

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 28. juni 2023 blev i sag nr. 99247:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

AmTrust International Underwriters Ltd.
V/Caplloyd A/S - Forsikringsagentur
Hammerensgade 4
1267 København K

afsagt

k e n d e l s e :

Klageren er en forening af 46 ejendomsejere i en bebyggelse, hvor der er tegnet byggeskade-forsikring. Bebyggelsen er opført i 2012-2014. Klagerens advokat har i brev af 14/1 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Indledning.

Hermed indgives klage over afslag på skadesbehandling og dækning afgivet af AmTrust International Underwriters DAC, 6-8 College Green, Dublin 2, Irland ('Amtrust').

Klagen indgives på vegne af de i **Bilag 1** nævnte ejere og forsikringstagere, som alle er ejere af ejendomme i bebyggelsen ... Det bemærkes at ejerne har dannet en Foreningen Gruppesøgsmål – [bebyggelse], hvis medlemmer udgøres af ejere af ejendomme i bebyggelsen.

Sagsfremstilling.

Den samlede bebyggelse ... er opført af [byggefirma] for bygherre ... i perioden 2012-2014. Byg-herren ... blev erklæret konkurs den 23. september 2016.

Samtlige ejendomme er byggeskadeforsikret af Amtrust, og samtlige de i bilag 1 nævnte ejendomme har indleveret skadesanmeldelse og fået et enslydende kollektivt afslag på dækning af skadesbehandling, jf. **Bilag 2**. Der har tillige været foretaget andre skadesbehandlinger fra Am-trust's side, hvor man har noteret og omtalt den kollektive skadesbehandling, jf. **Bilag 3**.

Anmeldelserne skyldes konstateret forhøjede fugtniveauer, hvilke antages at skyldes at der ikke er etableret vådrumssikring i ejendommenes badeværelse. Der har således i flere ejendomme været konstateret vandskader i underliggende lofter under badeværelser, antageligt pga. ikke-tætte vådrumsmembraner i badeværelserne.

Selve det kollektive afslag (bilag 2) er udateret, men som det fremgår af fremsendelsesmailen er dette fremsendt til ejeren af ejendommen [bebyggelse] nr. 122 i august 2021 under henvisning til police nr. BSK-2013-... og tilsvarende afslag er afsendt af Amtrust til de øvrige ejendomme.

Standardafslaget begrundes med, at der ikke foreligger en byggeskade, ligesom Amtrust gør gældende at den undersøgelse som er foretaget for bebyggelsens beboere af et entreprenørfirma, er *'useriøs og med det ene formål at skaffe mere arbejde.'*

Beboerne i [bebyggelse] retter herefter henvendelse til advokat der den 19. november 2021 (**Bilag 4**) protesterer imod afslaget ligesom Amtrust opfordres til at foretage en egen tilbundsgående undersøgelse af sagen.

Den 29. november 2021 (**Bilag 5**) afviser Amtrust's advokat igen anmeldelsen, bl.a. under henvisning til at der – selv såfremt der ikke er udført vådrumssikring – da er dette ikke en byggeskade, fordi der ikke er nærliggende risiko for at der indtræder en skade.

Beboerne i [bebyggelse] foranlediger herefter for egen regning en sagkyndig gennemgang af ejendommene i februar 2022, ved [klagerens byggerådgiver], som gennemgik 46 ejendomme.

Som eksempler på forholdene fremlægges byggetekniske notater af 24. og 25. februar 2022, for boligerne beliggende [bebyggelse] 50, 70 og 122 (**bilag 6**). Notaterne er illustrerende for forholdene i de øvrige boliger.

Notaterne er udarbejdet af [klagerens byggerådgivers] ingeniør ..., som udover at være byggesagkyndig desuden anvendes som skønsmand i byggesager.

Af rapporternes konklusion fremgår bl.a., at kravene til udførelsen af vådrumssikringen ikke er overholdt i brusenichens gulv- og vægge. Ydermere er der påvist et forhøjet fugtniveau i brusenichens gulv. Det fremgår endvidere af bilag 6, at der er nærliggende risiko for såvel fugtskader som skadeudvikling. Det bemærkes i den henseende at det er velkendt, at manglende vådrumssikring kan resultere i bl.a. skimmelsvamp i konstruktionen.

Det fremgår af rapporterne at der må beregnes en udgift på 100-125.000 kr. inkl. moms per ejendom til udbedring af badeværelsesproblemerne.

Foranlediget af, at beboerne i [bebyggelse] nu efter egen opfattelse - igen - havde påvist at der var byggetekniske forhold, som gav nærliggende risiko for skade, tilskrev beboernes advokat igen Amtrust's advokat den 10. juni 2022 (**bilag 7**) og gentager kravet om anerkendelse af skadesanmeldelsen.

Den 24. juni 2022 (**bilag 8**) afviser Amtrust's advokat igen at skadesbehandle sagen, da man henviser til at Amtrust's taksatorer har gennemgået rapporterne og bestrider at der foreligger skade eller nærliggende risiko derfor jf. bekendtgørelsen om byggeskadeforsikring og forsikringsbetingelserne.

Den seneste henvendelse til Amtrust's advokat den 9. december 2022 (**bilag 9**) er forblevet ubesvaret.

Krav og påstande.

Det gøres gældende:

- at de konstaterede forhold opfylder definitionen på en byggeskade, jf. byggeskadebekendtgørelsens § 5 samt byggeskadeforsikringens forsikringsvilkår pkt. 6, idet manglende vådrumssikring er et væsentligt forhold ved opførelsen af bebyggelsen, som medfører nærliggende risiko for såvel lækageforårsagede fugtskader (herunder i etageadskillelsen) som råd og skimmelsvamp, ligesom disse på afgørende måde vil nedsætte brugbarheden af bygningerne, herunder eventuelt gøre bygningerne delvist ubeboelige,
- at dette støttes af de af klager foretagne sagkyndige undersøgelser af ejendommene,
- at det fremgår af bekendtgørelsens § 5, stk. 2 samt forsikringsvilkårenes pkt. 6.4 at der '*Ved vurderingen af, om der foreligger en byggeskade, skal der bl.a. lægges vægt på, om forholdet har eller må vurderes at få betydning for personers sikkerhed eller sundhed, om arbejdet er udført fagmæssigt korrekt, samt om offentlige forskrifter er overholdt*', hvortil bemærkes, at manglende vådrumssikring medfører nærliggende risiko for råd og fugtskader og deraf følgende skadeudvikling, herunder udvikling af skimmelsvamp, ligesom det ikke er hverken fagmæssigt eller forskriftsmæssigt korrekt at undlade at udføre vådrumssikring,
- at forsikringsvilkårenes definition af en dækningsberettiget skade er opfyldt;
- at der i øvrigt ved bedømmelsen af, hvorvidt en byggeskade er dækningsberettiget, skal foretages en konkret vurdering efter § 5 (med bilag 1) i bekendtgørelse om byggeskadeforsikring, hvilket Amtrust har forsømt, da man blot har kollektivt afslået forholdene med et standardafslag baseret på egne taksatorer, uden at foranledige nærmere undersøgelser iværksat – trods opfordret dertil,
- at Amtrust derefter er forpligtet til at anerkende beboerne i [bebyggelse] anmeldelse under byggeskadeforsikringen, og som følge deraf, jf. bekendtgørelsens § 6, dække
 - i) udbedring af byggeskader
 - ii) udbedring af følgeskader, der har betydning for bebyggelsens brugbarhed
 - iii) rimelige og nødvendige udgifter til juridisk og teknisk bistand i forbindelse med konstatering af skader
 - iv) rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med udbedring af skader
 - v) udgifter til afholdelse af syn og skøn efter forudgående aftale med forsikringsselskabet
 - vi) rimelige udgifter til nødvendig genhusning i indtil 12 måneder, og
 - vii) rimelige udgifter til nødvendig flytning og opmagasinering af privat indbo i indtil 12 måneder,
- at Amtrust herefter skal pålægges enten
 - (i) at godtgøre de pågældende ejendomme DKK 100-125.000 inkl. moms fratrullet selvrisiko, alternativt
 - (ii) pålægges at afholde klagernes rimelige og nødvendige udgifter til teknisk og juridisk bistand, i forbindelse med den tidligere og fremtidige konstatering og udbedring af skader, jf.

forsikringsbetingelsernes pkt. 7.3, 7.4 og 7.5, herunder udgifter til afholdelse af syn og skøn."

I brev af 7/2 2023 fra selskabets advokat til nævnet hedder det bl.a.:

"1.0 Påstand

1.1 Klagerne gives ikke medhold

2.0 Indledning

2.1 Klagesagen angår en byggeskadeforsikring. AmTrust International Underwriters DAC ... forstår det således, at der klages over, at Selskabet har afvist at foretage nærmere undersøgelser af de forhold, der ifølge Foreningen Gruppesøgsmål [bebyggelse] ... er på deres ejendomes badeværelser eller at afholde omkostningerne til undersøgelser.

2.2 Selskabet forstår det endvidere sådan, at der klages over, at Selskabet ikke har givet tilsagn om dækning af, at badeværelserne på Klagernes ejendomme ifølge Klagerne er udført uden vådrumsmembran.

2.3 Selskabet er af den opfattelse, at Selskabet har foretaget tilstrækkelige undersøgelser af de anmeldte forhold, og at disse ikke giver grundlag for at foretage yderligere undersøgelser eller dække udgifterne hertil. Selskabet er endvidere af den opfattelse, at Klagerne ikke har løftet deres bevisbyrde for, at der er forhold ved ejendommene, der giver grundlag for at udføre eller dække yderligere undersøgelser, eller for at kræve udbedring.

2.4 Klagerne skal derfor ikke have medhold i deres klage. Selskabet begrundet dette i det følgende.

3.0 Supplerende sagsfremstilling

Policerne og klagernes status

3.1 Klagerne ejer de ejendomme på [bebyggelse], der er angivet med husnr. i 2. kolonne fra venstre i bilag 1. Disse ejendomme er byggeskadeforsikret under den lovpligtige byggeskadeforsikring af Selskabet ved policer udstedt i perioden 2012-2014. Policerne for ejendommene fremlægges samlet som **bilag A**.

3.2 Det fremgår af policerne i bilag A, at forsikringsvilkårene for de udstedte byggeskadeforsikringer er benævnt 2011.6.BSK. Disse fremlægges som **bilag B**. Klagerne anfører, at ejendommene alle er opført af [bygherre], men det fremgår af policerne BSK 2012-..., BSK 2013-..., BSK 2013-... og BSK 2013-..., at den professionelle bygherre her er [byggefirma] og ikke [bygherre].

3.3 I klagen er anført, at klagerne både er forsikringstagere og sikrede under byggeskadeforsikringen. Dette er ikke korrekt, idet forsikringstager ved lovpligtige byggeskadeforsikringer er den professionelle bygherre, der opfører byggeriet, hvorfor Klagerne alene er sikrede, jf. også pkt. 1 og 2 i bilag B.

