

Ankenævnet for Forsikring

Den 5. februar 2025 blev i sag nr. 100134:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

ETU Forsikring A/S
Hærvejen 8
6230 Rødekro

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er opført i 2018. Klagerne har overtaget ejendommen den 30/10 2022. Af tilstandsrapport af 14/6 2022 fremgår bl.a.:

"

BEBOELSE - Stueplan - Stort badeværelse				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1		Der er gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget ved bruser..	Forholdet er konstateret i det vandbelastede område, og der er risiko for skade på andre bygningsdele ved vandgennemtrængning til de underliggende konstruktioner på længere sigt.	-

BEBOELSE - Stueplan - Lille badeværelse				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning

...

Ankenævnet for Forsikring

2.

100134

3		Der er gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget ved bruser..	Forholdet er konstateret i det vandbelastede område, og der er risiko for skade på andre bygningsdele ved vandgennemtrængning til de underliggende konstruktioner på længere sigt.	-
---	---	---	--	---

Klagernes advokat har i klageskema af 19/7 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Mine klienter blev efter overtagelsen af ejendommen den 30. oktober 2022, bekendt med en række forhold i ejendommens to badeværelser, der gjorde at vandet løb ud på hele gulvet. Ligeledes blev det konstateret, at der var sket opfugtning af gerigter og trægulv i huset. Disse fejl og mangler bliver anmeldt til forsikringen hhv. den 7. november 2022 for så vidt angår gerigter, fodlister, gulv og sokkel ved køkkenøen og den 10. november for så vidt angår bagfald på klinker.

Ejendommen blev herefter gennemgået af taksator Sedgwick Danmark A/S, som ETU havde entreret med den 9. november hvor 3 forhold blev gennemgået samt 14. november 2022 hvor 1 forhold blev gennemgået. Resultatet af disse to besigtigelser blev, at taksator for så vidt angik badeværelsesgulvene for så vidt var enig i, at klinkerne ikke havde korrekt bagfald, men konstaterede samtidig at disse, som beskrevet i tilstandsrapporten, flere steder var løse. Anmeldelserne blev imidlertid afvist med den begrundelse, at skaderne ved første besigtigelse ikke ifølge taksator opfyldte skadeskriteriet i henhold til forsikringsbetingelserne og kunne anses for så vidt angår træværket som rent kosmetiske. Forholdet omkring badeværelsets bagfald blev af taksator vurderet til at kunne udbedres for mindre end selvriskoen for forsikringen.

Forholdene er efterfølgende ligeledes besigtiget af [arkitektfirma] den 8. marts 2023 samt af [byggefirma] 16. april 2023. Af disse besigtigelser fremgår det derimod, at der er konstateret betydeligt bagfald på klinkerne, samt at Unidrain i brusebadet ikke er korrekt installeret, hvilket også giver mulighed for, vandet har sværere ved at løbe ud og derved større sandsynlighed for at flyde ud på hele gulvet.

Rapporterne inkl. tilbud vedlægges som Bilag 1 og 2. En udbedring af forholdet er af [byggefirma] blevet anslået til 155.393,75 kr. Dette understøtter min vurdering af, at der ikke er tale om kosmetiske skader eller skader der ligger inden for omfanget af selvriskoen, men derimod langt mere omfattende, skjulte fejl og mangler ved boligen. Der er på baggrund af ovenstående foretaget en fornyet vurdering d. 10. maj 2023 af Sedgwick Danmark A/S. I denne vurdering fastholdes afslaget om dækning dog. Den afgørelse er påklaget til ETU's klageansvarlig d. 28. juni 2023. ETU har fremsendt afslag på denne klage d. 19. juli 2023.

Der er tale om to anmeldelser – en vedrørende badeværelserne og en vedrørende opfugtning af indvendigt træværk. Afslaget blev oprindeligt begrundet med, at der i tilstandsrapporten var angivet anmærkninger vedrørende badeværelsesklinker med mangelfuld vedhæftning og at det manglende fald ville kunne udbedres for mindre end selvriskoen.

Skaden vedrørende træværket er ikke beskrevet i tilstandsrapporten, men i afgørelsen er det afvist grundet skaden ifølge taksator var af ren kosmetisk karakter.

Det er min vurdering, at skaderne er af en langt mere omfattende karakter, at skaderne ikke kan sidestilles med de i tilstandsrapporten anførte bemærkninger med karakteren gul for badeværelserne og at skaderne derfor pr. definition er skjulte og dermed bør være omfattet af dækningen. Det er samtidig min vurdering, at en udbedring vil være langt mere omkostningstung end angivet af taksator. Jeg skal i den forbindelse henvise til kendelsen nr. 89935 af 19. april 2017. Her fik klager medhold i en lignende sag hvor et badeværelsesgulv havde anført en K3'er i tilstandsrapporten, men hvor der senere blev konstateret underliggende, skjulte skader ved selvsamme gulv. Sammenfattende mener jeg derfor ikke at afgørelsen fra taksator og ETU Forsikring er korrekt.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Som advokat for [klagerne], skal jeg hermed indbringe ETU Forsikrings A/S's afvisning af at yde dækning under den af min klient tegnede ejerskifteforsikring for Ankenævnet for Forsikring.

Jeg skal derfor anmode om, at ETU pålægges at yde dækning til etablering af korrekt fald på klinke på badeværelserne samt udbedring af det indvendige træværk."

I brev af 13/10 2023 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Oplysning om ejerskifteforsikringen

Klager har købt en 5-årig ejerskifteforsikring med en udvidet dækning under police ... med betingelserne EJE-02. Ejerskifteforsikringen er trådt i kraft den 30. oktober 2022.

Oplysning om den forsikret ejendom

Ejendommen er opført i 2018. Ejendommen er i et plan.

Anmeldt forhold

A. ...219

Klager anmelder den 07. november 2022, at dørgerigter, fodlister, gulv og sokkel ved køkkenø er beskadiget af fugt. Forholdene er opdaget den 01. november 2022, som er samme dag, som ejendommen overtages.

B. ...339

Klager anmelder den 10. november 2022, at vand fra bruseren i de 2 badeværelser *ikke* løber til gulvafløb. Forholdene er opdaget den 09. november 2022, som er omkring 1 uge efter ejendommens overtagelse.

Tilstandsrapporten for ejendommen

Inden købet af ejendommen har klager modtaget tilstandsrapport ... Den beskikkede bygnings-sagkyndig har i tilstandsrapporten oplyst følgende: [Tilstandsrapportens nr. 1 og 3].

