

Ankenævnet for Forsikring

Den 14. december 2022 blev i sag nr. 98473:

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.

Sagen har tidligere været forelagt for nævnet, der afsagde kendelse den 1/6 2022 under sagsnr. 97645. Af kendelsen i sag nr. 97645 fremgår det, at nævnet fandt, at klageren var berettiget til udskiftning af gulvafløbet under håndvasken. Sagen er efterfølgende blevet genoptaget på selskabets foranledning, idet selskabet har fremlagt nye oplysninger i sagen.

Nærværende kendelse erstatter i sin helhed nævnets kendelse af 1/6 2022 i sag nr. 97645.

Ejendommen er opført i 1969 og er overtaget af klageren den 28/9 2018. Af tilstandsrapport af 4/7 2018 fremgår bl.a.:

"Bemærkninger

...

2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?
Bygning A - Beboelse:

...

Gulvafløb til vaskemaskine i badeværelse kunne ikke besigtiges på grund af placering under indbygget vaskemaskine.

...

Ja Nej



A _____

Ankenævnet for Forsikring

2.

98473

Registrering af bygningens tilstand

...

6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning K2

I badeværelse er der i brusenichen enkelte gulvfliser med manglende vedhæftning til underlaget.

Note: Da badeværelset er fra efter 1995, skønnes det at der er udført vådrumsmembran bag fliser. Forholdet medfører risiko for, at vand kan trænge ind bagved fliser og svække vedhæftningen.

K1

I badeværelse er gulvfliserne generelt med manglende vedhæftning til underlag.

Note: Forholdet er konstateret uden for det vandbelastede område og der vurderes derfor ikke at være nærliggende risiko for følgeskader.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

1.3

Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne?
Hvis ja, hvilke og hvornår?

- Nyt tag i 2006/2007 - Vi købte huset med nuværende udestue som er bygget i 1994
- Væg nedrevet i køkkenet. Årstal ukendt, købte huset med nuværende ombygning. -
Væg nedrevet mellem værelser, dør blændet og depotrum opført på første sal.
Årstal ukendt, købte huset med nuværende ombygning. - Badeværelse ombygget i
forhold til installation af vaskemaskine. Årstal ukendt, købte huset med nuværende
ombygning.

Ja Nej



...

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler:

Andet:

Gulvet i badeværelset har enkelte steder revner i fugerne.

"

Klageren har i klageskema af 10/12 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Ulovligt udførte gulvafløb

Gjensidige tilbyder at tætné det ulovlige gulvafløb ved en 'remaljering' hvilket ikke er at betragte som en anerkendt løsning i forbindelse med tilsvarende sager. Remaljering foretages normalt på emaljerede overflader som f.eks. badekar, der fremtræder nedslidte.

På [firma1's] hjemmeside fremgår det, at de kalder metoden til renovering for 'Renotæt', og at den er testet i Sverige, men ikke i Danmark.

Flere adspurgte autoriserede VVS-installatører tilkendegiver at de ikke kender, og aldrig ville anvende metoden, og ... Kommune, oplyser ikke at kunne godkende fremgangsmåden.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Eksisterende gulvkonstruktion og gulvafløb fjernes, hvorefter der foretages ny installation og opbygning efter gældende regler og normer.

Samtidig må det sikres at den langvarige opfugtning ikke har medført skader eller forekomst af svamp i de berørte områder."

I brev af 24/1 2022 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Vi har modtaget vores forsikringstagers klage over vores tilbudt om tætning af afløb under vask på badeværelse på ejendommens 1. sal.

Sagens fakta

Oplysninger om ejendommen

Ejendommen er et rækkehus opført i 1969. Vores forsikringstager overtager ejendommen på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 4. juli 2018 (bilagt klagen) og tegner basis ejerskifteforsikring for en 5 års periode pr. 28. september 2018 (bilag A). Forsikringsbetingelser nr. 2535004 er gældende (bilag B).

Tilstandsrapporten

Tilstandsrapporten indeholder alene bemærkning om, at det pågældende gulvafløb ikke kunne besigtiges, da dette var placeret under indbygget vaskemaskine.

Derimod er der bl.a. anmærkninger til gulvflisebelægningen både i vådzone og udenfor vådzone:

...

Af sælgers oplysninger fremgår, at badeværelse er ombygget for installation af vaskemaskine før deres overtagelse af ejendommen i 2005, jf. svar i punkt 1.3.

Overordnet sagsforløb

Den 13. april 2021 anmelder forsikringstager (Klager): *'Har haft ejerforeningens forsikring til at se og de har vurderet et ejerskifte sag hvor der var ulovlig bygget afløb som har dannet svamp og fugt mere info vedhæftes.'* Der vedhæftes fugtrapport fra [affugtningsfirma] og fra Klagers forsikringsmægler (bilagt klagen).

På baggrund af rapporten vurderer vi, at udbedring ikke overstiger selvrisikobeløbet. Efterfølgende modtager vi oplysning om, at forholdet om afløbet er årsag til fugt ved udgangsdør til badeværelse og ud på mellemgang samt i den underste del af væg mellem badeværelse og soveværelse (se evt. skitse i fugtrapport).

Taksator, ingeniør ... drøfter sagen med fugttekniker samt [VVS-firma], som er ejerforeningens faste VVS-reparatør. Taksator anerkender herefter udbedring i form af: fjernelse og retablering af fodpanel og tapet på nederste 0,7 meter på væg mod soveværelse og væg mod gang jf. fugtrapporten samt maling af væg fra hjørne til hjørne, fjernelse og retablering af laminatgulv i mellemgang og endelig affugtning samt remaljering af afløb.

Klager stiller spørgsmålstegn ved udbedring ved remaljering, ligesom Klager mener, at der ikke er korrekt fald på gulv. Vi fastholder at der kan ske en lovlig, korrekt og tilstrækkelig tætning ved remaljering, ligesom fald på gulv uden for vådzone ikke er udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klager og dennes forsikringsmægler fastholder indsigelse både i forhold til omfang af udbedring samt remaljering.

Sagen indbringes for Klageansvarlige Enhed (KE). I forbindelse med KE-behandling af klagen indhentes rapport fra ekstern rådgiver ... byggerådgivning og skadetaksering. Rapporten afdækker ik-

ke skadeforhold ud over det, der allerede er meddelt dækning til. Rapport vedlægges som bilag C. Vi henviser i det hele til svar fra KE (bilag D), herunder for et mere præcis og detaljeret sagsforløb.

Vores vurdering

Vi forstår, at klagen alene omhandler 'Ulovligt udført gulvafløb' og følger heraf, hvorfor vi alene vil forholde os det dette. Omhandler klagen andre forhold eller inddrages andre forhold til støtte for klagen, hører vi gerne herom med henblik på afgivelse af bemærkninger.

Indledningsvist skal vi anføre, at det er forsikringstageren, som skal dokumentere eller sandsynliggøre, at der er tale om en dækningsberettigende skade, jf. almindelig forsikringsretlige principper samt også forsikringsbetingelsernes punkt 3.3.

Vi vil nedenfor behandle de enkelte forhold, der er uenighed om.

Ad Gulvafløb og udbedringen heraf

Ejendommen er opført i 1969. Ejendommens badeværelse er på et tidspunkt før 2005 (og dermed før sælgers køb af ejendommen) renoveret/moderniseret.

Da omfanget af renovering/modernisering ikke foreligger, ligesom tidspunktet er ukendt, kan vi ikke vurdere om afløbet er ulovligt udført, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.2. Vi bemærker i den forbindelse, at der ikke foreligger dokumentation fra ejerforeningens mangeårige VVS-installatør om, at selve afløbet skulle være ulovligt som følge af manglende udskiftning, men alene at det er utæt og der er sket opfugtning.

I relation til nugældende regler i BR18 kan vi konstatere, at selve afløbet – udover utætheden – ikke udgør et ulovligt forhold. BR18 foreskriver alene at afløbet skal være tæt, hvilket det vil blive ved remaljering.

Klager gør gældende, at 'remaljering' ikke er at betragte som en anerkendt løsning, at metoden er testet i Sverige, men ikke i Danmark, at flere VVS-installatører tilkendegiver at de ikke kender, og aldrig ville anvende metoden, og (stedlige byggemyndighed) oplyser ikke at kunne godkende fremgangsmåden.

Det er vores opfattelse og erfaring, at remaljering eller anden tilsvarende coating er en almindelig og sædvanlig behandling til tætning af afløb.

Vi vedlægger bemærkninger fra Seniortaksator (bilag E), hvor det nærmere redegøres for at BR18 funktionskrav ikke er til hinder for udførelsen af remaljering af afløb.

Klager gør gældende, at metoden er testet i Sverige, men ikke Danmark. Hertil skal vi først bemærke, at reguleringen af VVS-området ikke er identisk i Sverige og Danmark, hvorfor der ikke kan ske sammenligning.

Sverige har ikke et VVS-autorisationssystem som i Danmark (bilag F). Forenklet udtrykt indebærer autorisationssystemet, at den udførende fagperson har de fornødne faglige kompetencer til at vurdere og udføre en given opgave, hvorefter den pågældende er ansvarlige for at arbejdet udføres i overensstemmelse med gældende regler. I Sverige har og er det derimod praksis at godkende udførselsmetoder eller produkter.

