 10.875 kr. inkl. moms at udskifte gulvafløbet. Da erstatningen opgøres på baggrund af et overslag, kan jeg derfor maksimalt tilbyde en erstatning efter afskrivning på i alt 5.220 kr. inkl. moms.

Arbejdet kan igangsættes nu. Jeres valg udbedringsmetode og håndværker er frit, men vælger I en dyre løsning må I selv betale merudgiften.

I kontakter selv en håndværker for nærmere aftale om arbejdets opstart.

Erstatningen udbetales direkte til jer, efter fradrag af selvrisko på 5.000 kr., ved fremsendelse af registrerings- og kontonummer samt udspecificeret faktura som dokumentation for arbejdet. I skal derfor selv sørge for, at afregne med håndværkeren.

Såfremt den endelige faktura er mindre end ovenstående erstatningsopgørelse, vil det være det afholdte beløb som danner grundlaget for erstatningens udbetaling."

Af prisoverslag på diverse vvs-arbejder fra VVS-firma 2 rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"Efter besigtigelse på ..., har jeg konstateret flere ulovlige afløbsinstallationer og forslår derfor følgende tiltag for at lovliggøre og udbedre således installationen efterfølgende fungere korrekt:

Badeværelse:

Badeværelset er kosmetisk renoveret med nogle tiltag på afløbsdelen, disse er konstateret ulovlige og vil aldrig kunne fungere korrekt.

I brusenichen er der monteret gulvafløb, dette er utæt og mangler smøremembransflade, ydermere er det utæt ved overgang til fliser/beton.

Afløbet i brusenichen er tilkoblet en under dimensioneret afløbs streng $\varnothing 32\text{mm}$, hvor selve afløbet er $\varnothing 50\text{mm}$. Denne flaskehals vil altid forårsage forstoppelser.

Fra bruserens afløbsstreng kan jeg konstatere at dette løber over i en vandlås der sidder i jorden, skjult under håndvaskarrangementet.

Håndvaskarrangementet der er udført med permanent og blivende sokkel, umuliggøre al fremtidig rengøring, jeg kan også være bekymret om hvorvidt der kan ske skimmel dannelse på sigt når der anvendes varmt vand, dette vil unægteligt dampe op.

Løsnings forslag:

Afmontering af wc og vaskearrangement.

Frihugning af brusenichens afløbsskål.

Ophugning af rende over til under håndvaskarrangement.

Ophugning af skjult afløb under håndvaskarrangement.

Opgravning og fjernelse af vandlås i jord.

Direkte tilkobling af nyt lovligt gulvafløb i bruseniche.

Direkte tilkobling af håndvask afløb med egen vandlås.

Afskrælning af fliser og slibning af limrester.

Efterstøbning af ophugget areal. Priming.

Vådramsbehandling.

Reetablering af fliser på hele gulvfladen. Ca 5m² (200 + m. Pr. M2)

Reetablering af sokkel til håndvaskarrangement.

Reetablering af nye hulkiler.

Fugning og gummifuge.

Genmontering af wc og vaskearrangement.

Der vil i forbindelse med arbejdet skulle benyttes badmobil, arbejdet estimeres til at måtte tage, hvis dette kordineres korrekt mellem de forskellige håndværksgrupper, samt de forskellige materialers tørretider taget i betragtning, max 14 dage.

Der medregnes derfor badmobil, med til og fra kobling i 14 dage til: **4355,- Ekskl. Moms.**

Overslag ekskl. Moms: 32959,-

Overslag inkl. Moms: 41198,75,-

Lille gæste wc:

Det lille gæste wc er kosmetisk renoveret med nogle tiltag på afløbsdelen, disse er konstateret ulovlige og vil aldrig kunne fungere korrekt.

Der konstateres ligeledes her, vandlås i jorden og afløbsskål skjult i blivende permanent sokkel på håndvaskarrangement.

Dette umuliggør al fremtidig rengøring og ligeledes her kan jeg være bekymret om mulig skimmel dannelse i forbindelse med brug af varmt vand der unægtelig vil dampe op i sokkel.

