

# Ankenævnet *for* Forsikring

Den 4. januar 2023 blev i sag nr. 97948:

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 5-årig ejerskifteforsikring med basis dækning. I klageskema af 1/3 2022 til nævnet har klageren bl.a. anført:

## "Kort redegørelse for sagen

Vi kontakter ejerskifte da vi ser vores sauna har rådskade. Væggen mellem sauna og bruseniche. Ejerskifte kommer ud og anerkender fejlen. De fjerner brusevæggen. Manden for forsikringen stopper i mellemtiden. Der går flere måneder uden en løsning. En ny mand kommer på sagen og siger forsikringen nu slet ikke burde have fjernet væggen. De mener ikke skaden er dækket. Ejerskifteforsikringen afviser skaden, da de mener, der er nævnt et gulvafløb i brusenichen og derved ingen skade dækket. Der er IKKE gulvafløb i brusenichen, men en BUNDVENTIL. Jeg kontakter den byggesagkyndige og de bekræfter at bundventilen IKKE er nævnt i rapporten. Jeg har haft flere møder med forsikringsselskabet samt sendt dem mails omkring den nye information og de forholder sig ikke til det. Vores husforsikring har tilbudt os en compensation og vil gerne lukke sagen ned. Men vi ønsker ikke at lukke noget ned da ejerskifteforsikringen ikke forholder sig til de oplysninger vi giver dem. Vores badeværelse har siden marts haft en nedlagt sauna samt brusevæg, og kan ikke benyttes. Vi har soveværelse ved siden af, og kan mærke kulden i resten af vores hjem. Vi har selv lagt isolering over hullet i gulvet hvor de har fjernet væg, og først efter 10 måneder har de været og sætte plastik op for at mindske kulden.

## Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg ønsker at ejerskifteforsikringen forholder sig til den skade de er blevet informeret om. De skal ikke nævne en 'afløbsrist i brusenichen' når der ikke er gulvafløb, men en bundventil. Det er jo tydeligt den ikke er nævnt nogen steder, det er en helt anden form og type for afløb. (dette er bekræftet af den byggesagkyndige samt en ekstern vvs-mand) Vi vil sikre os at vi ikke blive spist af med noget fra vores husforsikring, og derved undgå en løsning fra vores ejerskifteforsikring."

Selskabet har i brev af 30/3 2022 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vi har modtaget vores forsikringstagers klage over afvist dækning i relation til afløb i bruseniche i badeværelse mod syd.

### **Sagens fakta**

Ejendommen er et enfamilieshus opført i 1973. Den 7. december 2020 udarbejdes tilstandsrapport (bilagt klagen). Vores forsikringstager overtager ejendommen pr. 29. januar 2021 og tegner samme dato basis ejerskifteforsikring. Ejerskifteforsikringen gælder for en 5-årige periode (bilag A) med forsikringsbetingelser, vilkår 2535005 (bilag B).

### **Tilstandsrapporten**

Ejendommen har flere badeværelser, sagen her drejer sig om badeværelse mod syd for hvilket, der er anmærket i tilstandsrapporten (side 15):

...

#### *Overordnet sagsfremstilling*

Den 3. februar 2021 anmelder klager rådskafe i form af hul i væg mellem bruseniche og sauna til ejerskifteforsikringen. Vi gør klager opmærksom på anmærkninger i tilstandsrapportens punkt 16 – 18, da vi umiddelbart formoder at anmeldelsen har en sammenhæng til disse, ligesom vi oplyser, at det er klager, som skal dokumentere eller godtgøre dækningsberettigende forhold.

Klager oplyser den 11. februar 2021, at skaden sandsynligvis skal henføres til saunaen. Skadeforholdet er ikke nærmere belyst. Da rådskafe efter al sandsynlighed under alle omstændigheder vil være omfattet af husforsikringens dækning, overføres sagen til husforsikringen, som også er tegnet her i selskabet.

Herefter rekvireres netværkshåndværker, som konstaterer, at der er råd i et område nederst på væg, som skyldes utæthed på varmelegeme (ovn) til saunaen, som er monteret på væggen mod bruseniche (bilag C). Vi meddeler klager, at rådskafe i væg er dækningsberettigende på både hus- og ejerskifteforsikringen (dobbeltforsikring). Dobbeltforsikring bevirker at selvrisiko og evt. afskrivning bortfalder, hvilket ligeledes meddeles klager. Ejerskifteforsikringen dækker endvidere skaden på varmelegemet.