Vi er bekendt med at produktet ikke er et VA-godkendt materiale til brug for afløbsinstallationer af ETA-Danmark. Vi er tidligere oplyst, at dette formentlig skyldes, at det ikke var muligt, at VA-godkende et produkt, hvor en væsentlig del af funktionsdueligheden var afhængig af personen, som udførte arbejdet til forskel fra et maskinbaseret produkt, hvor resultatet må forventes at være ens hver gang (bilag E).

Vi bemærker i den forbindelse, at reemalingers reparatøren har de nødvendige godkendelser til at udføre tætning af gulvafløb fra Sikkerhedsstyrelsen, jf. også svar KE (bilag D, side 4).

Det forhold, at remalingeringsproduktet er godkendt i Sverige og ikke Danmark, kan derfor ikke i sig selv begrunde at udførelsen skulle være utilstrækkelig. Vi bemærker, at der ikke er forbud om at anvende produktet, ligesom vi ikke er bekendt med at VVS-installatører skulle fraråde anvendelsen, som anført af Klager.

Klager anfører, at den stedlige byggemyndighed ikke kan godkende fremgangsmåden. Hverken vi eller remaljeringsreparatøren er bekendt med, at en reparation af et afløb skal godkendes af den stedlige byggemyndighed. Efter vores opfattelse stemmer dette heller ikke overens med det sædvanlige autorisations-system, hvor den autoriserede VVS-reparatør er ansvarlig for bl.a. udførelse og holdbarhed, men også udførelsens lovlighed. Som nævnt er remaljeringsreparatøren autoriseret til at udføre tætningsreparationer af afløb af netop denne karakter.

Vi må herefter konstatere, at der ikke er fremlagt dokumentation fra Klager eller i øvrigt oplysninger, som kan sandsynliggøre at den tilbudte løsning med remaljering ikke skulle sikre tæthed i afløbet, og opfylde de nu gældende regler om at sikre afløbets funktion og tæthed.

Blot for god ordnes skyld skal det oplyses, at indføringer fra vaskemaskine og bruseniche ligeledes (bilag C, side 3) vil blive tætnet ved remalingen.

På det foreliggende grundlag må vi fastholde, at en remaljering er tilstrækkelig til at sikre tæthed i afløbet, og vi derfor ikke kan tilbyde en udskiftning af hele afløbet. Skulle det mod forventning vise sig, at det ikke opnås den påkrævede tæthed, vil vi naturligvis genoptage sagens behandling.

For fuldstændighedens skyld skal vi anføre, at vi er bekendt med AK 88446, hvor der under parternes fremlæggelse for nævnet anføres flere forhold om tætningsmetode svare til denne sag. Problemstillingen i sagen er os lidt uklart, og der er os derfor ikke helt klart om de to sager er sammenlignelige. Vi kan dog konstatere, at remaljering er under drøftelse bl.a. i forhold til anmærkning i tilstandsrapport.

Det nævnes bl.a. at der under sagen skulle være rettet henvendelse til det daværende Huseftersynssekretariatet, som skulle have udtalt, at remaljeringsmetoden ikke var godkendt i Danmark, hvorefter forhold af denne karakter skulle anmærkes med en K3.

Vi er ikke bekendt med en sådan praksis. Vi er heller ikke bekendt med at håndbog for bygnings-sagkyndige skulle indeholde bestemmelser om anmærkninger i tilstandsrapport alene som følge af remaljering. Derimod skal den bygningskyndige forholde sig til om afløbet er udført i overensstemmelse med det gældende BR på ejendommens opførelstidspunkt, altså om der er tæthed i afløbet.

Det har heller ikke været muligt at finde kendelser, som skulle understøtte, at en remaljering af betonkant i afløb skulle medføre anmærkning. Derimod kan vi konstatere, at i kendelse nr. 8105, hvor klager reklamerer over manglende anmærkning for blottet betonkan i afløb, anfører klagenævnets egen faste skønsmand, at udbedring kan ske ved 'coates betonkant med epoxy', altså en løsning som i det hele svarer til remaljering (bilag H). Da udbedringen ikke overstiger bagatelgrænsen for krav overfor den bygningssagkyndige, tager nævnet ikke stilling til kravet (bilag G). Vi bemærker dog, at dersom nævnet fandt at denne løsning ikke var tilstrækkelig, må vi lægge til grund, at nævnet havde bemærket dette, herunder at der skulle findes anden udbedringsløsning, og hvis denne oversteg bagatelgrænsen tilkende godtgørelse. Vil Nævnet tilkender klager erstatnings svarende til en coating af afløbet (bilag).

Vi må således afvise antagelsen, at remaljering i sig selv skulle medføre anmærkning i en tilstandsrapport.

Ad eksisterende gulvkonstruktion

Klager har ikke uddybet klagen vedrørende gulvkonstruktion. Vi skal derfor henvise til KE klagebesvarelse i bilag D, hvor der ikke er konstaterede dækningsberettigende skader for gulvkonstruktionen.

Derudover skal vi nævne, at der ikke er godtgjort forhold som følge af utætheden i afløbet, som skulle nødvendiggøre at den eksisterende gulvkonstruktion skal udskiftes. Derimod lægger både ejerforeningens faste VVS-reparatør, fugttekniker, Taksator samt ekstern rådgiver til grund, at der kan ske affugtning/udtørring af gulvkonstruktionen.

For god ordens skyld skal vi nævne, at udskiftning af det eksisterende afløb under alle omstændigheder ikke vil indebære, at hele gulvkonstruktionen skal udskiftes. Derimod kan afløb skiftes ved en mindre lokal udbedring. Ligeledes skal vi nævne, at hvis der ikke kan ske affugtning til et forventet niveau, vil vi naturligvis genoptage behandlingen af sagen.

Vi bemærker, at forhold om gulvfliser er anmærket i tilstandsrapporten og forstår, at Klager heller ikke har klageforhold omkring gulvfliser. Vi vil derfor ikke kommentere dette nærmere.

Ad følger i form af anden skade eller svamp

Som nævnt er der ikke konstateret følgeskade til opfugtningen. Dette er heller ikke påpeget eller nævnt fra de parter som har besigtiget skaderne, ligesom de optagne billeder heller ikke tilkendegiver, at dette skulle være tilfældet.

Konstateres der følger i forbindelse med udbedringen, er Klager naturligvis velkommen til at vende tilbage, hvorfor vi vil genoptage behandlingen.

Sammenfattende må vi konstatere, at Klager ikke har dokumenteret eller sandsynliggjort at remaljering ikke skulle være en tilstrækkelig udbedring eller for den sags skyld være i strid med gældende regler.

På samme måde må vi fastholde, at der på det forliggende grundlag ikke er konstateret eller på anden måde dokumenteret/sandsynliggjort skader i gulvkonstruktionen eller andre følgeskader, som nødvendiggør at gulvkonstruktionen skal udskiftes."

Ankenævnet for Forsikring

7.

98473

Klageren har i mails af 20/2 2022 til nævnet bl.a. bemærket:

"Jeg har vedhæftet en klage som min byggesagkyndig har skrevet og en anden samtale mellem min byggesagkyndig og forsikring.

...

Uploaded billedet er fra min nabos tilstandsrapport som har de problemer. Han har K3."

Klageren har i mail af 4/3 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Har også sendt et billede hvor jeg har sat tandbørste i der hvor bade- og vaskemaskine afløbet er så helt op til kan man se at vandet kommer helt op da jeg bruger vaskemaskinen eller går i bad så afløbet kan heller ikke klare det.

Jeg fik at vide at jeg skulle vedligeholde med opvaskemiddel og intet andet da firmaet har lagt det sorte i afløbet men jeg er nød til at bruge afløbsrens og lign til at ha det til at køre så i længere eller kortere sigt vil den sorte blive slidt op.

Har ikke mere til sagen så den sidste var fra min nabos toilet der har K3 på sit afløb han har det samme problem."

Selskabet har i brev af 25/3 2022 til nævnet bl.a. bemærket:

"De af klager fremsendte mails fra klagers rådgiver er sendt til skadeafdelingen ... den 2. juli 2021 samt til KE (Til rette vedkommende) den 30. juli 2021. Begge henvendelser er tidligere besvaret som nævnt i og ved besvarelsen fra KE, jf. bilag D. Vi har ikke yderligere bemærkninger hertil, men henviser til bilag D samt vores høringsvar 1.

For så vidt angår passus fra nabos tilstandsrapport, kan vi alene bekræfte, at hvis der er utæthed i gulvafløb, så vil det medføre anmærkninger K3 (jf. den dagældende karakterskala).

Klagers afløb vil ikke fremstå med utæthed efter remaljering, som derimod netop vil gøre afløbet tæt.

For så vidt angår klager bemærkninger samt billede af 4. marts 2022 skal vi først gøre opmærksom på, at billede er optaget før remaljering er udført.

Generelt skal vi oplyse, at der skal stå vand i afløbets vandlås, som bl.a. hindrer lugtgener. Når dette er sagt, skal vi også nævne, at det ikke er usædvanligt, at afløbsvand ved bad eller maskinvask afledes over et kort tidsrum, som bevirker, og afløbsvandet er synligt under selve passagen i afløbet, ex. som markeret af klager – dette er blot en naturlig del af bortledning af afløbsvandet.

Derudover skal vi gøre opmærksom på, at afløb skal renses jævnligt, da der vil samle sig 'snavs' fra afløbsvandet i afløbet. Generelt anbefaler man en manuel rensning, og ikke rensning ved kemikalier, ex. afløbsrens.