Løsnings forslag:

Afmontering af wc og håndvask arrangement.

Ophugning af gulvafløb.

Opgravning og fjernelse af vandlås i jord.

Direkte tilkobling af håndvask afløb med egen synlig vandlås.

Afskrælning af fliser på hele gulvarealt.

Efterstøbning af ophugget areal.

Reetablering af sokkel til håndvaskarrangement.

Priming.

Reetablering af nye fliser ca. 2,5 m2 (200 + m. Pr. M2) ingen gummihud.

Reetablering af ny hulkiler.

Fugning og gummifuge.

Genmontering af wc og håndvaskarrangement.

Der medregnes ikke badmobil til dette, da arbejdet forventeligt kan udføres samtidigt i begge berørte rum.

Overslag ekskl. Moms: 16802,-

Overslag inkl. Moms: 21002,50,-

Uden for overslag er al el og malerarbejde, samt der tages forbehold for uforudsete faktorer der ikke kunne belyses ved besigtigelse.

Ydermere tages der forbehold for at der kan beskadiges el, afløb, vand og varme rør under op-hugningen, da placeringen af disse er os ubekendt.

Evt. ekstra arbejder vil blive adviseret inden udførsel."

Af kontroltilbud på diverse vvs-arbejder fra VVS-firma 3 rekvireret af selskabet fremgår bl.a.:

"Udskiftning af 2. stk gulvafløb uden remaljering:

- De/genmontering af 2 stk. vaskeskabe, inkl. hulskæring i bund
- Demontering af 2 stk. sokkel i gasbeton
- Ophug for udskiftning af gulvafløb
- Udskiftning af 2 stk. gulvafløb

Ankenævnet for Forsikring

11.

96147

- Opstøb efter udskiftning af 2 stk. gulvafløb
- Opmuring af 2 stk. sokkel under skab
- Udskiftning af op til 6 fliser udenfor

VVS: 8.700,-

Murer: 8.200,-

I alt. 16.900,- ex moms

Udskiftning af gulvafløb til nicheafløb i bruseniche:

- Ophug for udskiftning af gulvafløb til nicheafløb i bruseniche
- Opstøb efter ophug
- Reetablering af klinker efter ophug, op til 8 klinker
- Fugning

VVS: 4.880,-

Murer: 8.120,-

I alt. 13.000,- ex moms"

Af selskabets samlede erstatningsopgørelse af 9/10 2020 fremgår bl.a.:

"Jeg skal vende tilbage efter, at vi har modtaget vedhæftede tilbud på arbejdet, på baggrund af [VVS-firma 3's] besøg.

For så vidt angår gulvafløbet i bryggers (forhold 1), er dette som bekendt opgjort af skadebehandleren i mail af 31. januar 2020, på baggrund af jeres fremsendte pris.

Hvad angår forhold 2 (gulvafløb i bruseniche), så vil dette iht. tilbuddet beløbe sig til 16.250 kr. inkl. moms, hvoraf jeres selvrisko udgør 5.000 kr. jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 8.

Angående gulvafløb under vaskeskabe i bad og toilet (forhold 3), har vi fået pris på to forskellige løsninger, dels udskiftning og alternativt reemaljering. Såfremt man vælger en løsning med reemaljering vil erstatningen for de to gulvafløb iht. tilbuddet være 10.250 inkl. moms.

Såfremt I vælger den alternative løsning med udskiftning af de to gulvafløb, skal der foretages aldersnedskrivning for arbejdet med udskiftning af de gamle støbejernsafløb (der afskrives ikke for reetablering af klinker mv.) jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5.3. jf. tabel D, hvor erstatningen vil være 43%, hvilket giver en erstatning på 10.470 kr. inkl. moms efter fradrag af selvrisko.

Hertil kommer leje af badevogn i perioden med 5.357 kr. inkl. moms.

Erstatningsopgørelsen ser dermed samlet set således ud:

Gulvafløb bryggers (forhold 1)	10.875,00 kr. inkl. moms
Selvrisko jf. betingelsernes pkt. 8	-5.000,00 kr.
Gulvafløb bruseniche (forhold 2)	16.250,00 kr. inkl. moms
Selvrisko jf. betingelsernes pkt. 8	-5.000,00 kr.