Ved udbedring af rådskafe konstateres, at skaden er noget mere omfattende end først antaget, hvorefter hele væggen skal udbedres. Husforsikringen overfører sagen til ekstern taksator (taksator.nu), som foretager besigtigelse.

Ekstern taksator konstaterer bl.a. at der ikke burde være meddelt dækning til udbedring af hele væggen henset til anmærkningen i tilstandsrapporten. Vi vedstår dog den dækning, som er meddelt klager, men afviser yderligere dækning som følge af tilstandsrapportens oplysninger.

Klager gør gældende, at afløb i brusenichen ikke er anmærket i tilstandsrapporten, da afløbet er en bundventil, hvorefter klager ønsker forholdet udbedret under ejerskifteforsikringen.

Ekstern taksator drøfter forholdet med skadeafdelingen, hvorefter afgørelsen fastholdes og der kan ikke meddeles dækning til forhold om afløb, som er anmærket i tilstandsrapporten. Vi vedstår det meddelte dækningstilsagn til udbedring af væg. Vi gør klager opmærksom på, at forholdene omkring afløb i bruseniche bør udbedres, da skadefølger herfra antagelig vil udvikle sig yderligere. Herefter tilbyder vi klager en kontanterstatning, som kan indgå i en samlet udbedring af forholdene på badeværelset eller vi kan udbedre rådskaden i væggen samt føre øvrige forhold tilbage til udgangspunktet – om end det rette ville være at udbedre det hele (bilag D – bemærk, at det er en fejl, at der er fratrullet selvrisko).

Klager fastholder, at vi skal dække udbedring af forhold omkring afløb/bundventil uanset anmærkning i tilstandsrapporten.

Skadeafdelingen fastholder vurderingen, hvorefter forholdet ikke omfattet af ejerskifteforsikringen jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra a. Der meddeles klagevejledning. Klager indbringer herefter sagen for Ankenævnet.

Vi vedlægger et par billeder fra sagen, som illustration (bilag E).

Blot for god ordens skyld skal vi nævne, at vi ikke umiddelbart er bekendt med, at sagen har ligget stille på grund af sygdom. Derudover har vi noteret, at klager kontaktede os den 9. februar 2022 om vintersikring, som blev iværksat samme dag af netværkshåndværkeren.

## Vores vurdering

Indledningsvist skal vi præcisere, at vi forstår, at klagen alene angår anmærkningen i tilstandsrapportens punkt 18, hvorfor vi alene vil forholde os til dette. Skulle klagen omfatte andre forhold bedes dette oplyst, hvorefter vi vil forholde os til det tilkomne.

Der er tale om et badeværelse, som antagelige fremstår som det originale fra 1973 (bilag E). Det anmeldte forhold angår afløb i brusenichen, som er omtalt i tilstandsrapportens punkt 18 ved rødt hus og med en skadebeskrivelse, som angiver:

'Gulvafløb er ikke udført efter afløbsregulativet, med synlig beton og med tæring i bruseniche og under vask.'

Den bygningssagkyndige har i formuleringen præciseret at anmærkningen angår afløb i både bruseniche og under vask, og således de to afløb, som er i badeværelset. Rødt hus-anmærkningen angiver, at der er tale om en kritisk skade, som allerede har medført eller vil medføre, at bygningsdelens funktion sviger på kort sigt og svigtet kan medføre skade på øvrige bygningsdele.

Det er herefter vores opfattelse, at den bygningssagkyndige i skadebeskrivelsen entydigt angiver, at anmærkningen angår (bl.a.) det afløb, som er i brusenichen.

Klager er således ved tilstandsrapportens oplysning gjort opmærksom på, at der allerede ved erhvervelsen af ejendommen var et konkret og latent udbedringskrævende arbejde ved afløb i både brusenichen og under vask, men også ved fliser og vægbeklædningen (anmærkning 16 og 17).

Med

oplysningerne har klager haft mulighed for at indkalkulere forholdet i ejendomshandlen.

