Ankenævnet for Forsikring

Den 16. marts 2016 blev i sag nr. 88602:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Gjensidige Forsikring. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for tre forhold i et badeværelse:

1) For højt gulv samt forkert fald fra afløb, så vandet løber ud i gangen.
2) Gulvvarmen kan ikke varme gulvet ordentligt op.
3) Gulvafløbet er delvist overstøbt med beton og kan ikke renses.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at der foreligger dækningsberettigende skader eller nærliggende risiko for skade. Selskabet har i relation til gulvafløbet henvist til K3-anmærkninger i tilstandsrapporten. Selskabet har tilbudt, at gulvvarmefunktionen bliver undersøgt af en VVS-installatør på selskabets regning.

Den forsikrede ejendom er opført i 1970. Klageren overtog ejendommen den 15/7 2014 på baggrund af en tilstandsrapport af 20/1 2014.

Tilstandsrapporten indeholder følgende oplysninger:

> **"Hustype:** Rækkehus 1 etage/med terrændæk …
> …
>
> **Registrering af bygningens tilstand**
> …
> **6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)**

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K1	Gulvbelægning er i områder med mangelfuld vedhæftning i toilet. Note: Der er fundet enkelte fliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget. Da det er uden for det direkte vandbelastede område, og fuger er intakte, vurderes det uden betydning for gulvets funktion.
	K3	Gulvbelægning er i områder med mangelfuld vedhæftning i badeværelse. Note: Der er mangelfuld vedhæftning til underlaget i vådzonen. Der er risiko for fugtgennemtrængning til andre konstruktioner og dermed følgeskader.
6.2 Vægkonstruktion/-belægning	K3	Vægbeklædning er i områder med revner mangelfuld vedhæftning i badeværelse. Note: Der er revner og mangelfuld vedhæftning til underlaget i vådzonen. Der er risiko for fugtgennemtrængning til andre konstruktioner og dermed følgeskader.
6.4 Gulvafløb	K3	Samlingen mellem afløbsskål og rist i gulvafløb i badeværelse er ikke tætsluttende. Note: Der er synlig betonkant mellem afløbsskål og rist. Der er risiko for fugtindtrængning i omliggende konstruktioner og følgeskader."

Skaderne er anmeldt til selskabet den 5/8 2015.

Klagerens bygningsrådgiver har den 20/8 2015 – som svar på en række opklarende spørgsmål fra selskabet – anført følgende, idet han samtidig har medsendt fotos:

> **"Hvad er skaden?**
> Skaden er at der er lagt pudslag ovenpå eks. flisegulv, som ligger ca. 1,5 cm højre end gulv i gangareal. Yderligere er det bagfald på flisegulv mod gang væk fra gulvafløb. Der er heller ikke mulighed for rensning af gulvafløb under håndvask, se foto bilag.
> …
> **Hvor stort er omfanget?**
> Det vurderes at gulvet skal retableres så det er i overensstemmelse SBI afvisning 200.
>
> **Hvorfor er den opstået (årsag)?**
> Skaden er opstået grundet dårligt håndværk.
>
> **Hvordan kan man reparere den?**
> Man kan ikke reparere denne skade uden at gulvet retableres igen.

Hvor meget vil det koste?
En forsigtig vurdering vil lyde på ca. 41.000 kr. x moms.

Hvor gammel er den del af bygningen, der er skade på?
Bygningsdelen hvor skade er vurderes til at være ca. 10 år gammel."

Selskabet taksator har i et brev af 11/9 2015 til klageren bl.a. anført:

"1. Fejlkonstrueret gulv i badeværelse
I henhold til anmeldelse skulle der være bagfald på gulvet udenfor brusenichen med deraf følgende at vand løber ud i gangen. Gulvet skulle iflg. jeres murers vurdering være ca. 10 år gammelt, og formentlig udført i forbindelse med fjernelse af oprindeligt badekar.

Der er således etableret bruseniche i hjørne med nicheafløb i gulvet, forbundet til oprindeligt gulvafløb under håndvasken.

Der er tilsyneladende foretaget hævning af det oprindelig gulv, idet fliseoverkanten på gulvet i badeværelset, i døråbningen mod gangen, ses at være ca. 15 mm højere ned trægulvet i gangen. Der er ikke bundstykke i døren eller opkant på fliserne.

Jeres murer nævner at gulvafløbet under håndvasken er overstøbt med manglende mulighed for oprensning.

Gulvet i brusenichen er forsænket ca. 10 mm i forhold til det øvrige gulv. Der er ved udmåling med vaterpas fra døråbning ind mod gulvafløbet ikke konstateret at være bagfald. Der er ikke konstateret synlige tegn på at trægulvet er vandskadet i døråbningen.
…
I tilstandsrapporten har den bygningssagkyndige givet jer oplysning om at der foreligger 3 kritiske skader i badeværelset, hvor der vil kunne ske svigt indenfor overskuelig tid.