Ankenævnet for Forsikring

12.

96147

Gulvafløb x 2 vaskeskabe bad og toilet (forhold 3)	21.125,00 kr. inkl. moms
Afskrivning jf. pkt. 5.3. tabel D	-5.655,00 kr.
Selvrisko jf. pkt. 8	-5.000,00 kr.
Badevogn	5.375,00 kr. inkl. moms
I alt	32.970,00 kr. inkl. moms

I bestemmer naturligvis selv hvorvidt I ønsker at benytte [VVS-firma-3], men I skal blot være opmærksom på, at hvis I vælger en anden eller dyrere løsning, vil I selv skulle afholde eventuelle merudgifter.

Når arbejdet er udført bedes I fremsende kopi af fakturaen og jeres kontooplysninger til mig, hvorefter vi vil sørge for udbetaling af den ovenfor opgjorte erstatning."

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, deformation, 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-/opførelsetidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet.

...

3.5

Dækningen er betinget af:

- at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

...

Forsikringen dækker ikke:

...

4.2

Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt) eller lovlighed i henhold til byggelovgivning, servitutetter eller offentligretlige forskrifter medmindre disse er dækket efter pkt. 3.2 og 3.3, samt æstetiske og arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af dette forhold er indtrådt en skade, eller der er en nærliggende risiko for, at en skade på det forsikrede vil opstå, jf. pkt. 3.1.

...

4.12

Forhold under 5000 kr.

5. Erstatningsberegning

5.1

Erstatningen beregnes som nyværdierstatning.

5.2

Erstatningen fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at reparere, genoprette eller genopføre det beskadigede ved brug af samme byggemåde og på samme sted.

5.3

Der afskrives i erstatningssummen som følge af slid og ælde i overensstemmelse med de afskrivningstabeller, der er vedlagt som bilag A.

...

5.6

Forskelle af kosmetisk art, herunder farveforskelle mellem det erstattede og de resterende genstande erstattes ikke.

...

8. Selvrisiko

Ved enhver dækningsberettiget skade gælder der en selvrisiko på 5000 kroner pr. skade. Den samlede selvrisiko udgør maksimalt 20.000 kroner i forsikringstiden.

...

Afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele

En erstatning i henhold til ejerskifteforsikringen skal som udgangspunkt beregnes som en nyværdierstatning, medmindre der er tale om en bygningsdel omfattet af dette bilag.

For de bygningsdele, der er omfattet af dette bilag (det drejer sig om tagdækning og inddækning, undertagkonstruktion, vinduer og yderdøre, vægkonstruktion, gulvkonstruktion og vandsystem), er i tabel 1 angivet en række forskellige byggematerialer (venstre kolonne) samt afskrivningstabel A-M (højre kolonne).

Består en tagdækning f.eks. af naturskifer, skal afskrivningstabel A anvendes, mens afskrivningstabel E skal anvendes, hvis et vindue består af plast.

Det er den samlede udgift til udbedring af den beskadigede bygningsdel, herunder udgifter til arbejdsløn og materialer mv., som afskrivningen foretages på.

Består en bygningsdel af et byggemateriale, der ikke er indeholdt i tabel 1, skal erstatningen for skade på den pågældende bygningsdel beregnes som en nyværdierstatning.

Ankenævnet for Forsikring

14.

96147

Nedenstående tabeller finder alene anvendelse ved beregning af erstatning, når der foreligger et dækningsberettigende forhold.

...

Vandsystem		Afskrivningstabel
Tabel D		Tabel D
Alder indtil	Erstatning	Tabel D
24 år	100%	
32 år	93%	
40 år	78%	
48 år	63%	
56 år	48%	
64 år	37%	
72 år	30%	
80 år	23%	
Mere end 80 år	20%	

Nævnet har fået forelagt fotos.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1970 og gennemgribende renoveret i 2019. Klageren overtog ejendommen den 1/12 2019 med dispositionsdato den 17/9 2019. Den 20/10 2019 anmeldte han flere forhold ved ejendommens vvs-installationer i bryggers, badeværelse og toiletrum.