Det er herefter vores opfattelse, at det har stået klager klart, at forholdet vedrørende afløbet (og for den sags skyld også klinker og vægbeklædningen) i brusenichen har en karakter og et omfang, som bevirkede at klager måtte påregne, at forholdene skulle udbedre/udskiftes efter forholdsvis kort tid efter overtagelsen af ejendommen.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, som er anmærket i tilstandsrapporten, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra a. Det fremgår bl.a. af bestemmelsen, at:

'Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grund af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning'

Klager anfører, at afløbet i brusenichen er en bundventil og ikke et afløb. En bundventil benyttes i en vask, og skal sørge for at vasken er tilsluttet afløbet i en tæt konstruktion.

Med støtte i billede af afløbet (bilag E), er der vores opfattelse, at der ikke er grundlag for at antage, at der er tale om en bundventil. Vi må derimod fastholde, at der er tale om et afløb, som er afsluttet med en afløbsrist.

Uanset om klager betragter afslutningen af afløbet som en bundventil, så ændrer det ikke ved, at forholdet ikke er misvisende eller klart ufyldestgørende beskrevet, således at klager af den grund ikke kunne vurdere forholdet (anmærkningens) betydning.

Vi må derfor fastholde, at forholdet omkring afløb i brusenichen ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra a.

Hertil kommer, at klager ikke har dokumenteret eller på anden måde godtgjort, at forholdet har manifesteret sig i skade, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.2 eller 18.3, hvilket er en forudsætning for at betingelsernes punkt 19, litra a kan aktualiseres.

Sammenfattende må vi gøre gældende, at ejerskifteforsikringen ikke skal dække udbedring af forhold, som en køber med rimelighed må forvente på baggrund af oplysninger i tilstandsrapporten, og således heller ikke afløbet i brusenichen."

Klageren har i brev af 28/4 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Vi henstiller til at forholdet er klart beskrevet forkert jf. Forsikringsbetingelser punkt 19 litra a, da beskrivelsen er misvisende, Jf. nedenstående uddrag fra tilstandsrapporten; "Nr. 18 - Rød vurdering

Skade: Gulvafløb er ikke udført efter afløbsregulativet, med synlig beton og med tæring i bruseniche og under vask.

Risiko: Der er risiko for fugtindtrængning i omliggende konstruktioner og dermed følgeskader.'

Vi vurderer derfor at, det er klart forkert beskrevet, da det ikke er et gulvafløb der er i brusenichen men en bundventil.

I henhold til Mail af 03.03.2022 har forsikring oplyst at billedet fremviser en bundventil. Markeret med rødt længere nede i mail. (mail er vedhæftet)

# Ankenævnet for Forsikring

5.

97948

Der er stor forskel på et afløb og et gulvafløb.

Et gulvafløb modtager vand fra overflader som gulv eller fra tilsluttet sanitets genstande hvis gulvafløb har side studs.

Herefter bortledes spildevand til afløb.

I høringsvar af 30.03.2022 oplyser forsikring nu at gulvafløb i bruseniche nu ikke er en bundventil men et afløb med en rist. (vedhæfte)

'Med støtte i billede af afløbet (bilag E), er der vores opfattelse, at der ikke er grundlag for at antage, at der er tale om en bundventil. Vi må derimod fastholde, at der er tale om et afløb, som er afsluttet med en afløbsrist.'

Hvis afløb i gulv er monteret med afløbsrist som oplyst skal denne være aftagelig for rensning af afløb hvilket ikke er tilfældet idet her er tale om en bundventil.

Som er beregnet til sanitetsgenstande som vask, badekar, bidet, osv.

Der skal for god ordens skyld oplyses at gulvafløb fra dengang ejendom blev opført IKKE var ulovligt. Idet der kun var krav om at gulvafløb skal være tætte.

Se linket jer: Betonkant i gulvafløb (bolius.dk)

Vi har vedhæftet dokumentation for at den byggesagkyndige godt kan kende forskel på en bundventil og afløbsrist via mailkorrespondance.

Vi er som uvildige også nødt til at henholde os til at, en byggesagkyndige GODT kan kende forskel på en bundventil og afløbsrist, da det er hans erhverv at besigtige ejendomme.

For at hjælpe forsikringen har jeg vedhæftet et billede af en bundventil, ved en simpel google søgning."

