

# Ankenævnet *for* Forsikring

Den 22. september 2021 blev i sag nr. 96554:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

---

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 27/2 2021 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"13/2 overtog vi lejligheden med et badeværelse, som ikke havde nogen bemærkninger i tilstandsrapporten. Lige før anmeldelsen 24/2 fortalte en ven os, at udformningen omkring badekabinen (trægulv, lav opkant, ingen membran el.lign.) gjorde det meget sandsynligt, at der ved almindelig brug af badet ville trænge fugt ned i gulvet, som kunne skade de bærende bjælker. Ved anmeldelsen er skaden ikke undersøgt andet end ved besigtigelse, og vi beder forsikringsselskabet om deres bud på en løsning.

29/2 afviser selskabet, at forholdet er en sag for ejerskifteforsikringen, da der ikke er dokumenteret en aktuel skade.

10/3 har vi fjernet brusekabinen for at undersøge, om der er en aktuel skade under/bag den. Da der ikke er nogen fugtsikring vælger vi også at fjerne nogle gulvbrædder for at undersøge, om bjælken er beskadiget. Vi anfører, at rummet efter hvad vi ved kun har været brugt i yderst begrænset omgang til brusebad, og at daglig brug af baderummet trods alm. forsigtighed og aftørring, vil give en nærliggende risiko for nedbrydning af den underliggende bjælke.

Vi påbegynder straks en gennemrenovering af baderummet for at få det klar til vores indflytning den 15/4.

7/4 modtager vi svar efter to rykkere, hvor selskabet afviser at der kan statueres nærliggende risiko for skade, idet badeværelset har stået som på overtagelsestidspunktet i minimum 15 år.

# Ankenævnet for Forsikring

2.

96554

30/6 sender vi en klage til selskabet, hvor vi fokuserer på, at badet har været brugt i meget begrænset omfang af de tidligere beboere, og at det ved daglig brug var overhængende sandsynligt, at der ville opstå skader på både brædder og bjælke.

19/8 modtager vi en bekræftelse på, at selskabet har modtaget klagen.

24/8 sender selskabet afslag på klagen med den begrundelse, at selskabet havde foreslået en besigtigelse den 25/3, men at vi på det tidspunkt havde udbedret forholdene uden at selskabet havde givet samtykke dertil.

27/2-2021: Vi klager u til jer, fordi vi ikke mener vi handlede forsætligt uden at bede om samtykke fra selskabet, idet vi fra begyndelsen havde bedt dem om deres bud på en løsning, og i hele processen ikke havde modtaget andet end afvisninger af dækning og ingen bud på undersøgelse eller løsninger. Vi vil anføre, at vi ser det som en naturlig og legitim interesse at søge problemet løst før indflytning 15/4, og selskabet selv har været langsomme til at vende tilbage i denne periode og ikke vist nogen form for proaktiv indsats.

## Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker en økonomisk kompensation svarende til, hvad det ville koste at ændre brusekabine/væg/gulv/afløb til en forsvarlig konstruktion, der ikke udgjorde en risiko for gulv og bjælke. Vi valgte at renovere hele rummet, og vi er med på ikke at få dækket hele denne udgift."

Selskabet har i brev af 23/3 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Vores forsikringstager [Klager] ønsker kompensation for ændring af brusekabine/væg/gulv/afløbet til en forsvarlig konstruktion.

## Sagens fakta

### *Oplysninger om ejendommen*

Ejendommen er en ejerlejlighed i to etager, ejendommen er opført i 1912. Lejligheden indeholder et badeværelse på begge etager, nærværende sag omhandler badeværelse på lejlighedens 2. etage (ejendommens 3. sal).

Klager tegner Ejerskifteforsikring med basisdækning for en 5 års periode pr. 13. februar 2021 (**bilag A**). Forsikringsbetingelser nr. 2535005 er gældende (**bilag B**).

