

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 19. januar 2022 blev i sag nr. 96848:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
V/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning. Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1917, og at klageren overtog ejendommen den 1/ 4 2021. I klageskema af 12/5 2021 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi overtog vores hus 1 april og havde lagt en plan for en mindre istandsættelse af stuen.

Da vi river tapetet ned i stuen falder et stort stykke af og er fyldt med skimmel. Dette kunne ikke ses udenpå hverken maling eller tapet.

Vi anmeldte sagen og fik af vide at vi skulle få et tilbud fra en håndværker på opgaven.

Dette gør vi og melder det tilbage til Frida.

Vi får besked om at der skal taksator på og vedkommende sender en besked om besøg til den 5 maj. Jeg ringer dog og får ændret dette til 27 april.

Taksatoren besigtiger skaden med os og forklarer, at det er armaturet som nok har lækket vand ind i konstruktionen.

Han tager hjem og vi høre ikke mere fra [selskabet]. Vi rykker dem næsten dagligt for svar og intet sker. Før i dag, 12 Maj.

Vi har ikke mulighed for at gå i bad da taksator løsnede armaturet under besøget. De afdør ud fra tilstandsrapporten, at det er begrundet i denne at der kunne være bagvedliggende skader og derfor dækker de ikke.

Det mener vi er forkert da de løse fliser ikke er ved armatur og den fuge de nævner er slet ikke i vådområdet.

Taksator nævnte også at den flise i gulvet som var revet ikke havde kunne forårsage så store skader.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Ønsker at de dækker omkostningerne ved at rive nichen ned og opbygning af denne. Plus badvogn da vi ikke har mulighed for at gå i bad på matriklen og dette har stået på i en måned nu."

Selskabet har i brev/mail af 28/6 2021 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Frida Forsikring A/S har modtaget klagen fra vores risikobærer Domus Forsikring A/S. Vi svarer på klagen efter aftale med Domus Forsikring A/S, da vi administrerer deres bestand af ejerskifteforsikringer.

Vi skal bemærke, at vores kunde ikke før klagen til Ankenævnet for Forsikring har modtaget svar fra Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling, som i overensstemmelse med klagenævnets retningslinjer er en betingelse for, at ankenævnet kan tage stilling til klagen.

Vi har dog efter vores kunde har indsendt klagen til ankenævnet gennemgået denne i vores kvalitets- og klageafdeling.

Da vi ikke har fundet anledning til at ændre vores afgørelse, skal jeg på vegne af Frida Forsikring A/S derfor her fremkomme med selskabets bemærkninger til den indgivne klage af 22. maj 2021.

Sagsfremstilling

Klager har købt ejendommen beliggende på ... med overtagelsesdato den 15. maj 2021. I forbindelse med handlen er der tegnet en basis 5-årig ejerskifteforsikring. Vi har sammen med denne besvarelse vedlagt tilstandsrapporten (bilag A) samt policen/vilkår (bilag B).

Den 13. april 2021 anmelder klager 'Væg mellem stue & badeværelse er ramt af skimmelsvamp. Det blev opdaget, da tapetet blev fjernet og der var aflejringer af skimmel på væg og tapet. Efterfølgende er gips væggen fra stue siden blevet åbnet og konstateret skimmel i isolering og på bagvæg mod badeværelse. Tømreren forklarer at det ikke er bygget korrekt. Smed og Murer er tilkaldt og afventer svar fra dem angående pris og hvor meget der skal laves' (bilag C). Sammen med anmeldelsen har klager vedlagt et billede af det anmeldte forhold (bilag D).

En taksator fra Frida Forsikring A/S besigtiger ejendommen den 27. april 2021 og vi har vedlagt rapporten fra besigtigelsen som bilag E. Den 12. maj 2021 meddeler vi til klager, at det anmeldte forhold ikke er dækket, da forholdene stemmer overens med tilstandsrapportens anmærkninger (bilag F). Efterfølgende vender klager tilbage samme dag og bemærker, at de er uenige i afgørelsen (bilag G). Den 18. maj skriver klager igen til os og bemærker bl.a., at de er utilfredse over tidsforløbet i sagen og ønsker en genbesigtigelse af en taksator (bilag H). Før vi når at svare klager indbringes sagen af klager for Ankenævnet for Forsikring.