Afvisningen af dækning

3.4 Sagen er opstået i foråret og sommeren 2021, hvor de sikrede løbende indsendte anmeldelser til Selskabet v/CapLloyd A/S – Forsikringsagentur som følge af, at entreprenøren ...

v/... oplyste to af Klagerne om, at der ikke var udført vådrumsmembran i badeværelserne på klagernes ejendomme.

- 3.5 Undersøgelserne var efter det oplyste udført ved, at der var boret en række huller i badeværelsesvæggene uden for vådzonen med et 10-12 mm bor, og på baggrund af murstøvet var det konkluderet, at der ikke var udført vådrumsmembran inden for vådzonen. Det er ikke bestridt af Klagerne, at undersøgelsen har fundet sted som beskrevet.
- 3.6 I langt størstedelen af anmeldelserne er der ikke anmeldt andre forhold end mistanken om manglende vådrumsmembran, og der er i langt størstedelen af anmeldelserne ikke medsendt nogen form for dokumentation el. lign. for forholdet.
- 3.7 Selskabet har, som det fremgår af bilag 3, foranlediget undersøgelser ved egen taksator af badeværelserne i fire af Klagerne ejendomme i august og oktober 2021. Det blev ikke undersøgt, om der manglede vådrumsmembran bag flisebelægningen i badeværelsernes vådzoner, men det blev konstateret, at der ikke var forhold, der kunne udgøre skade eller nærliggende risiko for skade, som forstået i § 5 i bekendtgørelse om byggeskadeforsikring, såfremt der faktisk måtte mangle vådrumsmembran bag flisebeklædningen.
- 3.8 Dermed har Selskabet foretaget konkrete undersøgelser af en del af Klagerne ejendomme på baggrund af anmeldelsen af den manglende vådrumsmembran, uden at der blev fundet dækningsberettigede forhold.
- 3.9 Eftersom der ikke blev fundet dækningsberettigede forhold ved undersøgelserne i bilag 3, og eftersom Klagerne ikke havde dokumenteret dækningsberettigede forhold, er anmeldelserne blevet afvist jf. bilag 2. Klagerne har bemærket, at afvisningen er enslydende for alle Klageres vedkommende, og det skyldes at anmeldelserne vedrører helt ensartede forhold, der ikke var dokumenteret, og som ikke kunne konstateres, jf. også bilag 3.
- 3.10 Selvom der var udført konkrete undersøgelser, jf. bilag 3, opfordrede Klagerne ved deres advokat den 19/11 2022, jf. brevet i bilag 4 til, at badeværelserne blev undersøgt eventuelt stikprøvevis. Selskabet gjorde derfor den 29/11 2022 opmærksom på, at der var foretaget sådanne konkrete undersøgelser på en del af Klagerne ejendomme, jf. Selskabets brev i bilag 5. I brevet gjorde Selskabet også opmærksom på, at en undersøgelse, der består i at bore en række huller i badeværelsesvæggene *uden* for vådzonen og besigtige murstøvet herfra, ikke er tilstrækkeligt til at konstatere, om der mangler vådrumsmembran bag flisebeklædningen *inden* for vådzonen.

Indholdet af de fremlagte byggetekniske rapporter

- 3.11 Klagerne har herefter fået udarbejdet en række rapporter fremlagt i bilag 6. Rapporterne vedrører ejendommene [bebyggelse] nr. 50, 70 og 122, men før indleveringen af klagesagen har Klagerne kun sendt rapporten for nr. 70 til Selskabet. Selskabet har derfor ikke haft mulighed for at gennemgå den eventuelle yderligere dokumentation, der måtte foreligge for de anmeldte forhold. Rapporterne i bilag 6 beviser dog ikke, at der er forhold, der udgør byggeskader eller nærliggende risiko for skade. Dette uddybes og begrundes i det følgende.
- 3.12 Som det fremgår af s. 1, 12 og 21 i bilag 6, er formålet med rapporterne ikke at undersøge, om der foreligger skader på badeværelserne, men om der er udført vådrumsmembran, og

om badeværelserne lever op til byggetekniske forskrifter. Det fremgår endvidere, at underlaget bag flisebeklædningen i vådzone*n* *ikke* er undersøgt. Allerede derfor er rapporterne uegnede som bevis for, at der foreligger forhold, der udgør skader eller nærliggende risiko for skader, som defineret i § 5 i bekendtgørelse om byggeskadeforsikring, da det ikke har været formålet at undersøge, om der foreligger skader eller nærliggende risiko herfor.

- 3.13 Derudover er det væsentligt, at bilag 6 ikke beviser, at der mangler vådrumsmembran under flisebelægningen i vådzone*n* i ejendommenes badeværelser. Det eneste grundlag for rapporternes konklusion af, at der mangler vådrumsmembran, er, at der er boret huller i væggene uden for flisebelægningen. På baggrund af disse huller, der ud fra billederne anslås at have en diameter på mellem 8-10 mm., skulle det være konstateret, at badeværelserne er udført uden vådrumsmembran.

Det fremgår ikke, om den manglende vådrumsmembran er konstateret ved at se på det murstøv, der er opstået ved boringen af hullerne eller ved at se ind i de borede huller, men uanset hvordan konklusionen er nået, er de udførte undersøgelser ikke tilstrækkeligt grundige til at bevise, at der mangler vådrumsmembran de steder, hvor hullerne er boret. De udførte undersøgelser er heller ikke tilstrækkelige til at udgøre bevis for, at der mangler vådrumsmembran bag flisebeklædningen i vådzone*n*.

- 3.14 Rapporterne i bilag 6 angiver, at der er fugtigt på oversiden af belægningen visse steder i badeværelsernes vådzone. Da fugten kun konstateres på oversiden af belægningen, viser målingerne intet om, hvorvidt der er et forhøjet fugtniveau under belægningen eller konkret hvor under belægningen, der er et forhøjet fugtniveau. Det udgør ikke en skade eller et forhold, der udgør en nærliggende risiko for skade, at der er fugtigt på oversiden af flisebelægningen i en bruseniche, og det er desuden ikke godtgjort, at fugten ikke skyldes, at brusenicherne har været i brug kort før målingerne.
- 3.15 Samtidig er det Selskabets opfattelse, at anvendelse af en fugtmåler, som den anvendte fra Gann, ikke giver et retvisende billede af fugtniveauet i væggene i badeværelserne, i det omfang der er anvendt gips i opbygningen af væggene. Fugtmålinger af gipsvægge skal således laves ved indstiksmålinger, således at fugten i selve gipsvæggen måles, og derfor giver de fugtmålinger, der er fremlagt i bilag 6 ikke et retvisende billede af fugtniveauet i væggene i badeværelserne, idet der er fundet vådrumsgips i alle huller der er boret i væggene jf. bilag 6.
- 3.16 Rapporterne i bilag 6 angiver i konklusionen for to af ejendommene, at der er løse fliser i vådzone*n*, jf. bilag 6 s. 9 og 18, men denne del af rapporternes konklusion er ikke dokumenteret. Således ville decideret løse fliser medføre, at fugerne mellem fliserne springer op og fremstår med tydelige revner, afskalninger og lignende skader, men sådanne forhold er ikke beskrevet i rapporterne og ses ikke af billederne i rapporterne.

Sammenholdes konklusionerne på s. 9 og 18 med den sagkyndiges observationer, på s. 2 og 13 i bilag 6, ses desuden, at der kun er tale om, at fliserne ikke alle steder har 100 % vedhæftning til underlaget. Dette udgør ikke i sig selv en skade. En flise kan godt mangle vedhæftning under en del af dens flade, uden at den er decideret løs, og derfor stemmer konklusionerne ikke med observationerne i den øvrige del af rapporterne. Det er derfor ikke bevist, at der er løse fliser i badeværelserne.

- 3.17 Rapporterne nævner derudover ikke, at der er skader på fugerne mellem fliserne. Det kan derfor lægges til grund, at overfladen i vådzonen, dvs. fliser og fuger, er intakte og uden utætheder. Det betyder også, at selv hvis der måtte mangle vådrumsmembran under belægningen, hvilket dog ikke er bevist, så har det ingen betydning for risikoen for skader. At overfladen er intakt og uden utætheder, betyder også, at det ikke har nogen betydning for risikoen for skader, at der er enkelte fliser, der ikke har 100 % vedhæftning til underlaget.
- 3.18 På s. 6 i bilag 6 konkluderes det, at der er fugtigt på ydersiden af murvingerne på [bebyggelse] nr. 50, og den sagkyndige vurderer, at dette 'kan' skyldes, at der går vand gennem murvingerne, fordi der mangler vådrumsmembran. Da der ikke er konstateret skader på flisebelægningen på murvingernes vådzone, har det formodningen mod sig, at der skulle trænge vand gennem murvingen. Da der heller ikke, jf. ovenfor, er ført bevis for, at der mangler vådrumsmembran, må konklusionen afvises som udokumenteret. Det er således ikke godtgjort, at fugt på ydersiden af murvingerne ikke skyldes andre forhold.
- 3.19 Det bemærkes desuden, at ejendommene er mellem 9 og 11 år gamle, og der har endnu ikke vist sig skader på Klagernes ejendomme, der kan henføres til manglende vådrumsmembran. Dette underbygger også, at der ikke foreligger forhold, der udgør skader eller nærliggende risiko for skader på badeværelserne.