Sælger af ejendommen har under sælgeroplysninger i tilstandsrapporten *ikke* oplyst at være bekendt med de anmeldte forhold.

Sagsfremstilling

På baggrund af anmeldelserne foretager ekstern taksator fra Sedgwick på vegne af selskabet videobesigtigelse af anmeldt forhold den 14. november 2022.

A. ...219 – dørgerigter, fodlister, gulv og sokkel ved køkkenø beskadiget af fugt

På baggrund af klagers oplysninger lægges det til grund, at dørgerigter, fodlister, gulv og sokkel ved køkkenø er beskadiget af fugt som følger af sælgers brug af maskinel gulvvasker.

Selskabets eksterne taksator har afvist forholdet, idet ejerskifteforsikringens skadesbegreb ikke er opfyldt. Skaderne vurderes at være kosmetiske forhold, som ikke nedsætter ejendommens anvendelighed som bolig nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god stand.

B. ... [339] – ikke fald mod gulv afløb i de 2 badeværelses brusenicher

Selskabets eksterne taksator har anerkendt, at manglende fald i brusenicherne mod gulv afløb udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen.

Manglende fald i brusenicherne mod gulv afløb er ikke nævnt i tilstandsrapporten, men derimod har gulvklinker ved bruser i begge badeværelser fået anmærkning 'GULT HUS', idet der er gulvklinker med manglende vedhæftning til underlaget.

Inden køb af ejendommen og tegning af ejerskifteforsikringen har køber været bekendt, at der i begge brusenicher i badeværelserne er alvorlige skader, der kræver udbedring. Denne udbedring er ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

Selskabets eksterne taksator vurderer, at manglende fald mod gulv afløb ikke vil være til stede efter udbedring af forholdene omtalt i tilstandsrapporten – ejerskifteforsikringens dækningsomfang vurderes på foreliggende til at være mindre end selvriskoen, da dette må være den uforudset del af omkostningerne til placering af gulv afløb.

Samtidig bemærkes, at ved etablering af en vandspærre ved brusenicherne vil vandet ikke længe kunne løbe ud på gulvareal uden for selve brusenichen.

Ligesom det gøres opmærksom på Bilag 3 i bekendtgørelse nr. 13 af 12.01.2012 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikring i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. hvor af fremgår:

Bygningsdel /installation	Eksempler på forhold, som i almindelighed vil være dækningsberettigende	Eksempler på forhold, som i almindelighed ikke vil være dækningsberettigende
Bad/toilet og bryggers	- utæt gulv- eller vægbeklædning som følge af konstruktionsfejl - revnede eller udfaldne fuger som følge af konstruktionsfejl	- manglende vådrumsmembran i vådzone - manglende fald mod gulv afløb i vådrum, der medfører vandansamlinger på gulv

Endelig bemærkes, at en betingelse for dækning for ulovlige bygningsindretning på ejerskifteforsikringens udvidet dækning er at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne jfr. punkt 17.1 i betingelserne.

Eftersom ejendommen er opført i 2018, skal lovligheden vurderes ud fra bygningsreglementet 2015 (BR15), da BR15 har været gældende indtil 30. juni 2018, medmindre byggetilladelsen er meddelt efter 30. juni 2018.

Afslutningsvis bemærkes, at ejendommens sælger må have været bekendt med, at vandet efter brusebad kunne løbe ind i de til badeværelserne tilstødende rum, men at sælger ikke loyalt har oplyst dette i forbindelse med handlen.

Klager **opfordres** til at rette henvendelse til sælger eller dennes repræsentant herunder ejendomsmægler herom, idet forholdet kan kræves dækket i henhold til entreprenørens garanti eller forsikring – ifølge punkt 4.4 i betingelserne foreligger der en dækningsundtagelse.

Vurdering

Klager har som kravstiller efter almindelige erstatningsretlige og forsikringsretlige princippet bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettigende skade, herunder også bevisbyrden for kravets rigtighed og størrelse.

Denne bevisbyrde har klager ikke løftet."

Klagernes advokat har i brev af 12/12 2023 til nævnet bl.a. bemærket:

"Indledningsvist gøres det for god ordens skyld gældende, at klagen af 20. juni fastholdes, idet indklagedes indlæg ikke giver anledning til ændring heraf. Indklagedes indlæg giver dog anledning til følgende bemærkninger.

Ad forhold A – Dørgerigter, fodlister, gulv og sokkel ved køkkenø beskadiget af fugt

Det bestrides at de konstaterede fugtskader er bagatellignende som indklagede hævder. Der er tale om fugtskader i hele huset på henholdsvis skabe, gerigter, sokler i køkken samt skader på gulv. Der er tale om et stort antal skader der er gennemgående i hele huset og hvor en samlet udbedring vil beløbe sig til over 60.000 kr. Dette kan derfor næppe karakteriseres som bagatellignende eller som almindeligt slid, når der er tale om et kun 4 år gammelt hus, som indklagede ellers hævder.

Ad forhold B – Manglende fald vil udbedres ved udbedring af skader i tilstandsrapporten

Indledningsvist bemærkes det, at indklagede selv anfører, at selskabets egen eksterne taksator betegner forholdet som en dækningsberettiget skade. Dog anfører indklagede samtidig, at en udbedring af de i tilstandsrapportens beskrevne skader samtidig vil udgøre en udbedring af de samlede problemstillinger ved badeværelset. Dette bestrides. Gulvklinker med mangelfuld vedhæftning i badeværelser er normalt forekommende og det vil typisk kunne udbedres ved et relativt simpelt indgreb særligt i dette tilfælde hvor der er tale om få klinker. Derimod vil en udbedring af de konkrete konstaterede forhold kræve et større murer og VVS-arbejde, idet der her ikke blot er tale om enkelte fliser, men derimod et samlet gulv der er etableret forkert, herunder fejlagtigt etablerede gulvafløb mv. der dermed skal optages og reetableres korrekt. Det er derfor ikke kla-

gers vurdering, at udbedring af de relativt simple forhold i tilstandsrapporten vil afhjælpe de samlede problemer på de to badeværelser, langt fra.

Ad forhold B – Manglende fald mod gulvafløb udgør i sig selv ikke en dækningsberettiget skade

Indklager henviser til bilag 3 i bekendtgørelse 13 af 12.01.2012 og påstår på denne baggrund af forholdet i de to badeværelser ikke udgør en dækningsberettiget skade. Indklagede vælger noget selektivt samtidig 2 afsnit ud fra notat 8. marts 2023 fra [arkitektfirma] hvoraf der er konstateret fald i brusenicher i begge badeværelser. Dette er dog kun en mindre del af notatet der samlet set påviser væsentlige konstruktionsmæssige fejl vedrørende fald i begge badeværelser, både uden for og inden for brusenichen samt fejlkonstruerede afløb. Forholdene er derfor langt mere gennemgribende end blot manglende fald mod gulvafløb og bør på denne baggrund anses som dækningsberettigede skader.