Frida Forsikrings opfattelse af sagen

Det fremgår af taksatorens oplysninger fra besigtigelsen, at i stue bag bruseniche/badeværelse er der nedtaget noget tapet og der er fjernet noget gipsplade. På bagsiden af gipspladen mod bruseniche ses skimmelaftegninger på gipsvæggen. Skimmelplamagerne går fra en højde fra toppen af brusevinge og forplanter sig ned over brusenichevæg og på modsatte side af brusevinge bag

håndvask. Der kan måles forhøjet fugt i gipsvæggen. Rundt lang gipsvæggen ved bruseniche i stue og køkken/alrum, kan der måles opfugtning i mere eller mindre grad. Gulvbelægning og vægbeklædning i bruseniche er med stedvis med manglende vedhæftning. Bag brusearmatur ses tvivlsom fugning mellem rør og beklædning.

Tilstandsrapporten

Følgende fremgår af vilkårenes pkt. 5B: Forsikringen dækker ikke forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Den bygningssagkyndige har i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten noteret følgende skader vedr. badeværelset i stueplan, som anmeldelsen drejer sig om:

Nr. 8. Skade: Gulvbelægning er med mangelfuld vedhæftning og med revner. Risiko: Der er risiko for fugtindtrængning i de underliggende konstruktioner og dermed følgeskader.

Nr. 9. Skade: Vægbeklædning er med mangelfuld vedhæftning. Risiko: Der er risiko for fugtindtrængning i de bagvedliggende konstruktioner og dermed følgeskader.

Nr. 10. Skade: Fuger er revnet uden for vådzone. Risiko: Forholdet giver risiko for fugtindtrængning i bagvedliggende konstruktioner og dermed følgeskader.

Alle forhold har fået karakteren rød (kritiske skader), som beskriver skader ved bygningsdelen, som allerede har medført eller vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på kort sigt. Dette svigt kan medføre eller kan allerede have medført skader på andre bygningsdele.

Taksatoren oplyser, at der ved besigtigelsen er konstateret gulvbelægning med mangelfuld vedhæftning og vægbeklædning med manglende vedhæftning. I den forbindelse vurderer taksatoren, at årsagen til vand/skimmelskaden på væggen bag brusenichen er gulv og vægbeklædning med manglende vedhæftning, som er beskrevet i tilstandsrapporten, idet plamager af skimmel starter i niveau med overkant brusevinge.

Samlet finder vi, at klager ved oplysningerne i tilstandsrapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning og vi fastholder derfor, at det anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 5B.

Klager har i forløbet tilkendegivet, at der er deres opfattelse, årsagen til skaden er, at et armatur har siddet løst i væggen og har forårsaget skaden (bilag H).

Taksatoren oplyser, at der er tale om en tvivlsom fuge ved brusearmatur. Dog vurderes denne ikke at være den egentlige årsag, idet plamager af skimmel starter i højde med brusevinge et stykke over brusearmaturet. Den reelle skadeårsag er derfor efter taksatoren vurdering skaderne beskrevet i tilstandsrapporten med karakteren rød.

Vi fastholder vores afvisning

Forsikringstager har efter almindelige forsikringsretlige grundsætninger bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Vi finder ikke, at klager har løftet denne bevisbyrde, og vi fastholder derfor, at det anmeldte forhold er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

Klagerens krav bør derfor afvises af de anførte grunde. Klagen kan derefter behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Klageren har i brev af 14/7 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Først og fremmest er det værd at nævne, at per telefon ønskede forsikringen ikke at imødekomme vores klage og mente at sagen var lukket, efter at vi modtog afgørelsen.

Dette var på grundlag af at vi kontaktede forsikringen løbende om eventuelle informationer omkring vores skadesag, og dagen før de 5 ugers lovet behandlingstid ville løbe ud, der informerede forsikringen os om at der ville gå 2 uger mere, inden at taksator ville sende hans rapport til forsikringen, hvor efter en skadebehandler skulle kigge på den. Da vi sagde at dette ikke var acceptabelt og ude for den lovede tidsfrist, da deres behandlingstid på 5 uger var én dag fra at udløbe, så gik de med til at taksator ville sende rapporten til dem dagen efter. Så kunne den pludselig godt blive lavet på én dag. Dette blev også gjort (går vi ud fra, vi modtog aldrig rapporten) og dagen efter igen, fik vi svar per mail fra forsikringen om at de ikke ville dække. Her var der ingen rapport vedhæftet, blot en kort forklaring og screenshot af tilstandsrapporten. Efterfølgende har vi bedt om at få rapporten, men det er første gang vi ser den, herinde på denne portal.