### *Tilstandsrapporten (bilagt klagen)*

Rapporten indeholder ikke umiddelbart relevante oplysninger for nærværende. Vi har dog noteret os, at sælger overtog lejligheden i 2006. Sælger oplyser, at det alene er badeværelset på 2. sal (lejlighedens 1. etage), som er moderniseret i 2019.

### *Overordnet sagsløb*

Klager anmelder forholdet til os den 24. februar 2020 (**bilag C**). Efter yderligere oplysninger fra Klager afviser vi dækning den 10. marts 2020. Klager vender tilbage den 25. marts 2020, og oplyser at brusekabinen er fjernet for at dokumentere forholdene og det nu kan konstateres, at der ikke er udført sikker vådrumsmembran, brædder under kabinen er under nedbrydning og de er bekymret for skade på den underliggende konstruktion (etageadskillelsen). Det oplyses, at rummet er opført før sælgers ejertid.

Samme dag anmoder vi vores samarbejdende håndværker om besigtigelse af de anmeldte, som også kontakter Klager for besigtigelsesaftale samme dag. Da forholdet allerede er udbedret, annulleres besigtigelsen.

I forlængelse heraf foretager vi en administrativ vurdering på baggrund af de foreliggende oplysninger, hvorefter vi den 7. april 2020 meddeler afslag på dækning. Afgørelsen påklages, men vores bygningstaksator fastholder afgørelsen.

Herefter indbringes sagen for Ankenævnet for Forsikring.

Sagens korrespondance er vedlagt klagen.

## **Vurdering**

Vi forstår, at Klager ønsker dækning for de forhold, som er anmeldt til os jf. Klagers skadeanmeldelse (bilag C).

Indledningsvist skal vi oplyse, at det påhviler forsikringstageren at dokumentere eller sandsynliggøre sit krav i overensstemmelse med almindelige forsikringsretlige principper, jf. også forsikringsbetingelsernes punkt 3.3.

Klager anmelder 1) det er ikke tilladt at have ca. 10 cm brede gulvbrædder i et rum med toilet og bruseniche, 2) badeværelset har ikke gulvafløb, men alene et afløb og en meget lille kant i det kar, der er opstillet i bunden af brusekabinen og 3) ingen effektiv fugtsikring på væggene i brusekabinen samt mellem vægge og karret i bunden.

### *Ad skadeforhold 1*

Det blotte forhold at gulvbelægningen er udført i træ, er ikke i sig selv udtryk for en ulovlighed. Ejerskifteforsikringen indeholder imidlertid ikke dækning ved ulovlig bygningsindretning, hvorfor en nærmere vurdering heraf ikke er relevant, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra b.

Derimod skal forholdet vurderes i overensstemmelse med ejerskifteforsikringens skadebegreb i forsikringsbetingelsernes punkt 18.3.

På baggrund af klagers billedmateriale kan vi konstatere, at der er tale om et ældre bræddegulv, som fremstår alderssvarende og uden skader. Der er antagelig kittet mellem gulvbrædderne, som er revnet som følge af almindelige og forventelige bevægelser i ejendommen.

I området under den tidligere brusekabine kan ses et par fugtaftegninger. Fugtaftegningerne fremstår ganske friske. Fraset disse fremstår bræddegulvet uden fugtskade eller for den sags skyld aftegninger fra tidligere fugtpåvirkninger. Vi må herefter antage, at fugtaftegningerne er opstået i forbindelse med afmontering af brusekabinen.

Som gulvbelægningen fremstår på billedmaterialet, må vi konstatere at dette ikke er behæftet med skader i ejerskifteforsikringens forstand, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3.

## *Ad skadeforhold 2*

På baggrund af sagens billedmateriale kan det konstateres, at brusekabinens kar er udført med bundprop, ligesom der på bagkabinen er udført afløbsinstallation. Som anført af Klager er rummet antagelig ikke udført med et yderligere selvstændigt afløb.

Som anført er det ikke oplyst hvornår badeværelset er etableret, og vi kan derfor ikke vurdere om der faktisk var krav om et yderligere afløb på opførelstidspunktet.

