

Ankenævnet for Forsikring

Den 1. november 2023 blev i sag nr. 99581:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er et sommerhus opført i 1973 og er overtaget af klageren den 1/10 2020. Af tilstandsrapport af 4/9 2020 fremgår bl.a.:

6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)

- | | |
|------------------------------------|---|
| 6.1 Gulvkonstruktion/-belægning K3 | Der er revnede gulvklinter og gulvklinter med manglende vedhæftning til underlaget i vådzone i badeværelse.
Note: Der er risiko for at fugt kan trænge ind under klinter/fliser og ud i tilstødende konstruktioner. Der må påregnes nedsat styrke på gulvklinter / fliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget. |
| 6.2 Vægkonstruktion/-belægning K3 | Der er træbeklædning på vægge i vådzone.
Note: Det er ikke længere tilladt med træbeklædning i vådzone/bruseområdet. Det skønnes at have været tilladt på opførelsestidspunktet.
Der er risiko for hurtig trænedbrydning.
Der ses dog ingen skader. |

Klageren har i klageskema af 26/3 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har i forbindelse med fund af en rådskaade i tilstødende lokaler til mit badeværelse forsøgt at få Dansk Boligforsikring til at erkende deres ansvar i forbindelse med dækning af skaden. Det er min klare overbevisning af denne skade ingen relation har til de K3'er der henvises til i tilstandsrapporten. De to punkter.

Herunder punkt 6.1 som omhandler træbeklædningen på badeværelset, som hverken er beskadiget eller råddent. Samt punkt 6.2 som omhandler et par enkelte knækkede klinter på badeværelsets gulv.

Min klare vurdering, som jeg også har dokumenteret i video er, at der i forbindelse med opførsel af badeværelset har været en konstruktionsfejl, der gjorde at vandet er løbet ovenover sokkelkan-

ten og ned i den tilstødende trækonstruktion. Skaden er så lokal, at det på ingen måde kan være udsivning fra de få knækkede fliser på gulvet, da det nedenunder her er et tykt betonlag, som ikke vil føre vandet i denne retning.

Jeg har fundet en ankesag med kendelsesnummer 74228 som jeg mener vil kunne danne præcedens for min sag, da det er mere eller mindre samme problemstilling.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg vil som udgangspunkt opnå at få selskabet til at anerkende sit ansvar i forbindelse med den anmeldte skade. Jeg er desværre blevet nødt til at gå videre med projektet og har i den forbindelse udbedret en stor del af konstruktionsfejlen. Noget med hjælp fra håndværkere andet som jeg selv har lavet.

Jeg har derfor tilbud selskabet at indgå et forlig på DKK 15.000, der skulle være med til at dække nogle af mine omkostninger og tid på projektet.

Dette tilbud er dog som udgangspunkt bortfaldet i forbindelse med denne ankesag, hvilket betyder at selskabet dermed må dække skaden på normale vilkår, dog stadig med udgangspunkt i en kontant udbetaling, da skaden allerede er delvist udbedret."

I brev af 4/5 2023 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Klagen vedrører skader på badeværelset, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at forholdene er anmærket i tilstandsrapporten.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen ... den 1. oktober 2020. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag A** og tilstandsrapport som **bilag B**.

Den 2. januar 2023 anmelder klager fugt- og rådskader i gulvkonstruktion i tilstødende rum til badeværelse. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag C**.

Den 19. januar 2023 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag D**.

Den 23. februar 2023 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 13. marts 2023 fastholder dækningsafslaget. Korrespondance er fremlagt af klager.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække udgifter til eget arbejde og omkostninger til håndværkere i forbindelse med udbedring af skaden.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. oktober 2020 var forhold ved badeværelset, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5. ud over, hvad der er anmærket i tilstandsrapporten.

Derudover påhviler det ligeledes klager at dokumentere sit økonomiske tab i forbindelse med udbedringen af forholdet.