4.0 Anbringender

Ad dækning af påstået manglende vådrumsmembran

- 4.1 Klagerne har gjort gældende, at Selskabet skal anerkende Klagernes anmeldelse under byggeskadeforsikringen og afholde omkostninger til udbedring af de anmeldte forhold. Selskabet gør gældende, at Klagerne, som stiller krav om dækning under byggeskadeforsikringen, har bevisbyrden for, at der foreligger forhold, der er dækningsberettigede iht. byggeskadeforsikringens vilkår i bilag B og § 5 i Bekendtgørelse 2007-10-24 nr. 1292 om byggeskadeforsikring ...
- ...
- 4.4 Selskabet gør gældende, at Klagerne ikke har løftet bevisbyrden for, at der er forhold ved badeværelserne i Klagernes ejendomme, der udgør byggeskader, som defineret i § 5 i bekendtgørelse om byggeskadeforsikring. Således er det ikke bevist, at der i det hele taget mangler vådrumsmembran i badeværelserne, jf. Selskabets supplerende sagsfremstilling ovenfor, og det er manglende vådrumsmembran, der ifølge Klagerne udgør byggeskaden. Allerede derfor er der ikke ført bevis for, at der foreligger dækningsberettigede forhold, jf. bekendtgørelsens § 5 stk. 1 nr. 1-3.
- 4.5 Selv hvis det lægges til grund, at der mangler vådrumsmembran i badeværelserne, gøres det gældende, at dette ikke i sig selv udgør et dækningsberettiget forhold. Da overfladen på flisebelægningen og fugerne i badeværelserne, jf. den supplerende sagsfremstilling er intakt, er der ikke er påvist nogen form for skade på belægningen, der i sammenhæng med en eventuelt manglende vådrumsmembran kan udgøre brud, lækage, deformation, ødelæggelse eller svækkelse i bygningerne og dermed en byggeskade iht. bekendtgørelse om byggeskadeforsikring § 5 stk. 1 nr. 1.
- 4.6 Der er heller ikke ført bevis for, at der er andre fysiske forhold ved badeværelserne, som i sammenhæng med manglende vådrumsmembran under flisebelægningen på afgørende

måde nedsætter bygningernes brugbarhed. Således viser sagsfremstillingen, at der ikke er dokumentation for et forhøjet fugtniveau under flisebelægningen, ligesom der ikke er anvendt en korrekt målemetode for gipsvæggene i badeværelserne. Selv hvis det lægges til grund, at oversiden af belægningen er fugtig, nedsætter det ikke brugbarheden af bygningerne, selvom der måtte mangle vådrumsmembran under flisebelægningen. Det er dermed ikke bevist, at der foreligger forhold, som nævnt i bekendtgørelsens § 5 stk. 1 nr. 2, såfremt der måtte mangle vådrumsmembran.

- 4.7 Endelig er der ikke ført bevis for, at der foreligger forhold, der udgør nærliggende risiko for skade, hvis det lægges til grund, at der mangler vådrumsmembran. Der er således intet i de fremlagte rapporter, der beviser, at nogen form for skade er under udvikling i badeværelserne, som kræver, at der sættes ind med omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

I den forbindelse er det også væsentligt, at begrebet 'nærliggende risiko for skade' iht. bekendtgørelse om byggeskadeforsikring § 5 stk. 1 nr. 3 i, jf. § 5 stk. 2 næsten ordret svarer til begrebet 'nærliggende risiko for skade', som defineret i Bekendtgørelse 2012-01-12 nr. 13 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., jf. denne bekendtgørelses bilag 1, nr. 2 litra c), 3. afsnit.

- 4.8 Derfor gøres det gældende, at ankenævnspraksis om, hvorvidt manglende vådrumsmembran udgør nærliggende risiko for skade iht. en ejerskifteforsikring, også har præjudikatsværdi for vurderingen af, om et forhold udgør nærliggende risiko for skade, jf. § 5 stk. 1 nr. 3 i bekendtgørelse om byggeskadeforsikring.
- 4.9 Som det fremgår af Ankenævnet for Forsikrings afgørelser i sagerne nr. 63983 og nr. 86437, udgør manglende vådrumsmembran ikke i sig selv en skade, der er dækket under ejerskifteforsikringens basisdækning. Det gøres derfor gældende, at der ikke foreligger nærliggende risiko for skade, som defineret i § 5 stk. 1 nr. 3 i bekendtgørelse om byggeskadeforsikring, såfremt der mangler vådrumsmembran i ejendommenes badeværelser.
- 4.10 Selskabet gør gældende, at de undersøgelser af badeværelserne, der er udført på Klagernes ejendom i bilag 3, beviser, at der ikke foreligger dækningsberettigede forhold i badeværelserne. Det er således konstateret i samtlige taksatorrapporter i bilag 3, at der ikke er fundet forhøjede fugtniveauer eller andre forhold, der kan udgøre en dækningsberettiget skade.
- 4.11 Selskabet gør endvidere gældende, at eftersom der alene er fremlagt rapporter for tre af ejendommene, selvom sagen vedrører 46 ejendomme, er de fremlagte rapporter i bilag 6 langt fra tilstrækkelige til at dokumentere, at der er dækningsberettigede forhold i de øvrige ejendomme.
- 4.12 Af disse årsager skal Klagerne ikke gives medhold i, at Selskabet skal dække den påståede manglende vådrumsmembran i badeværelserne i Klagernes ejendomme.
- 4.13 Klagerne har gjort gældende, at Selskabet skal pålægges at 'godtgøre de pågældende ejendomme DKK 100-125.000 inkl. moms fratrukket selvrisko', hvilket Selskabet forstår som et krav om, at Klagerne hver betales mellem kr. 100.000 og 125.000 fratrukket selvrisko. Alle-

rede fordi det ikke fremgår, hvilket præcist beløb Klagerne ønsker udbetalt, gøres det gældende, at Klagerne ikke kan få medhold.

- 4.14 Kr. 100.000-125.000 udgør derudover de fulde udgifter til de arbejder, der ifølge bilag 6 skal udføres. Det fremgår af pkt. 12.1 i bilag B og § 18 i bekendtgørelse om byggeskadeforsikring, at erstatningen opgøres til dagsværdi og reduceres efter almindelige erstatningsretlige principper, når en del af levetiden er opbrugt, når der indgår sparede driftsudgifter, og når udbedringen medfører en forbedring.
- 4.15 Selskabet gør derfor gældende, at såfremt Klagerne måtte få medhold i et krav på dækning af påståede byggeskader på Klagernes ejendomme, da skal erstatningen reduceres i det omfang, udbedring vil medføre udskiftning af bygningsdele. Således har badeværelserne på nuværende tidspunkt opbrugt mellem 9 og 11 år af deres levetid, hvorfor badeværelsernes levetid er nedsat i forhold til, hvis ejendommene var nybyggede.

Ad dækning af yderligere undersøgelser mv.

- 4.16 Klagerne har gjort gældende, at Selskabet skal afholde Klagernes rimelige og nødvendige udgifter til teknisk og juridisk bistand i forbindelse med den tidligere og fremtidige konstatering og udbedring af skader, herunder udgifter til afholdelse af syn og skøn.
- 4.17 Det gøres gældende, at der ikke er grundlag for at kræve dækning af sådanne udgifter. Selskabet har således selv foranlediget, at der blev udført undersøgelser af fire af Klagernes ejendomme, jf. bilag 3, hvilket ikke afdækkede tegn på dækningsberettigede skader. Allerede derfor er der ikke grundlag for at foretage yderligere undersøgelser.
- 4.18 De undersøgelser, som Klagerne, jf. bilag 6 selv har fået udarbejdet, dokumenterer heller ikke, at der er dækningsberettigede skader eller mistanke herom, der kræver nærmere undersøgelse. Det er således intetsteds i bilag 3 eller 6 dokumenteret, at der mangler vådrumsmembran i badeværelserne eller andre forhold, der i kombination med manglende vådrumsmembran udgør dækningsberettigede skader. Derfor er der ikke grundlag for dækning af udgifter til udarbejdelse af rapporter i bilag 6 eller andre undersøgelser af ejendommene.
- 4.19 Den juridiske bistand, der er udført, har ikke ført til dækning af nogen skader og har ikke bidraget til, at der er konstateret dækningsberettigede skader. Derfor skal udgifter til den juridiske bistand til Klagerne ikke dækkes af Selskabet. Der henvises desuden til § 23, stk. 3, i Ankenævnet for Forsikrings vedtægter, hvorefter ingen part betaler omkostninger ved tvist-løsningsbehandlingen til den anden part.
- 4.20 Derfor skal Klagernes ikke gives medhold i, at Selskabet skal dække Klagernes rimelige og nødvendige udgifter til teknisk og juridisk bistand i forbindelse med den tidligere og fremtidige konstatering og udbedring af skader, herunder udgifter til afholdelse af syn og skøn."

Klagerens advokat har i brev af 27/2 2023 til nævnet bl.a. bemærket:

"Påstande.

De nedlagte påstande fastholdes og præcises som følger:

Principal: Indklagede skal anerkende at der er indtruffet en dækningsberettiget skade og godtgøre de pågældende ejendomme

(i) de afholdte omkostninger til teknisk og juridisk bistand, samt

(ii) DKK 100-125.000 inkl. moms fratrullet evt. selvrisko til udbedring af skaderne, dog således at der, med grundlag i bilag 12 (jf. nedenfor)

for ejendommen [bebyggelse] nr. 108, 122 og 124 skal tilkendes 115-140.000 inkl. moms;

for ejendommen [bebyggelse] nr. 94 og 112 skal tilkendes 125-150.000 inkl. moms;

for ejendommen [bebyggelse] nr. 64 skal tilkendes 125-160.000 inkl. moms;

for ejendommen [bebyggelse] nr. 106 skal tilkendes 150-200.000 inkl. moms

for ejendommen [bebyggelse] nr. 42, 184 og 182 skal tilkendes 175-225.000 inkl. moms;

Subsidiært: Indklagede skal anerkende at der under opførelsen af [bebyggelse] er indtruffet en dækningsberettiget skade, eller at der er nærliggende risiko derfor, og indklagede skal derfor pålægges at genoptage skadesbehandlingen og give dækningstilsagn til at dække allerede afholdte samt fremtidige udgifter til sagkyndig, teknisk og juridisk bistand, udgifter til syn og skøn (taksering) til afklaring af udgifterne til udbedring af den manglende vådrumssikring samt eventuelle følgeskader, samt dække udgifterne ved den efterfølgende udbedring af skaderne, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 7.3, 7.4 og 7.5.

...

Supplerende sagsfremstilling.

Indklagedes svarskrift kan vel reelt sammenfattes til, at indklagede gør gældende, at klager ikke har dokumenteret at der ikke er udført vådrumssikring i de pågældende ejendomme, ligesom indklagede gør gældende at eventuel manglende vådrumssikring ikke er en skade eller udgør en nærliggende risiko for en skade.

Som **bilag 10** fremlægges, (som supplement til de i bilag 6 fremlagte undersøgelser) de øvrige undersøgelsesrapporter som [klagerens byggetekniske rådgiver] ingeniør ... har foretaget, og som det for nuværende har været muligt at fremskaffe.

Som **bilag 11** fremlægges en særskilt udarbejdet rapport for [bebyggelse] nr. 168 udarbejdet af [ingeniørfirma 2].

Som **bilag 12** fremlægges skadesbehandlingssag vedrørende [bebyggelse] 110 fra maj og juni 2021, hvor ejeren anmeldte en lækage fra et armatur i badet, og som blev behandlet af husforsikringen.

Med bilag 6, 10 og 11 er der herefter fremlagt undersøgelsesrapporter for i alt 36 ejendomme idet det p.t. endnu ikke har været muligt at fremskaffe de sidste rapporter.

For så vidt angår indklages benægtelse af, at der er dokumentation for, at der ikke er udført vådrumssikring bemærkes følgende:

Det fremgår det af konklusionen i samtlige rapporter udarbejdet af [klagerens byggetekniske rådgiver] og [ingeniørfirma 2], at der ikke er udført vådrumssikring i de undersøgte ejendomme. Konklusionerne er utvetydige og er baseret på sædvanlige faglige tekniske undersøgelser til konstatering af manglende vådrumssikring.