Selskabet har over for nævnet bl.a. anført, "Sagen omhandlede oprindeligt ejendommens gulvafløb, herunder tilstoppet sideindløb til oprindeligt støbejerns gulvafløb i bryggers (forhold 1), nyere gulvafløbsskål fra 2019 (Purus minomaxi afløbsskål) i bruseniche i badeværelse (forhold 2) samt utilgængelige gulvafløb under vask i badeværelse og toiletrum (forhold 3). Efterfølgende er det blevet konstateret, at gulvafløb under vask i badeværelse og toilet (forhold 3) ligeledes er ulovlige, idet der er monteret forhøjelsesrammer på de oprindelige støbejerns afløbsskåle fra 1970".

Selskabet har opgjort erstatningen til 32.970 kr. inklusive moms efter aldersnedskrivning og selvrisiko. Selskabet har opgjort erstatningen på baggrund af klagerens eget tilbud og indhen-

tede kontroltilbud. Det er selskabets opfattelse, at de anmeldte forhold er behandlet i overensstemmelse med forsikringsbetingelsernes punkt 3.1 og 3.2, at den opgjorte erstatning er i overensstemmelse med betingelsernes punkt 5, og at der ikke ses at være grundlag for at betvivle, at arbejderne i henhold til de indhentede tilbud skulle være tilstrækkelige til udbedring af de dækningsberettigede forhold.

Klageren er utilfreds med selskabets erstatningsopgørelse og har i klagen til nævnet anført, at han ikke kan acceptere følgende forhold: "1. Ingen udluftning under badeværelsesskab, og der vil derved opstå skimmelsvamp i skab og murværk. 2. Nedsat funktion af skab når der er en inspektionslåg i bund af skab og vi vil ikke kunne se når afløbet trænger til at blive renseset 3. Sokkel under skab vil fungere som et badekar, hvis afløbet bliver tilstoppet 4. Væsentlig forkert fald på badeværelsesgulv på ca. 2 cm over 80 cm. 5. Ingen vådrumsløsning under klinker (badeværelse og gæstetoilet er lavet i 2019) 6. Vi kan ikke forstå at Dansk Boligforsikring kan give os nedsætning af installation pga. alder, da det jo er lavet ulovligt efter modernisering af badeværelse, gæstetoilet og baggang. 7. Vi har undersøgt, at man desværre ikke kan få klinkerne længere, som er brugt på badeværelset og gæstetoiletet. Vi kan ikke få en pris af Dansk Boligforsikring på udskiftning af alle klinker (se mailkorrespondance)".

Klageren har over for nævnet anført, at han ønsker, at ovenstående punkter lovliggøres. Han har anført, at han købte huset, idet det havde gennemgået en totalrenovering, hvorfor han havde en klar forventning om, at forholdene var lovlige. Det er hans opfattelse, at selskabets tilbud ikke er rimeligt, da der ikke er taget hensyn til de fejl, der er, og som to VVS-firmaer har fundet/vurderet.

Af prisoverslag fra VVS-firma 1 rekvireret af klageren fremgår det vedrørende gulvafløb i bryggers, at "gulvafløb i bryggers er ikke synlig så dette kan renses, ydermere er sideindløb lukket". Omkring løsningen herpå fremgår det, at "demontering af skab, frihugning af gulvafløb, udskiftning af gulvafløb, støbning af gulv (gulv støbes blot da det er gamle klinker som ligger det idag), udskiftning af bund i skab da denne er ødelagt, ny bund bliver med udskæring så afløb kan ren-