Der er tale om et sommerhus af træ fra 1973 med badeværelse med klinker på betondæk med underliggende kapillarbrydende lag. Vægkonstruktionen er udført med profilbrædder i brusenichen.

Besigtigelseskonsulenten bliver ved besigtigelsen præsenteret for sommerhusets redskabsrum, som er tilstødende til badeværelset. I redskabsrummet har klager forud for besigtigelsen fjernet gulvstrøer og undergulvbelægning i træ samt overliggende linoliumsgulv. Der ses råd i gulvstrøer, og der måles opfugtning af beklædning i redskabsrum mod brusekabine med skimmeldannelse. Derudover måles der fugt på gulvet i soveværelset, som også støder op til badeværelset.

På badeværelset ses fuger i bruseniche med manglende tæthed mod redskabsrum, og sokkelklinker ses med revner og manglende vedhæftning.

Det er besigtigelseskonsulentens vurdering, at opfugtningen af gulvkonstruktionen i redskabsrummet stammer fra manglende vedhæftede klinker og udtjente fuger i brusenichen i badeværelset. Se især billede 17, 22 og 25 til 27 i bilag D, hvor sokkelklinkernes manglende vedhæftning fremgår.

Besigtigelseskonsulenten vurderer endvidere, at afslutningen mellem sokkelklinke og profilbrædebeklædning ikke har haft betydelig indflydelse på skaden, idet badeværelset står som udført på opførelsestidspunktet for sommerhuset i 1973, og at skaderne – såfremt årsagen til vandindtrængningen udelukkende kom af udførelsen af vægkonstruktionen – ville være mere omfattende, og at udførelsen af konstruktionen er udført i henhold til almindelig byggeskik for opførelsesåret.

Klager anfører, at skaden er opstået som følge af en konstruktionsfejl, idet vandet er løbet ovenover sokkelkanten og ned i den tilstødende trækonstruktion.

I tilstandsrapporten er det anmærket under punkt 6.1., at der er revnede gulvklinker og gulvklinker med manglende vedhæftning til underlaget i vådzone i badeværelse med risiko for, at fugt kan trænge ind under klinker og ud i tilstødende konstruktioner. Endvidere er træbeklædningen på vægge i vådzone anmærket ligeledes med K3, dog uden at der er registreret skader som følge af udførelsen med profilbrædebeklædningen.

Det er selskabets opfattelse, at vandindtrængningen og de opståede skader i redskabsrummet er opstået som følge af de revnede klinker og manglende vedhæftning på fuger klinker i brusenichen, og at årsagen har været til stede allerede ved tilstandsrapportens udarbejdelse i september 2020.

Det er selskabets opfattelse, at klager i tilstandsrapporten er blevet gjort opmærksom på en kritisk skade (K3), som beskriver skader i udvikling, som vil medføre, at bygningsdele svigter indenfor overskuelig tid, og at dette svigt vil medføre skader på andre bygningsdele. Anmærkningen om klinkerne i brusenichen er af en så alvorlig og generel karakter, at det nødvendiggør en udskiftning af klinkerne, herunder også sokkelklinkerne, som minimum i brusenichen på badeværelset.

Over to år efter overtagelsestidspunktet og tidspunktet for udarbejdelse af tilstandsrapport anmelder klager skaderne i redskabsrummet, og det må derfor lægges til grund, at skaderne har udviklet sig som minimum siden overtagelsestidspunktet. Forholdets reelle karakter går derfor ikke ud over, hvad der er beskrevet i tilstandsrapporten, og hvad klager må forvente over to år efter overtagelsestidspunktet.

Klager henviser i sit klageskema endvidere til en kendelse ved Ankenævnet for Forsikring, hvor en forbruger ikke kunne tage anmærkningens reelle karakter i betragtning, og at selskabet derfor skulle dække udgifter til udbedring af følgeskader. Der må i den forbindelse tages i betragtning, at der i den nævnte kendelse er tale om en skadeanmeldelse, som indleveres til selskabet kort efter overtagelsestidspunktet, hvilket ikke er tilfældet i nærværende sag.