Det fremgår ligeledes at bilag 12 at man – ved udbedringen af en lækage – har kunnet konstatere at der ikke var udført vådrumssikring.

Forholdet er dermed konstateret ved 37 ejendomme af 3 forskellige tekniske sagkyndige under anvendelse af forskellige former for tekniske undersøgelser og destruktive indgreb.

Det forekommer på den baggrund uproblematisk at lægge til grund for sagens behandling, at der ikke er udført vådrumssikring i [bebyggelse].

For så vidt angår indklages benægtelse af, at der er indtruffet en skade, eller at der er nærliggende risiko for en skade, bemærkes følgende:

Det fremgår af samtlige 35 rapporter (bilag 6 og 10) udarbejdet af [klagerens byggetekniske rådgiver], at der er 'nærliggende risiko for fugtskader'.

Det fremgår ligeledes af samtlige 35 rapporter udarbejdet af [klagerens byggetekniske rådgiver], at der er 'nærliggende risiko for skadesudvikling'.

Det fremgår af rapporterne udarbejdet af [klagerens byggetekniske rådgiver] for [bebyggelse] nr. 34, 50, 58, 64, 102, 114, 116, 124, og 124, at der er konstateret 'målbare fugtskader'.

Det fremgår af rapporterne udarbejdet af [klagerens byggetekniske rådgiver] for [bebyggelse] nr. 70, 108, 106, 114, 122, 124, 130, 148, 178, 184 og 182, at der er målt 'forhøjet fugt' enten i gulv, loft, eller vægge.

Det bemærkes vedrørende bilag 12, at det dertil forekommer nærliggende på baggrund af det foreliggende billedmateriale at konkludere, at den manglende vådrumssikring har resulteret i de konstaterede svampe- og rådgreb i konstruktionen samt gennemstrømning af etageadskillelsen. Billedmaterialet indikerer således skader, hvor det forekommer mindre oplagt at disse er alene er forårsaget af en konstateret lækage, men derimod mere oplagt forekommer som resultatet af en længerevarende proces, hvor fugten langsomt arbejder sig ind i og igennem konstruktionen med fugtskader, svamp og råd til følge, hvilket konstateres når konstruktionen nedbrydes pga. lækageudbedringen.

Det er derfor klagers opfattelse, at det – på grundlag af bilag 6, 10, 11 og 12 – er tilstrækkeligt dokumenteret, at der er indtrådt skader eller at der er en nærliggende risiko derfor, som følge af den manglende vådrumssikring.

Det er herefter klagers opfattelse, at indklagede må pålægges principalt at godtgøre de i bilag 6 og 10 anslåede udgifter til udbedring for samtlige anmeldte skader, som per ejendom grundlæggende er ansat til kr. 100-125.000 inkl. moms, idet der dog for enkelte ejendomme er afsat højere beløb (jf. den principale påstand) i rapporterne grundet særlige forhold. Herudover skal indklagede godtgøre de berørte ejendommers allerede afholdte dækningsberettigede udgifter til sagkyndig, teknisk og juridisk bistand.

Subsidiært er det klagers opfattelse, at indklagede må anerkende at der foreligger en dækningsberettiget skade og genoptage skadesbehandlingen og give dækningstilsagn til at dække allerede afholdte samt fremtidige udgifter til sagkyndig, teknisk og juridisk bistand, udgifter til syn og skøn

(taksering) til endelig afklaring af udgifterne til udbedring af den manglende vådrumssikring, samt dække udgifterne ved den efterfølgende udbedring af skaderne, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 7.3, 7.4 og 7.5."

Selskabets advokat har i brev af 17/3 2023 til nævnet bl.a. bemærket:

"2.0 Supplerende sagsfremstilling

- 2.1 Selskabet fastholder bemærkningerne i svarskriftets sagsfremstilling, og Klagernes replik giver anledning til følgende supplerende bemærkninger.

Vådrumsmembranen

- 2.2 Det er korrekt, som anført i Klagernes replik, at det er selskabets opfattelse, at det er udokumenteret, at der mangler vådrumsmembran i badeværelserne i Klagernes ejendomme. De fremlagte rapporter i bilag 10-12 ændrer ikke på dette.
- 2.3 Hvad angår rapporterne i bilag 10 skal det understreges, at metoden til at undersøge, om der mangler vådrumsmembran i badeværelserne i Klagernes ejendomme, svarer til den metode, der er anvendt i bilag 6, som ikke er tilstrækkelig. Det eneste grundlag i bilag 6 og 10 for at konkludere, at der mangler vådrumsmembran i 35 ejendomme, er således, at der er boret en række små huller uden for området med flisebeklædning uden beskrivelse af, hvordan det dokumenterer manglende vådrumsmembran. Klagerne forholder sig ikke til, at denne undersøgelsesmetode er utilstrækkelig, og Selskabet henviser til svarskriftet, særligt pkt. 3.12-3.13.
- 2.4 Hvad angår rapporten i bilag 11 bemærkes det, at den alene vedrører én ejendom og således ikke kan udgøre bevis for, at der mangler vådrumsmembran i de øvrige af Klagernes 45 ejendomme. I den forbindelse er det relevant, at ejendommene ikke er opført af den samme bygherre, jf. svarskriftets pkt. 3.2, og der kan således være anvendt forskellige metoder til opførelse af ejendommene. Det bemærkes endvidere, at rapporten baserer sig på SBI-anvisning 252, der først blev indført med bygningsreglementet fra 2015, BR15. De omhandlede ejendomme er imidlertid opført mens bygningsreglementet for 2010, BR10 var gældende, og her gjaldt SBI-anvisning 252 ikke. Derfor er rapporten baseret på et forkert grundlag.
- 2.5 Det bemærkes, at Klagerne anfører, at konklusionerne i bilag 10 og 11 baserer sig på sædvanlige faglige tekniske undersøgelser til konstatering af manglende vådrumssikring. Som det imidlertid ses af bilag 10 og 11, er de to anvendte undersøgelsesmetoder markant forskellige, hvilket viser, at der ikke er enighed om, hvad en sædvanlig undersøgelsesmetode er. Derfor kan det ikke tiltrædes, at de anvendte undersøgelsesmetoder er sædvanlige.
- 2.6 Klagerne har derudover som bilag 12 fremlagt rapport og billedokumentation vedr. en vandskade på [bebyggelse] 110. Jf. bilag 1 er ejendommen ikke en af Klagernes ejendomme, og bilag 12 vedrører derfor ikke en skade på Klagernes ejendomme. Derfor er bilag 12 irrelevant, og Ankenævnet for Forsikring bør se bort fra bilaget.

Hvis ikke der ses bort fra bilag 12, bemærkes det, at det ikke er korrekt, at husforsikringen har dækket skaden. Skaden er dækket af Selskabet, hvilket bl.a. ses ved, at taksator ... på s.

15 i bilag 12 bekræfter, at udbedringsarbejdet kan gå i gang. Som det fremgår af Selskabets rapporter om Klagernes ejendomme i bilag 3, er ... tilknyttet Selskabet som taksator.

Baggrunden for, at den konkrete skade blev dækket af byggeskadeforsikringen, var, at der netop i denne ejendom var konstateret en konkret skade, jf. også bilag 12. Det var således ikke manglende vådrumsmembran, der var udslagsgivende for dækningstilsagnet, men det forhold, at der var fejl ved monteringen af en koblingsdåse, hvilket havde ført til en konkret skade. Bilag 12 viser derfor, at hvis der påvises konkrete dækningsberettigede skader og ikke blot manglende vådrumsmembran, takserer Selskabet skaden og dækker, i det omfang det kan kræves, jf. forsikringsvilkårene og bekendtgørelse om byggeskadeforsikring.

Konkrete skader på badeværelserne

- 2.7 Selv hvis bilag 10, 11 og 12 skulle anses for at dokumentere, at der generelt mangler vådrumsmembran i alle Klagernes ejendomme, fastholdes det imidlertid, at der ikke er ført bevis for konkrete skader eller nærliggende risiko for skader på ejendommene. Bilag 11 dokumenterer således ingen konkrete skader, og bilag 12 vedrører ikke Klagernes ejendomme.
- 2.8 Selvom det er korrekt, som anført af Klagerne, at [klagerens byggetekniske rådgiver] i bilag 10 konkluderer, at der i en række ejendomme er hhv. målbare fugtskader og/eller forhøjet fugtniveau, viser en nærmere gennemgang af bilag 10, at grundlaget for konklusionerne er mangelfuldt.
- 2.9 For de ejendomme, hvor det konkluderes, at der er målbare fugtskader, fremgår det således af størstedelen af konklusionerne, jf. bilag 10 s. 74, 131, 139, 172, 181 og 200, at konklusionen baserer sig på et skøn på baggrund af fugtmåling af oversiden af belægningen. Der er således ikke foretaget en reel undersøgelse af, om der foreligger fugtskader, men blot konkluderet ud fra målinger, der som anført i svarskriftets pkt. 3.14-3.16 - ikke dokumenterer fugtskader under belægningen.
- 2.10 Rapporten angående [bebyggelse] nr. 58, der på s. 74 i bilag 10 konkluderer, at der er målbare fugtskader, er tydeligt fejlbehæftet. Det fremgår således i bilag 10 s. 67, at badet ikke er i brug, men på s. 69 anføres det, at badet lige har været anvendt, og at der derfor er vand på gulvet. Det konkluderes samtidig på s. 74, at der er målbare fugtskader grundet højt fugtniveau i væggene, men, jf. skemaet 'Opsummering' på s. 74, er det kun i brusenichen, der er fugtigt. Eftersom det er åbenlyst, at der er fugtigt i en bruseniche, der netop har været anvendt, og hvor der er vand på gulvet, er det tydeligt, at rapporten ikke er retvisende.
- 2.11 I rapporten ang. [bebyggelse] nr. 64, som ifølge klagerereklikken har en målbar fugtskade, baseres konklusionen på s. 94 i bilag 10 på, at der i et vindue ses fugtskade på vindueskarm og lysning. Der er således ikke tale om en målbar fugtskade i badet, men en påstået skade på en helt anden bygningsdel end den, som klagen angår. Klager anvender dermed rapporten som dokumentation for skader i badet, selvom forholdet intet har med badet og vådrumsmembranen at gøre. Selskabet har aldrig modtaget en anmeldelse om fugtskade på vinduet eller en klage over afgørelse af forholdet.
- 2.12 I rapporten om [bebyggelse] nr. 124 er de målbare og synlige skader, der konstateres, jf. s. 191 i bilag 10, tilsyneladende, at der er fugtskjolder i et ovenlysvindue på badeværelset, jf.

s. 188-190 i bilag 10. Det er således ikke skader i relation til vådrumsmembranen, der er konstateret. Heller ikke dette forhold er anmeldt til Selskabet eller påklaget.