Ad forhold B – Sælger har været bekendt med manglende fald

Det bestrides at sælger har været bekendt med det manglende fald og dette kan derfor ikke lægges til grund fra indklagedes side, da denne oplysning ikke har fremgået af købsaftalen eller oplyst af hverken sælger eller ejendomsmægler i forbindelse med klagers køb af ejendommen.

Ad forhold B – Forholdet vil kunne dækkes af sælgers garanti

Indklagede anfører i sit indlæg, at skaden vil kunne dækkes af sælgers garanti. Dette er ikke korrekt idet badeværelset ifølge klagers oplysninger er udført som selvbyg af sælger som privatperson. Arbejdet er derfor ikke garantidækket.

Sammenfattende skal jeg fastholde min vurdering fra klagen af 20. juni hvorefter jeg ikke mener at afgørelsen fra taksator og ETU Forsikring er korrekt.

Jeg skal derfor fastholde at ETU bør pålægges at yde dækning af de anmeldte skader."

Selskabet har i brev af 19/1 2024 til nævnet bl.a. bemærket:

"Forhold A ...219 – dørgerigter, fodlister, gulv og sokkel ved køkkenø beskadiget af fugt

Det af klagers advokat anførte giver ikke anledning til yderligere bemærkninger.

Selskabet fastholder, at klager ikke har løftet bevisbyrden for, at ejerskifteforsikringens skadesbegreb er opfyldt.

Selskabet gør opmærksom på, at klager har mulighed for at klage over fejl i tilstandsrapporten til Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige.

Forhold B ...339 – ikke fald mod gulvafløb i de 2 badeværelses brusenicher

Indledningsvis gentages, at ejerskifteforsikringen ikke dækker de skader, der er omtalt i tilstandsrapporten.

Ifølge tilstandsrapporten er der i begge brusenicher i badeværelserne alvorlige skader, der kræver udbedring. Denne udbedring er ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

Udbedring af forhold omtalt i tilstandsrapporten

Klagers advokat anfører, at gulvklinker med mangelfuld vedhæftning i badeværelset er normalt forekommende, og det vil typisk kunne udbedres ved et relativt simpelt indgreb.

Selskabet påpeger, at forholdene i badeværelset har fået anmærkning 'GULT HUS' i tilstandsrapporten, som markerer **alvorlige skader**. Klager har således inden købet måtte påregne udgifter til udbedring af disse forhold.

Som tidligere anført vurderer selskabets eksterne taksator, at manglende fald mod gulvafløb ikke vil være til stede efter udbedring af forholdene omtalt i tilstandsrapporten. Ejerskifteforsikringens dækningsomfang vurderes *på foreliggende til* at være mindre end selvrisko, **da dette må være den uforudset del af omkostningerne til placering af gulvafløb.**

Selskabet er ikke enig i, at udbedring af gulvafløbet vil omfatte et samlet gulv, som anført af klagers advokat.

Samtidig gør selskabet opmærksom på, at det er klager som kravstiller, der efter almindelige erstatningsretlige og forsikringsretlige principper har bevisbyrden for kravets rigtighed og størrelse.

Manglende fald mod gulvafløb

Klagers advokat henviser til, at notatet af 08. marts 2023 fra [arkitektfirma] påviser væsentlige konstruktionsmæssige fejl vedrørende fald i begge badeværelser.

Som tidligere anført udgør manglende fald mod gulvafløb i vådrum, der medfører vandansamlinger på gulvet ikke en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen jfr. Bilag 3 i bekendtgørelse nr. 13 af 12.01.2012 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikring i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. og ved etablering af en vandspærre ved brusenicherne vil vandet ikke længere kunne løbe ud på gulvareal uden for selve brusenichen.

Selskabet bemærker, at ifølge konklusionen i notatet af 08. marts 2023 fra [arkitektfirma] burde klager være blevet gjort opmærksom på forholdet. Det antages, at der menes, at forholdet burde være medtaget i tilstandsrapporten – hvilket dog ikke i sig selv udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen. Den bygningssagkyndiges fejl og forsømmelser i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapport er som sådan ikke dækket af ejerskifteforsikringen – klager har derimod mulighed for at klage over dette til Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige.

Har sælger været bekendt med manglende fald mod gulvafløb

Klagers advokat gør gældende, at sælger ikke har været bekendt med det manglende fald, idet denne oplysning ikke har fremgået af købsaftalen eller oplyst i forbindelse med klagers køb af ejendommen.

Dette er selskabet ikke enig i, da sælger i sin ejertid med overvejende sandsynlighed har taget bad, hvor vandet må have løbet på samme måde som klager oplever det.

Når sælger ikke har afgivet denne oplysning, har sælger tilsidesat sin loyale oplysningspligt, hvorfor sælger kan holdes ansvarlig herfor – direkte over for klager.

Dækket af garanti

Klagers advokat anfører, at badeværelset ifølge klagers oplysninger er udført som selvbyg af sælger som privatperson, hvorfor arbejdet ikke er garantidækket. Klager **opfordres** til at fremlægge dokumentation for, at arbejdet er udført som selvbyg.

Købsaftale mv

Klager **opfordres** til at fremlægge købsaftalen inkl. salgsopstilling og korrespondance i forbindelse med købet.

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige

Hvis klager indgiver klage over tilstandsrapporten til Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige er selskabet indforstået med at sagen i Ankenævnet sættes i bero indtil afgørelse fra Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige foreligger.

Det er selskabets opfattelse, at det vil fremme sagen, hvis klager får en afgørelse fra Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, idet en eventuel dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikring kan give anledning til en regressag mod den bygningssagkyndige, som vil foregå ved domstolene."

Selskabet har i brev af 27/6 2024 til nævnet bl.a. supplerende bemærket:

"Klager har fremlagt købsaftale inkl. salgsopstilling, som ikke direkte giver anledning til bemærkninger, men af købsaftalen fremgår:

'GODKENDT SALGSOPSTILLING:

Sælger erklærer, at salgsopstillingen er godkendt i forbindelse med opstart af salget, ligesom den salgsopstilling, der er vedlagt købsaftalen, er godkendt.