I nærværende sag går der over 2 år og 2 måneder, før klager anmelder forholdet med redskabsrummet til selskabet, og det må derfor også lægges til grund, at skaderne har kunnet udvikle sig siden udarbejdelsen af tilstandsrapporten.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 1. oktober 2020 var forhold ved badeværelset ud over, hvad det er anført i tilstandsrapporten, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Det gøres ligeledes gældende, at klager ikke har godtgjort, at følgeskaderne i redskabsrummet har været til stede på overtagelsestidspunktet."

Klageren har den 1/6 2023 til nævnet bl.a. bemærket:

"Med afsæt i ovenstående afvisning, kan jeg kun fremføre tidligere argumentation, som jeg mener danner overordnet grundlag for hvorfor jeg startede sagen op i første omgang og i sidste ende involvering af Ankenævnet for forsikring.

Nedenstående er baseret på min egen og min tømrers vurdering af rådska den:

1. De få knækkede fliser og manglede vedhæftning, giver ikke så omfattende og lokal en skade, som DBF argumenterer der skulle være. Det fremgår helt tydeligt af vedhæftede video, at der ikke er tale om fugtudtrængning men decideret vandudtrængning ovenikøbet i forholdsvis store mængder. På samme video ses helt tydeligt betonsokkelkanten for bagsiden. Det er min overbevisning at der ikke kan trænge denne mængde vand ud igennem et betonelement, uden at det løber over sokkelkanten, hvilket videoen også påviser.

Se venligt vedhæftede video for dokumentation:

...

2. Der ses ingen tydelige tegn på nedbrydning af beklædningen på badeværelset, som her er fotograferet forfra og bagfra. Man kan ovenikøbet stadig se skæremærker fra afretningen af beklædningsbrædderne i bunden.
3. I forhold til DBF's krav om at jeg som forsikringstager skal godtgøre at rådska den ikke har været til stede på overtagelsestidspunkt vil jeg argumentere for at der er overordentligt svært for mig at gøre påvise, uden at skulle ud i et omfattende analysearbejde af forrådningsprocesser. Dette mener jeg ikke at denne sag kan bære. Det er dog min og min tømrers helt klare overbevisning at en så omfattende grad af råd, ikke vil kunne udvikle sig i en sådan grad på et par år. Som det fremgår af nedenstående billeder, ses der tydeligt en meget omfattende rådska den

som har påvirket flere af de bærende reglar. Et par af dem er rådnet så meget at de stort set er forgået. Det er min klare vurdering at dette ikke sker på et par år.

[Fotos]

Konklusion

Jeg vil som forsikringstager ikke have noget problem med at påtage mig ansvaret herunder de økonomiske omkostninger forbundet med genopretningen af konstruktionen i overgangen mellem træbeklædning og sokkelkant, hvis den vitterligt stammede fra fugtudtrængning fra knækkede fliser eller gamle fuger.

Det er min argumentation at ovenstående helt tydeligt påviser, at der her er tale om en fejlkonstruktion i overgangen mellem beklædningsbrædderne og sokkelkanten og ikke fugtudsivning og dermed de anmærkninger som fremgår i tilstandsrapporten.

Hvis dette var tilfældet, ville jeg også selv opfatte det som slide og ælde og dermed ikke forsikringsdækket.

Tilstandsrapporten konstaterer kun at der er træbeklædning og der er risiko for trænedbrydning, hvilket der dog på igen måde er tegn på jf. ovenstående billeder. Dette er også fremhævet i selv samme rapport. Citat: *Der ses dog ingen tegn på skader*

På baggrund af ovenstående fastholder jeg dermed mit krav om skadesdækning i forbindelse med udbedring af den pågældende konstruktionsfejl, så skaden ikke opstår igen.