- 2.13 For så vidt angår rapporten om [bebyggelse] nr. 114 fremgår det desuden, at den sagkyndige ved fortolkningen af måleresultaterne forudsætter, at væggene er lavet af gasbeton, jf. s. 169-170 i bilag 10, selvom væggene, jf. samme rapport, er lavet af fibergips, jf. s. 171 i bilag 10. Samtidig fremgår det, at der skal foretages kontrolmålinger, og konklusionen er dermed ikke endelig.
- 2.14 Ovenstående bemærkninger viser, at rapporterne i bilag 10 er behæftet med talrige fejl og unøjagtigheder, og dette støtter, at rapporterne ikke dokumenterer, at badeværelserne er behæftet med skade eller nærliggende risiko for skade.
- 2.15 Selskabet fastholder, at det ikke udgør en skade eller nærliggende risiko for skade, at der på oversiden af en belægning i et badeværelse måles fugt, og Selskabet henviser specifikt til svarskriftets pkt. 3.14-3.15, som også er gældende for konklusionerne i bilag 10. Det bemærkes i den forbindelse, at det ikke begrundes nærmere i rapporterne i bilag 6 og 10, hvorfor der er nærliggende risiko for fugtskade eller skadesudvikling. Det bemærkes desuden, at der også i rapporterne i bilag 10 er foretaget fugtmålinger på flisebeklædte vægge med gipsplader bag flisebeklædningen, og at disse målinger ikke er retvisende, idet fugtmålinger i gipsvægge foretages med indstiksmålinger, som ikke er udført i denne sag. Af disse årsager er konklusionerne ikke korrekte.

Øvrige bemærkninger til sagsfremstillingen

- 2.16 Bilag 10 og 11 ændrer ikke på, at der fortsat ikke er fremlagt rapporter for alle Klagernes ejendomme, idet der fortsat mangler rapporter for 10 af disse. Det understreges desuden, at det først er med fremlæggelsen af bilag 10, at Selskabet har set rapporterne for ejendommene nævnt i bilag 10.

3.0 Supplerende anbringender

- 3.1 Selskabet fastholder de anbringender, der er fremført i svarskriftet.
- 3.2 Det bemærkes at Klagerne i den præciserede principale påstand har henvist til bilag 12, som Ankenævnet bør se bort fra, da bilaget, jf. den supplerende sagsfremstilling, ikke angår Klagernes ejendomme. Det er uklart, hvordan bilag 12 kan danne grundlag for en præcisering af den principale påstand som sket. Uanset præciseringen fastholdes det dog, at der ikke er dokumentation for dækningsberettigede forhold, hvorfor Klagerne ikke skal have medhold i deres påstande.
- 3.3 Supplerende bemærkes til Klagernes subsidiære påstand, at udgifter til syn og skøn og juridisk bistand i forbindelse med udbedring af skader, jf. pkt. 7.5 og 7.6 i forsikringsbetingelserne i bilag B, alene kan kræves afholdt efter forudgående aftale med Selskabet. Da sådan aftale ikke foreligger, gøres det gældende, at Klagerne ikke har grundlag for at kræve sådanne udgifter dækket.
- 3.4 For så vidt angår rapporterne i bilag 10 ang. [bebyggelse] nr. 64 og 124, jf. pkt. 2.11 og 2.12 ovenfor, gøres det gældende, at Ankenævnet skal se bort fra forholdene, der udgør målbar og synlige fugtskader, eftersom Selskabet ikke har modtaget en anmeldelse af fugtskader

i vindueskarm, vindueslysning eller ovenlysvindue eller klage over afvisning af forholdene. Således kan Ankenævnet afvise at behandle klager, hvis forbrugeren ikke har klaget over Selskabets afvisning, jf. Ankenævnets vedtægter § 4 stk. 3 nr. 1.

3.5 Selskabet skal af disse årsager frifindes for Klagernes påstande."

I mail af 17/4 2023 fra klagerens advokat til nævnet hedder det bl.a.:

"Det fastholdes, at Klager ved den fremlagte dokumentation har godtgjort at der ikke er udført vådrumssikring, og at metoden til påvisning heraf er valgt og udført af en uafhængig sagkyndig. Den sagkyndige har samtidig fastslået, at der er nærliggende risiko for skade."

Selskabets advokat har i brev af 28/4 2023 til nævnet bl.a. anført:

"2.2 Selskabet noterer sig, at Klagerne ikke har yderligere bemærkninger, og at der ikke er fremlagt yderligere dokumentation. Dermed er der fortsat ikke fremlagt nogen form for rapporter eller anden dokumentation for skader på de 11 af Klagernes ejendomme, der ikke er omfattet af bilag 6, 10 og 11. Det drejer sig om [bebyggelse] nr. 24, 32, 36, 46, 62, 76, 80, 134, 142, 172, 186. Allerede derfor er det ikke dokumenteret, at der er dækningsberettigende byggeskader på disse ejendomme.

2.3 Det bemærkes, at der i bilag 10 s. 166-174 er fremlagt en rapport for [bebyggelse] 114, der ikke er en del af klagesagen jf. bilag 1. Derfor bør Ankenævnet for Forsikring se bort fra denne del af bilag 10."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Af et udateret brev fra selskabet til beboerne i bebyggelsen fremgår bl.a.:

"Til de beboere i [bebyggelse] der er byggeskadeforsikret hos AmTrust International Underwriters DAC.

Vi skriver dette brev til jer på baggrund af, en række anmeldelser der er kommet vedr. badeværelsesopbygning. Anmeldelserne er sendt til Caplloyd A/S – Forsikringsagentur, der er forsikringsagentur for forsikringsselskabet AmTrust International Underwriters DAC, der har udstedt forsikringspolicerne for byggeriet [bebyggelse], og dermed er forsikringsgiver.

En tilkaldt entreprenør, ... fra ..., har på baggrund af 2 badeværelser med tydelige skader, indikeret overfor de resterende boligejere, at der er alvorlige problemer med deres badeværelser, og at dette skulle meldes til byggeskadeforsikringen.

Vi finder det meget beklageligt at en entreprenør på baggrund af 2 tilfælde spreder denne usikkerhed, blandt de resterende beboere.

Vi har nu modtaget det der kaldes en kollektiv klagesag, fra mange beboere. På vegne af AmTrust International Underwriters DAC skal vi oplyse jer om at, selvom et badeværelse ikke er opført korrekt, er forholdet ikke dækningsberettiget under byggeskadeforsikringen, hvis ikke forholdet fal-

der ind under definitionen af en byggeskade, jf. forsikringsvilkårene og § 5 i bekendtgørelse 2007-10-24 nr. 1292 om byggeskadeforsikring.

...

Byggeskadeforsikringen kan derfor dække i de tilfælde, hvor der er sket en skade. Det kan for eksempel være en fugtskade som følge af rørinstallationen, eller af andre utætheder. Forsikringen dækker ikke blot fordi man mistænker at konstruktionen ikke opfylder gældende krav. Forsikringen dækker kun omkostninger til lovliggørelse, hvis det sker i forbindelse med udbedring af dækningsberettigede skader jf. punkt 7.9 i betingelserne.

Derfor er den manglende vådrumssikring ikke i sig selv en byggeskade. På baggrund af en byggeteknisk vurdering af de anmeldelser der er indsendt, er det vores vurdering, at den manglende vådrumssikring ikke i sig selv giver nærliggende risiko for skade, og hvis der ikke i øvrigt er indtrådt reel skade som følge af den manglende vådrumssikring, afvises dækning hermed.

Vi har ved vurderingen desuden lagt vægt på, at [bebyggelse], hvad angår den del AmTrust International Underwriters DAC har forsikret, er opført af 2 forskellige professionelle bygherrer ... og ..., og vores erfaring med disse to bygherrer har vist os, at der er anvendt en række forskellige underentreprenører, vi kan således ikke konkludere ud fra de åbnede konstruktioner vi har kendskab til nu, at alle de resterende baderum er udført på samme måde.

Vi må konstatere at mange anmeldelser, blot omhandler selve konstruktionen. Der kan mangle vådrumssikring hvilket indebærer, at bygningerne ikke lever op til offentlige forskrifter. Men ud fra den byggetekniske vurdering, er der ikke i sig selv tale om nærliggende risiko for skade, som defineret i forsikringsvilkårene og bekendtgørelsen om byggeskadeforsikring.

Vi har desuden lagt vægt på, at byggeriet er færdiggjort årene 2012-2014. På baggrund af bygningernes alder finder vi det ikke godtgjort, at der pludselig skulle være nærliggende risiko for skader, blot fordi en entreprenør konstaterer et ulovligt forhold på baggrund af en mindre undersøgelse af enkelte bygninger.

Derudover finder vi den udførte 'undersøgelse' useriøs, og med det ene formål at skaffe mere arbejde.

Vi vil vurdere de indsendt anmeldelser, og i de tilfælde hvor det er godtgjort, at der udover det ulovlige forhold er indtrådt en egentlig skade, vil beboerne blive kontaktet med henblik på en individuel besigtigelse."

Af selskabets skaderapporter af 24/8 2021 og 15/10 2021 fremgår bl.a.:

"SKADESTED/KONTAKT: [Bebyggelse] 26

...

ANMELDELSE: Fra beboer er der modtaget anmeldelse som følger: Måske skade på badeværelse

...

BESKRIVELSE AF HUSET: Beboelsen er en del af et kædehus opført af træ i 2 etager. Ydervægge er pudsede facadeplader.

BESKRIVELSE AF SKADE:

Måske skade på badeværelse

Det anmeldes at der er mistanke om fugt i badeværelsets vægge som følge af en forkert opbygning af konstruktionen. Sagen beror på en konkret skadesag i samme bebyggelse, hvor en entreprenør følgende har gjort opmærksom på at der kan være samme type skader i mange badeværelser i de tilsvarende boliger i området. Denne anmeldelse beror således ikke på en konstateret skade i dette baderum, men indgår i en del af det som beboerne kalder en 'kollektiv klagesag.'

Ved besigtigelsen kan det konstateres at der ikke kan måles forhøjet fugt i konstruktionen med en Tramexmåler.

Der kan dog konstateres de elastiske fuger kan trænge til en udskiftning. Denne slags fuger er ikke omfattet af byggeskadeforsikringen.

Der vurderes ikke at være et relevant forhold for byggeskadeforsikringen.

Forsikringen dækker ikke for en konstruktion, der 'blot' er udført ulovligt eller med 'forkerte' materialer. Kun hvis der er sket skade, kan forsikringen gå ind og erstatte til 'lovlige' materialer. Men beboere rådes til at være opmærksomme på elastiske fuger o.l. idet det hører til den almindelige vedligeholdelse at sørge for at overfladerne (fliser, cementfuger, bløde fuger o.l.) er intakte.