For os er det også værd at nævne, at der blev målt for fugt rundt omkring badeværelset og under trappen, hvor vi fik at vide at der ikke var fugt. Da vi fjernede resterende af tapet, så var det fyldt med skimmel og vi sender derfor billeder til taksator om at hans apparat tog fejl og at der var skimmel, men vi fik aldrig noget svar tilbage på dette.

Da taksator var i huset, nævnte han at der var skjulte rørsamlinger i væggen med skimmel (altså fra armaturet) men her blev vi fortalt af ham, at det måtte man gerne dengang. Egentlig var det taksator selv, som påpegede at skaden stammede fra armaturet som har siddet løst i væggen på badeværelses siden.

Dog efter undersøgelse af dette, så var skjulte rørsamlinger ikke lovligt i 1999 hvor der er blevet ombygget. Så hvordan disse facts kunne blive konstateret ved besøget, ved vi ikke.

Den plantegning som taksator/Forsikringen refererer til, er ikke det badeværelse som er her i dag eller da vi overtog huset. Taksator nævner at plantegningen ikke passer med den som var der da han så huset, men alligevel mener at det skulle være bygget efter BR77.

Huset er opført i 1917, og det badeværelse som var der da vi overtog, er ikke det badeværelse som blev ombygget i 1981 som taksator henviser til og efter BR77.

Da der bliver søgt om byggetilladelse i 1999 og aftale vedtaget 24 august 1999, er det nemlig det samme badeværelse som fra 1981. Dvs. at det badeværelse som var der da vi overtog, er blevet renoveret efter søgte byggetilladelse i 1999, hvor man søgte om at bygge 1 sal over bryggers.

Byggetilladelse samt plantegning er vedhæftet i dokumenter.

Derfor må vi gå ud fra, at det ikke er BR77 som der skal henvises til, men BR95, og her kan det konstateres at væggene er bygget i krydsfiner og ét lag almindeligt gips, og ikke vådrumsgips som

BR95 foreskriver og henviser til SBI 180. Samt manglende vådrumsmembran. I forhold til tilstandsrapporten, om at der skulle være løse fliser, dette var der ingen af. Ingen sad løst, dog når man banker på fliser som er sat på krydsfiner og gips, så vil det lyde hult uanset hvor man banker.

Tager man også udgangspunkt i de 2 punkter som Frida referer til fra tilstandsrapporten, så står der ikke beskrevet hvor disse skader skulle befinde sig. Der står hverken om det er inde eller uden for vådrum, hvilke vægge eller noget som helst. Derfor misvisende beskrevet i tilstandsrapporten, da der ikke er fundet nogle løse fliser."

Selskabet har i brev af 6/8 2021 til nævnet bl.a. anført:

"...

Indledningsvis skal vi bemærke, at klager alene har tegnet en basisdækning (tidligere fremsendt bilag A). Forsikringen dækker derfor ikke ulovlige bygningsindretninger, som der alene er mulighed for at få dækket over den udvidede dækning, som klager ikke har tegnet.

Med hensyn til hvilke regler som skulle følges i forbindelse med opførelsen af badeværelset og eventuelt i forbindelse med en senere renovering, fremgår det af klagers og taksators oplysninger, at badeværelset er opført i forbindelse med ombygning af huset i 1981, hvor badeværelset er indrettet.

Klager har ved henvendelsen til klagenævnet oplyst, at da der er sket en ombygning af 1. salen til beboelse i 1999 og der ifølge hans oplysninger samtidigt er sket en renovering af badeværelset i stueetagen.

For at gældende lovgivning i forbindelse med en renovering af dele af en ejendom skal overholdes kræves det, at der er sket en væsentlig ændring i benyttelse af bebyggelsen netop på det sted, hvor renoveringen har fundet sted. Dette fremgår af byggelovens § 2 stk. 1 c) (bilag I). Som følge heraf kræves alene en lovliggørelse efter gældende lovbestemmelser ved en renovering, hvis eks. et soveværelse laves om til et badeværelse og der derfor er sket en ændring af benyttelsen af ejendommen.

Det fremgår af den fremsendte byggetilladelse af klager fra 1999, at der alene er givet byggetilladelse til 'indretning af beboelse i del af tagetagen – værelse'.