Under alle omstændigheder må vi anføre, at hvis klager skal benytte afløbsrens som led i den almindelige vedligeholdelse af afløbet, er dette ikke et forhold, som skal tilskrives remaljeringen, men derimod brugen af afløbet og klagers valg."

Nævnet afsagde kendelse den 1/6 2022, hvor klageren fik medhold i, at han var berettiget til dækning for udskiftning af gulvafløbet under håndvasken.

Selskabet har i brev af 6/7 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har den 9. juli[juni] 2022 modtaget Ankenævnets kendelse af 1. juli[juni] 2022 i ovennævnte sag og skal her anmode om genoptagelse med henvisning til Ankenævnets vedtægter § 21.

Den pågældende sag drejer sig om hvorvidt remaljering er en anerkendt løsning til udbedring af utæthed i gulvafløb.

...

Af kendelsen kan vi udlede, at nævnet forholder sig til hvorvidt remaljering konkret kan udføres forsvarligt sammenholdt med *'at der er mulige utætheder ved de to rørindføringer i afløbet, som også skal udbedres'*, hvilket giver nævnet anledning til tvivl om hvorvidt remaljering er en håndværksmæssig forsvarlig løsning, og vi ikke har søgt disse tvivlsspørgsmål afklaret. Klager har derfor krav på udskiftning af afløbet.

Indledningsvist skal vi oplyse, at klager i påklagen for nævnet anfører:

'Ulovligt udførte gulvafløb

Gjensidige tilbyder at tætnes det ulovlige gulvafløb ved en 'remaljering' hvilket ikke er at betragte som en anerkendt løsning i forbindelse med tilsvarende sager.

(...)

På [firma1's] hjemmeside fremgår det, at de kalder metoden til renovering for 'Renotæt', og at den er testet i Sverige, men ikke i Danmark. Flere adspurgte autoriserede VVS-installatører tilkendegiver at de ikke kender, og aldrig ville anvende metoden, og ... Kommune, oplyser ikke at kunne godkende fremgangsmåden.'

Det er herefter vores opfattelse, at klagen drejer sig om hvorvidt remaljering er en anerkendt løsning til tætning af afløb. Hverken klager eller klagers rådgiver har i deres indlæg overfor nævnet omtalt eller på anden måde påberåber, at der ikke kan opnås en tilstrækkelig tæthed i afløbet ved remaljering. Derimod angiver både klager og klagers rådgiver alene, at løsningen/metoden ikke er anerkendt.

Af den grund har vi under sagen alene forholdt os til spørgsmålet om hvorvidt remaljering er en anerkendt udbedringsmetode. Da dette er tilfældet, og der i øvrigt er tale om en 'simpel reparation', som udføres af autoriseret kloakmester, som har de nødvendige godkendelser til at udføre tætning af gulvafløb fra Sikkerhedsstyrelsen, har der efter vores opfattelse ikke været anledning til at forholde os nærmere til selve udførelsen.

Det er ligeledes vores opfattelse, at vi tilkendegiver dette i høringsvar 1 (1. afsnit under 'Vurdering'), ved at anføre: *'Vi forstår, at klagen alene omhandler 'Ulovligt udført gulvafløb' og følger*

heraf, hvorfor vi alene vil forholde os det dette. Omhandler klagen andre forhold eller inddrages andre forhold til støtte for klagen, hører vi gerne herom med henblik på afgivelse af bemærkninger.'

Uanset dette må vi fremhæve, at vi under sagen dog har gjort gældende, at:

- emaljering/coating er en almindelig og sædvanlig løsning (høringssvar 1, side 3, 4. afsnit)
- det pågældende [firma1] har de nødvendige godkendelser til at udføre netop denne behandling af afløb (høringssvar 1, side 3, afsnit 9)
- *'(...) skal det oplyses, at indføringer fra vaskemaskine og bruseniche ligeledes (bilag C, side 3) vil blive tætnet ved remaljeringen'* (høringssvar 1, side 4, 3. afsnit)
- *'Klagers afløb vil ikke fremstå med utæthed efter remaljering, som derimod netop vil gøre afløbet tæt'* (høringssvar 2, side 1, afsnit 4)

Remaljering/coating af afløb er som anført en sædvanlig udbedring. Det er ikke praksis eller for den sags skyld nødvendigt, at foretage besigtigelse forud for behandlingen af et ganske sædvanligt og ordinært afløb, som det aktuelle. Selve reparationen er 'simpel' og udføres i en arbejdsgang til fast pris, jf. regning for udbedring (bilag I). Vi bemærker, at eneste krav til udførelsen er, at afløbet skal være tørt på behandlingstidspunktet.

I den forbindelse skal vi bemærke, at denne 'udtørring' blev opnået i starten af 2022, hvorefter udbedring blev udført. Det har således først være muligt at udføre selve udbedring på et sent tidspunkt i sagsforløbet (under sagens nævnbehandlingen). Vi bemærker, at der har været en relativ omfattende fugtskade i klagers ejendom, da der udover utætheden i afløbet var opstået rørbrud på loft, som havde medført følgeskade (denne sag har ingen relation til ejerskifteforsikringen, men omtales i klagers bilag).

Endelig skal vi bemærke at remaljeringen udføres af firma ved autoriseret kloakmester med de fornødne myndighedsgodkendelser til netop denne reparation, hvorefter både klager og vi kan fæste lid til udførelsen og holdbarheden af reparationen, som i øvrigt udføres med en garanti på 15 år, som oplyst under sagen. Vi vedhæfter referat af telefonsamtale med reparatør (bilag J) samt mail fra reparatøren til sagens taksator (bilag K).

Derudover anfører vi i høringssvar 1 (side 4, 3. hele afsnit): *'På det foreliggende grundlag må vi fastholde, at en remaljering er tilstrækkelig til at sikre tæthed i afløbet, og vi derfor ikke kan tilbyde en udskiftning af hele afløbet. Skulle det mod forventning vise sig, at det ikke opnås den påkrævede tæthed, vil vi naturligvis genoptage sagens behandling.'*

Det er herefter vores opfattelse, at såvel reparatøren og vi indestår for at der ved reparationen opnås en tilstrækkelig tæthed i afløbet, ligesom klager er sikret en direkte adgang til genoptagelse af sagens behandling, hvis dette – mod forventning – ikke skulle være tilfældet.

I forlængelse heraf og henset til, at der er tale om en almindelig og sædvanlig reparation med et kendt resultat er det vores opfattelse, at det ikke er praksis at efterprøve eller på anden måde foretage en supplerende kvalitetssikring. Der er ikke tale om en reparation på et eksperimentalt niveau eller for den sags skyld et usikkert/tvivlsomt resultat.

Uanset dette, vil vi iværksætte en egnet tæthedsprøve af afløbet ved [lækagesporingsfirma], og rette henvendelse til klager med henblik herpå.

Kendelsen er af principiel karakter, hvorfor vi er nødt til at meddele, at vi ikke ønsker at være bundet af kendelsen jf. vedtægternes § 17, stk. 5, hvis genoptagelse afslås.

Afslutningsvist skal vi anføre, at vi har noteret, at der er tale om en enstemmig kendelse, vort anbringende er blot, at vi har behandlet og besvaret klagen ud fra en anden præmis end den, som lægges til grund for nævnets kendelse, og vi egentlig havde tilstræbt at sikre os mod et sådan tilfælde i høringssvar 1."

Ved brev af 13/7 2022 meddelte nævnet, at sagen ville blive genoptaget.

Klagerens byggerådgiver har den 14/7 2022 til nævnet bl.a. bemærket:

"Jeg mener stadig at remaljering ikke er en acceptabel og godkendt løsning til utætte gulvafløb bestående af støbejern med overliggende beton, og i øvrigt forkert udført.

Remaljering er noget man gør på gamle badekar og lignende, men ikke på gulvafløb!

Hvis man søger på nettet, findes der intet, der underbygger løsningen, kun [firma1's] hjemmeside, der jo kun er en reklame for dem selv."

I brev af 5/10 2022 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Det omhandlende afløb er besigtiget og undersøgt af [firma1], som bekræfter at remaljering er udført korrekt og afløbet i det hele er tæt (bilag L). Allerede i forlængelse af udbedringen meddelte [firma1] 15 år garanti for udbedringen.

[Lækagesporingsfirma] har ligeledes besigtiget afløbet og bl.a. udført tæthedsprøve. Prøven bekræfter, at afløbet har den fornødne tæthed og funktionalitet (bilag M).

På det foreliggende grundlag må vi herefter konstatere, at afløbet fremstår tæt og funktionelt, og opfylder krav i bygningsregulativet.

Vi skal bemærke, at vi har modtaget klagers rådgivers bemærkninger af 14. juli 2022, hvor rådgiver anfører, at *'Jeg mener stadig at remaljering ikke er en acceptabel og godkendt løsning til utætte gulvafløb bestående af støbejern med overliggende beton, og i øvrigt forkert udført'*.

Med henvisning til de tidligere indlæg, særligt bygningsregulativets krav til tæthed samt at reparatøren er autoriseret til at udføre tætning af afløb, må vi fastholde, at der er tale om en godkendt løsning, og klagers rådgivers udtalelse mere er udtryk for et personligt synspunkt.

For god ordens skyld skal vi oplyse, at der ikke er konstateret andre forhold ved afløbet, som er i strid med bygningsregulativet eller er udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Af rapport af 7/4 2021 fra affugtningsfirma til klageren fremgår bl.a.:

"Omfangsbeskrivelse af fugtkonditioner

...