Det er vigtigt for mig at fremhæve, at dette ikke handler om selve rådskaden, men udelukkende selve konstruktionsfejlen som har forårsaget den. Hvilket jeg mener ret tydeligt er dokumenteret i vedhæftede billeder og videoer."

Selskabet har i brev af 26/6 2023 til nævnet bl.a. bemærket:

"Klagers høringsvar af 1. juni 2023 giver ikke anledning til ændring af DBF's opfattelse.

Klager anfører, at det er klagers håndværker og klagers klare opfattelse, at de knækkede fliser og manglende vedhæftning af fliser ikke kan give anledning til de skader, som ses på den video, som klager har fremlagt.

Desuagtet at de revnede og knækkede fliser samt træbeklædningen, som er anmærket i tilstandsrapporten, muligvis ikke har givet anledning til skaderne i redskabsrummet (hvilket bestrides for så vidt angår sokkelfliserne) er man som husejer blevet præsenteret for anmærkninger i tilstandsrapporten forud for indgåelse af handlen om køb af sommerhuset, som skal udbedres.

Ved udbedringen af de to K3 anmærkninger i tilstandsrapporten under pkt. 6, vil årsagen – om der er tale om revnede fliser, hvor der er sket vandindtrængning, eller der er tale om en fejlkonstruktion, som klager mener er tilfældet – udbedres. Det falder derfor udenfor ejerskifteforsikringens dækningsomfang at dække årsagen til udbedringen, når anmærkningerne under alle omstændigheder skal udbedres. Ved udskiftning af træbeklædningen vil eventuelle utætheder ved gennem-brydning af armaturer i træbeklædningen også udbedres.

For så vidt angår følgeskaderne i redskabsrummet under vinyllet, henvises der igen til anmærkningen, som beskriver en kritisk skade, som vil medføre skade på andre bygningsdele. Som køber af ejendommen i efteråret 2020 har klager dermed haft en oplysning om, at der kan opstå skader på tilstødende konstruktioner, såfremt forholdet ikke udbedres. Når forholdet to år efter overtagelsestidspunktet ikke er udbedret, må der ligeledes forventes skader på tilstødende konstruktioner, som det er tilfældet i nærværende sag.

Endeligt kan det bemærkes, at det fortsat ikke forekommer dokumenteret, at skaderne skulle være opstået som følge af en fejlkonstruktion mellem sokkelfliser og træbeklædning i brusenichen. Såfremt dette skulle være tilfældet, ville skaderne have kunnet opstået siden sommerhusets opførelse i 1973 (omtrent 50 år efter skadeanmeldelsen), hvilket ville føre til et andet skadesbillede end det, som ses på klagers billeder.

Sammenfattende er det fortsat DBF's opfattelse, at klager ikke har vist skader, som går ud over, hvad man må forvente af ejendommens tilstandsrapporten, og skaden falder derfor udenfor dækning, jf. pkt. 4.1. i forsikringsbetingelserne."

Klageren har den 5/8 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg er af den overbevisning at tidligere vedhæftet video klart dokumenterer skadesårsag. Jeg vil samtidig understrege at dette omfang af råd i trækonstruktionen på ingen måde kan være forekommet i perioden fra købstidspunkt til vi opdager skaden. Udskiftning af de enkelte knækkede fliser på badeværelset (fremhævet som K3) ville ikke have haft nogen former for indflydelse på skadens omfang."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Af skadeanmeldelse af 2/1 2023 fremgår bl.a.:

"Hvordan blev skaden opdaget?

I forbindelse med fjernelse af Linolium på gulv opdagede jeg at gulvbrædderne nedenunder var meget mørke nærmeste sorte og meget fugtige, jeg besluttede derfor at skære gulvbrædderne op, da det virkede til at være en vandskade. Under gulvbrædderne finder jeg helt rådne regler som set på billederne.