Selskabet har i brev af 20/5 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Vi fastholder, at den bygningssagkyndige beskriver selve afløbet i tilstandsrapportens punkt 18 og ikke afslutningen af afløbet med afløbsskål, afløbsrist eller bundventil.

I overensstemmelse med Den Danske Ordbog er et afløb, et 'sted (åbning eller rør) hvor noget flydende strømmer bort' (bilag F).

Derudover må vi fastholde, at vi ikke alene på baggrund af den synlige rist, kan fastslå om der er tale om en bundventil, som findes i flere udformninger. Dette kan reelt alene konstateres ved blotlægning af selve 'installationen', men vi skal igen understrege vores opfattelse, at dette forhold i sig selv er i irrelevant i forhold til tilstandsrapportens anmærkning i punkt 18."

Til dette har klageren fremsendt brev af 10/9 2022, hvori det bl.a. er anført:

"Et afløb er efter forsikringens vurdering det samme som et gulvafløb.

Det er ikke korrekt - derfor er det også 2 forskellige ord i ordbogen.

Et afløb er et rør som bortleder spildevand. Et gulvafløb samler vand fra gulvflader og bortleder vand til afløb. Det er den byggesagkyndige naturligvis også bekendt med, ligesom en hvilken som helst VVS arbejder vil kunne bekræfte det Og hvilket fagmanden i [byggemarked] ligeledes ved, når man spørger efter et afløb eller et gulvafløb.

Derudover mener forsikringen at der ikke er forskel på ental og flertal, da forsikringen mener 'et afløb' og 'afløbet' dækker alle afløb OG nu også gulvafløb/bundventiler i det pågældende rum.

Det er desuden med en vis undren, at man fremsender et klip fra en ordbog hvor i der står; 'Efter sædafgang åbnes afløbet fra svulmelegemerne, og lemmet bliver blødt og slapt igen'.

Det står vi noget uforstående overfor og opfatter ret så uprofessionelt.

Vi forholdet er forkert beskrevet således vi som forbruger ikke kan forholde os til den konkrete bemærkning.

Vi fastholder, at forsikringen skal dække udbedring af forhold omkring afløb/bundventil da anmærkning i tilstandsrapporten er direkte forkert, misvisende, klart ufyldstgørende beskrevet og slet ikke omfatter pågældende skade."

Hertil har selskabet i brev af 26/9 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Uanset Klagers bemærkninger til afløb/gulvafløb må vi anføre, at denne sag drejer sig om forståelsen af den bygningssagkyndiges beskrivelse i tilstandsrapportens punkt 18 sammenholdt med forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra a.

Vi fastholder, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet, jf. ovenfor, allerede fordi tilstandsrapporten omtaler de to afløb, som faktisk er i det pågældende badeværelse.

For så vidt angår udklip fra Den Danske Ordbog, skal vi anføre, at det ikke er muligt at indsætte link direkte til siden, hvorfor teksten enten skulle gengives i sin helhed i selve høringssvaret eller gengivelse i bilag. Uanset, den omtalte sætning er uden betydning for sagen, er vi nødt til at gengive teksten i helhed og dermed også sætningen – vi valgte dog, at dette skulle ske ved bilag og ikke i selve høringssvaret.

Vi beklager hvis klager betragter eller oplever dette som uprofessionelt.

Vi har ikke yderligere bemærkninger til sagen, som kan afgøres på det foreliggende grundlag."

Heroverfor har klageren i brev af 26/9 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Vi henstiller til at, det ikke er korrekt.

Af tilstandsrapporten fremgår det at: 'Gulvafløb er ikke udført efter afløbsregulativet, med synlig beton og med tæring i bruseniche og under vask.'

Da det IKKE er et gulvafløb og det ikke tilhører afløbsregulativet – som i øvrigt ikke var et krav på tidspunkt for opførelsen og frem til 1974, fastholder vi at, det klart forkert beskrevet. (vi henviser til tidligere fremsendte dokumentation herom).

Og at det derfor ikke blot drejer sig om forståelsen af den bygningssagkyndiges beskrivelse.

Desuden har man som forbruger ingen chance for at vide hvad der er omtalt, hvis en anmærkning ikke har 'sit eget punkt/nummerering'.

# Ankenævnet for Forsikring

7.

97948

Det ved vi normalen er i andre rapporter – at hvert afløb/bundventil osv. får sin egen nummerring.