Skade: Rørskade på loftrum, samt mulig skjult rørskade

...

Er Rekv. Til fugtmåling efter brud på rør på loftrum i januar mdr. Efter brud på rør på loftrum er vandet løbet igennem pladeloft ned af væggene mod badeværelset og videre ned på laminatgulv som lægger oven på parketgulv i mellemgangen.

Ved fugtmålinger af væggene som er berørt af skaden, kan der ikke måles noget forhøjet fugtniveau bag tapet på væggene, dog har tapetet løsnet sig og kunden fortæller at der stod en stor bule ud af væggen hvor der var vand bag bulen, så derved er der en risiko for vækst bag tapetet da det nu et nogle mdr. siden at skaden er sket, hvor jeg vil anbefale at tapet fjernes hvor det sidder løst for og se om der er mulig vækst, se billede.

Ved overflades målinger af laminatgulvet, kan der måles forhøjet fugtniveau under laminatgulvet ved døren ud til badeværelset samt har gulvet rejst sig, se billede. Ved fugtmålinger af væggene fra mellemgang samt soveværelset mod badeværelset kan der måles kraftigt forhøjet fugtniveau bag tapetet, hvor jeg ikke kan relatere det til den skade som har været der i januar, da det normalt ville have været tørret mere eller mindre ind, så jeg formoder af vi evt. har en skjult rørskade i væggen eller kloakskade på badeværelset, som forårsager de kraftige opfugtninger i væggene samt under laminatgulvet, se skitsetegning.

Kunden fortæller også i køkkenet i stueplan at der sommetider lugter dårligt i højskabet hvor der er faldstamme samt rørføring op til badeværelset, der kan dog ikke måles noget forhøjet fugtniveau i væggene eller i profiloftet i stueplan i køkkenet eller i stuen.

Anbefaler alle blotlagte områder støvsuges grundigt med Hepa filter og afrenses i nødvendigt omfang.

Tiltag ved mulig skjult rørskade på badeværelset.

Mellemgang på 1 sal.

- Har målt forhøjet fugtniveau bag tapet på væggen mellem døren til badeværelset og soveværelset, se billede (Anbefaler fodpanel fjernes og tapet fjernes 0,7 meter op fra gulvet, og væggen udtørres mekanisk)
- Har målt forhøjet fugtniveau under laminatgulvet (Anbefaler laminatgulv fjernes og der foretages en RF-måling af etageadskillelsen, om der skal fjernes noget parketgulv og isolering)

Soveværelse på 1 sal.

- Har målt forhøjet fugtniveau bag tapet på væggen mod badeværelset, se billede (Anbefaler fodpanel fjernes og tapet fjernes 0,7 meter op fra gulvet, og væggen udtørres mekanisk).

Mellemgang ved gammel skade på loftrum.

- Anbefaler løst tapet fjernes for og undersøge om der er muligt vækst bag tapetet, se billede.

[Fotos:]

Måling af væg ved skaden fra januar mdr.
Væggen hvor der sidder løst tapet mod badeværelset ved skaden fra januar.
Laminatgulv som har rejst sig ved døren til badeværelse/soveværelse.
Overflades måling af gulvet ved badeværelset.
Ref. Måling af laminatgulv.
Generelle målinger af væggene mod badeværelset fra mellemgang samt soveværelset.
Fodpanel samt tapet som skal fjernes i mellemgang mod badeværelset.
Fodpanel samt tapet som skal fjernes i soveværelset mod badeværelset.
Badeværelset hvor vi har en mulig skjult rørskade eller kloakskade."

Af notat af 13/4 2021 fra forsikringsmægler fremgår bl.a.:

"VVS-firma har i dag den 13.04.2021 været på ovennævnte adresse for at besigtige og undersøge hvad årsag er i forbindelse med, at der er målt og konstateret meget fugt ved gulv udenfor badeværelsesdør samt på væg mod gang og væg mod soveværelse.

VVS har konstateret, at der ikke er afløbsrør monteret på/i badeværelsets afløb – se på foto herunder, at vand fra håndvask, baderum og vaskemaskine løber lige ud i beton dækket – fliser er lagt antagelig ovenpå oprindelig badeværelsesgulv og så blot en rist lige over."

Firma1 har i mail af 23/6 2021 til selskabets taksator bl.a. anført:

"Hermed sender jeg dig noget materiale omkring vor Renotæt (TM) behandling af gulvafløb.

Navnene på de vedhæftede dokumenter der henvises til, er anført i parentes.

Vi har siden 1994 beskæftiget os med bl.a tætning og forebyggende behandling af gulvafløb. Vi ansøgte i sin tid ETA Danmark om hhv. en VA-godkendelse og senere en MK-godkendelse, og fik de svar du kan se vedhæftet (ETA til Mogens + MK svar på ansøgning). Vores produkt er godkendt af Staten Prøvningsanstalt i Sverige (SP), - modsvarende ETA i Danmark, iht. en standard NKB 17, som er en fælles nordisk standard, der iflg. Bengt Nordling fra SP, er den samme som en EU-standard: EN 1253-1 for kravene og EN 1253-2 for afprøvningsmetoden. Denne godkendelse er vedhæftet (gb test). Grunden til at Sverige blev valgt, er den at vores hovedkontor for Norden ... ligger i Sverige, samt det faktum at ETA ikke kunne tilbyde os en test.

Vi blev for år tilbage opmærksomme på, at vi skulle have en godkendelse fra Sikkerhedsstyrelsen, som 'kompetent virksomhed til at udføre begrænsede arbejder på vand- og sanitetsinstallationer' for at tætnes gulvafløb i etageadskillelser (VVS-afløb) samt være autoriseret kloakmester for at tætnes gulvafløb mod jord (Kloak afløb). Disse godkendelser/autorisationer er vedhæftet (godkendelse - Sikkerhedsstyrelsen + Kloakmester SIK) (Vi har efterfølgende fået nye aut. numre: ... + ...)

Jeg vedhæfter desuden en kopi af 'Kloaktuelt 155' hvori det også fremgår at vi har godkendelse, dog skal afsnittet om, at vor tætning skal godkendes af stedlige myndigheder, tages med et gran salt, da det vist udelukkende står for journalistens egen regning. Endvidere fremgår det også, at det er det samme produkt som vi bruger til både badekar og sanitet mv. Dette er absolut heller ikke korrekt! Vores produkt til gulvafløb hedder Renotæt (TM) og er en sort masse, hvilket nok ikke ville tage sig særlig godt ud i et hvidt badekar.

Bolius skriver på deres hjemmeside, i et af 12. januar 2016 ajourført dokument, at afløbsmateriel skal være VA godkendt (Beton i gulvafløb). Dette er ikke korrekt! Kravene om VA-godkendelse af afløbsmaterialer bortfaldt i 2005, se venligst mail fra ... fra Byggeriets Kvalitetskontrol (Svar fra Byggeriets Kvalitetskontrol).

Jeg kan yderligere tilføje, at vi også overholder kravene til Bilag 7 i bygningsreglementet, mht. registrering af materialer, udførelsesmetoder og kvalitetskontrol mv. samt at vi yder 15 års garanti på vor belægning. Jeg vedhæfter vores godkendelsesbevis fra Tekniq Kvalitet (Godkendelsesbevis Tekniq Kvalitet).

Teksten i vor garanti og behandlingsvejledning lyder som følger:

Der ydes 15 års garanti mod afskalning, der ikke skyldes mekanisk slitage el. påvirkning samt sætningsskader el. bagfra kommende fugt. Evt. følgeskader er ikke omfattet af garantien. Afløb skal jævnligt rengøres og efterses, og evt. skader på belægning straks udbedres professionelt. Til rengøring anbefales f.eks. flydende opvaskemiddel og en blød børste.

Jeg kan til slut oplyse at vi hvert år udfører denne tætning på rigtigt mange afløb, bl.a. for stort set alle forsikringsselskaberne, også ifm. ejerskifteforsikring."

Klagerens byggerådgiver har i mail af 2/7 2021 til selskabet bl.a. anført:

"Den i tilstandsrapporten anførte K2, omhandler fliser i brusenichen. Dette har ikke noget med nærværende skade at gøre.

Den anførte K1 omhandler gulvfliser i det øvrige område, og der er anført at der ikke vurderes at være risiko for følgeskader som følge her af. Dette har som bekendt vist sig at være forkert.

Samtidig har gulvet fald væk fra gulvafløbet. Hvilket burde have været anført i tilstandsrapporten.

Som også anført i rapporten, er badeværelset fra efter 1995, hvorfor det må være det daværende reglement, der er gældende og ikke det nyeste eller det fra 1974.

Jeg må gentage, at [firma1s] kloakautorisation kun gælder for arbejder i jord, og dermed ikke for denne sag, hvor afløbet befinder sig i etageadskillelsen mellem stueetage og 1. sal.

Det er min klare opfattelse, at den langvarige vandbelastning af såvel jernafløbsskålen som den omkringliggende beton er beskadiget af rust og korrosion, som ikke vil blive afhjulpet med den af jer anførte løsning, der heller ikke ses godkendt i Danmark.

Såfremt ejendommens ejer senere vil sælge ejendommen, vil denne løsning også medføre en K3 anmærkning i en tilstandsrapport.

Jeg har taget kontakt til 2 autoriserede VVS-virksomheder og forhørt mig om produktet Renotæt fra [firma1]. Ingen af dem kunne anbefale løsningen.