Hvad er skaden? (hvad er skaderamt)

Det viser sig at der over længere tid (sikkert mange år) har været udtrængning af vand fra badeværelset. Det er et ældre sommerhus med træbeklædning på badeværelset, men træbeklædningen er åbenbart for kort i bunden hvilket betyder at vandet kan løbe oven om soklen i betonlaget på badeværelset og ned mellem reglerne i tilstødende lokale. Dette har resulteret i flere års opfugtning af trækonstruktionen omkring dette område."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 24/1 2023 fremgår bl.a.:

"ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:

Anmeldte rådskafe ses ved bad og redskabsrum mod nord i litra a.

BESKRIVELSE/ÅRSAG/KONKLUSION:

Konstruktion/opbygning: Klinker, beton, kapillarlag, profilbrædder, lægter for strøer, fyrtræsgulv, pålagt linoleum i redskabsrum.

Beskrivelse:

Her ses badeværelse mod nord i litra a. Billede 13-14.

I badeværelse ses brusekabine mod redskabsrum. Billede 15.

Profilbeklædning ses med manglende tæthed mod redskabsrum. Billede 19-20-21.

Ved kig over sokkelklynke ses beklædning kun lige ført til overkant af denne. Billede 25-26-27.

Fuger i brusekabine ses med revner og manglende tæthed. Billede 16-17-18-22.

Klinker ses i brusekabine med revnedannelser. Billede 19.

Rørføring i kabine ses med manglende tæthed mod redskabsrum. Billede 28-29-30.

I brusekabine måles der opfugtning af bunden i profilbeklædning mod redskabsrum. Billede 31-32-35-36.

I brusekabine måles der ikke opfugtning af bunden i profilbeklædning mod soveværelse. Billede 37-38.

Profilbeklædning måles tør ca. 1 m oppe mod redskabsrum. Billede 33-34.

Modsat brusekabine ses redskabsrum. Billede 39-41.

Her ses gulv optaget af FT. Billede 40.

Der ses kraftig råd i gulvstrøer der er optaget i redskabsrum mod brusekabine. Billede 42-43.

Der måles opfugtning af beklædning i redskabsrum mod brusekabine. Billede 46-47.

På profilbeklædning i redskabsrum mod badeværelse ses skimmeldannelser. Billede 48-49.

Der måles opfugtning af bundrem i redskabsrum mod brusekabine. Billede 44-45.

Der måles opfugtning af fyrtræsgulv i redskabsrum der er gennemgående til soveværelse. Billede 50-51.

Der ses opfugtning af gulv i redskabsrum. Billede 52.

Mod badeværelse ses soveværelse. Billede 56-57.

Ved gulv mod redskabsrum og badeværelse ses skjolder på gulv. Billede 58.

Der måles let opfugtning af gulv i soveværelse. Billede 59-60.

Konklusion:

Revnet klinker med manglende vedhæftning samt dårlige fuger.

Her er vand træng imod de tilstødende bygningsdele med råd til følge. Vand kan endvidere være træng bagom sokkelklinker. Her ses profilbeklædning kun ført lige til overkant af disse, og ikke skåret skråt bagover så vand kan rende af.

Vand kan ligeledes være trængt ind bagom sokkelklinker fra beklædning. Hvis beklædning skulle være årsag til rådsade, må langt kraftigere råd være og forvente da det så ville have stået på siden opførsel.

Der er efter min vurdering tale om badeværelse der er træt og trænger til en opdatering.

Alderen på det skadede: 1973 opførsel af litra a.

Aktuelle skader: Revnet klinker og fuger, rådsade i tilstødende redskabsrum, kosmetiske skjolder på gulv i tilstødende soveværelse.

Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader: Vand kan trænge i de omkring liggende bygningsdele med opfugtning og skader til følge.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt): Basis. Ses udført i henhold til normal byggeskik for opførselsåret.

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?: Forhold vurderes og have udviklet sig siden overtagelsen for ca. 2 ½ år siden. Vand udstrømning kan dog have været til stede da BS har nævnt klinker i TR.