ses fremadrettet". Overslagspris er opgjort til 8.700 kr. eksklusive moms. Vedrørende gulvafløb i badeværelse fremgår det, at "gulvafløb i bruseniche er ikke tæt (tæthedsprøvet og vandet forsvinder ud under klinker), gulvafløb er ydermere 50mm og bliver reduceret til 32mm, og tilsluttes gulvafløb under håndvask som ikke er mulig af rens". Omkring løsningen herpå fremgår det, at "frihugning af gulvafløb, demontering af vask og toilet, ændre/fjerne gulvafløb under vask så håndvask og gulvafløb i bruser tilslutte direkte kloak, etablering af rille frem til gulvafløb i bruseniche, afskrælning klinker, vådrum, nye klinker til 180 excl moms pr m2, genmontering af vask og toilet, fuge ved vask, pletmaling". Overslagspris er opgjort til 24.300 kr. eksklusive moms. Vedrørende gulvafløb i toiletrum fremgår det, at "gulvafløb i toilet er skjult under vask og kan ikke renses". Omkring løsningen herpå fremgår det, at "demontering af vask og toilet, frihugning af gulvafløb, samt fjernelse af gulvafløb, tilslutning håndvask direkte til kloak, støbning hul, nye klinker på gulv, genmontering af vask og toilet, nye klinker på gulv til 180 excl moms på m2, genmontering vask, fuge vask, pletmaling". Overslagspris er opgjort til 13.800 kr. eksklusive moms.

Af prisoverslag fra VVS-firma 2 rekvireret af klageren fremgår det vedrørende badeværelset, at "Badeværelset er kosmetisk renoveret med nogle tiltag på afløbsdelen, disse er konstateret ulovlige og vil aldrig kunne fungere korrekt. I brusenichen er der monteret gulvafløb, dette er utæt og mangler smøremembransflade, ydermere er det utæt ved overgang til fliser/beton. Afløbet i brusenichen er tilkoblet en underdimensioneret afløbsstreng $\varnothing 32\text{mm}$, hvor selve afløbet er $\varnothing 50\text{mm}$. Denne flaskehals vil altid forårsage forstoppelser. Fra bruserens afløbsstreng kan jeg konstatere, at dette løber over i en vandlås der sidder i jorden, skjult under håndvaskarrangementet. Håndvaskarrangementet, der er udført med permanent og blivende sokkel, umuliggør al fremtidig rengøring, jeg kan også være bekymret om hvorvidt der kan ske skimmeldannelse på sigt, når der anvendes varmt vand, dette vil unægteligt dampe op". Omkring løsningen herpå fremgår det, at "Afmontering af wc og vaskearrangement. Frihugning af brusenichens afløbsskål. Ophugning af rende over til under håndvaskarrangement. Ophugning af skjult afløb under håndvaskarrangement. Opgravning og fjernelse af vandlås i jord. Direkte tilkobling af nyt lovligt gulvafløb i bruseniche. Direkte tilkobling af håndvask afløb med egen vandlås. Afskræl-

ning af fliser og slibning af limrester. Efterstøbning af ophugget areal. Priming. Vådbrugsbehandling. Reetablering af fliser på hele gulvfladen. Ca 5m² (200 + m. Pr. M2). Reetablering af sokkel til håndvaskarrangement. Reetablering af nye hulkiler. Fugning og gummifuge. Genmontering af wc og vaskearrangement. Der vil i forbindelse med arbejdet skulle benyttes badmobil, arbejdet estimeres til at måtte tage, hvis dette kordineres korrekt mellem de forskellige håndværksgrupper, samt de forskellige materialers tørretider taget i betragtning, max 14 dage. Der medregnes derfor badmobil, med til og fra kobling i 14 dage til: **4355,- Ekskl. Moms**". Overslagspris er opgjort til kr. 41.198,75 inklusive moms. Vedrørende toiletrum fremgår det, at "Det lille gæste wc er kosmetisk renoveret med nogle tiltag på afløbsdelen, disse er konstateret ulovlige og vil aldrig kunne fungere korrekt.