Selv har jeg virket som skønsmand for Voldgiftsnævnet for bygge og anlægsvirksomhed og de civile retskredse i mere end 20 år, og har været håndværkertaksator for et af vore største forsikringselskaber. Jeg har i disse forbindelser, aldrig set produktet anvendt."

I mail af 30/7 2021 fra klagerens byggerådgiver til selskabets klageafdeling hedder det bl.a.:

"Der er tilsyneladende enighed om at de omfattende fugtskader stammer fra det ulovligt udførte gulvafløb, men det fremgår ikke at Gjensidiges taksator har besigtiget forholdene på stedet.

Fakta er at fugtskaderne stammer fra et ulovligt udført og samtidig overbelastet gulvafløb.

I forbindelse med en renovering af badeværelset udført af tidligere ejer, har man foretaget flere ophugninger og gennembrydninger i gammelt gulv, for udførelse af afløb fra bruseområde og vaskemaskiner, der er ført til gulvafløbet. Dette har man gjort, uden at udskifte afløbsskålen som det ellers kræves under autoriserede VVS arbejder, når gammel gulvflade gennembrydes.

Herefter har man udført nyt gulv direkte oven på det gamle, der ligger med fald mod dør i stedet for fald mod gulvafløb. Gulvafløbet er forhøjet med betonudstøbning, der i dag fremtræder revnet og nedbrudt. Yderligere er afløbet belastet af et uhensigtsmæssigt udført afløb fra håndvask.

Det øverste flisegulv har løsnet sig fra det underliggende, hvorfor der er opstået en større revnedannelse mellem betonlaget og metalskålen i gulvafløbet.

Fugtskaderne opstår som følge af opstuvning i gulvafløbet, hvor vandet presses ud mellem de to lag fliser, og løbet ud i de omkringliggende konstruktioner, som følge af forkert fald på både over- og underliggende belægning.

De nævnte forhold fremgår af sagsforløbet og dokumentationen på portalen og det synes underligt at taksator ikke forholder sig her til.

I tilstandsrapport er der anført en K1 og en K2 anmærkning. K1 omhandler de løse gulvfliser i det berørte areal, men det er samtidig anført, at forholdet ikke giver risiko for følgeskader, hvilket nu har vist sig helt ukorrekt. K2 omhandler fliser i afgrænset bruseområde, og har ikke betydning for nærværende sag og problemstillinger.

Status er at Gjensidige tilbyder at tætnes det ulovlige gulvafløb ved en 'remaljering' hvilket ikke er at betragte som en anerkendt løsning i forbindelse med tilsvarende sager. Remaljering foretages normalt på emaljerede overflader som f.eks. badekar, der fremtræder nedslidte.

På [firma1s] hjemmeside fremgår det, at de kalder metoden til renovering for 'Renotæt', og at den er testet i Sverige, men ikke i Danmark.

Flere adspurgte autoriserede VVS-installatører tilkendegiver at de ikke kender, og aldrig ville anvende metoden, og ... Kommune, oplyser ikke at kunne godkende fremgangsmåden.

Bagfald beskrives af Gjensidige som nyt forhold, på trods af det har været anført flere gange i sagsforløbet. Samtidig burde taksator også have observeret dette, såfremt han har besigtiget forholdene.

I forbindelse hermed vil Gjensidige montere en liste i døråbningen til begrænsning af vandet, hvilket et både unormalt og uacceptabelt.

Det gøres følgende gældende:

- At Gjensidige ikke har besigtiget forholdene og dermed ikke sat sig ind i skadeårsag, omfang og følger.
- At den tilbudte afhjælpning (remaljering) ikke er en anerkendt afhjælpningsmetode, og ikke kan godkendes af ... Kommune.
- At metoden ikke kendes af autoriserede VVS-firmaer, der tager afstand fra løsningen.
- At løsningen ikke er håndværksmæssig korrekt og ikke testet eller godkendt i Danmark.
- At [firma1] ikke har besigtiget skaden, og udtalt sig om holdbarhed og garanti.
- At [firma1] formodentlig vil tage forbehold for holdbarhed, når de konstaterer at der er bevægelse mellem de to gulvoverflader som følge af løse de fliser.
- At skaden (revnedannelsen) hurtigt vil genopstå som følge af før nævnte forhold.
- At den tilbudte løsning, hvor der monteres en liste i dørhul er helt uacceptabel og håndværksmæssigt ukorrekt.
- At de tilbudte løsninger klart vil nedsætte ejendommens værdi.
- At de tilbudte løsninger vil medføre K3 i en fremtidig tilstandsvurdering og rapport.

Den rigtige og acceptable løsning er, at eksisterende gulvkonstruktion og gulvafløb fjernes, hvor efter der foretages ny installation og opbygning efter gældende regler og normer.

Samtidig må det sikres at den langvarige opfugtning, ikke har medført skader eller forekomst af svamp i de berørte områder.

Jeg skal herefter anmode Gjensidiges klageafdeling hurtigst muligt tage stilling til klagen, idet de nuværende forhold bevirker at følgeskaderne i form af opfugtning af omkringliggende konstruktion og gennemsivning til underliggende køkken forværres væsentligt."

I rapport af 29/10 2021 fra selskabets besigtigelseskonsulent hedder det bl.a.:

"Besigtigelsesrapport

...

Besigtigelsesdato: 26. oktober 2021

...

Oversigtstegning med angivelse af skadeplacering:

[Fototekst:] *Det opstøbte gulvafløb under håndvasken i badeværelset på 1. salen.*

Foto taget ved besigtigelsen den 26. oktober 2021:

[Fototekst:] *Gulvafløbet under håndvasken, hvor den opstøbte betonkant kan ses.*

...

Gjensidiges taksator ... har tidligere den 23. april 2021 givet følgende dækningstilsagn i sagen:

'Forhold 1 - Utæt overstøbning på gulvafløb under håndvask

Hvordan dækkes forholdet?

- Udbedring af utæthed i gulvafløb under håndvask i badeværelse. Udbedring foretages af [firma1].
- Fjernelse og retablering af fodpanel og tapet på nederste 0,7 meter på væg mod soveværelse og væg mod gang jf. fugtrapport dateret 7. april. Væg males fra hjørne til hjørne.
- Fjernelse og retablering af laminatgulv i mellemgang
- Affugtning

Fra erstatningen vil efterfølgende blive fratrasket policemæssig selvrisko på kr. 5.300,-'

Hvad kunne jeg selv se/konstatere ved mit besøg:

1) Gulvafløbet under håndvasken ses 'opstøbt' med beton. På et tidspunkt har man renoveret det oprindelige badeværelse. I den forbindelse har man 'genbrugt' det oprindelige støbejernsgulvafløb – altså IKKE udskiftet dette. Det skønnes at man ovenpå den flisebelægning eller underlag har udlagt et nyt afretningslag i beton og ovenpå dette lagt nye fliser, Det er kanten af afretningslaget man kan se ovre ved gulvafløbet under vasken – og som har en tykkelse på ca. et par cm.

Hvornår badeværelset er renoveret ikke oplyst i sagen. Følgende fremgår dog under sælgers oplysninger i tilstandsrapporten:

...

Altså må renoveringen af badeværelset ligge fra før år 2005.

Jeg er enig med tidligere taksator ... vurdering af at en remaljering ikke er ulovlig jf. lovgivningen i dag, så længe reparationen kan udføres 'tæt'. Det må dog være op til [firma1] at vurdere, om de kan udføre deres løsning på det konkrete gulvafløb i denne sag.

Betonopstøbningen i gulvafløbet anses for at kunne være fugtsugende – og ved opstuvning af vand i gulvafløbet, vil betonudstøbningen kunne opsuge fugt og transportere dette videre til tilstødende bygningsdele.

Endvidere ses i sider af gulvafløbet indført afløbsrør fra henholdsvis vaskemaskine og bruseniche. Indføringernes tæthed vurderes for værende tvivlsomme. Rør ligger så langt ned, at de må ligge i det oprindelige gulv. Har man 'brudt' overfladen på den oprindelige flisebelægning ved nedlægning af rørene? skulle man have sikret en tætning over rørene inden udstøbning af det nye afretningslag og udlægning af nye fliser. Om denne tætning er udført, kunne ikke kontrolleres ved besøget.

Slutteligt ses tillige lidt revnedannelser i overfladen ved de gulvfliser, der slutter af langs kanten af gulvafløbet, samt vurderes flisernes vedhæftning for værende begrænset.

I forhold tilstandsrapporten undrer det mig, at den bygningsagkyndige ikke har anført det betonopstøbte gulvafløb med en K3 – karakter. Han skriver ikke at der har været manglende adgang til gulvafløbet under håndvasken! Kun til følgende gulvafløb:

'Gulvafløb til vaskemaskine i badeværelse kunne ikke besigtiges på grund af placering under indbygget vaskemaskine.'

2) Faldet i selve brusenichen til brusenichens gulvafløb er ok og fungerende/tilstrækkeligt.

På badeværelsesgulvet udenfor brusenichen må gulvet godt være plant så længe, at der er et separat gulvafløb og en bassinvirkning i rummet – altså en 'tæt opkant' på minimum 30 mm, der kan holde vandet inde i rummet.

Ved stikprøvevis målinger kunne jeg konstatere at gulvet udenfor brusenichen er tæt på at være plant. Dog kunne måles lidt bagfald fra gulvafløbet og ud til opkanten ved døren ind til badeværelset – dog kun nogle få mm. Jeg ser derfor ikke under forudsætning af, at gulvafløbet udenfor brusenichen har sin funktion og er oprenset, at der er en risiko for overløb ved opkanten og ud i gangen. Kanten er en del højere end det mindre bagfald på gulvet.