[Ejendomsmægler] gør køber bekendt, at salgsopstillingen, der er vedlagt købsaftalen, kan være ændret i forhold til tidligere udleverede salgsopstilling. Desuden kan salgsopstillingen være opdateret med oplysning om restgæld, fornyet el-eftersyn og tilstandsrapport.'

Ved søgning af ejendommen på www.boligsiden.dk fremgår, at ejendommen var udbudt til salg for kr. 3.495.000 og solgt for kr. 3.360.000 i juni 2022 – køber antages at være klager.

Klager må have forhandlet sig til et afslag i købsprisen på kr. 135.000,00. Selskabet formoder, at dette afslag er givet i anledning af forhold ved ejendommen, som klager har fået økonomisk kompensationen. Klager kan naturligvis ikke stille krav for forhold, som klager allerede har fået økonomiske kompensation for.

Klager **opfordres** på ny til at fremlægge korrespondancen i forbindelse med købet af ejendommen. Endvidere **opfordres** klager på ny til dokumentation for, at badeværelset er udført som selvbyg.

Selskabet henviser til forsikringsaftalelovens § 22, hvoraf fremgår, at den sikrede skal fremkomme med oplysninger om forhold, som kan være af betydning for bedømmelse af forsikringsbegivenheden, for fastsættelse af det beløb, selskabet skal yde eller for de dækningskrav, selskabet måtte have mod andre. Konsekvensen ved ikke at opfylde kan være ansvarsfrihed for selskabet.

Dækket af garanti

Ankenævnet for Forsikring

9.

100134

Klagers advokat anfører, at badeværelset ifølge klagers oplysninger er udført som selvbyg af sælger som privatperson, hvorfor arbejdet ikke er garantidækket.

Klager **opfordres** til at fremlægge"

Klagernes advokat har den 2/10 2024 til nævnet bl.a. bemærket:

"Klager oplyser at afslaget i prisen blev givet som almindelig prisforhandling.

Klager fastholder som tidligere at badeværelset ikke er udført som selvbyg."

I brev af 4/10 2024 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Det er fortsat selskabets formodning, at dette afslag er givet som kompensation for forhold ved ejendommen. Klager **opfordres** fortsat til at fremlægge korrespondancen i forbindelse med købet af ejendommen.

...

Klager har fortsat ikke på nogen måde dokumenteret eller sandsynliggjort, at badeværelset er udført som selvbyg. I øvrigt fremgår det af tilstandsrapportens sælgeroplysninger, at sælger ikke har kendskab til at dele af VVS-installationen er udført uden autorisation, hvilket efter selskabets opfattelse taler imod at badeværelset er udført som selvbyg."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Af skadeanmeldelse for skade ...219 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget?

Dato: 01.11.2022

...

Beskrivelse af skaden

På hvilken etage og i hvilke værelser/rum er skaden sket: *Alle rum*

Beskriv skaden (udførlig beskrivelse): *Efter indflytning og besigtigelse, dørgerigter, fodlister, gulv, sokkel vedr. køkkenøen findes ødelagt beskadiget af fugt. Omfattende renovering påkræves."*

Af skadeanmeldelse for skade ...339 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget?

Dato: 09.11.2022

...

Beskrivelse af skaden

På hvilken etage og i hvilke værelser/rum er skaden sket: *Badeværelser (2stk)*

Beskriv skaden (udførlig beskrivelse): *Vand fra bruseren løber ud på resterende gulv og ud om træværk. Det ene badeværelse løber der vand ud mod soveværelset."*

Af taksatorrapport af 14/11 2022 udarbejdet af Sedgwick til klagerne fremgår bl.a.:

"GENERELT OM HUSET:

Parcelhus opført i 2018 og som fremstår i god, men brugt, stand.

Renovering: Det oplyses at der ikke var planlagt nogle former for renovering af huset, da dette blot er 4 år gammelt, dog er I på besigtigelsestidspunktet i gang med at malerbehandle indvendigt i huset.

...

FORHOLD 1

Fald på badeværelsesgulv, så vand render væk fra bruseområde og ud til dør mod soveværelse.

BESKRIVELSE:

Ved besigtigelse via SightCall og efterfølgende samtale blev forholdet omkring det, at vand fra bruseområde i badeværelse ved soveværelset løber væk fra bruseområde, forklaret og fremvist.

Ved SightCall er det vist at når vand fra bruseområde har løbet længe nok, og derved når 'kanten' til bruseområdet, løber vandet hurtigt væk fra bruseområdet og hen mod døren ud til soveværelset.

I forklarer at I ligeledes har oplevet vand på størstedelen af gulvet på det andet badeværelse, dog indtil nu, kun i forbindelse med tømning af børnebadekar. Som forklaret i telefonen, så kan dette muligvis skyldes det høje vandtryk der kommer, når man tømmer sådan et badekar.

I vil derfor se om forholdet opstår igen med almindeligt brusebad.

VURDERING:

Efter videobesigtigelsen er det min vurdering, at der ved den måde som gulvet i brusenicherne er udført på isoleret set, giver en nærliggende risiko for skade på tilstødende bygningsdele.

Dette medfører at ejerskifteforsikringsbetingelsernes punkt 3.1.2 er opfyldt.

Henset til at det fremgår af tilstandsrapporten, at der er gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget ved bruser, hvilket har fået markeringen 'gult hus', som indikerer at der er tale om en alvorlig skade, er I derfor gjort bekendt med at disse gulvklinter skal skiftes/lægges om.

Forhold som er nævnt i tilstandsrapporten og som man har kendskab til ved tegningen af ejerskifteforsikringen er ikke omfattet af forsikringen jfr. betingelsernes punkt 4.1 og 4.3.

Det er min vurdering at når dette arbejde udføres, kan man etablere et korrekt fald på gulvet i brusenicherne, så vandet ikke løber væk fra bruseområdet.

Ved udbedringen af de, i tilstandsrapporten, nævnte forhold vil etablering af et korrekt fald ikke overstige selvriskoen på 5.100 kr.

Skader, hvor udbedringen ikke overstiger selvriskoen, er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen. Dette følger af betingelsernes punkt 4.16.

Ovenstående gælder for begge badeværelser, da forholdene er nævnt i tilstandsrapporten, på begge badeværelser.

...

BILLEDER FORHOLD 1:

Foto 1: Bruseområde hvor vand løber væk fra bruser og mod døren til soveværelset.

Foto 2: Vand løber langs sokkelklinke, så snart til kommer udenfor bruseområdet.

Ankenævnet *for* Forsikring

11.