Der konstateres ligeledes her, vandlås i jorden og afløbsskål skjult i blivende permanent sokkel på håndvaskarrangement. Dette umuliggør al fremtidig rengøring og ligeledes her kan jeg være bekymret om mulig skimmeldannelse i forbindelse med brug af varmt vand der unægtelig vil dampe op i sokkel". Omkring løsning herpå fremgår det, at "Afmontering af wc og håndvask arrangement. Ophugning af gulvafløb. Opgravning og fjernelse af vandlås i jord. Direkte tilkobling af håndvask afløb med egen synlig vandlås. Afskrælning af fliser på hele gulvarealt. Efterstøbning af ophugget areal. Reetablering af sokkel til håndvaskarrangement. Priming. Reetablering af nye fliser ca. 2,5 m² (200 + m. Pr. M2) ingen gummihud. Reetablering af ny hulkiler. Fugning og gummifuge. Genmontering af wc og håndvaskarrangement". Overslagspris er opgjort til kr. 21.002,50 inklusive moms.

Af kontroltilbud fra VVS-firma 3 rekvireret af selskabet fremgår det vedrørende "Udskiftning af 2. stk. gulvafløb uden remaljering", at "*De/genmontering af 2 stk. vaskeskabe, inkl. hulsikring i bund * Demontering af 2 stk. sokkel i gasbeton * Ophug for udskiftning af gulvafløb * Udskiftning af 2 stk. gulvafløb * Opstøb efter udskiftning af 2 stk. gulvafløb * Opmuring af 2 stk. sokkel under skab * Udskiftning af op til 6 fliser udenfor". Overslagspris er opgjort til 16.900 kr. eksklusive moms. Vedrørende "Udskiftning af gulvafløb til nicheafløb i bruseniche" fremgår det, at "* Ophug for udskiftning af gulvafløb til nicheafløb i bruseniche * Opstøb efter ophug * Reetable-

Ankenævnet for Forsikring

18.

96147

ring af klinker efter ophug, op til 8 klinker * Fugning". Overslagspris er opgjort til 13.000 kr. eksklusive moms.

1. Gulvafløb i Bryggers

Selskabet har ydet dækning i henhold til prisoverslag fra VVS-firma 1 på 10.875 kr. inklusive moms.

Selskabet har den 31/1 2020 anført, at der foretages afskrivning i erstatningssummen, jf. afskrivningstabel D. Af selskabets samlede erstatningsopgørelse af 9/10 2020 fremgår det imidlertid, at der ikke er foretaget afskrivning. Den samlede erstatningssum efter fradrag af selvrisiko udgør herefter 5.875 kr.

Da selskabet har ydet dækning i henhold til det af klageren indhentede tilbud med fradrag af den policemæssige selvrisiko, kan nævnet ikke kritisere selskabets erstatningsopgørelse.

2. Gulvafløb i bruseniche i badeværelse

Selskabet har dækket omkostningerne til en udbedring heraf i overensstemmelse med kontroltilbud fra VVS-firma 3 på 16.250 kr. inkl. moms. Den samlede erstatningssum efter fradrag af selvrisiko udgør herefter 11.250 kr. inklusive moms.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 19/11 2019 fremgår det, at "I bruser er der sat en Purus mini maxi gulvafløb i med vandlås 2019 og tilsluttet på sideindløbet et sted i gulvet, kan ikke se hvor det er tilkoblet. Men når der fyldes vand i, kan det høres under vaskeskabet".

Efter en gennemgang af sagen kan nævnet ikke kritisere selskabets erstatningsopgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet har indhentet kontroltilbud på udbedring af forholdet og har ydet dækning i henhold hertil.

Nævnet finder, at klageren i øvrigt ikke har bevist, at der fortsat består ulovlige forhold eller manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationen efter udbedring i henhold til kontroltilbud fra VVS-firma 3.

3. Gulvafløb under vask i badeværelse og toiletrum

Selskabet har ydet dækning i henhold til kontroltilbud fra VVS-firma 3 på 21.125 kr. inklusive moms. Det fremgår af selskabets samlede erstatningsopgørelse af 9/10 2020, at selskabet har foretaget afskrivning med 5.655 kr. samt foretaget fradrag for selvrisiko.

Selskabet har anført, at der er foretaget aldersnedskrivning for så vidt angår selve arbejdet med udskiftning af de oprindelige støbejernsgulvafløb i overensstemmelse med forsikringsbetingelsernes punkt 5.3, jf. tabel D., men ikke for den del der vedrører efterfølgende reetablering omkring de pågældende gulvafløb.