...

TILSTANDSRAPPORT:

...

Er anmeldte forhold 'klart forkert beskrevet i TR'? Forhold beskrevet med risiko for skader. Dog er råd ikke beskrevet da skjult under gulv i redskabsrum.

Har anmeldte forhold været tydeligt for BS? (burde BS have set det?) Nej. Forhold skjult under nu optaget gulv i redskabsrum.

...

UDBEDRING:

Beskrivelse af udbedring af det skadede: Vurdere ikke vi skal ind i denne grundet TR.

Ved dækning: Fjernelse af profilbrædder i kabine, opsætning af gips klar til linoleum, påsætning af linoleum i kabine der føres over klinker, udbedring af rådskade i redskabsrum/gulv.

Omkostningerne til det skadede: Vurdering 25-30.000.- kr. ekskl. moms.

...

YDERLIGERE BEMÆRKNINGER MED RELEVANS FOR SAGEN:

Oplyst af dig ved besigtigelsen: En evt. udbedring med gips og linoleum er vendt med FT. Det er oplyst at profilbrædder i kabine ses lige og nå sokkelklinker, og ikke være skråt skåret.

Oplyst til dig ved besigtigelsen: FT oplyser han har fjernet linoleum i skur hvorefter rådskade kom til syne."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"3. Hvilke forhold er dækket?

3.1 Forsikringen dækker 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, revnedannelser, 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 skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1 Forhold, der er anført 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."

Nævnets sekretariat har gennemset videoklip fremlagt af klageren.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er et sommerhus fra 1973. Der er et badeværelse med en bruseniche, hvor der er profilbrædebeklædning på vægge samt gulv- og sokkelklinker. Klageren overtog ejendommen den 1/10 2020 og anmeldte den 2/1 2023, at han i forbindelse med fjernelse af linoleumsgulv i redskabsrummet på den anden side af brusenichen har konstateret opfugtede gulvbrædder og rådskader i de underliggende gulvstrøer. Selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at der ikke er påvist skader, der var til stede på overtagelsestidspunktet, og som går ud over, hvad der er anmærket i tilstandsrapporten.

Klageren har anført, at han og hans tømrer vurderer, at den anmeldte skade ikke har nogen relation til tilstandsrapportens anmærkninger. Der er tale om en oprindelig fejlkonstruktion, idet træbeklædningen på badeværelset åbenbart er for kort i bunden, så vandet kan løbe op over sokkelkanten i betonlaget og ind i gulvkonstruktionen i det tilstødende rum. Dette har resulteret i flere års opfugtning af trækonstruktionen omkring dette område. Skaden kan ikke skyldes de få knækkede fliser på gulvet. Klageren har optaget et videoklip, hvor han lader vandet fra bruseren løbe et stykke tid på badeværelset. Umiddelbart bagefter kan han konstatere, at køkkenrullepapir udlagt omkring sokkel/bundrem i redskabsrummet er blevet gennemblødt som følge af vandudtrængning. Klageren har oplyst, at han med hjælp fra håndværkere har udbedret en stor del af konstruktionsfejlen. Klageren har anført, at der var tale om råd med sådan nedbrydning af træet, at det ikke kan være sket på et par år siden overtagelsen. Klageren har anført, at "På baggrund af ovenstående fastholder jeg dermed mit krav om skadesdækning i forbindelse med udbedring af den pågældende konstruktionsfejl, så skaden ikke opstår igen. Det er vigtigt for mig at fremhæve, at dette ikke handler om selve rådskaden, men udelukkende

selve konstruktionsfejlen som har forårsaget den. Hvilket jeg mener ret tydeligt er dokumenteret i vedhæftede billeder og videoer."