Der er ingen oplysninger om, at badeværelset er flyttet eller lign., som kræver en lovliggørelse jf. byggelovens § 2 stk. 1 c). Vi gør derfor med denne besvarelse gældende, at det er bygningsreglementet fra 1977, som badeværelset skal indrettes efter også i forbindelse med renoveringen af ejendommen i 1999. I bygningsreglementet fra 1977 er der ingen bestemmelser som regulerer de forhold, som klager gør gældende er ulovlige ved badeværelset jf. bygningsreglementet fra 1995.

Såfremt bygningsreglementet fra 1995 skulle følges i forbindelse med renoveringen i 1999, hvilket vi ikke mener er dokumenteret af klager jf. ovenstående bemærkninger, mener vi fortsat, at vores kunde gennem oplysningerne i tilstandsrapporten er blevet tilstrækkelig advaret om den anmeldte skade og skal i de hele henvise til vores seneste besvarelse til ankenævnet herom."

Til dette har klageren fremsendt brev af 17/8 2021, hvori det bl.a. er anført:

"Vores tilgang til hvorfor vi mener at badeværelset er bygget om efter 1999 er, at de tidligere ejere ansøger om renovering og i istandsættelse af 1 sal i 1999. På den plantegning der er vedhæftet i den ansøgning ses det tydeligt, at det badeværelse på daværende tidspunkt ikke var af samme udseende som det vi overtog da vi købte huset og det taksator har tilset.

Derfor må vi antyde at badeværelset er sat i stand efter 1999 og vi derfor må henholde os til BR 95.

-Plantegning over badeværelset i 1999 Ses i dok. Vedr. ombygning af 1 sal, 1999 -Plantegning over badeværelset i 2021 ses i dok. Salgsopstilling, se side 3

I BR 95 fremgår det også at det ikke er lovligt at have skjulte rørføringer i vægge. Det ses tydeligt på Bilag D fra tidligere i sagen, at dette er tilfældet.

Iht. At væggene i nichen er bygget ulovligt iht. BR 95 gør også at klinker på væggene lyder hule uanset hvor man banker, hvilket gør det til en misvisende anvisning i TR at fliser er med mangelfuld vedhæftning.

Vi må igen sige at det er taksator selv der forklarede os ved besøg at skaden i væggen stammede fra armaturet og dens opsætning.

Vi har ikke yderligere til sagen og vil ligesom Frida Forsikring lade det gå til nævnet."

Hertil har selskabet i brev af 8/9 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har på baggrund af klagers kommentarer omhandlende de skjulte samlinger gennemgået forholdet på ny, da taksatoren ikke har beskrevet forholdet i sin taksatorrapport, som tidligere er fremsendt til nævnet.

Taksatoren oplyser, at han ved besigtigelsen har konstateret, at kobberrør er ført op fra gulvet og samlet med koniske samlemuffer på koldt og varmt vand. Efter de koniske samlinger er kobberrør samlet ved lodning op til brusearmaturet'. Billeder af rørføringen er vedlagt denne besvarelse som bilag J.

De skjulte samlinger opfylder betingelserne for dækning af ulovlig VVS jf. vilkårenes pkt. 4E.

Taksatoren oplyser, at udbedringen består i bortskæring af de koniske samlinger, samt at sætte et nyt kobberrør i den bortskårne del som loddet.

Der er dog tale om et forhold, som kan udbedres for under selvriskoen på 5.000 kroner, da der er direkte adgang til installationen som følge af, at klager har fjernet væggen som led i udbedring af vandskadet væg bag brusenichen, som ikke er dækket af forsikringen på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten.

Ankenævnet for Forsikring

7.

96848

Vi skal i den forbindelse bemærke, at jf. vilkårenes pkt. 5A dækker forsikringen ikke forhold under 5.000 kroner og lovliggørelsen er derfor ikke dækket af forsikringen.

Såfremt klagers håndværker vurderer, at omfanget af udbedringen beskrevet ovenfor af taksatoren ikke kan udføres for dette beløb, er han velkommen til at sende et tilbud til os. Vi vil derfor vurdere, om tilbuddet kan godkendes og der derfor bliver tale om dækning over selvrisikoen.

Vi har ikke yderligere kommentarer til klagers indlæg, og klagen kan afgøres af ankenævnet på det foreliggende grundlag."