Klageren er uforstående overfor, at selskabet har foretaget nedskrivning, da installationerne er lavet ulovligt efter moderniseringen.

Efter en gennemgang af sagen har nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at udbetale yderligere erstatning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet har ydet dækning i henhold til kontroltilbud fra VVS-firma 3, og at klageren ikke har bevist, at der fortsat består ulovlige forhold eller manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationerne efter udbedring i overensstemmelse med tilbuddet.

Nævnet lægger efter det oplyste til grund, at der er tale om støbejernsgulvafløb, som er de oprindelige fra ejendommens opførelse i 1970.

Ankenævnet for Forsikring

20.

96147

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes afskrivningstabeller, at "Afløbsinstallationer (støbejern og plast)" skal afskrives efter tabel D. I henhold til tabel D ydes der erstatning med 48 %, når installationen er 49 år gammel.

Nævnet finder på den baggrund, at selskabet har været berettiget til at foretage aldersnedskrivning for så vidt angår selve arbejdet med udskiftning af de oprindelige støbejernsgulvafløb. Nævnet kan ikke kritisere, at selskabet har nedskrevet erstatningen med 5.655 kr., hvilket beløb findes passende for arbejdet med udskiftning af de gamle støbejernsafløb.

Klageren har anført, at han har undersøgt, at man ikke længere kan få de klinker, som er brugt i badeværelse og toiletrum, og at det ikke har været muligt at få en pris fra selskabet på udskiftning af alle klinker.

Af kontroltilbud fra VVS-firma 3 fremgår det vedrørende arbejdet med udbedring af gulvafløb under vask i badeværelse og toiletrum, at "Reetablering af klinker efter ophug, op til 8 klinker". Vedrørende arbejdet med udbedring af gulvafløb i bruseniche i badeværelset fremgår det, at "Udskiftning af op til 6 fliser udenfor".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 5.6, at "Forskelle af kosmetisk art, herunder farveforskelle mellem det erstattede og de resterende genstande erstattes ikke". Bestemmelsen angiver, at klageren er forpligtet til at tåle en grænse for reparation.

På det foreliggende grundlag finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at udbedringsforslagene vil resultere i en sådan forringelse af helhedsindtrykket, at dette overstiger, hvad klageren må tåle.

Nævnet finder, at i tilfælde af at mureren ikke har mulighed for at fremskaffe en tilsvarende gulvflise som den eksisterende i badeværelse og toiletrum, skal selskabet dække en udskiftning af gulvfliserne på hele gulvfladen i badeværelse og toiletrum således, at helhedsindtrykket be-

vares. Derimod finder nævnet, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at afholde udgifterne til udskiftning af samtlige fliser i badeværelse og toiletrum, da en partiel udskiftning ikke går ud over, hvad klageren må tåle.

4. Adgang til gulvafløb for inspektion i badeværelse og toiletrum

Selskabet har anført, at adgang for inspektion og rensning af gulvafløb kan etableres ved, at der laves inspektionsadgang i bunden af skabet. Dette vil ikke medføre en nedsat brugbarhedsværdi, idet man uden værktøj vil kunne tilgå gulvafløbet ved at løfte bundplade ud, som enten kan fås i tynd hvidlamineret masonitplade, plast- eller alubund til vaskeskabe. Den omstændighed, at vaskeskab er sat på sokkel over gulvafløb, udgør efter selskabets opfattelse ikke i sig selv en skade, ligesom forholdet heller ikke ses at medføre en nærliggende skaderisiko på overtagelsestidspunktet, idet der netop skabes adgang for inspektion og rensning.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 19/11 2019 fremgår det, at "2. Efter min vurdering kan der laves tilgang gennem bund i skab for rensning og inspektion. Der er overløb på toilet og vask. Det er ikke ulovligt at fører gulvafløb til eksisterende gulvafløb, bare det kan renses", og at "3. Efter min vurdering kan der laves hul i bunden af skabet for inspektion og rensning, vask og toilet har overløb". Konsulenten har vurderet, at omkostningerne til udbedring heraf er under bagatelgrænsen.