100134

For Sedgwick Danmark A/S på vegne af ETU."

Af arkitektnotat af 8/3 2023 fremgår bl.a.:

"NOTAT Vedr: Klagesag vedr bagfald på badeværelser

...

Henvendelse:

[Klagerne] har i januar henvendt sig til undertegnede vedr. at der er flere problemer som fremkommer-/viser sig, efter at hun og hendes mand har købt ejendommen ... med overtagelse 30 okt. 2022.

1. der er problemer med at der i badeværelser løber vand ud på gulvareal når der tages brusebad,- især i det ene badeværelse løber vand hen til soveværelsets trægulv
2. trægulve er meget flossede og opbulende i mange samlinger.
3. Der er opbulethed i bund af flere dørgrigter efter opfugt.

Undersøgelse:

Undertegnede har besigtiget ejendommen ..., mandag d 06 februar, sammen med ejere. Der er fotoregistrering og tekst hertil omkring undersøgelsen.

Punkt 1.

Der er i begge badeværelser undersøgt for, hvorledes disse opfylder kravene til udførelse iht SBI vådrumsanvisninger samt til BygErfa erfaringsblade.

Badeværelse 1. og 2. (se bilag over husets rumfordeling)

Vedr. billedregistrering og tekst henvises der til forstørret plantegning over selve badeværelse 1, da det er her der er de største problemer med forkert gulvfald. Der er på denne plantegning angivet de målte faldpunkter, samt angivet den forkert udførte faldretning på gulvet.

Skades Udbedring:

Bagerst i Notatet er Byg-Erfa blad (50)210205 Udførelse af vådrumfald og vandtætning. Dette beskriver hvorledes at badeværelser skal udføres, og som er således at badeværelser skal udføres ved kommende udbedring i [ejendommen].

Badeværelse 1. (se bilag over husets rumfordeling, samt badplan)

Disse 3 billeder viser her højeste punkt på badeværelsesgulv lige ved overgang til bruseniche (pkt 0.00), og så et for lille fald ind til gulvafløb – der er kun ca 2-3 mm (pkt ved gulvafløb -0.03)

...

Disse 2 billeder viser et forkert gulvfald fra gulvets højeste punkt ved bruseniche (pkt 0.00), og så over til modsatte vægside ud for bruseniche. Her falder gulvet med et forkert fald på ca 5 mm, så når der tages brusebad, så løber vandet straks herover, og herefter videre hen til dør til soveværelse, for herefter at vandet så løber ind i de tilstødende rum til trægulve.

...

Disse 4 billeder viser hvorledes et forkert gulvfald fra gulvets højeste punkt ved bruseniche (pkt 0.00), og så hen til soveværelsesdør er med et forkert fald på ca 6 mm, så når der tages brusebad, så løber vandet straks herover, for herefter at vandet så løber ind i de tilstødende rum til trægulve.

Overside trægulvet i soveværelset er ved døren 6 mm lavere end det højeste punkt ved brusenichen.

Ankenævnet *for* Forsikring

13.

100134

Konklusion: Stor Risiko: Vand fra brusebad vil altid løbe ind og skade andre konstruktioner i tilstødende rum:

1. Målingerne viser at overside gulvafløb er placeret 3-4 mm højere end gulve i tilstødende rum. Og så er der modfald på badeværelsets øvrige gulvareal.

Udførelseskravet til gulvafløb er, at overside gulvafløb skal være 30 mm under overside gulv ved døren i tilstødende rum.

2. Og så er der modfald på badeværelsets øvrige gulvareal, så der altid vil løbe vand ud til badeværelsets vægge.

Udførelseskravet til gulve udenfor brusenicher er, at man godt må lave det vandret, MEN at der aldrig må være modfald eller lunker. Derfor anbefales det altid at lave et lille fald på badeværelsesgulv hen mod brusenichen.

Badeværelse 1 og 2. (se bilag over husets rumfordeling)

Disse 4 billeder viser at Gulvafløb er lavet forkert i begge badeværelser. Gulvafløbet er ikke placeret de 30 mm under gulv ved dør til tilstødende rum. Og desuden er afløbene samlet forkert, så der bla. ikke er mulighed for at rense afløbet.

...

Her i badeværelse 2 er overside af gulvafløbet heller ikke de 30 mm under gulv ved dør til tilstødende rum. Afløbet er udført ca 18 mm under gulv ved dør til gang.

Fald på gulv i brusenichen til gulvafløb er på 18-20 mm. (dette fald kan virke ok i selv brusenichen) Der er lavet vandret gulv udenfor bruseniche over mod modsatte væg.

...

Disse 2 billeder viser at badeværelsesgulv er udført vandret på det meste af gulvet, men på det 3' billede nederst ses, at der på den sidste ½ meter falder gulvfladen så ca 3 mm ud mod dør til gang.

Konklusion: Risiko: Vand fra brusebad vil kunne have en risiko for at kunne løbe ind og skade andre konstruktioner i tilstødende rum.

1. Målingerne viser at overside gulvafløb er placeret ca 18 mm lavere end gulve i tilstødende rum.

Udførelseskravet til gulvafløb er, at overside gulvafløb skal være 30 mm under overside gulv ved døren i tilstødende rum.

2. Og så er der modfald på badeværelsets gulvareal, hen mod badeværelsesdør til gang.

Udførelseskravet til gulve udenfor brusenicher er, at man godt må lave det vandret, MEN at der aldrig må være modfald eller lunker. Derfor anbefales det altid at lave et lille fald på badeværelsesgulv hen mod brusenichen.

Dørgerigter fugtopbulet mod gulve

Ankenævnet *for* Forsikring

15.

100134

Konklusion:

Dørgerighternes fugtopbulethed er i en stand som ikke burde være sådan i forhold til den korte tid I har haft huset. I hvert fald burde I være blevet gjort opmærksom på forholdet.

Trægulve med meget flossede og opbulende i mange samlinger**Konklusion:**

Trægulvenes fugtopbulethed er i en stand som ikke burde være sådan i forhold til den korte tid I har haft huset. I hvert fald burde I være blevet gjort opmærksom på forholdet."

Af tilbud af 16/4 2023 fra byggefirma rekvireret af klagerne fremgår bl.a.:

"Tilbuddet indeholder: Begge badeværelser, da samme i begge, omfang gør sig gældende:

Afmontage af klinker på hele gulvflade + vægflade og sokkelklinker.