Se nedenstående eksempel fra anden tilstandsrapport – her fremgår det tydeligt at det drejer sig om to forskellige anmærkninger/afløb.

Vi gør i øvrigt nævnet opmærksom på at sagkyndiges formulering i tilstandsrapporten er ental og det derfor er ude af proportioner, at forbrugeren skal kunne gætte sig til hvor mange anmærkninger/afløb der ligges ind under samme punkt og lige ledes omvendt såfremt det gjaldt den anden vej.

Vi har i øvrigt ikke yderligere bemærkninger til sagen."

Selskabet har herefter i meddelelse af 8/11 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har modtaget klagers bemærkninger uploadet 25.10.2022, som ikke giver anledning til yderligere end allerede anført i høringssvar 1 - 3.

Sagen kan herefter overgives til en af Ankenævnets jurister for videre behandling."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives. Af tilstandsrapporten af 20/1 2021 fremgår bl.a.:

| Litra | Anvendelse | Opført | Bebygget areal m2 |        | Etager udover kælder | Udnyttet tagetage m2 | Brutto etageareal m2 |         |
|-------|------------|--------|-------------------|--------|----------------------|----------------------|----------------------|---------|
|       |            |        | Total             | Kælder |                      |                      | Bolig                | Erhverv |
| .. A  | Beboelse   | 1973   | 203               | -      | 1                    | -                    | 175                  | -       |

...

Sådan fungerer vurderingssystemet

...



#### 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

8.

97948

| BEBOELSE - Stueplan - Badeværelse mod syd |                                                                                   |                                                                                                              |                                                                                              |            |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Nr.                                       | Vurdering                                                                         | Skade                                                                                                        | Risiko                                                                                       | Bemærkning |
| 16                                        |  | Flise er med mangelfuld vedhæftning.                                                                         | Der er risiko for fugtindtrængning i de underliggende konstruktioner og dermed følgeskader.  | -          |
| 17                                        |  | Vægbeklædning er med mangelfuld vedhæftning i bruseniche.                                                    | Der er risiko for fugtindtrængning i de bagvedliggende konstruktioner og dermed følgeskader. | -          |
| 18                                        |  | Gulvafløb er ikke udført efter afløbsregulativet, med synlig beton og med tæring i bruseniche og under vask. | Der er risiko for fugtindtrængning i omliggende konstruktioner og dermed følgeskader.        | -          |

Af besigtigelsesrapport fra forsikringsservice indhentet af selskabet af 19/4 2021 fremgår bl.a.:

"Årsag til skade:

Vand tab fra varmelegeme – dryppet ned på gulv – træpanel er nedbrudt.

...

Hvad er skadet?

Forhold anmeldt som mulig rådskafe

Hvor på bygning:

Sauna og Bad/WC

Omfang:

Råd under varmelegeme i sauna – hul ind i væg og ind under betondæk i bad.

Hvordan kan SK repareres:

Varmerlegeme skal tages ned ... - herefter skal væg udbedres af hhv murer og tømrer.

Hvad koster udbedring: 12-15.000

...

Er skade til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendom:

Svar: Ja.

Begrundelse for svar: Det er en gammel skade."

Af brev fra selskabets taksator til klageren af 29/9 2021 fremgår bl.a.:



"Jeg besigtigede jeres ejendom d. 14-09-2021 her kunne vi konstatere, at I havde en rådske i jeres Sauna, årsagen til denne var begrundet i overskydende vand fra saunaovn. Jf. jeres tilstandsrapport er gulvafløbet i jeres bruseniche ikke udført efter afløbsregulativet og beskrevet med farven Rød som beskriver, at det må forventes, skader på bagvedliggende konstruktioner.

Så skaden burde have været afvist, [forsikringservice] har opstartet de destruktive indgreb, Derfor tilbyder vi føre badeværelse tilbage til den tilstand det var før skaden.

Men det kan ikke anbefales ud fra et byggeteknisk synspunkt. Da I bør overveje, at få lavet badeværelset så det lever op til afløbsregulativet.

I har 2 muligheder i denne sag, genopbygning eller en kontanterstatning. I må meget gerne vende tilbage når I ved hvilken løsning I vælger.