Heroverfor har klageren i brev af 28/10 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Som nævnt i sidste svar ang. ulovlig rør samlinger i væggen, fik vi udbedret denne i forbindelse med hele renoveringen af nichen.

Jeg kan ikke udspecificere den regning da den også indeholder andre udbedringer i huset som var lavet ulovligt og andre små opgaver.

Men vil give Frida ret i at de to samlinger der ikke kan gøre op for selvrisikoen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af skadesanmeldelse af 13/4 2021 fremgår bl.a.:

" ...

Hvornår blev forholdet opdaget: 12-04-2021

Hvad er skaderamt: Væg mellem Stue & Badeværelse er ramt af skimmelsvamp. Det blev opdaget da tapetet blev fjernet og der var aflejringer af skimmel på væg og tapet. Efterfølgende er gips væggen fra stue siden blevet åbnet og konstateret skimmel i isolering og på bagvæg mod badeværelse. Tømmerne forklarede at det ikke er bygget korrekt. Smed og Murer er tilkaldt og afventer svar fra dem angående pris og hvor meget der skal laves. Mail ang. dispositionsret på ejendommen kan fremsendes. Købsaftale indeholder både aftale og salgsoptilling."

Af taksatorrapport af 27/4 2021 fremgår bl.a.:

" ...

Der er tegnet basisdækning i 5 år med overtagelse 01.04.2021.

Orientering: Hus opført i 1917. I 1981, er der foretaget ombygning af huset, hvor bl.a. der er indrette badeværelse i stueetagen.

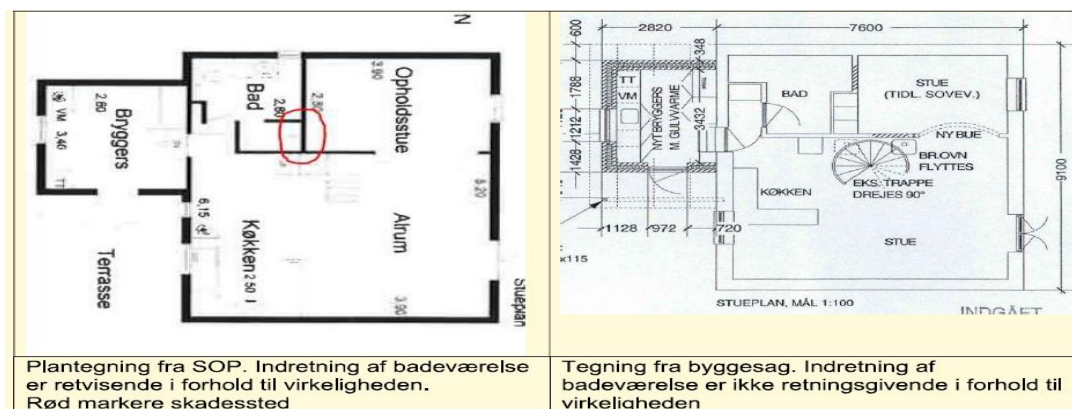
Ombygningen er udført efter BR77.

...

Ankenævnet for Forsikring

8.

96848



2. Hvad er forholdets årsag og omfang?

I stue bag bruseniche/badeværelse er der nedtaget noget tapet og der er fjernet noget gipsplade. På bagsiden af gipspladen mod bruseniche, ses skimmelfægtninger på gipsvæggen. Skimmelfægtmagerne går fra en højde fra toppen af brusevinge og forplanter sig ned over brusenichevæg og på modsatte side af brusevinge bag håndvask.

Der kan måles forhøjet fugt i gipsvæggen.

Rundt lang gipsvæggen ved bruseniche i stue og køkken/alrum, kan der måles opfugtning i mere eller mindre grad.

Gulvbelægning og vægbeklædning i bruseniche er med stedvis med manglende vedhæftning. Bag brusearmatur ses tvivlsom fugning mellem rør og beklædning.

...

Bemærk skimmelfægtmager starter i området fra øverste del af brusevinge i bruseniche.

...

Bruseniche: Gulvbelægning med mangelfuld vedhæftning og revner.

Vægbeklædning med mangelfuld vedhæftning.

...

Tvivlsom fuge bag brusearmatur.

...

Årsag:

Tvivlsom fuge bag brusearmatur.

Fugtmåling af væg i bruseniche.