Afhøvle gulvet i brusenichen: Fra væg til afløb for etablering af fald. *Dog med forbehold, at gulvvarmeslanger ikke ligger helt oppe i terrændækket. Hvis tilfældet, skal slanger udskiftes.*

Overgang laves i forlængelse brusevæg, så brusenichen er for sig selv, inkl. område foran i toppen af overgangen, vil det være klinkens tykkelse.

Etablering af nyt gummihud/vådrumssikring. Sokkelklinker forventes at blive forhøjet med ca. 10-15 mm. Nye klinker på gulv og væg: Handles hos ... afsat pr./m² 500,00 kr. inkl. moms.

Af- og genmontage af sanitet og badmøbel + nyt unidrain. Nye dørgerichter på siden til badeværelserne. Maler-arbejde i begge rum. Alle vægge er medregnet med 1 gang maling. Alle arbejder er inklusivt i dette tilbud. Oprydning og bortskaffelse af ekst. byggematerialer. Slutrengøring efter endt arbejde.

...

Samlet pris inkl. moms: 155.393,75 kr."

Sedgwick har i brev af 10/5 2023 til klagerne bl.a. anført:

"Fornyet vurdering

Jeg vender herved tilbage i sagen idet jeg nu har modtaget taksators kommentarer til indholdet af din e-mail af 3. maj 2023.

...

Du har den 7. november 2022 anmeldt at dørgerigter, fodlister, gulv og sokkel ved køkkenøen er beskadiget af fugt (skade ...219).

Videre har du den 10. november 2022 anmeldt at vand fra bruseren løber ud på gulvet i badeværelserne ved brug af brusenicherne (skade ...339).

Begge disse skader har været besigtiget dels ved fysisk besigtigelse samt videobesigtigelse.

Skaderne er begge afvist, idet skaden vedrørende dørgerigter, fodlister, gulv og sokkel ved køkkenø er afvist, da forsikringsbetingelsernes punkt 3.1.2 ikke er opfyldt, idet det blev vurderet at

husets anvendelighed som bolig ikke er nævneværdigt nedsat i forhold til et tilsvarende huse af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

For så vidt angår skaden vedrørende det manglende fald på badeværelsesgulvene er disse afvist som følge af bemærkningerne i tilstandsrapporten ligesom det er vurderet at en opretning af gulvet under fliserne så det får den rette hældning, ikke vil overstige selvriskoen, når dette gøres samtidig med udbedringen af de alvorlige skader, nævnt i tilstandsrapporten.

...

I relation til skaden vedrørende fugt i dørgerigter, fodlister, gulv og sokkel er det min vurdering, at der alene er tale om et kosmetisk forhold, der ikke medfører at husets anvendelighed som bolig er nævneværdigt nedsat i forhold til tilsvarende huse af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Herudover er det ikke er godtgjort dels at skaden var til stede ved overtagelsen af ejendommen.

At sælger kan have foretaget en afvaskning af huset med en maskinel gulvvasker eller lign. i forbindelse med din overtagelse af huset kan udgøre en mangel i stedet. Dette er dog alene et udestående mellem dig og sælger.

I forhold til skaden vedrørende det manglende fald på gulvet i brusenicherne i de to badeværelser, bemærker jeg indledningsvist at det fremgår af tilstandsrapporten at der er løse/skrukke klinke på underlaget ved bruseren i begge badeværelser.

Jeg bemærker at det er de eneste bemærkninger der er til huset i tilstandsrapporterne.

Skaderne har fået karakteren 'gult hus' der beskriver at der er tale om alvorlige skader. Af noten til punkterne fremgår det at der er tale om skader i det vandbelastede område og at der er risiko for skade på andre bygningsdele ved vandgennemtrængen til de underliggende konstruktioner.

Som beskrevet ovenfor er skader, der er beskrevet i tilstandsrapporten, ikke omfattet af ejerskifteforsikringen, idet der er kendskab hertil før overtagelsen af huset.

Du har med de pågældende oplysninger i tilstandsrapporten haft anledning til at undersøge forholdet nærmere, herunder forhandle et afslag i købesummen til brug for udbedring af bemærkningerne i tilstandsrapporten.

Henset til at du netop har haft kendskab til den manglende vedhæftning og har måtte påregne at denne skulle udbedres, er det videre min vurdering, at du ikke har lidt et økonomisk tab herved.

Videre er det vores vurdering, at du, når du skal udbedre den manglende vedhæftning, kan foretage en udbedring af det manglende fald på gulvet, således at vandet bliver ledt ned mod afløbet. Dette vil ikke overstige selvriskoen.

Taksator oplyser bagfaldet kan udbedre ved at montere en 'tyndere' klinke i bruseområdet, så der derved kommer en lille højdeforskel i bruseområde og det resterende badeværelse, og at vandet derved vil blive i bruseområdet. Dette kan gøres i forbindelse med udbedringen af de to punkter i tilstandsrapporten.

Ankenævnet for Forsikring

18.

100134

Endvidere er det min opfattelse, at i og med huset er fra 2018 og opført af sælger, der må have engageret fagentrepriser til udførelsen af de forskellige arbejder ved opførelsen af huset, er du indtrådt i reklamationsretten overfor de udførende håndværkere.

Derfor kan du bede sælger om at oplyse hvem, der har udført arbejderne på badeværelset og reklamere overfor den pågældende håndværker med henblik på at få denne til at tage stilling til deres afhjælpningsret – og pligt.

Af udtalelsen fra [arkitektfirma] fremgår det at arkitekten mener at der er tale om manglende opfyldelse af Byg-Erfa blad (50)210205, hvilket ikke nødvendigvis betvivles.

Dækning på den udvidede dækning på ejerskifteforsikringen fordrer imidlertid at der er tale om manglende opfyldelse af byggelovgivningen samt at ulovligheden var til stede på opførelses- og udførelsestidspunktet.

Det følger videre af ejerskifteforsikringsbetingelsernes punkt 17.1, at manglende overholdelse af Byg Erfa blade som udgangspunkt ikke er en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende byggelovgivning. Herudover er det en betingelse at der ikke kan opnås dispensation herfor hos myndighederne.

Med ovenstående tilføjelser må den trufne afgørelse fastholdes. Såfremt du fortsat ikke er enig i afgørelsen kan du klage til ETU Forsikring A/S' kvalitetsansvarlige afdeling."

Af policen fremgår bl.a.:

"

Forsikringen dækker:

Udvidet dækning 5-årig

Ja

...

Selvrisiko

Generel pr. forhold

10.000 kr.

Max. for perioden samlet

35.000 kr.

...