[Fototekst:] *'Der ses en fornuftig høj kant ud mod gangen. Hvis ellers gulvafløbet under håndvasken holdes funktionelt.'*

3) Der kunne konstateres en del gulvfliser med manglende vedhæftning både i og udenfor brusenichen på det øvrige gulv. Mange 'klaprede' ved bankning på dem. Endvidere var der enkelte løse/revnede fuger og fugeudfald.

Følgende var nævnt i tilstandsrapporten omkring dette:

...

4) Gulv i gang kunne ses at være taget op. Endvidere var tapet på væg i gang og soveværelse fjernet op til en højde på ca. 70 cm. Det ses umiddelbart svarende til et omfang som angivet i den fugtrapport, som ligger i skadesagen fra [affugtningsfirma] – dateret den 7. april 2021.

Forsikringstager oplyste at de har oplevet 'vanddryp' ned i stueetagen fra badeværelset. Ved profilbræddeloftet i stuen under badeværelset – kunne der ses mindre omfang af fugtaftegninger stedvist mellem samlinger på profilbræddeløfterne – se nedenstående foto:

Endvidere oplyste forsikringstager at de oplever 'fugtlugt' i køkkenskab? Det kunne jeg ikke vurdere? Dog kunne ikke ses tegn på vandskade i det pågældende skab.

Konklusion:

Gulvafløbet under håndvasken er ikke tæt. Kan [firma1] lave deres løsning og få afløbet tæt ved den metode, mener jeg ligesom [taksator], at dette en både forsvarlig og lovlig løsning. Argumenter for dette har [taksator] fint redegjort for i sagen allerede, så det vil jeg ikke gentage her.

Bliver afløbet tæt er det spørgsmål om at få udbedret de afledte fugtskader – endeligt omfang kræver nok en ny fugtundersøgelse.

I forhold til gulvflisers problem med vedhæftningen til underlaget, er dette nævnt i tilstandsrapporten. Det er min vurdering at man ikke vil kunne reparere skaderne nævnt i tilstandsrapporten uden, at man skal tage alle gulvfliser op. Det må I så fald blive forsikringstagers egen udgift. Og er der en vådrumsmembran under fliserne, vil den formentlig blive skadet ved optagningen af gulvfliserne – og derfor en uundgåelig følgeudgift i den forbindelse og derfor også forsikringstagers udgift. Alternativt kunne man dele udgiften til en ny vådrumsmembran, da det er en forholdsvis overkommelig udgift – ca. kr. 500,- pr. m2 inkl. moms.

Hvis tilfældet af en opdateret fugtundersøgelse ender ud i at man skal nedtage loftet i stuen hvor vand er dryppet ned – og kunden selv skal udskifte gulvfliser, så er det umiddelbart min vurdering

at en udskiftning af gulvafløbet kunne overvejes af forsikringstager. Udgiften til en remaljering kunne i så fald indgå som rådighedsbeløb til et nyt gulvafløb."

Af brev af 30/11 2021 fra selskabets klageafdeling til klageren fremgår bl.a.:

"D. 7. maj 2021 vender taksatoren retur og skriver følgende til spørgsmålet om badeværelset og afløbets udformning:

'SBI er udelukkende anvisninger til hvordan badeværelse og afløb kan laves, men det er ikke et lovkrav. Afløbsnormen er ligeledes ikke længere et krav i BR-18, men blot en måde som afløb kan laves på. BR-18 stiller krav til at afløb er tæt og det opfylder løsningen fra [firma1]. Det er derfor denne løsning vi kan tilbyde. Hvis I ønsker yderligere dokumentation på løsningen, er du velkommen til at kontakte [firma1].'

...

Desuden gøres det gældende, at [firma1] har de nødvendige godkendelser til at udføre arbejder med at tætné gulvafløb af Sikkerhedsstyrelsen, og at [firma1] har oplyst følgende:

'Vi blev for år tilbage opmærksomme på, at vi skulle have en godkendelse fra Sikkerhedsstyrelsen, som 'kompetent virksomhed til at udføre begrænsede arbejder på vand- og sanitetsinstallationer' for at tætné gulvafløb i etageadskillelser (VVS-afløb) samt være autoriseret kloakmester for at tætné gulvafløb mod jord (Kloak afløb). Disse godkendelser/autorisationer er vedhæftet (godkendelse - Sikkerhedsstyrelsen + Kloakmester SIK) (Vi har efterfølgende fået nye aut. numre: ... + ...) I er velkommen til at tjekke disse godkendelser. Hvad angår kommunen, er der os bekendt ikke krav om godkendelse af den stedlige myndighed i forbindelse med reparation af et gulvafløb.'

...

Vurdering

...

Det er korrekt, at [firma1] ikke har foretaget besigtigelse, og såfremt de ved besigtigelse – mod vores klare forventning herom – ikke kan foretage denne tætning ved reemaljering, så vil vi naturligvis se på sagen igen. Vi kan dog ud fra de foreliggende oplysninger i sagen, herunder taksators besigtigelse ikke konstatere konkrete forhold ved afløbet/badeværelset, som skulle gøre, at der ikke kunne foretages tætning ved reemaljering.

...

Afslutningsvis skal vi nævne, at det er vores opfattelse, at affugtning vil tilsikre, at konstruktionen igen er tør, således der ikke er grobund for utilsigtet skimmelvækst.

Såfremt der under udbedringen konstateres yderligere forhold, som vi ikke har taget højde for på nuværende tidspunkt, skal vi naturligvis bede jer kontakte skadesafdelingen herom, som således vil tage stilling til eventuel yderligere forsikringsdækning herfor."

Selskabets seniortaksator har i intern mail af 22/1 2022 bl.a. bemærket:

"Først og fremmest vil jeg sige, at udbedring af utætheder på gulvafløb ved brug af remaljering har været brugt gennem mange år af flere forsikringsselskaber oftest ved brug af [firma1s] metode. Det har ikke været noget, som man har reklameret med, men den er blevet brugt, og jeg tror, at den stadig bliver brugt.

I og for sig kan det sidestilles med relining/strømpeforring af kloakledninger, ligesom der i dag anvendes flydende tætningsmidler til varmerør f.eks. Multiseal. Nogle er endda godkendt til brugs-vandsrør.

Der har ganske rigtigt været nogle bump på vejen i forhold til brugen af f.eks. [firma1s] metode, hvilket knytter sig til den daværende lovgivning – bygningsreglementerne, som var knyttet op på afløbsnormen.

Jeg drøftede det allerede dengang med ... hos Teknologisk Institut, ligesom jeg var omkring dem, der VA-godkender materialer til brug i afløbsinstallationer, ETA-Danmark.

Dengang forløb det, at det ikke var muligt at godkende et produkt, hvor en væsentlig del af funktionsdueligheden var afhængig af personen, som udførte arbejdet til forskel fra et maskinbaseret produkt, hvor det må forventes at være ens hver gang. Derfor kunne ETA-Danmark heller ikke VA-godkende produktet.

I mellemtiden er der kommet nye bygningsreglementer og det gældende er ikke knyttet op på normer i samme grad som tidligere.

For afløbsinstallationer gælder § 69 til § 81. I § 69 hedder det,

'Bygninger og udenomsarealer skal have afløb for spildevand, regnvand og vand fra tekniske installationer. Projektering, udførelse, drift og vedligehold af afløbsinstallationer skal ske under hensyn til, at:

- 1) Der ikke opstår risiko for brand- og eksplosionsfare.*
- 2) Der ikke opstår risiko for personers sundhed eller komfortmæssige gener.*
- 3) Der ikke sker skader på personer, installationer og bygningsdele.*
- 4) Der ikke sker forurening af jord, grundvand, af andre ledningsanlæg eller anden uhensigtsmæssig vandudsivning.*
- 5) Der ikke sker unødigt energiforbrug.'*

Her er det naturligt at forholde sig nærmere til punkt 3 og 4, hvor nedenstående indskrænkede krav til overholdelse af normen må gælde.

Videre fremgår det under § 70,

'Afløbsinstallationer skal projekteres og udføres, så det tilførte afløbsvand bortledes fra bygningen og de tilhørende udenomsarealer. Dette skal ske under hensyn til tilslutningsforhold og omgivelser samt til installationens, grundens og bygningens anvendelse.

Stk. 2. Afløbsinstallationer skal dimensioneres som anvist i DS 432 Afløbsinstallationer, afsnit 6 eller på en måde, som på tilsvarende vis sikrer en tilfredsstillende bortledning, jf. stk. 1.

Stk. 3. §§ 69-81 kan opfyldes ved at følge DS 432 Afløbsinstallationer.'

Her er der i forhold til dimensionering henvist til DS 432, men den er dog også blødt op, idet der er tilføjet – eller på en måde, som på tilsvarende vis sikrer en tilfredsstillende bortledning.

Ikke uvæsentligt fremgår det af stk. 3, at §§ 69-81 KAN opfyldes ved at følge DS 432 Afløbsinstallationer. Det vil med andre ord sige, at det er frit, om man vil tage udgangspunkt i normen, men bevisbyrden for holdbarhed og funktionsduelighed med videre er vendt om til den person, som anvender en anden dimension andre materialer end dem, som er krævet i DS 432.