Vi må dog konstatere, at BR98 ikke i sig selv indeholder krav om yderligere gulvafløb i ikke vandbelastede område.

Herefter er det ikke sandsynliggjort, at forholdet udgør en ulovlighed, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.2, ligesom det ikke er godtgjort, at der foreligger skade efter det traditionelle skadebegreb i forsikringsbetingelsernes punkt 18.3.

## *Ad forhold 3*

Klager oplyser, at der ikke er udført effektiv fugtsikring. På baggrund af klagers billedmateriale kan vi ikke verificere om dette er tilfældet eller ej.

Da badeværelsets/brusenichens etableringstidspunkt ikke er kendt, er det ikke muligt at vurdere evt. krav til fugtsikring. Vi kan dog anføre, at fugtsikringskrav i BR 98 er begrænset.

Uanset dette, dækker ejerskifteforsikringen ikke ulovlig bygningsindretning jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra b. Herefter er der for ejerskifteforsikringen alene relevant om forholdet faktisk har manifesteret sig i skade, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3.

Klagers billedmateriale viser ikke fugtskade eller andre forhold på vægge, som opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb.

På det foreliggende grundlag må vi fastholde, at Klager ikke har dokumenteret eller sandsynliggjort, at de anmeldte forhold er udtryk for dækningsberettigende skader under ejerskifteforsikringen.

## *Ad udbedring*

Vi skal præcisere, at det er forsikringstageren, som afgør hvornår de ønsker at reetablere det anmeldte forhold, uanset, vi henstiller til at dette sker efter aftale jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.4.

Foretager forsikringstageren udbedring inden klageprocessen er gennemført og uden at foretage bevissikring, stiller forsikringstageren sig i en vanskelig bevismæssig situation. Som i nærværende sag, hvor Klager påbegynder renovering den 10. marts 2020 og påklager den trufne afgørelse den 25. marts 2020.

Udbedringen bevirker, at vi er afskåret fra at foretage besigtigelse i klageprocessen, hvorefter vi i overensstemmelse med Forsikringsaftalelovens § 22 shm. § 21, stk. 2 alene er forpligtet i forhold til de foreliggende oplysninger.

# Ankenævnet for Forsikring

5.

96554

Den fornyede gennemgang af sagens oplysninger, giver os ikke grundlag for at ændre den trufne afgørelse, som anført ovenfor. Vi må derfor fastholde, at Klager ikke har dokumenteret eller godtgjort dækningsberettigende forhold."

Klageren har i brev af 22/4 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har modtaget Gjensidige Forsikrings høringssvar den 24/3. Vi opfatter ikke, at høringssvaret tilføjer yderlige til vores forståelse af selskabets afgørelse.

Selskabet forholder sig ikke til, at der ikke er en eneste bemærkning i tilstandsrapporten om den stærkt fugtskade-risikable konstruktion, og at vi derfor foretog handlen i god tro.

Samtidig er der ingen byggeteknisk argumentation for, at et bad med en bund med opkant på ca. 2 cm (ca. 40 cm. fra bruseren) skulle kunne anvendes regelmæssigt uden at der kommer vand ud på gulvet. Og vand på gulvet ville ikke blot kunne tørres op, da det straks vil trænge ned i revnerne mellem brædderne og videre ned i den bærende konstruktion.

Selskabet har netop mundtligt overfor os anført, at det ikke var lovlighedsspørgsmålet, der havde betydning for, om skaden kunne dækkes. Derfor er det paradoksalt for os, at selskabet i høringssvaret ikke forholder sig mere konkret til det byggetekniske og praktisk mulige – og dermed den faktiske risiko ved manglende ændring af konstruktionen."

Selskabet har i brev af 21/5 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Vi skal blot anføre, at ejerskifteforsikringen er en skadeforsikring, der dækker aktuelle skader, som defineret i forsikringsbetingelsernes punkt 18.2. og 18.3.