Særligt omkring selvrisiko:

Bemærk at selvrisikoen på 10.000 kr. kun er gældende ved forhold som dækkes under den udvidede dækning. Forhold dækket under standard dækningen er 5.100 kr. Uanset hvilken selvrisiko der anvendes, bliver den modregnet i den samlede max. selvrisiko på 35.000 kr.

"

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"3. Hvad dækker forsikringen?

3.1. Forsikringen dækker

3.1.1. Udbedring af skade på bygningerne.

3.1.2. Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Mangelde bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse,

ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

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

...

4. Hvad dækker forsikringen ikke?

4.1 Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, 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.

...

4.3 Forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til før forsikringsaftalens indgåelse. Det gælder dog ikke i forhold til skader, der ikke er omtalt i tilstandsrapporten, men som afdækkes ved teknisk revision, og som inden forsikringsaftalens indgåelse, kommer til køberens kendskab ved modtagelse af teknisk revisors rapport.

4.4 Forhold, som køberen enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold der er dækket af en anden forsikring. F.eks. bygningskaskoforsikringen.

...

4.16 Forhold under kr. 5.100.

...

17. Udvidet dækning

Såfremt det fremgår af policens forside, er forsikringen udvidet til at dække følgende:

17.1 Ulovlige bygningsindretninger

Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses/udførelsestidspunktet. Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning.

Det er en betingelse for dækning, at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Undtagelser:

- a) Ulovlige terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag) dækkes kun, hvis betingelserne for dækning under pkt. 3. er opfyldt.
- b) Forhold vedrørende manglende loftshøjde, samt manglende/mangelfuld sikring mod radon.
- c) Betingelsernes øvrige bestemmelser gælder tillige for denne dækning, herunder undtagelserne i pkt. 4.

17.2 Ubeskadiget sanitet/kosmetiske forskelle

Hvis der er et dækningsberettiget forhold omfattet af betingelsernes pkt. 3. eller 17. på sanitet og fliser/klinker i bad/toiletrum samt køkken og bryggers, kan sikrede i samarbejde med ETU Forsikring A/S vælge at få udskiftet ubeskadiget sanitet/fliser/klinker i pågældende bad/toiletrum, hvor skaden forefindes, mod en egenbetaling på 25 % af udgifterne hertil.

Findes der ikke en naturlig afgrænsning, fx ved dørtrin o. lign., er det tilstødende rums belægning ligeledes omfattet af dækningen.

Det er en forudsætning for dækningen, at det ikke er muligt at anskaffe sanitet/fliser/klinker, der er identisk med det/de beskadigede.

...

17.10 Hjælp til at rejse krav

Ved anmeldelse af en skade, der er dækket under anden forsikring i andet selskab eller i form af garantiordning, tredjemandsgaranti eller anden forsikring, assisterer ETU Forsikring A/S i processen med at få anmeldt skade/rejst krav over for forsikringsselskab eller garantistiller.

Ved hjælp forstås at ETU Forsikring A/S tager kontakt, enten telefonisk eller skriftligt til tredje part."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er et 1-planshus opført i 2018. Klagerne har overtaget ejendommen den 30/10 2022 og har i november 2022 anmeldt fugtskader ved dørgerigter, fodlister, gulv og sokkel ved køkkenø og manglende fald på gulv i begge badeværelser.

Fugtskader ved dørgerigter, fodlister, gulv og sokkel ved køkkenø

Klagerne har anmeldt, at "Efter indflytning og besigtigelse, dørgerigter, fodlister, gulv, sokkel vedr. køkkenøen findes ødelagt beskadiget af fugt. Omfattende renovering påkræves." Klagerne har anført, at der er tale om et stort antal skader, der er gennemgående i hele huset, og at en samlet udbedring vil koste over 60.000 kr. Skaderne kan derfor ikke karakteriseres som bagatelagtige eller som almindeligt slid i et kun 4 år gammelt hus. Klagerne anmoder om dækning for udbedring af det beskadigede træværk.

Selskabet har foretaget videobesigtigelse ved ekstern taksator, der har afvist forholdet, idet forsikringens skadebegreb ikke er opfyldt. Selskabet har anført, at fugtbeskadigelserne er følger

af sælgers brug af en maskinel gulvvasker. Der er tale om kosmetiske forhold, der ikke nedsætter ejendommens anvendelighed som bolig nævneværdigt.

Det fremgår af arkitektnotat af 8/3 2023, at "[Klagerne] har i januar henvendt sig til undertegnede vedr. ... 2. trægulve er meget flossede og opbulende i mange samlinger. 3. Der er opbulethed i bund af flere dørgerigter efter opfugt." Arkitekten anfører, at dørgerigternes og trægulvenes "fugtopbulethed er i en stand som ikke burde være sådan i forhold til den korte tid I har haft huset. I hvert fald burde I være blevet gjort opmærksom på forholdet." Notatet indeholder fotos af dørgerigter og trægulve.

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at de anmeldte forhold ved dørgerigter, fodlister, gulv og sokkel ved køkkenø opfylder forsikringens skadebegreb. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at arkitektnotatet ikke beskriver skadeforhold, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Manglende fald på gulv i to badeværelser

Klagerne har anmeldt, at "Vand fra bruseren løber ud på resterende gulv og ud om træværk. Det ene badeværelse løber der vand ud mod soveværelset." Klagerne har anført, at der er betydeligt bagfald på klinkerne, og at unidrain i brusebadet ikke er korrekt installeret, hvorfor vandet har sværere ved at få afløb. Skaderne kan ikke sidestilles med oplysningerne i tilstandsrapporten om mangelfuld vedhæftning af gulvklinker, der typisk kan udbedres med et simpelt indgreb, særligt når det er få klinker. Klagerne har anført, at badeværelserne er udført af sælger personligt. Klagerne har indhentet et tilbud fra et byggefirma på 155.393,75 kr.

Selskabet har afvist at yde dækning. Selskabet har anført, at ekstern taksator har anerkendt, at manglende fald i brusenicherne mod gulvafløb udgør en dækningsberettigende skade, men at taksator vurderer, at det manglende fald mod afløb ikke vil være til stede efter en udbedring af forholdene omtalt i tilstandsrapporten. Ejerskifteforsikringens dækningsomfang må på det foreliggende vurderes at være mindre end selvriskoen, da dette må være den uforudsete del af omkostningerne til placering af gulvafløb. Selskabet har anført, at ved etablering af en vandspærre ved brusenicherne vil vandet ikke længere kunne løbe ud på gulvet uden for brusenichen. Selskabet har anført, at manglende fald mod gulvafløb i vådrum nævnes i bekendtgørelsen om dækningsomfanget for ejerskifteforsikring som et eksempel, der i almindelighed ikke vil være dækningsberettigende. Selskabet har anført, at dækning for ulovlige bygningsindretninger over den udvidede dækning forudsætter, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne. Selskabet har anført, at klagerne kan rette krav mod sælger, og at klagerne har fået et afslag i købsprisen på 135.000 kr., hvilket må formodes at være en compensation for forhold ved ejendommen.