Årsagen vurderes gulv og vægbeklædning med manglende vedhæftning, idet plamager af skimmel starter i niveau med overkant brusevinge. Den tvivlsomme fuge ved brusearmatur, vurderes ikke at være den egentlige årsag, idet plamager af skimmel starter i højde med brusevinge et stykke over brusearmaturet.

...

3. Hvilken udbedring er umiddelbart den rimelige og nødvendige til forholdet?

...

Fliser og gipsplader fjernes og der opbygges ny bruseniche af 2 lag godkendt gips, membran og opsætning af ny beklædning. Fugning.

Der foreligger overslag på 40.000 fra TØ plus MU og WS vurderet i alt kr. 65.000,-

...

6. Vurderer du, at forholdet/forholdene burde have været oplyst i tilstandsrapporten?

...

Vurderer byggeteknikeren at forholdet var til stede, da tilstandsrapporten blev udarbejdet? Ja.

Er forholdet anmærket i TR. Ja.

...

Ovennævnte anmærkninger angiver at gulvklinter og vægfliser er skadet og der i den forbindelse er risiko for skader på de underliggende bygningsdele/konstruktioner.

I forbindelse med en udbedring af K3-anmærkningerne skal der som forsikringstager dermed bl.a. påregnes følgende arbejder/udgifter:

- De-/genmontering af brusearmatur.
- Demontering af gulvklinter i bruseniche.
- Demontering af vægbeklædning i bruseniche.
- Udsiftning af bagvedliggende plader.
- Evt. etablering af vådrumsmembran. Ikke et krav i BR77.
- Montering af nye gulvklinter.
- Montering af nye vægfliser
- Samt klinkefuger og nye elastiske fuger mellem gulv/væg – væg/væg.

Forholdet vurderes til afvisning, idet anmærkninger i TR er retvisende."

Af byggetilladelse af 15/9 1999 fremgår bl.a.:

"...

Byggearbejdets art og omfang
Indretning af beboelse i tagetagen – værelse."

Af tilstandsrapport af 14/1 2021-14/7 2021 fremgår bl.a.:

"...

SÅDAN FUNGERER VURDERINGSSYSTEMET

Hver konstateret skade under gennemgangen får en vurdering, der viser, hvor alvorlig skaden er. Skadens alvor vurderes ud fra, hvor store konsekvenser den kan have for bygningsdelen, og hvor akut det er at få den udbedret.

I tilstandsrapporten kan du læse om følgende typer af skader:



Kritiske skader

Skader ved bygningsdelen, som allerede har medført eller vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på **kort sigt**. Dette svigt kan medføre eller kan allerede have medført skader på andre bygningsdele.

Ankenævnet for Forsikring

10.

96848

BEBOELSE - Stueplan - Badeværelse				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
8		Gulvbelægning er med mangelfuld vedhæftning og med revner.	Der er risiko for fugtindtrængning i de underliggende konstruktioner og dermed følgeskader.	-
9		Vægbeklædning er med mangelfuld vedhæftning.	Der er risiko for fugtindtrængning i de bagvedliggende konstruktioner og dermed følgeskader.	-
10		Fuger er revnet uden for vådzone.	Forholdet giver risiko for fugtindtrængning i bagvedliggende konstruktioner og dermed følgeskader.	-

...

VÅDRUM		SVAR
12.1	Har du kendskab til, at der er løse eller revnede fliser på gulv eller vægge?	Ja
	Vi vil gerne vide: - I hvilke rum - Hvor i rummet	Badeværelse

Af forsikringspolice af 4/2 2021 fremgår bl.a.:

" ...

3. Hvad er ikke omfattet af forsikringen

Forsikringen omfatter ikke udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet, fx forhold uden for selve bygningen.

4. Hvilke skader dækker forsikringen

A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

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

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævne-

værdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

...

E 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 lovgiggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer. Forsikringsdækning efter punkt 4, litra E, forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- og udførelses-tidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til FRIDA.

...

5. Hvilke forhold dækkes ikke

...

B Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at forsikringstager ikke, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet har fået forelagt fotos

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, som er opført i 1917, den 1/4 2021. Den 13/4 2021 anmeldte klageren, at gipsvæggen mellem stue og badeværelse i stueetagen var ramt af skimmelsvamp.