På baggrund af de foreliggende oplysninger må vi konstatere, at der ikke er grundlag for at antage, at der var forhold i badeværelset, som havde manifesteret sig i skade, jf. forsikringsbetingelserne, forud for renoveringen.

Vi vil desuden antage, at dersom Klager under renoveringen havde konstateret skader, ville Klager rette henvendelse til os med henblik på vurdering.

Klagers bemærkninger giver ikke anledning til yderligere, idet vi også henviser til høringssvar 1."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af klagerens skadeanmeldelse af 24/2 2020 fremgår bl.a.:

"Skadetyper for våd rum (badeværelse, toilet og bryggers):  
Manglende vådrumssikring

Fortæl os lidt mere om skaden. Beskriv skaden med egne ord?

Efter nøgleovertagelse 18/2 har en håndværkskyndig ven påpeget, at badeværelset på 3. sal ikke er opført korrekt, hvilket udgør en risiko for skade på andre bygningsdele, især etageadskillelsen mellem 2. og 3. sal.

Han opdagede tre forhold:

- 1) Gulvet i badeværelset består af ca. 10 cm brede gulvbrædder, der alene er malede. Dette skulle ikke være tilladt i et rum med toilet og bruseniche.
- 2) Der er intet gulvafløb i badeværelset, kun et afløb og en meget lille kant i det kar, der er opstillet i bunden af brusekabinen.
- 3) Der er ikke en effektiv fugtsikring på væggene i brusekabinen og mellem væggene og karret i bunden.

I tilstandsrapporten ... er der ingen bemærkninger vedr. baderummet.

Vi vil gerne have jeres taksator eller en anden bygningskyndig person til at gennemgå rummet for evt. andre oversete fejl.

Vi ønsker en lovliggørelse af badeværelset og at det sikres det er egnet til daglig brug. Vi håber I kan give en hurtig vurdering af skaden, da vi skal flytte ind snart."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:"**3. Anmeldelse af skade**

...

**3.4** Når en skade opdages må udbedring, nedrivning eller fjernelse ikke finde sted, før selskabet har givet sit samtykke dertil.

...

## **18. Hvad dækker forsikringen**

...

### **VVS**

**18.2** Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (vvs-installationer) i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer. Forsikringsdækning efter dette punkt forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- eller udførelses-tidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til selskabet.

### **SKADE**

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

Ved »skade« forstår brud, lækage, deformation, svækkelse, revne-dannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt

i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved »nærliggende risiko for skader« forstår, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

## **19. Hvad dækker forsikringen ikke**

Følgende er undtaget fra den under punkt 18 anførte forsikringsdækning:

...

**b** Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligtretlige forskrifter, jf. dog punkt 18.1 og 18.2, samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. punkt 18.3."

Nævnet har fået forelagt fotos.

## **Nævnet udtaler:**

Den forsikrede ejendom er opført i 1912 og overtaget af klageren den 18/2 2020. Kort efter overtagelsen blev han gjort opmærksom på, at udformningen omkring badekabinen på det ene badeværelse (trægulv, lav opkant, ingen membran el.lign.) gjorde det meget sandsynligt, at der ved almindelig brug af badet ville trænge fugt ned i gulvet, som kunne skade de bærende bjælker. Klageren anmeldte forholdet den 24/2 2020. Selskabet afviste dækning under henvisning til, at der ikke var konstateret en aktuel skade. Klageren fjernede herefter brusekabinen for at undersøge, om der var en aktuel skade under/bag denne. Da der ikke var nogen fugtsikring, valgte klageren også at fjerne nogle gulvbrædder for at undersøge, om bjælken var beskadiget. Herefter påbegyndte han en renovering af baderummet for at få det klar til indflytning den 15/4 2020.