Selskabet har anført, at vandindtrængningen og skaderne i redskabsrummet er opstået som følge af de revnede klinker og manglende vedhæftning på fuger og klinker i brusenichen, og at årsagen var til stede allerede ved tilstandsrapportens udarbejdelse i september 2020. Klageren er i tilstandsrapporten med karakteren K3 gjort opmærksom på en skade på klinkerne i brusenichen, og anmærkningen er så alvorlig og generel, at det nødvendiggør en udskiftning af klinkerne, herunder sokkelklinkerne. Det må lægges til grund, at forholdet i redskabsrummet har udviklet sig siden overtagelsen, og forholdets reelle karakter går ikke ud over, hvad klageren må forvente to år efter overtagelsen henset til K3'ere i tilstandsrapporten. Selskabet har anført, at man ved udbedring af de to K3'ere i tilstandsrapporten vil udbedre årsagen til vandindtrængningen – uanset om denne er revnede fliser eller en fejlkonstruktion, som klageren mener er tilfældet. Selskabet har anført, at det ikke er bevist, at der er en fejlkonstruktion mellem sokkelfliser og træbeklædning i brusenichen. Hvis dette skulle være tilfældet, måtte skadebilledet forventes at være et helt andet end det aktuelle efter 50 år.

Af tilstandsrapportens punkt 6.1 fremgår det med karakteren K3, at "Der er revnede gulvklinker med manglende vedhæftning til underlaget i vådzone i badeværelse. Note: Der er risiko for at fugt kan trænge ind under klinker/fliser og ud i de tilstødende konstruktioner. Der må påregnes nedsat styrke på gulvklinker/fliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget."

Af punkt 6.2 fremgår det med karakteren K3, at "Der er træbeklædning på vægge i vådzone. Note: Det er ikke længere tilladt med træbeklædning i vådzone/bruseområdet. Det skønnes at have været tilladt på opførelsestidspunktet. Der er risiko for hurtig trænedbrydning. Der ses dog ingen skader."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 24/1 2023 fremgår det, at der ses revnede klinker med manglende vedhæftning samt dårlige fuger. Her er vand trængt ind mod de tilstødende bygningsdele med råd til følge. Vand kan være trængt bag om sokkelklinker. Her ses profilbeklæd-

Ankenævnet for Forsikring

11.

99581

ning kun ført lige til overkant af disse og er ikke skåret skråt bagover, så vandet kan løbe af. Vand kan ligeledes være trængt ind bagom sokkelklinker fra beklædning. Hvis beklædning skulle være årsag til rådskade, måtte langt kraftigere råd forventes, da det i så fald har stået på siden opførelsen.

Der er efter konsulentens vurdering tale om et badeværelse, der trænger til opdatering. Forholdet vurderes at have udviklet sig siden overtagelsen. Rådskaden har været skjult under det nu optagne gulv i redskabsrummet. En udbedring kan bestå i at erstatte profilbrædderne i brusekabinen med gipsvæg og på gulve påsætte linoleum, der føres over klinker. Rådskaden i redskabsrum udbedres. Omkostningerne til en sådan udbedring vurderes at være 25-30.000 kr. eksklusiv moms.

Nævnet bemærker, at klageren har bevisbyrden for, at han har et dækningsberettigende erstatningskrav mod selskabet.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der foreligger en dækningsberettigende skade i badeværelset, der går ud over, hvad der er anmærket i tilstandsrapporten. Nævnet kan ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det må lægges til grund, at de udbedringskrævende forhold i badeværelset angår dels klinkerne, dels bræddebeklædningen. Disse bygningsdele er anmærket i tilstandsrapporten med K3, der betegner "kritiske skader ... som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid". Klageren har ikke godtgjort, at der er et skadeudbedringsbehov i badeværelset, som går ud over, hvad der med rimelighed kan forventes på baggrund af tilstandsrapportens anmærkninger. På den baggrund kan tilstandsrapportens beskrivelse ikke anses for at være klart forkert.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Ankenævnet *for* Forsikring

12.

99581

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen

formand