Klageren ønsker, at selskabet skal dække omkostninger til nedrivning og opbygning af brusenichen i badeværelset samt omkostninger til en badvogn, da klageren ikke har mulighed for at gå i bad på matriklen. Klageren har anført, at skaden blev opdaget, idet han rev tapetet af væggen i stuen, hvorved han så, at væggen var fyldt med skimmelsvamp. Han har anført, at selskabets taksator ved besigtigelse forklarede, at det formentlig var armaturet i brusenichen, som havde lækket vand ind i konstruktionen.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at de anmeldte forhold er nævnt i tilstandsrapporten, og at klageren på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning. Selskabet har henvist til, at selvom taksatoren oplyste, at der var en tvivlsom fugt ved brusearmaturet, så blev denne

ikke vurderet til at være den egentlige årsag til skaden, idet skimmelsvampsplamagerne begyndte i højde med brusevingen et stykke over brusearmaturet. Selskabet har anerkendt, at rørsamlinger i væggen udgør ulovlige vvs-installationer, men har anført, at udbedringsudgiften er under forsikringens bagatelgrænse på 5.000 kr. Klageren har anført, at han er enig i, at udbedringsudgiften er under 5.000 kr.

Af tilstandsrapport af 14/1 2021 – 14/7 2021 fremgår det om badeværelset i stueplan "Gulvbelægning er med mangelfuld vedhæftning og med revner ... Der er risiko for fugtindtrængning i de underliggende konstruktioner og dermed følgeskader". Forholdet er markeret med karakteren rød. Det fremgår videre, at "Vægbeklædning er med mangelfuld vedhæftning ... Der er risiko for fugtindtrængning i de bagvedliggende konstruktioner og dermed følgeskader", og "fuger er revnet uden for vådzone ... forholdet giver risiko for fugtindtrængning i bagvedliggende konstruktioner og dermed følgeskader". Forholdene er markeret med karakteren rød. Af sælgers oplysninger fremgår, at der er løse eller revnede fliser på gulvet eller væggene i badeværelset.

Af taksatorrapport af 27/4 2021 fremgår, at huset er opført i 1917, og at der i 1981 er foretaget ombygning af huset, hvor der bl.a. blev indrettet badeværelse i stueetagen. Det fremgår videre, at "I stue bag bruseniche/badeværelse er der nedtaget noget tapet, og der er fjernet noget gipsplade. På bagsiden af gipspladen mod bruseniche, ses skimmelfæstninger på gipsvæggen. Skimmelpilamagerne går fra en højde fra toppen af brusevinge og forplanter sig ned over brusenichevæg og på modsatte side af brusevinge bag håndvask. Der kan måles forhøjet fugt i gipsvæggen. Rundt lang gipsvæggen ved bruseniche i stue og køkken/alrum, kan der måles opfugtning i mere eller mindre grad. Gulvbelægning og vægbeklædning i bruseniche er med stedvis med manglende vedhæftning. Bag brusearmatur ses tvivlsom fugning mellem rør og beklædning ... Bemærk skimmelpilamager starter i området fra øverste del af brusevinge i bruseniche ... Bruseniche: Gulvbelægning med mangelfuld vedhæftning og revner. Vægbeklædning med mangelfuld vedhæftning ... Tvivlsom fugt bag brusearmatur". Årsagen til fugtindtrængningen

blev vurderet at være en følge af manglende vedhæftning ved gulv og vægbeklædning. Byggeteknikeren fandt, at forholdet var blevet anmærket i tilstandsrapporten".

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

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

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det af tilstandsrapporten fremgår, at gulvbelægning og vægbeklædningen har mangelfuld vedhæftning, samt at fugerne uden for vådzonen er revnet. Det er anført, at der er risiko for fugtindtrængning i de underliggende og bagvedliggende konstruktioner. Forholdene er markeret med karakteren rød, som gives til kritiske skader som allerede har medført eller vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på kort sigt, og svigtet kan medføre eller allerede have medført skader på andre bygningsdele.

Nævnet har også lagt vægt på, at det af taksatorrapporten af 27/4 2021 bl.a. fremgår, "Årsagen vurderes gulv og vægbeklædning med manglende vedhæftning, idet plamager af skimmel er starter i niveau med overkant brusevinge. Den tvivlsomme fuge ved brusearmatur, vurderes ikke at være den egentlige årsag, idet plamager af skimmel starter i højde med brusevinge et stykke over brusearmaturet".

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

Ankenævnet *for* Forsikring

14.

96848

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen

formand