FORSIKRINGSDÆKNING: Bliver ej aktuelt.

SKADESTED/KONTAKT: [Bebyggelse] 42

...

ANMELDELSE: Fra beboer er d. 1. juli 2021 modtaget anmeldelse som følger:

Måske skade på badeværelse

Måske fugt i gulv

...

BESKRIVELSE AF SKADE:

Måske skade på badeværelse

Det anmeldes at der er mistanke om fugt i badeværelsets vægge som følge af en forkert opbygning af konstruktionen. Sagen beror på en konkret skadesag i samme bebyggelse, hvor en entreprenør følgende har gjort opmærksom på at der kan være samme type skader i mange badeværelser i de tilsvarende boliger i området. Denne anmeldelse beror således ikke på en konstateret skade i dette baderum, men indgår i en del af det som beboerne kalder en 'kollektiv klagesag.'

Ved besigtigelsen kan det konstateres at der ikke kan måles forhøjet fugt i konstruktionen med en Tramexmåler.

Der kan dog konstateres en smule afstand mellem brusebatteriets manchetter mod væg, men det kunne ikke afgøres ved besigtigelsen om der var fuget inde bagved manchetterne. Beboer rådes til at få undersøgt hvorvidt der er fugt korrekt, og om nødvendigt sørge for at fugen bliver etableret.

Det skal tilføjes at erfaring med tidligere sager, hvor der mangler en fuge bag manchetterne, ikke nødvendigvis har medført en skade i konstruktionen.

Der vurderes ikke at være et relevant forhold for byggeskadeforsikringen.

SKADESTED/KONTAKT: [Bebyggelse] 130

...

ANMELDELSE: Fra beboer er d. 15. juli 2021 modtaget anmeldelse som følger:

- Defekte fuger
- Nedsat opvarmning
- Måske skade på badeværelse

...

BESKRIVELSE AF SKADE:

...

Måske skade på badeværelse

Det anmeldes at der er mistanke om fugt i badeværelsets vægge som følge af en forkert opbygning af konstruktionen. Sagen beror på en skadesag i samme bebyggelse, hvor en entreprenør følgende har gjort opmærksom på at der kan være samme type skader i mange badeværelser i de tilsvarende boliger i området. Denne anmeldelse beror således ikke på en konstateret skade i dette baderum, men indgår i en del af det som beboerne kalder en 'kollektiv klagesag.'

Ved besigtigelsen kan det konstateres at der ikke kan måles forhøjet fugt i konstruktionen med en Tramexmåler.

Der vurderes ikke at være et relevant forhold for byggeskadeforsikringen.

SKADESTED/KONTAKT: [Bebyggelse] 36

...

ANMELDELSE: Fra forsikringstager er der i september 2021 via mail anmeldt: Fugt i væg

...

BESKRIVELSE AF SKADE:

Fugt i væg

Beboer anmelder at der på de 2 murvinger der afgrænser brusenichen, er nogle afskalninger.

Vådzone ses at være beklædt med klinker, og bruseafsnittet er afskærmet med glas mod toilettet. Ved besigtigelsen kunne det konstateres at de 2 murvinger har nogle lette afskalninger i malerbehandlingen på de nederste 20-30 cm.

Der ses ingen anden skaden på badeværelset, ligesom alle fuger både elastiske og cementfuger er intakte.

Der kunne ikke måles fugt i baderummets vægge, og heller ikke i murvingerne. Det vurderes at de lette afskalninger og buler der kan ses i malerbehandlingen, skyldes den manglende tæthed, mellem klinkerne i bruseafsnittet og det malerbehandlede filt på murvingen.

FORSIKRINGSDÆKNING: Det anmeldte vurderes ikke at udgøre en relevant skade. Der ses ligeledes ikke nærliggende risiko for skader som følge."

Klageren har fremlagt undersøgelsesrapporter fra februar 2022 udarbejdet af en byggeteknisk rådgiver vedrørende 34 af de af bebyggelsens ejendomme, som er omfattet af nærværende klagesag. Af rapporternes indledende del fremgår det samstemmende bl.a.:

"Vedr.: Gennemgang ejendommens badeværelse

...

Gennemgangen er primært gjort for at kontrollere badeværelsets udførte vådrumssikring, og om rummet overholder kravene til opbygning og vådrumssikring på udførelsestidspunktet. Ud over dette er fliser og klinkers vedhæftning kontrolleret, og det samme gulvenes fald mod afløb. Der er alene lavet de i fotomaterialet viste destruktive indgreb, så bagved underlag m.v. er ikke kontrolleret.

Der er strenge krav til udførelsen af vådrum, og udførelsen af vådrumssikringen. Årsagen er at utilsigtede udførelser eller utætheder i vådrumsmembranen forøger risikoen for at der trænger vand ned i de under- og bagvedliggende konstruktioner med risiko for opfugtning, yderligere fugt- og vandskader, råd og skimmelsvampe i konstruktionerne.

Ejendommen her er iht. BBR opført i 2013, og efter bygningsreglementet BR10. Badeværelset er over 3,25 m². Ejendommen er grundlæggende opbygget i bærende trækonstruktioner i vægge og gulve. Og det er oplyst at der flere steder i bebyggelsen har været vandskader, i de underliggende lofter, grundet ikke tætte vådrumsmembraner i badeværelserne på 1. salen. Badet på 1. sal er ikke i brug.

Omkring de daværende krav til vådrumssikring henvises i bygningsreglementet til By og Byg Anvisning 200, Vådrum (Brandt, 2001), specielt siderne 12, 13 & 20, samt siderne 24, 40 & 57.

Badeværelset skal, i henhold til anvisning 200 side 19, være udført med 100 mm bassinvirkning, og er gulvet indenfor døren vandret skal der udføres en 10 mm høj skinne til hindring af at vand løber ud under døren (se anvisningen side 21.) Samtlige bade er udført med vandrette gulve og uden 10 mm skinne under toiledøren.

I vådzonen skal gulvet, i henhold til anvisning 200 side 23, have et fald mod afløbet på 1-2 %, eller minimum 10 mm/m (dog 20 mm/m under badekar).

Vådrumsmembranen skal, i henhold til anvisning 200 side 57, have en tykkelse på minimum 1 mm.

Til måling af de aktuelle fugtforhold i konstruktionerne er anvendt Hydromette BL Compact B. Til markering af områder for hule/løstsiddende fliser/klinker er anvendt en gul skruetrækker."

Af undersøgelsesrapport af 25/2 2022 for nr. 50 i bebyggelsen fremgår bl.a.:

"Badet

Registreringer:

Klinker mangler vedhæftning til underlaget (i brusenichen).

Klinker mangler vedhæftning til underlaget (udenfor brusenichen).

23 mm/m fald mod afløb på gulvet i brusenichen.

...

Det vurderes at der går vand igennem murvingerne, årsagen skønnes kan være at der ikke er en tæt vådrumssikring bag fliserne.

...

Der er lavet et hul 8 cm over gulv bag dør.

Ankenævnet for Forsikring

20.

99247

Der er fundet grønfarvet gipsplade, men ingen membran.
Der er farvet gipsplade, som vurderes værende vådrumsgips.

Der er lavet et hul 2 m over gulv over brusenichen
Der er fundet grønfarvet gipsplade, men ingen membran.
Der er farvet gipsplade, som vurderes værende vådrumsgips.

Opsummering:

	Resultat	Fejl
Der er løse klinker i bruseniche – bad	Ja	X
Der er løse klinker udenfor bruseniche – bad	Ja	X
Der er løse fliser på vægge – bad	Nej	
Fald på gulv i bruseniche – bad	23 mm/m	
Højdeforskel mellem gulv afløb og gulv ved døren – bad	32 mm	
Vandret gulv indenfor badeværelsesdøren	Ja	
10 mm metalskinne under badeværelsesdøren – ingen steder	Nej	X
Måleresultat: Fugt i gulv i bruseniche – bad	53,0– 57,8 digits	Fugtig
Måleresultat: Fugt i vægge i bruseniche	28,8 – 30,4 digits	
Måleresultat: Fugt udenfor bruseniche murvinger – bad	36,7 – 57,1 digits	F/MF
Måleresultat: Fugt i naborum	17,3 – 17,4 digits	
Membran i gulv og 100 mm op ad vægge – ingen steder	Nej	X
Membran i vådzone (500 mm udenfor niche), ikke aktuel grundet ”vinger”		
Membran i vådzone (500 mm udenfor niche) – er ikke 1 mm tyk – ingen	Nej	X
Membran i vådzone (2300 mm over gulv) – er ikke 1 mm tyk – ingen steder	Nej	X

Konklusion:

	Resultat	Fejl
Forekommer der synlige fugtskader	Nej	
Forekommer der målbare fugtskader/fugtophobning	Ja	X
Er der nærliggende risiko for fugtskader	Ja	X
Er der nærliggende risiko for skadeudvikling	Ja	X

Udbedring:

Inventar m.v. skal demonteres, fliser og klinker skal brydes ned. Den bagvedliggende gipsplade skal eventuelt udbedres. Der skal påføres vådrumsmembran og fliser og klinker skal opsættes og lægges. Inventar og sanitet skal genmonteres. Der skal etableres en 10 mm skinne ved døren, og dørbladet skal tilpasses.

Skønnet økonomi i udbedring

Ovenstående ekskl. leje af toiletvogn m.v., inkl. moms 100.000 – 125.000 kr.

Konklusionen er:

Kravene til udførelsen af vådrumssikringen er ikke overholdt i gulv og vægge. Det er min vurdering at ovennævnte fejl forringer husets værdi med 100 – 125.000 kr. inkl. moms."

Af undersøgelsesrapport af 24/2 2022 for nr. 70 i bebyggelsen fremgår bl.a.:

"Badet.

Registreringer:

Ankenævnet for Forsikring

21.

99247

Her er der fliser med begrænset vedhæftning i brusenichen.
Her er der fliser med begrænset vedhæftning udenfor brusenichen.
38 mm/m fald mod afløb på gulvet i brusenichen.

...

Der laves et hul her (8 cm over gulv).
Der er fundet grønfarvet gipsplade.

Der laves et hul her lige over fliserne.
Der er fundet grønfarvet gipsplade.

Der laves et hul her (8 cm over gulv).
Der laves et kontrolhul her 45 cm fra fliser.
Der er fundet grønfarvet gipsplade.