Selskabet har i brev af 12/12 2019 anført, at "Konsulenten oplyser, at det er ulovligt at have et gulvafløb som ikke er tilgængelig for inspektion og rensning".

Efter en gennemgang af sagen kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at udbedre forholdet i overensstemmelse med prisoverslag fra VVS-firma 1 og 2.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at kontroltilbud fra VVS-firma 3 indeholder en løsning, hvorefter der laves inspektionsadgang via bund i skabet. Ligeledes har selskabets vvs-konsulent

vurderet, at der kan laves hul i bunden af skabene for inspektion og rensning. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at forholdet er ulovligt, når der etableres en sådan inspektionsadgang.

Af kontroltilbud fra VVS-firma 3 fremgår det vedrørende arbejdet med udbedring af gulvafløb under vask i badeværelse og toiletrum, at "De/genmontering af 2 stk. vaskeskabe, inkl. hulsæk-ring i bund". Det fremgår således ikke, hvorvidt udbedringen heraf ligeledes omfatter omkostningerne til en bundplade, som kan løftes ud. Er dette ikke tilfældet, skal selskabet afholde omkostningerne hertil.

Med en sådan løsning finder nævnet, at brugbarheden af skabet ikke er nævneværdigt nedsat.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at en sådan løsning vil medføre nærliggende risiko for følgeskader.

Det, som klageren i øvrigt har anført – herunder, at der ingen udluftning er under badeværelsesskab, og at der derved vil opstå skimmelsvamp i skab og murværk, at der vil være en nedsat funktion af skab, når der er en inspektionsluge i bund af skab, og man vil ikke kunne se, når afløbet trænger til at blive rensset, og at sokkel under skab vil fungere som et badekar, hvis afløbet bliver tilstoppet – kan ikke føre til andet resultat.

5. Fald på badeværelsesgulv

Klageren har anført, at der er væsentlig forkert fald på badeværelsesgulv på ca. 2 cm over 80 cm. Der er bagfald fra brusenichen hen mod gulvafløbet under skabet.

Selskabet har anført, at henset til, at der er tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning, kan selskabet ikke tilbyde at yde dækning, idet evt. dækning ville være omfattet af den udvidet dækning, som klageren ikke har tilvalgt.

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

Nævnet bemærker videre, at det faktum – at en bygningsdel ikke er udført håndværkfagligt korrekt eller i overensstemmelse med lovgivningen – ikke i sig selv kan føre til, at et forhold udgør en skade. Afgørende er derimod, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

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 en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at forholdet har medført opfugtninger eller skader i øvrigt. Ligeledes er badeværelsesgulvet udført af uorganisk materiale i form af fliser og overskydende vand kan tørres eller svabres op. Nævnet bemærker, at forsikringen ikke dækker ejendommens almindelige brugbarhed, hvortil efter nævnets opfattelse hører, at badeværelsesgulvet skal tørres op efter benyttelse af badet, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4.2.

Nævnet bemærker endvidere, at klageren ikke har tegnet udvidet dækning, hvorfor selskabet ikke kan pålægges at udbetale erstatning alene under henvisning til, at gulvet ikke er udført i henhold til gældende lovkrav.

6. Vådrumsmembran

Klageren har anført, at der ikke er vådrumsløsning under klinker, og at der ikke kan laves vådrumsmembran med det gulvafløb, der er brugt.

Selskabet har anført, at det ikke er klar over, om der er tale om en antagelse, eller om det er nærmere undersøgt af klageren, at der ikke er lovkrav om etablering af vådrumsmembran og at

Ankenævnet for Forsikring

24.

96147

forholdet ikke udgør skade eller nærliggende skaderisiko i ejerskifteforsikringens basisdels forstand.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at en evt. manglende våd-rumsmembran på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det ikke er påvist, at en evt. manglende vådrumsmembran konkret har medført opfugtninger eller skade i øvrigt.

Med ovenstående bemærkninger

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen

formand