**Sagsomfanget for skaden er:**

- Opbygning bygning af bruseniche væg med porebeton
- Opsætning af klinken
- Montage af armatur
- Montage af sauna dør
- Udbedring af rådske i sauna
- Opsætning af El-ovn i sauna."

Af e-mail fra selskabet til klageren fremgår bl.a.:

"Hernæst kan du nedenfor se, hvad taksator ... har oplyst om det nye forhold i badeværelset. 'Problemstillingen af at gulvafløbet i bruseniche, er udført som på foto, Selve gulvafløbet under vask, er beskrevet i TR med en bi tekst til afløbet i brusenichen. - (foto vedhæftet)

Det er korrekt, at billedet fremviser en bundventil, der fungerer som afløb i brusenichen. Dette harmonerer med punkt 18 i tilstandsrapporten, hvor der netop står, at gulvafløbet ikke er lavet efter afløbsregulativet, hverken i brusenichen eller under vasken.

*18. Gulvafløb er ikke udført efter afløbsregulativet, med synlig beton og med tæring i bruseniche og under vask. Der er risiko for fugtindtrængning i omliggende konstruktioner og dermed følgeskader.*

Du har således via anmærkningen, været fuldt ud orienteret om, at afløbet i brusenichen samt under vasken ikke er lavet korrekt. At ordet bundventil ikke er brugt, betyder ikke, at forholdet er klart forkert beskrevet. Derfor fastholdes min tidligere afgørelse dateret d. 8. februar 2020.

Slutteligt skal det nævnes, at selv hvis forholdet ikke var anmærket i tilstandsrapporten, er der forsat ikke tale om en dækket skade på din ejerskifteforsikring. Dette skyldes, at forholdet ikke medfører driftsforstyrrelse samt at forholdet ikke er ulovligt i henhold til BR 18."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

**"15. Hvad er dækning betinget af**

Forsikringen dækker forhold, der var til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers

overtagelse af ejendommen, og som konstateres, og anmeldes i forsikringstiden.

...

**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« forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

**19. Hvad dækker forsikringen ikke**

Følgende er undtaget fra den under punkt 18 anførte forsikringsdækning:

a Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet har fået forelagt fotos af rådskaden i saunaen og afløbet i brusenichen. Klageren har også indsendt foto af en bundventil.

## **Nævnet udtaler:**

Klageren overtog den forsikrede bygning – som blev opført i 1973 – den 29/1 2021. Klageren har både ejerskifte- og husforsikring i selskabet. Den 3/2 2021 anmeldte han på ejerskifteforsikringen en rådskaade i form af et hul i væggen mellem brusenichen og saunaen i husets sydlige badeværelse. Selskabet bekræftede dækning af rådskaaden i henhold til såvel husejer- som ejerskifteforsikringen, da begge forsikringer dækker rådskaaden. Selskabet har anført, at dobbeltforsikringen bevirker at selvrisko og evt. afskrivning bortfalder. Ejerskifteforsikringen dækker endvidere skaden på varmelegemet. Selskabet har anført, at man i forbindelse med udbedringen af rådskaaden blev opmærksom på, at skaden havde et større omfang end først antaget, hvorefter hele væggen måtte udbedres. Husforsikringen overførte sagen til en ekstern taksator, som foretog besigtigelse. Den eksterne taksator konstaterede bl.a. at der ikke burde være meddelt dækning til udbedring af hele væggen henset til anmærkningen i tilstandsrapporten om afløbet i brusenichen. Selskabet har anført, at det ikke træder tilbage fra det afgivne tilsagn om dækning af væggen, men at det ikke kan give tilsagn herudover som følge af anmærkningen i tilstandsrapporten.

Klageren har anført, at bemærkningen i tilstandsrapporten om gulvafløbet i brusenichen er en klart forkert beskrivelse af forholdene, hvorfor selskabet er uberettiget til at henvise til, at skaden er nævnt i tilstandsrapporten. Klageren gør gældende, at der er tale om en bundventil i brusenichen, og dermed ikke et gulvafløb. Han har herved bl.a. anført, at det i tilstandsrapporten fremgår, at "gulvafløb er ikke udført efter afløbsregulativet", hvorfor forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, da der ikke er et gulvafløb i brusenichen, men en bundventil. Han har anført, at der er stor forskel på et afløb og et gulvafløb. Han har anført, at selskabet som led i udbedringen har nedlagt saunaen og fjernet brusevæggen, men at der nu er gået flere måneder uden en løsning. Badeværelset har ikke kunnet benyttes siden marts måned. Klageren

har anført, at husforsikringen har tilbudt at lukke sagen med en compensation, hvilket klageren dog ikke ønsker, idet ejerskifteforsikringen ikke har forholdt sig til klagerens oplysninger.