Opsummering:

	Resultat	Fejl
Der er løse klinker i bruseniche – bad	Ja	X
Der er løse klinker udenfor bruseniche – bad	Ja	X
Der er løse fliser på vægge – bad	Nej	
Fald på gulv i bruseniche – bad	38 mm/m	
Højdeforskel mellem gulv afløb og gulv ved døren – bad	35 mm	
Vandret gulv indenfor badeværelsesdøren	Ja	
10 mm metalskinne under badeværelsesdøren – ingen steder	Nej	X
Måleresultat: Fugt i gulv i bruseniche – bad 1, stueplan	55,1 – 76,7 digits	Fugtig
Måleresultat: Fugt i vægge i bruseniche	29,8 – 32,1 digits	
Måleresultat: Fugt udenfor bruseniche – bad 1, stueplan	20,5 – 23,3 digits	
Måleresultat: Fugt i naborum		
Membran i gulv og 100 mm op ad vægge – ingen steder	Nej	X
Membran i vådzone (500 mm udenfor niche), ikke aktuel grundet ”vinger”		
Membran i vådzone (500 mm udenfor niche) – er ikke 1 mm tyk – ingen	Nej	X
Membran i vådzone (2300 mm over gulv) – er ikke 1 mm tyk – ingen steder	Nej	X

Konklusion:

	Resultat	Fejl
Forekommer der synlige fugtskader	Nej	
Forekommer der målbare fugtskader	Nej	
Er der nærliggende risiko for fugtskader	Ja	X
Er der nærliggende risiko for skadeudvikling	Ja	X

Udbedring:

Inventar m.v. skal demonteres, fliser og klinker skal brydes ned. Den bagvedliggende gipsplade skal eventuelt udbedres. Der skal påføres vådrumsmembran og fliser og klinker skal opsættes og lægges. Inventar og sanitet skal genmonteres. Der skal etableres en 10 mm skinne ved døren, og dørbladet skal tilpasses. Loft/væg overgang skal fuges.

Skønnet økonomi i udbedring

Ovenstående ekskl. leje af toiletvogn m.v., inkl. moms 100.000 – 125.000 kr.

Konklusionen er:

Ankenævnet *for* Forsikring

22.

99247

Kravene til udførelsen af vådrumssikringen er ikke overholdt i gulv og vægge, der er forhøjet fugt i gulvet. Det er min vurdering at ovennævnte fejl forringer husets værdi med 100 – 125.000 kr. inkl. moms."

Af undersøgelsesrapport af 24/2 2022 for nr. 122 i bebyggelsen fremgår bl.a.:

"Badet**Registreringer:**

16 mm/m fald mod afløb på gulvet i brusenichen.

...

Der laves et hul her 8 cm over gulv 25 cm ude.

Der er ikke fundet spor af vådrumsmembran.

Der er fundet farvet gipsplade (vådrumsgips).

Der laves et hul her 25 cm ude.

Der er ikke fundet spor af vådrumsmembran

Der er fundet farvet gipsplade (vådrumsgips).

Der laves et hul her 2,0 m. over gulv.

Der er ikke fundet spor af vådrumsmembran.

I ovenlysets lysning er der vådt.

...

Årsagen til dette er kondens. Kondens dannes når varm og fugtig luft rammer en kold flade. Der er endnu ikke opstået fugt inde i materialet som er anvendt til at lave lysningen af. En sandsynlig årsag kan være at isoleringen ikke er ført helt op til taget, eller at det er sunket øverst, vil der være en kuldebro øverst.

Opsummering:

	Resultat	Fejl
Der er løse klinker i bruseniche – bad	Nej	
Der er løse klinker udenfor bruseniche – bad	Nej	
Der er løse fliser på vægge – bad	Nej	
Fald på gulv i bruseniche – bad	16 mm/m	
Højdeforskel mellem gulvafløb og gulv ved døren – bad	26 mm	X
Vandret gulv indenfor badeværelsesdøren	Ja	
10 mm metalskinne under badeværelsesdøren – ingen steder	Nej	X
Måleresultat: Fugt i gulv i bruseniche – bad	63,3 – 70,2 digits	Fugtig
Måleresultat: Fugt i vægge i bruseniche	27,3 – 32,4 digits	
Måleresultat: Fugt udenfor bruseniche – bad	19,2 – 24,2 digits	
Måleresultat: Fugt i naborum	17,4 digits	
Membran i gulv og 100 mm op ad vægge – ingen steder	Nej	X
Membran i vådzone (500 mm udenfor niche), ikke aktuel grundet "vinger"		
Membran i vådzone (500 mm udenfor niche) – er ikke 1 mm tyk – ingen	Nej	X
Membran i vådzone (2300 mm over gulv) – er ikke 1 mm tyk – ingen steder	Nej	X

Konklusion:

	Resultat	Fejl
Forekommer der synlige fugtskader	Nej	
Forekommer der målbare fugtskader	Nej	
Er der nærliggende risiko for fugtskader	Ja	X
Er der nærliggende risiko for skadeudvikling	Ja	X

Udbedring;

Inventar m.v. skal demonteres, fliser og klinker skal brydes ned. Den bagvedliggende gipsplade skal eventuelt udbedres. Der skal påføres vådrumsmembran og fliser og klinker skal opsættes og lægges. Inventar og sanitet skal genmonteres. Der skal etableres en 10 mm skinne ved døren, og dørbladet skal tilpasses.

Skønnet økonomi i udbedring

Ovenstående ekskl. leje af toiletvogn m.v., inkl. moms 115.000 – 140.000 kr.

Ovenlyslysningen skal udbedres oven eller nedefra.

Konklusionen er:

Kravene til udførelsen af vådrumssikringen er ikke overholdt i gulv og vægge, der er forhøjet fugt i gulv og gasbetonvinge i brusenichen. Det er min vurdering at ovennævnte fejl forringer husets værdi med 100 – 125.000 kr. inkl. moms."

Af notat af 17/6 2022 fra ingeniørfirma 2 rekvireret af ejer af nr. 168 i bebyggelsen fremgår bl.a.:

"FORMÅL

[Ingeniørfirma 2] ... er af ..., blevet bedt om at besigtige badeværelset, beliggende ... 168, ..., og vurdere om badeværelsets vådrumssikring lever op til lovgivningen og anvisninger.

...

BESIGTIGELSE.

Der er foretaget en destruktiv undersøgelse for at se om der er udført tilstrækkelig med vådrumssikring. Den destruktive undersøgelse blev lavet i vådzone, ved siden af fliserne og viste at væggens opbygning var;

- Maling
- Spartelmasse
- 15 mm fibergips
- Træskelvæg og isolering

For afgrænsning af vådzone, se **bilag 3**

Ud fra undersøgelsen kunne [ingeniørfirma 2] konkludere, at der mangler en egnet MK godkendt vandtætningssystem. Det vurderes, ud fra den destruktive undersøgelse, at der mangler vådrumsmembran, i vådzone, for at opbygningen kan klassificeres som MK-godkendt. **Se tabel 6, SBI 252, Bilag 1.**

Vurderingen er foretaget ud fra, Bygningsreglementet, SBI-anvisning 252 og BygErfa blad nr. (50) 21 02 05.

Bygningsreglementets krav til vådrum, herunder baderum samt bryggers og wc-rum med gulvafløb, skal opfylde følgende krav:

- *Gulve og vægge skal udføres, så de kan modstå de fugtpåvirkninger og de mekaniske og kemiske påvirkninger, der normalt forekommer i vådrum.*

- Gulve og gulvbelægninger, herunder samlinger, tilslutninger, rørgennemføringer og lignende, skal være vandtætte.
- I den vandbelastede del af vådrummet må der ikke udføres rørgennemføringer i gulvet.
- I den vandbelastede del af vådrummet skal vægge og vægbeklædninger, herunder samlinger, tilslutninger, rørgennemføringer og lignende, være vandtætte.
- Vand på gulvet skal afledes til gulv afløb.
- Ved brug af skeletvægge samt gulv- og vægkonstruktioner, der indeholder træ eller andre organiske materialer, skal der anvendes et egnet vandtætningssystem. Se tabel 6, SBI 252, Bilag 1.

KONKLUSION

Ud fra destruktiv undersøgelse, anvisninger samt BygErfa, kan der konkluderes at opbygningen med træskelet og fibergibsplade uden vådrumssikring ikke kan klassificeres som en MK-godkendt vægssystem der kan bruges i en vådrumszone."

Klageren har fremlagt bilag 12, der vedrører en skadesag med en ejendom i bebyggelsen, der ikke er omfattet af nærværende klagesag. Af en besigtigelsesrapport fra bilag 12 fremgår bl.a.:

- "- Her ses billede af det område hvor vand fra skade på 1. sal badeværelse. Har forårsaget skolde på loft i entre
- Der måles højt fugttal.
- Her ses tydeligt skade efter vandskade ved fejl udført tætning ved koblingsdåse ved brusearmatur.
- Her i dette skaderet område måles for højt fugt dette skyldes fejlmontering af koblingsdåse fliser og vådrumssikring.
- Her ses mørtelfuger på væg i bruseniche på væg ved armatur som er revnet ca. 1,4 meter op fra gulv.
- Her ses fejlen ved koblingsdåse. Denne skulle føres igennem ved flise og vådrumssikring skulle kunne smøres på for at slutte tæt. Som dette er udført kan vand trænge ind bag fliser og ind i væg. Se nedstående
- Her ses et eksempel på hvordan det kan udføres korrekt
- Her ses den tydelige mangel på gennemføring ved armatur
- Her ses flise som har sluppet pga. fugt bag fliserne.

Konklusion:

- Væg ved brusearmatur demonteres
- Isolering i væg fjernes
- Der affugtes til normal værdier er nået
- Koblings dåse skiftes
- Væg genopbygges
- Der laves en korrekt vådrumssikring
- Der genetableres med fliser samt filt og maling."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"6. Definition på byggeskade

Ved byggeskade forstås:

- 6.1 brud, lækage, deformering, ødelæggelse eller svækkelse i bygningen, som har årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen, og som er væsentlig.
- 6.2 andre fysiske forhold, herunder forekomst af fugt, skimmelsvamp eller emissioner fra materialer, der har årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen, og som på afgørende måde nedsætter brugbarheden af bygningen, eller
- 6.3 fysiske forhold ved bebyggelsen, som giver nærliggende risiko for byggeskade som nævnt i 6.1 eller 6.2. Ved nærliggende risiko for byggeskade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en byggeskade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
- 6.4 Ved vurderingen af, om der foreligger en byggeskade, skal der bl.a. lægges vægt på, om forholdet har eller må vurderes at få betydning for personers sikkerhed eller sundhed, om arbejdet er udført fagmæssigt korrekt, samt om offentlige forskrifter er overholdt.