Det har der været en del diskussion om i forhold til anvendelse af strømpeforringer/relining, idet materialet, som bliver anvendt, indsnævrer dimensionen på afløbsinstallationen, men det skulle man være kommet overens om efter forskellige tests.

Hvis vi f.eks. tilbyder en løsning med [firma1s] metode, så giver de 15 års garanti ifølge deres hjemmeside, se tidligere link.

Endelig fremgår det også under § 71,

'Afløbsinstallationer skal projekteres og udføres, så:

- 1) *Der ikke forekommer lugtgener, aflejringer eller oversvømmelse.*
- 2) *Placeringen og fastgørelsen ikke medfører generende rystelser eller skader på bygningsdele eller installationer.*
- 3) *De beskyttes mod frost.*
- 4) *Utsigtet ind- og udsivning undgås.*
- 5) *Rotter hindres i at trænge ud af installationerne og ind i eller under bygninger.*
- 6) *Der ved risiko for opstemning i hovedafløbssystemet sikres mod skadelig oversvømmelse i bygningen.*
- 7) *De kan modstå normalt forekommende statiske, dynamiske, kemiske og termiske påvirkninger.*
- 8) *Der ikke opstår risiko for sprængninger eller skadeligt tryk og trykstød.*
- 9) *Der ikke sker overstrømning til vandforsyningsanlæg og vandinstallationer, eller til et andet afløbssystem eller en anden installationsgenstand.*
- 10) *Der ved rørgennemføringer ikke spredes generende støj, fugt og lugt.*
- 11) *De kan renses, betjenes og vedligeholdes i fornødent omfang. Renseadgange og komponenter, der kræver betjening, eftersyn eller vedligehold, skal være let tilgængelige, så dette kan ske på en hensigtsmæssig og forsvarlig måde.*
- 12) *De holdes inden for ejendommen.*
- 13) *Dækslers og afdækningers materialeegenskaber, styrke og bæreevne kan modstå den belastning, de udsættes for, og så der ikke sker personskader eller skader på andre afløbsinstallationer.'*

Ingen af ovenstående krav er ikke overholdt ved anvendelse af en tætning a la [firma1s] metode.

Når det gælder [besigtigelseskonsulents] observationer omkring de rør, som løber ind i afløbsskålen, så kan der meget vel være en utæthed der.

Det er imidlertid min opfattelse, at [firma1] udfører overfladebehandlingen så langt ned i afløbsskålen som muligt, hvilket vil sige ned til starten på vandlåsen. De vil som udgangspunkt ikke gå under vandspejlets niveau, selvom det burde være muligt, hvis de tømte den for vand og lod den tørre.

Det afgørende er, hvad de kan komme til. Derfor vil jeg også mene, at det er muligt at tætné omkring de rør, som løber ind i afløbsskålen og ikke kun, hvor der forekommer synlig beton enten i form af en overstøbning eller blot utætheder i en gammel betonstøbt afløbsskål, eller er anvendt forhøjerringe, som ikke er VA-godkendt til afløbsskålen.

I forhold til hvad en bygningssagkyndig skal registrere i en senere tilstandsrapport, så har jeg ledt højt og lavt i den nugældende vejledning for beskikkede bygningssagkyndige, ligesom jeg har tjekket i dokumentet 'Hvad skal ikke registreres i tilstandsrapporten'.

I øvrigt ved vi jo ikke, hvad fremtiden bringer. Både bygningsreglement og vejledningen kan blive ændret mange gange, inden der skal laves en ny tilstandsrapport for ejendommen.

Det er dog rigtigt, at vi har forsøgt at gøre bygningssagkyndige erstatningsansvarlige for oversete remaljerings i afløb, men det var på det tidspunkt, hvor der var krav om reparationer ved brug af VA-godkendte materialer, og det var og er en remaljering ikke.

Med udgangspunkt i det nugældende bygningsreglement er det ikke min vurdering, at vi kan komme efter de bygningssagkyndige, så skal der være en konkret skade på den udførte remaljering/tætning, som har været til stede på tidspunktet for bygningsgennemgangen, som ligger til grund for tilstandsrapporten.

Den bygningssagkyndige skal jo kun registrere, hvis der er åbenlyse ulovlige forhold, og det er efter min bedste ikke ulovligt at udføre en tætning af afløbsskåle eller andre installationer uden nødvendigvis at skifte den helt.

Jeg har prøvet at søge i Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, men har ikke fundet nogen sager, hvor den bygningssagkyndige er gjort erstatningsansvarlig for at have overset en sådan tætning, men søgefunktionen og deres klageresumé er ikke videre godt.

Når det gælder Ankenævnet for Forsikring, har jeg også fundet den kendelse, som du nævner, hvor et enkelt afsnit kan tolkes i en interessant retning. På side 13 under Afløb er det bl.a. anført,

'Nævnet lægger til grund, at der er etableret en ny gulvkonstruktion. Dette medfører, at det ikke efter de nugældende forskrifter ville have været tilstrækkeligt med en remaljering, men at selskabet havde pligt til at skifte hele gulvafløbet.'

Det må omvendt kunne slutes af den bemærkning, at der ikke er noget til hinder for at anvende en tætningsløsning ved f.eks. [firma1], som der konkret er henvist til andet sted i kendelsen, hvis den er tilstrækkelig til udbedring af utætheden.

Endelig må det også være sådan, at begge de utætheder, som vi er gået i dækning for, er udtryk for skjulte rørskader, og dermed også skader, der vil være dækket på en på almindelige vilkår tegnet husforsikring med forsikring for skade på skjulte indvendige rør. Den ses ikke at være tegnet hos os."

Af faktura af 27/1 2022 fra firma1 til selskabet fremgår bl.a.:

"Leveringsdato 11-01-22

Ankenævnet for Forsikring

22.

98473

...		
1 Tætning af gulvafløb mv. med Renotæt (TM)	3.575,00	3.575,00
...		
1 Kørsel postnr. ...	520,00	520,00
...		
TOTAL [efter tillæg af moms]		5.118,75

Der ydes 15 års garanti mod afskalning, der ikke skyldes mekanisk slitage el. påvirkning samt sætningsskader eller bagfra kommende fugt. Evt. følgeskader er ikke omfattet af garantien. Garantien er gældende efter fuld betaling af denne faktura. Afløb skal jævnligt rengøres og efterses, og evt. skader på belægning straks udbedres professionelt. Til rengøring anbefales f.eks. flydende opvaskemiddel og en blød børste."

I selskabets interne mail af 27/6 2022 hedder det bl.a.:

"Jeg har netop snakket med [firma1] – ... (Overmontør og Faglig ansvarlig Kloakmester). Hun oplyser mig følgende telefonisk.

Hun er ikke bekendt med nogle afløb, som er blevet utætte eller andet udover de reklamationer de har haft. Hun nævner de har eksisteret i 30 år, og de har aldrig fået en klage over holdbarheden. Hvad angår holdbarheden, da er der ikke en officiel holdbarhed, som der f.eks. er ved andres bygningsdele. Jeg nævnte om det måske kunne være 15 år, da det er deres garanti, men her nævnte hun, at det slet ikke var i nærheden. Holdbarheden af en remaljering er nærmest uendelig, og først går i stykker når gulvet brydes op.

Til ovenstående skal jeg sige, at da jeg nævnte en holdbarhed i minimum 15 år, da afbrød hun mig ret hurtigt, da det på ingen måde står til måls med holdbarheden, men de skulle sætte garantien et sted."

Af sporingsrapport af 19/9 2022 rekvireret af selskabet fra lækagesporingsfirma fremgår bl.a.:

"Analyse konklusion

Øvre afløb er testet og fundet i orden. Der er foretaget undersøgelse med vaskemaskinen tilsluttet når denne sat til - og når denne tømmer vand ud i afløb. Dette løb ikke over ved test."

Selskabets taksator har i mail af 4/10 2022 til firma1 bl.a. anført:

"[Lækagesporingsfirma] har nu testet gulvafløbet og fundet det tæt, men jeg har også brug for din vurdering af jeres reparation af gulvafløbet. Så du bedes svare på følgende:

1. Var jeres reparation stadig intakt ved dit besøg?
2. Hvor mange års garanti yder I på jeres reparation?"

Hertil har firma1 i mail af 5/10 2022 til selskabets taksator bl.a. anført:

"Der var ikke tegn på brud på belægningen. Vi giver 15 års garanti."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"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 udførelsestidspunktet 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.

...

Eksempler på forhold, som i almindelighed ikke vil være dækningsberettigende

...

- manglende fald mod gulvafløb i vådrum, der medfører vandansamlinger på gulv."

Nævnet udtaler:

Denne sag er en genoptagelse af sag 97645, jf. § 21 i nævnets vedtægter, og nærværende kendelse erstatter i det hele nævnets kendelse af 1/6 2022 i sag 97645.

Klageren har den 13/4 2021 anmeldt, at der er et ulovligt og utæt gulvafløb med synlig betonkant under håndvasken i badeværelset på 1. salen, og at forholdet har medført fugtskader i gulve og vægge i gang og naboværelse.

Selskabet har anerkendt, at det utætte gulvafløb og følgeskader udgør en dækningsberettigende skade. Selskabet har tilbudt klageren, at gulvafløbet tættes med en remaljering, og der er i januar 2022 således foretaget remaljering af gulvafløbet, jf. faktura af 27/1 2022 fra firma1. Herudover dækker selskabet udbedring af opfugtninger i henhold til klagerens rekvirerede fugtrapport af 7/4 2021 – herunder fjernelse og retablering af fodpanel og tapet på nederste 0,7 meter på væg mod soveværelse og væg mod gang, maling af væg fra hjørne til hjørne, fjernelse og retablering af laminatgulv i mellemgang samt affugtning.