Klageren ønsker en økonomisk compensation svarende til, hvad det ville koste at ændre brusekabine/væg/gulv/afløb til en forsvarlig konstruktion, der ikke udgør en risiko for gulv og bjælke. Han er indforstået med ikke at få dækket udgiften til renovering af hele rummet. Han har anført, at badet havde været brugt i meget begrænset omfang af de tidligere beboere, og at det ved daglig brug var overhængende sandsynligt, at der ville opstå skader på både brædder og bjælke.

Omkring det forhold at klageren foretog renoveringen inden indflytning, og inden selskabet havde haft lejlighed til at foretage besigtigelse, har han anført, at han fra begyndelsen havde bedt selskabet om en løsning og i hele processen ikke havde modtaget andet end afvisninger på dækning og ingen bud på undersøgelse eller løsninger.

# Ankenævnet for Forsikring

8.

96554

Nævnet har forstået klagen således, at der klages over de forhold, der er anmeldt til selskabet den 24/2 2020.

1. Gulvet i badeværelset består af ca. 10 cm brede gulvbrædder, der alene er malede, hvilket ikke er tilladt i et rum med toilet og bruseniche

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at gulvbelægningen ikke er behæftet med skader i ejerskifteforsikringens forstand.

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

Nævnet bemærker videre, at det forhold - 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 overtagelsestidspunktet var forhold ved gulvbelægningen, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet bemærker, at de klagerens fotos ikke udgør tilstrækkeligt bevis for, at den anmeldte skade er dækningsberettigende. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at en uhensigtsmæssig konstruktion ikke i sig selv udgør en dækningsberettigende skade, og at klageren ikke har påvist aktuelle skader som følge heraf.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren har stillet sig i en vanskelig bevismæssig position ved at renovere badeværelset forud for selskabets besigtigelse.

Nævnet har videre lagt vægt på, at der ikke er påvist fugt- eller nedbrudsskader i de underliggende konstruktioner. Ligeledes har klageren ikke bevist, at der er nærliggende risiko herfor.



2. Der er intet gulvafløb i badeværelset, kun et afløb og en meget lille kant i det kar, der er opstillet i bunden af brusekabinen

Selskabet har anført, at det ikke er sandsynliggjort, at forholdet udgør en ulovlighed, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.2, ligesom det ikke er godtgjort, at der foreligger skade efter skadebegrebet i forsikringsbetingelsernes punkt 18.3.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er grundlag for at kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at det på opførelsestidspunktet var et krav i henhold til byggelovgivningen med et yderligere gulvafløb, hvorfor forholdet af den grund ikke er omfattet af dækningen for ulovlige VVS-installationer i forsikringsbetingelsernes punkt 18.2. Ligeledes har klageren ikke bevist, at forholdet har medført skade eller nærliggende risiko herfor, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3.

3. Der er ikke en effektiv fugtsikring på væggene i brusekabinen og mellem væggene og karret i bunden

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at ejerskifteforsikringens skadebegreb ikke er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunkt har været forhold ved opbygningen af væggene i badeværelset, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren har stillet sig i en vanskelig bevismæssig position ved at renovere badeværelset forud for selskabets besigtigelse.

# Ankenævnet for Forsikring

10.

96554

Herudover har nævnet lagt vægt på, at der ikke er påvist opfugtninger eller skader i øvrigt som følge af forholdet.

Nævnet finder, at klageren i øvrigt ikke har påvist, at der i badeværelset er ulovlige bygningsindretninger eller dækningsberettigende skader, som kan berettige til forsikringsdækning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.2 og 18.3.

Det, som klageren i øvrigt har anført – herunder at badet havde været brugt i meget begrænset omfang af de tidligere beboere, og at han fra begyndelsen har bedt selskabet om en løsning og i hele processen ikke havde modtaget andet end afvisninger på dækning og ingen bud på undersøgelse eller løsninger – kan ikke føre til andet resultat. Nævnet bemærker, at selskabet den 25/3 2020 anmodede dets samarbejdende håndværker om besigtigelse, men at forholdet på dette tidspunkt var udbedret.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Svend Bjerg Hansen