7. Dækningsomfang

Forsikringen dækker udgifter til:

- 7.1 udbedring af byggeskader,
- 7.2 udbedring af følgeskader, der har betydning for bebyggelsens brugbarhed,
- 7.3 rimelige og nødvendige udgifter til juridisk og teknisk bistand i forbindelse med konstatering af skader,
- 7.4 rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med udbedring af skader,
- 7.5 efter forudgående aftale rimelige udgifter til juridisk bistand i forbindelse med udbedring af skader,
- 7.6 udgifter til afholdelse af syn og skøn efter forudgående aftale med forsikringsselskabet.
- 7.7 rimelige udgifter til nødvendig genhusning i indtil 12 måneder, og
- 7.8 rimelige udgifter til nødvendig flytning og opmagasinering af privat indbo i indtil 12 måneder."

Nævnet udtaler:

Klageren er en forening af 46 ejendomsejere i en bebyggelse, hvortil der er tegnet byggeskade-forsikring. Der er tale om kædehuse i to etager. Bebyggelsen er opført i 2012-2014.

Klageren har anmeldt, at der ikke er etableret vådrumssikring i brusenichen i ejendommenes badeværelser. Klageren har fået badeværelserne undersøgt af en byggeteknisk rådgiver/ingeniør, der har udarbejdet individuelle rapporter for ejendommene. Klageren kræver, at selskabet betaler erstatning svarende til den byggetekniske rådgivers vurdering af udbedringsudgifterne og desuden dækker udgifter til teknisk og juridisk bistand. Den byggetekniske rådgiver har vurderet, at skaderne kan udbedres for 100-125.000 kr. i de fleste ejendomme, 115-140.000 kr. i tre ejendomme, 125-150.000 kr. i to ejendomme, 125-160.000 kr. i én ejendom, 150-200.000 kr. i én ejendom og 175-225.000 kr. i tre ejendomme. Klageren kræver subsidiært

– hvis erstatningen ikke kan fastsættes som skønnet af rådgiveren – at selskabet dækker udgifter til et syn og skøn til taksering af skaderne.

Klageren har anført, at den manglende vådrumssikring udgør en dækningsberettigende byggeskade. Det er ikke fagmæssigt og forskriftsmæssigt korrekt at undlade at udføre vådrumssikring. Der er nærliggende risiko for skade, idet det er velkendt, at der kan opstå fugtskader (herunder i etageadskillelsen) så som udvikling af råd og skimmelsvamp. Der er konstaterede forhøjede fugtniveauer, og i flere ejendomme har der været vandskader i underliggende lofter – antageligt på grund af ikke-tætte vådrumsmembraner i badeværelserne. Det fremgår af konklusionerne i samtlige rapporter fra den byggetekniske rådgiver, at der ikke er udført vådrumssikring. Konklusionerne er utvetydige og baseret på sædvanlige, faglige/tekniske undersøgelser til konstatering af manglende vådrumssikring. Det er anført i alle rapporter, at der er nærliggende risiko for skadeudvikling og fugtskader, og der er i en række ejendomme konstateret målbare fugtskader og forhøjet fugt.

Selskabet har anført, at klageren ikke har bevist, at der forekommer dækningsberettigende byggeskader i ejendommene. Det er ikke bevist, at der mangler vådrumsmembran. Klagerens rådgiver har foretaget undersøgelser ved at bore huller igennem væggen udefra og uden for vådzonen med et 10-12 mm bor, og det er ikke en metode, der er egnet til at afklare, om der er vådrumsmembran. Selv hvis der mangler en vådrumsmembran, udgør dette ikke i sig selv en dækningsberettigende skade. Selskabet har anført, at det ikke er godtgjort, at der er forhøjet fugtniveau i gulve eller vægge. Underlaget bag flisebeklædningen i vådzonen er ikke undersøgt. De fugtundersøgelser, som klagerens byggetekniske rådgiver har foretaget, giver ikke et retvisende billede, idet der dels er foretaget målinger oven på gulvfliserne, dels er foretaget målinger på vægge med en gann-måler, hvor der burde have været anvendt indstiksmåler, når der er tale om gipsvægge. Selskabet har anført, at det har ydet dækning for en vandskade i én ejendom. Her var skadeårsagen en fejl ved monteringen af en koblingsdåse, hvilket havde ført til en konkret skade. Selskabet har anført, at overfladebelæggningerne i badeværelserne er intakte, og at der ikke er påvist nogen form for fysisk skade på fliser eller andet.

Selskabet har rekvireret undersøgelsesrapporter af 24/8 2021 og 15/10 2021 vedrørende fire af bebyggelsens ejendomme. Af disse fire rapporter fremgår det, at der ikke kunne måles forhøjet fugt i konstruktionen med en Tramex-måler. I ejendom 36 sås lette afskalninger i malerbehandlingen på de nederste 20-30 cm af murvingerne i bruseafsnittet. Der kunne ikke konstateres anden skade i badeværelset, og der kunne ikke måles fugt i badeværelsets vægge eller murvinger. Det konkluderes i alle fire rapporter, at der ikke findes relevante forhold for byggeskade-forsikringen.

Af undersøgelsesrapporter fra februar 2022 udarbejdet af klagerens byggetekniske rådgiver for hver enkelt ejendom fremgår det, at kravene til udførelsen af vådrumssikring ikke er overholdt i gulv og vægge. Der blev udboret undersøgelseshuller og fundet grønfarvede vådrumsgipsplader, men ingen vådrumsmembran. Der kunne i en række af ejendommene med en Gann-Hydromette fugtmåler måles forhøjet fugt i gulv, vægge og/eller murvinger ved brusenichen. I en række af ejendommene sås løse klinker i eller uden for brusenichen. Udbedring skal ske ved at nedbryde fliser og klinker og eventuelt udbedre den bagvedliggende gipsplade. Herefter skal der udføres vådrumssikring og opsættes fliser og klinker på ny.

Af ingeniørnotat af 17/6 2022 vedrørende én ejendom i bebyggelsen fremgår det, at der blev foretaget en destruktiv undersøgelse i vådzone ved siden af fliserne, og væggenes opbygning var maling, spartelmasse, 15 mm fibergips, træskeletvæg og isolering. Det anføres, at der mangler et egnet MK godkendt vandtætningssystem, idet der mangler en vådrumsmembran i vådzone.

Af forsikringsbetingelserne fremgår det, at der ved byggeskade forstås brud, lækage, deformation, ødelæggelse eller svækkelse i bygningen, som har årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen, og som er væsentlig, eller andre fysiske forhold, herunder forekomst af fugt, skimmel-svamp eller emissioner fra materialer, der har årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen, og som på afgørende måde nedsætter brugbarheden af bygningen. Forsikringen dækker også fysiske forhold ved bebyggelsen, som giver nærliggende risiko for byggeskade. Ved nærliggende risiko for byggeskade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en byggeskade, hvis der

ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger. Ved vurderingen af, om der foreligger en byggeskade, skal der bl.a. lægges vægt på, om forholdet har eller må vurderes at få betydning for personers sikkerhed eller sundhed, om arbejdet er udført fagmæssigt korrekt, og om offentlige forskrifter er overholdt.

Nævnet bemærker, at klageren har bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren har bevist, at der foreligger en byggeskade i forsikringsbetingelsernes forstand, hvis det pågældende badeværelse ikke har den påkrævede vådrumssikring.

Nævnet finder videre, at klageren har antageliggjort, at badeværelserne kan være opført således, at nogle eller alle badeværelser mangler vådrumssikring. Selskabet skal derfor anerkende, at manglende vådrumssikring i brusekabinen i ejendommenes badeværelser udgør en dækningsberettigende skade, og selskabet skal genoptage sagsbehandlingen og yde dækning i overensstemmelse hermed til etablering af vådrumssikring og til udbedring af eventuelle følgeskader i forbindelse hermed. Alternativt skal selskabet foranstalte og bekoste udgifterne til, at selskabet

og

klageren i fællesskab indhenter en uvildig sagkyndig undersøgelse af de enkelte badeværelser for at få afklaret, om der på hvert enkelt badeværelse er udført vådrumssikring. Viser denne undersøgelse, at visse eller alle badeværelser ikke har den påkrævede vådrumssikring, skal selskabet yde dækning til etablering af vådrumssikring og til udbedring af eventuelle følgeskader i forbindelse hermed.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af undersøgelsesrapporterne fra klagerens byggetekniske rådgiver og af ingeniørnotatet af 17/6 2022, at der er træskeletvæg, og at der på visse badeværelser mangler vådrådsmembran i vådzonen.

Efter nævnets opfattelse skal der – som det også er antaget i de pågældende bilag – efter bygningsreglementet på opførelsestidspunktet etableres vådrumssikring, når der er anvendt organisk byggemateriale. Nævnet bemærker, at det af forsikringsbetingelsernes punkt 6.4 fremgår, at der ved vurderingen af, om der foreligger en byggeskade bl.a. skal lægges vægt på, om arbejdet er fagmæssigt korrekt udført, og om offentlige forskrifter er overholdt.

Nævnet har også vægt på, at der i nogle ejendomme er konstateret fugtskader og forhøjet fugtniveau, hvorfor nævnet efter oplysningerne i sagen og efter en samlet konkret vurdering finder det godtgjort, at der er nærliggende risiko for byggeskade, hvis der ikke er etableret den påkrævede vådrumssikring, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 6.3.

Som følge af det anførte finder nævnet, at selskabet – hvis klageren fremlægger faktura og kvittering for betaling heraf – skal dække klagerens rimelige og nødvendige udgifter, dels til klagerens tekniske bistand, dels til juridisk bistand forud for ankenævnsbehandlingen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 7.3-7.5 og forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3.

Nævnet har efter de foreliggende oplysninger ikke mulighed for at tage stilling, om det er nødvendigt med genhusning. Fremsætter klageren anmodning herom, skal selskabet realitetsbehandle et sådant krav.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, AmTrust International Underwriters Ltd. V/Caplloyd A/S – Forsikringsagentur, skal anerkende, at der foreligger en dækningsberettigende byggeskade i forsikringsbetingelsernes forstand, hvis det pågældende badeværelse ikke har den påkrævede vådrumssikring. Selskabet skal genoptage sagsbehandlingen og yde dækning i overensstemmelse hermed til etablering af vådrumssikring og til udbedring af eventuelle følgeskader i forbindelse hermed. Alternativt skal

Ankenævnet for Forsikring

31.

99247

selskabet foranstalte og bekoste udgifterne til, at selskabet og klageren i fællesskab indhenter en uvildig sagkyndig undersøgelse af de enkelte badeværelser for at få afklaret, om der på det enkelte badeværelse er udført den påkrævede vådrumssikring. Viser denne undersøgelse, at visse eller alle badeværelser ikke har den påkrævede vådrumssikring, skal selskabet yde dækning til etablering af vådrumssikring og til udbedring af eventuelle følgeskader i forbindelse hermed.

Selskabet skal – hvis klageren fremlægger faktura og kvittering for betaling heraf – dække klagerens rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand samt til juridisk bistand forud for ankenævnsbehandlingen.

Klagegebyret tilbagebetales.



Svend Bjerg Hansen