Klageren kræver, at den eksisterende gulvkonstruktion og gulvafløbet fjernes, og at der udføres en ny installation og opbygning efter gældende regler og normer. En remaljering af afløbet er ikke en anerkendt og acceptabel udbedringsmetode. Desuden skal det sikres, at opfugtningen ikke har medført yderligere skade eller forekomst af svamp i de berørte områder.

Selskabet har anført, at remaljering eller anden tilsvarende coating af afløbet er en sædvanlig behandling til tætning af afløb og ikke i strid med gældende bygningsreglement BR18. Remaljeringen er blevet udført af firma1 i januar 2022, da konstruktionerne var blevet tilstrækkeligt tørre. Remaljeringen er udført af en autoriseret kloakmester fra firma1, der har de fornødne myndighedsgodkendelser. Firma1 giver 15 års garanti på arbejdet, og selskabet indestår også for, at der opnås en tilstrækkelig tæthed, idet klageren ellers kan vende tilbage til selskabet. Afløbets tæthed er den 19/9 2022 blevet efterprøvet af et lækagesporingsfirma, der oplyser, at afløbet er i orden. Selskabet har anført, at der ikke er konstateret følgeskader til opfugtningen i forbindelse med affugtningen og udbedringsarbejdet.

Af tilstandsrapportens punkt 6.1 fremgår det med karakteren K2, at der er enkelte gulvfliser med manglende vedhæftning i brusenichen. Med karakteren K1 fremgår det, at gulvfliserne i

badeværelset generelt er med manglende vedhæftning til underlaget, men at der ikke er nærliggende risiko for skade, da forholdet er konstateret uden for det vandbelastede område.

Klagerens byggerådgiver har i mails af 2/7 2021 og 30/7 2021 anført, at en tidligere ejer ved en renovering af badeværelset har foretaget flere gennembrydninger i gammelt gulv for at udføre nye afløb fra bruseområde og vaskemaskine hen til gulvafløbet under håndvasken. Dette har man gjort uden at udskifte afløbsskålen, hvilket ellers kræves under autoriserede VVS-arbejder, når en gammel gulvflade gennembrydes. Herefter har man udført et nyt gulv direkte oven på det gamle, og gulvafløbet er forhøjet med en betonudstøbning, der nu fremtræder revnet og nedbrudt. Det øverste flisegulv har løsnet sig fra det underliggende, hvorfor der er opstået en større revnedannelse mellem betonlaget og metalskålen i gulvafløbet. Fugtskaderne opstår ved opstuvning i gulvafløbet, og vandet presses ud mellem de to lag fliser og ud i de omkringliggende konstruktioner, idet der er forkert fald på både over- og underliggende belægning. Det er således ikke korrekt – som det fremgår af tilstandsrapportens K1 – at forholdene vedrørende gulvflisebelægningen ikke giver risiko for følgeskader.

Klagerens byggerådgiver har videre anført, at løsningen med en remaljering vil føre til, at der vil komme en K3-anmærkning i en tilstandsrapport på huset. Ingen af de VVS'ere, han har kontaktet, kender eller kan anbefale løsningen, og byggerådgiveren har selv – som skønsmand og håndværkertaksator – aldrig set produktet anvendt. Han har fået oplyst af kommunen, at fremgangsmåden ikke kan godkendes af de kommunale myndigheder. Han vurderer, at jernafløbsskålen og den omkringliggende beton er beskadiget af langvarig vandbelastning, og at dette ikke vil blive afhjulpel med den tilbudte udbedring. Bevægelser mellem de to gulvoverflader kan få revnedannelserne i afløbet til at komme igen. Han har også anført, at der er bagfald på badeværelsesgulvet, og at det ikke er tilstrækkeligt, at dette er afhjulpel med en liste ved badeværelsesdøren.

Selskabets besigtigelseskonsulent har i rapport af 29/10 2021 anført, at man under en renovering af det oprindelige badeværelse har genbrugt det oprindelige støbejernsafløb. Han skønner, at man har lagt et par cm beton som afretningslag på den oprindelige flisebelægning og ovenpå

lagt nye fliser. Han anfører, at en remaljering ikke er ulovlig efter lovgivningen i dag, så længe reparationen kan udføres tæt, hvilket må være op til firma1 at vurdere. Der ses indført afløbsrør fra vaskemaskine og bruseniche i siderne af gulvafløbet, og indføringernes tæthed er tvivlsom. Der kunne måles lidt bagfald på et par mm på gulvet uden for brusenichen i retning ud mod badeværelsesdøren, men opkanten ved døren er af fornuftig højde, forudsat at gulvafløbet under håndvasken holdes funktionelt.

Selskabets seniortaksator har den 22/1 2022 anført, at udbedring af utætheder ved gulvafløb ved brug af remaljering har været brugt gennem mange år af forsikringsselskaber. Materialet er ikke VA-godkendt, hvilket hænger sammen med, at funktionsdueligheden afhænger af den person, der udfører arbejdet. Det gældende bygningsreglement BR18 er ikke knyttet op på normer i samme grad som tidligere. Det fremgår, at BR18 "kan" opfyldes ved at følge Dansk Standard DS 432 Afløbsinstallationer, og det er derfor frit, om man vil tage udgangspunkt i normen. Anvender man andre materialer eller dimensioner end efter DS 432, har man bevisbyrden for holdbarhed og funktionsduelighed. Firma1 giver ifølge sin hjemmeside 15 års garanti på sin metode. Seniortaksator anfører, at der meget vel kan være utætheder omkring de rør, der løber ind i afløbsskålen, men at det er hans vurdering, at firma1 udfører sin overfladebehandling så langt ned som muligt og vil kunne tætne omkring de rør, der løber ind i afløbsskålen, og ikke kun hvor der er synlig beton eller utæthed. I forhold til, om en remaljering skal beskrives i en fremtidig tilstandsrapport, vurderer seniortaksator på baggrund af det nugældende bygningsreglement, at så længe der ikke er en konkret skade på den udførte tætning, kan den bygnings-sagsyndige ikke holdes erstatningsansvarlig, hvis han ikke gør anmærkning i tilstandsrapporten.

Firma1 har i mail af 23/6 2021 anført, at de siden 1994 har beskæftiget sig med tætning og forebyggende behandling af gulvafløb. Firmaet anfører, at det overholder kravene i bilag 7 i bygningsreglementet mht. registrering af materialer, udførelsesmetoder og kvalitetskontrol. Kravene om VA-godkendelse af afløbsmaterialer bortfaldt i 2005. Firmaet udfører denne tætning på rigtig mange afløb hvert år. Firma1 har i mail af 5/10 2022 oplyst, at der ikke ved firmaets kontrolbesøg kunne konstateres brud på belægningen.

Ankenævnet for Forsikring

27.

98473

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at han har krav på udskiftning af gulvafløbet. Nævnet kan ikke kritisere, at selskabet har opgjort klagerens erstatning på grundlag af en remaljering af gulvafløbet.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det på baggrund af seniortaksators notat af 22/1 2022 og mail af 23/6 2021 fra firma1 må lægges til grund, at det gældende bygningsreglement BR18 ikke stiller krav om, at afløbsnorm DS 432 følges, eller at der anvendes VA-godkendte materialer. Det forhold, at en remaljering ikke er en udførelse med VA-godkendte materialer, betyder således ikke, at der er tale om et udbedringsarbejde i strid med bygningsreglementet.

Nævnet har også lagt vægt på, at remaljeringsarbejdet er blevet udført af en autoriseret kloakmester fra firma1. Firma1 giver 15 års garanti på arbejdet, og tætheden af afløbet er blevet efterprøvet af et lækagesporingsfirma og blevet efterkontrolleret af firma1, uden at der herved er konstateret fejl. Klageren har ikke godtgjort, at afløbet efter udbedringsarbejdet fremstår mangelfuldt, og nævnet har samlet set ikke grundlag for at antage, at der ikke er foretaget en håndværksmæssig tilfredsstillende udbedring af afløbet. Nævnet bemærker, at selskabet har anført, at det indestår for, at der er opnået en tilstrækkelig tæthed i afløbet ved den udførte remaljering.

Nævnet finder efter sin gennemgang af sagen heller ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække en udskiftning af flisebelægningen på badeværelsesgulvet.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens punkt 6.1, at gulvfliserne generelt er med manglende vedhæftning til underlaget. Nævnet finder det ikke godtgjort, at beskrivelsen i tilstandsrapporten er klart forkert for forholdene på overtagelsestidspunktet, eller at skaden vedrørende gulvafløbet har beskadiget flisebelægningen yderligere efter overtagelsen.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at bagfald på badeværelsesgulvet indebærer, at der er nærliggende risiko for skade efter udbedring af skaden ved gulvafløbet.

Ankenævnet *for* Forsikring

28.

98473

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der er yderligere fugtskader i vægge eller gulve i de tilstødende rum, idet nævnet bemærker, at selskabets dækningstilsagn ses at være i overensstemmelse med omfangsbestemmelserne foretaget af affugtningsfirmaet i rapport af 7/4 2021.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Kendelsen træder i det hele i stedet for kendelse 97645.



Svend Bjerg Hansen