Det fremgår af taksatorrapport af 14/11 2022, at "Efter videobesigtigelsen er det min vurdering, at der ved den måde som gulvet i brusenicherne er udført på isoleret set, giver en nærliggende risiko for skade på tilstødende bygningsdele. Dette medfører at ejerskifteforsikringsbetingelsernes punkt 3.1.2 er opfyldt. Henset til at det fremgår af tilstandsrapporten, at der er gulvklinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget ved bruser, hvilket har fået markeringen 'gult hus', som indikerer at der er tale om en alvorlig skade, er I derfor gjort bekendt med at disse gulvklinker skal skiftes/lægges om. Forhold som er nævnt i tilstandsrapporten og som man har kendskab til ved tegningen af ejerskifteforsikringen er ikke omfattet af forsikringen jfr. betingelsernes punkt 4.1 og 4.3. Det er min vurdering, at når dette arbejde udføres, kan man etablere et korrekt fald på gulvet i brusenicherne, så vandet ikke løber væk fra bruseområdet. Ved udbedringen af de, i tilstandsrapporten, nævnte forhold vil etablering af et korrekt fald ikke overstige selvriskoen på 5.100 kr. ... Ovenstående gælder for begge badeværelser". Af brev af 10/5 2023 fremgår det, at "Taksator oplyser bagfaldet kan udbedres ved at montere en 'tyndere' klinke i bruseområdet, så der derved kommer en lille højdeforskel i bruseområde og det reste-

rende badeværelse, og at vandet derved vil blive i bruseområdet. Dette kan gøres i forbindelse med udbedringen af de to punkter i tilstandsrapporten".

Det fremgår af arkitektnotat af 8/3 2023 angående badeværelse 1, at der er forkert gulvfald fra højeste punkt ved bruseniche over mod modsatte vægside med 5 mm og forkert fald hen til soveværelsesdør på 6 mm. Oversiden af gulvafløb er 3-4 mm højere end gulve i tilstødende rum. Der er stor risiko, idet vand fra brusebad altid vil løbe ind og skade konstruktioner i det tilstødende rum. I badeværelse 2 er oversiden af gulvafløbet heller ikke 30 mm under gulv, men kun udført 18 mm under gulv ved dør til gang. Badeværelsesgulvet uden for bruseniche er udført vandret på det meste af gulvet, men falder på den sidste halve meter 3 mm ud mod dør til gang. Der er risiko for, at vand fra brusebad vil kunne løbe ind og skade konstruktioner i det tilstødende rum. Gulvafløbet er lavet forkert i begge badeværelser. Det er ikke placeret 30 mm under gulv ved dør til tilstødende rum, og afløbene er samlet forkert, så der bl.a. ikke er mulighed for at rense afløbet. Arkitekten henviser til, at Byg Erfa-blad (50)210205 om "Udførelse af vådrum – fald og vandtætning" beskriver, hvorledes badeværelserne skal udføres ved udbedring.

De fremgår af tilstandsrapportens punkt 1 og 3 med "GULT HUS" for det store og det lille badeværelse, at "Der er gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget ved bruser. Forholdet er konstateret i det vandbelastede område, og der er risiko for skade på andre bygningsdele ved vandgennemtrængning til de underliggende konstruktioner på længere sigt".

Nævnet bemærker, at taksator på baggrund af sine undersøgelser har anerkendt, at der foreligger dækningsberettigende skader ved gulvene i begge badeværelser, idet der er nærliggende risiko for skade på tilstødende bygningsdele. Nævnet lægger til grund, at basisforsikringens skadebegreb er opfyldt.

Henset til beskrivelserne i tilstandsrapportens punkt 1 og 3 er selskabet i overensstemmelse med fast praksis berettiget til i erstatningen for de dækningsberettigende skader at fratrække, hvad det vil koste at udbedre den beskrevne mangelfulde vedhæftning af gulvklinter – forudsat

Ankenævnet for Forsikring

24.

100134

at den mangelfulde vedhæftning af gulvklinker udbedres under udbedringen af de dækningsberettigende forhold. Klagerne har på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger måttet påregne at skulle afholde udgifter til udbedring af mangelfuld vedhæftning af gulvklinker.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet imidlertid, at det må antages, at omkostningerne til udbedring af de dækningsberettigende skader vil overstige omkostningerne til udbedring af forholdene beskrevet i tilstandsrapporten med et beløb, der overstiger forsikringens bagatelgrænse på 5.100 kr. Selskabet skal derfor genoptage sagsbehandlingen og opgøre erstatningen på grundlag af, hvad håndværksmæssig korrekt udbedring vil koste i henhold til konkrete udbedringstilbud.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klagerne har fremlagt et udbedringstilbud fra et byggefirma på 155.393,75 kr.

Nævnet har videre lagt vægt på, at de dækningsberettigende skader blandt andet angår, at der er forkert fald på gulvet fra det højeste punkt ved brusenichen og hen mod badeværelsesdøren i begge badeværelser. Dette udbedres ikke ved at omlægge fliserne i brusenicherne. Skaderne angår endvidere afløbene i brusenicherne.

Nævnet har desuden lagt vægt på, at selskabet ikke har godtgjort, at den mangelfulde vedhæftning af gulvklinkerne i sig selv nødvendiggør en udskiftning af klinkerne. Det er nævnets opfattelse, at mangelfuld vedhæftning af klinker i nogle tilfælde kan udbedres ved at forbedre limningen af de eksisterende klinker på det eksisterende underlag.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Ankenævnet for Forsikring

25.

100134

Selskabet, ETU Forsikring A/S, skal genoptage sagsbehandlingen med henblik på at opgøre klagerens erstatning for skaderne ved gulve og afløb i begge badeværelser på grundlag af udgifterne til en håndværksmæssig korrekt udbedring. Selskabet er berettiget til i erstatningen at fratrække, hvad det vil koste at udbedre forholdene beskrevet i tilstandsrapporten, forudsat at forholdene i tilstandsrapporten udbedres under udbedringen af de dækningsberettigende skader.

Klagerne får ikke medhold i øvrigt.

Klagegebyret tilbagebetales.



Jens Kruse Mikkelsen

formand