Selskabet har overfor nævnet fastholdt, at det ikke kan yde dækning ud over det allerede givne dækningstilsagn. Selskabet har henvist til, at forholdene vedrørende afløbet i brusenichen er omtalt i tilstandsrapportens punkt 18, hvor det har fået en rød anmærkning for kritisk skade. Selskabet har anført, at den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten har præciseret, at anmærkningen angår såvel afløbet i brusenichen som afløbet under vasken i badeværelset. Det har stået klageren klart, at forholdet vedrørende afløbet havde en karakter og et omfang, som bevirkede, at han måtte påregne, at forholdet skulle udbedres forholdsvis kort tid efter overtagelsen af ejendommen. Selskabet har anført, at uanset om der er tale om et afløb eller en bundventil, ændrer det ikke ved, at forholdet ikke er misvisende eller klart ufyldstgørende beskrevet i tilstandsrapporten.

Af tilstandsrapporten af 20/1 2021 fremgår det, at "Beboelse – stueplan – badeværelse mod syd ... 18 RØD Gulvafløb er ikke udført efter afløbsregulativet, med synlig beton og med tæring i bruseniche og under vask. Der er risiko for fugtindtrængning i omliggende konstruktioner og dermed følgeskader".

Af besigtigelsesrapport indhentet af selskabet af 19/4 2021 fremgår det, at "Årsag til skade: Vand tab fra varmelegeme – dryppet ned på gulv – træpanel er nedbrudt. ... Omfang: Råd under varmelegeme i sauna – hul ind i væg og ind under betondæk i bad. Hvordan kan SK repareres: Varmelegeme skal tages ned ... - herefter skal væg udbedres af hhv murer og tømrer ... Er skade til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendom: Svar: Ja".

Af brev fra selskabets taksator til klageren af 29/9 2021 fremgår det, at "I har 2 muligheder i denne sag, genopbygning eller en kontanterstatning. I må meget gerne vende tilbage når i ved hvilken løsning i vælger. **Sagsomfanget for skaden er:** • Opbygning bygning af bruseniche væg

# Ankenævnet for Forsikring

13.

97948

med porebeton • Opsætning af klinken • Montage af armatur • Montage af sauna dør • Udbedring af rådske i sauna • Opsætning af El-ovn i sauna".

Af forsikringsbetingelserne fremgår det af punkt 18.2, at forsikringen dækker udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer, samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer. Af punkt 18.3, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Af punkt 19 a fremgår det, at forsikringen ikke dækker forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at beskrivelsen af gulvafløbet/ventilen i brusenichen er beskrevet med den fornødne klarhed i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet som sket har afvist dækning af forholdene vedrørende afløbet/ventilen og følgeskader heraf under henvisning til tilstandsrapportens oplysninger.

Nævnet finder på denne baggrund, at klageren ikke har godtgjort, at der er dækningsberettigende forhold ved væggen mellem badeværelset og saunaen og området omkring afløbet/ventilen i brusenichen ud over de forhold, som selskabet har givet tilsagn om at dække. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har lagt vægt på, at selskabet i brev af 29/9 2021 har meddelt dækning for opbygning af brusenichevæggen, opsætning af klinke, montage af armatur, montage af saunadør, udbedring af rådske i sauna og opsætning af El-ovn i saunaen. Nævnet har også lagt vægt på, at selskabet i indlæg til nævnet har anført, at "vi vedstår dog den dækning, som er meddelt klager".

Nævnet har videre lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens punkt 18 om badeværelset mod syd er anført, at "gulvafløb er ikke udført er afløbsregulativet, med synlig beton og

# Ankenævnet for Forsikring

14.

97948

med tæring i bruseniche og under vask. Der er risiko for fugtindtrængning i omliggende konstruktioner og dermed følgeskader", og at forholdet er anmærket med rødt hus.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Klageren får ikke medhold.



Peter Thønnings