Disse skader, som ejerskifteforsikringen, jf. vilkårene ikke kan gå ind i, kan kun udbedres ved udskiftning af gulvafløbet og som minimum udskiftning af flisebelægninger.

I givet fald vil I, ved denne udbedring, kunne etablere en større opkant omkring brusenichen og/eller ved døråbningen.

2. Fejlkonstrueret/uvirksom gulvvarme i badeværelsesgulv.
Badeværelset er oprindeligt udført med en væghængt radiator. I forbindelse med ovennævnte ombygning er radiatoren nedtaget og erstattet med en gulvvarmeslange i pex-rør. Der er etableret synlig ventil/termostat i badeværelset.

Det er formodningen at gulvvarmen er etableret ved at man har nedrillet slangen i det eksist. betongulv, uden derved at tilføre konstruktionen ekstra isolering. I henhold til den byggelovgivning, som gjaldt for 10 år siden, skulle man ved etablering af gulvvarme isolere konstruktionen til en nærmere angivet værdi.

Så konstruktionen kan godt vise sig at være i strid med byggelovgivningen (bygningsreglementet) med hensyn til isolering, men selve måden at etablere slangen, ved at nedrille den i betonen, strider ikke mod den daværende Norm for varmeinstallationer Ds 469.

I relation til den tegnede ejerskifteforsikring bevirker den manglende isolering ikke at bygningens brugbarhed eller værdi nedsættes nævneværdigt.

Gulvet vil være koldere end hvis isoleringen var monteret, og udgiften til opvarmning af rummet vil være større – dette nedsætter dog ikke bygningens brugbarhed eller værdi nævneværdigt.

I har oplyst at I ved opstart af gulvvarme ikke kan få varme på hele gulvfladen, og at I har skruet varmen ned fordi I 'ikke ville betale for det'.

Den tegnede ejerskifteforsikring dækker manglende funktion ved vvs-installationer, og ved kontakt til vvs-installatør er vurderingen at anlægget enten ikke er indreguleret korrekt og/eller at der ikke er monteret en korrekt ventil/termostat til gulvvarmen.

VVS-installatør oplyser at indregulering og udskiftning af ventil vil kunne udføres for under 5.000 kr."

I brev af 21/9 2015 fra klageren til selskabet hedder det bl.a.:

"Jeg har et badeværelse som har fejl.

1. Gulvet er for højt så vandet løber ud i gangen hvis min søn tømmer sit badekar, hvilken gør at jeg ikke kan ligge trægulv i gangen uden det ville blive ødelagt og som i sidste ende ville koste jer da jeg har min indboforsikring hos jer. Der er ikke de 3 cm fald fra gang til afløb som der skal være.

2. Varmen i gulvet virker ikke som den skal, den kan kun varme ca. 3 fliser op på 3 dage. Jeg slukkede for varmen, ville da ikke have en ekstra regning for at køre med et defekt varmesystem, bare fordi at I har en formodning om at man har neddrillet slangerne i gulvet, den køber jeg ikke at man siger nej på grund af en formodning.

I følge tilstandsrapporten er der ingen fejl og mangler på gulvvarmen, så derfor skal gulvvarmen laves uden diskussion.

Udover det har den forrige ejer fået efterregning på varmen. På bare 5 måneder i vinter perioden ved ikke at bruge gulvvarmen fik vi varmepenge retur. Har vedhæftet varme regnskab.

3. Der er lagt beton oven på den gamle rist så jeg ikke kan rense min kloak og ja der er en K3 fejl ved afløbet, der er en høj betonkant men der er ingen K3 på at der er lagt beton oven på risten, så derfor skal det også lavet.

Så jeg forventer at mit gulv bliver lavet så jeg kan få en varme der virker, at vandet ikke løber ud i gangen altså at gulvet bliver lavet som et kar (er lavere end gulvet i gangen med 3 cm fald fra gang til afløb) og sidst at jeg kan komme til at rense min kloak."

Klageren har i brev af 4/10 2015 til selskabet videre bemærket:

"Et skift af termostat vil ikke hjælpe på gulvvarmen da vandet er varm når det løber ind, og når at blive kølet ned så det er iskold inden det når ud, så termostat fejler ikke noget.

Det betyder der er noget galt med måden gulvet er lavet på, og det er en skjult fejl som ikke er nævnt i tilstandsrapporten og derfor skal laves.

Ifølge muren er det pga. dårligt håndværk og gulvet skal retableres så det er i overensstemmelse med SBI afvisning 200.

Og det kan ikke lade sig gøre at lave en kantafgrænsning i døråbningen da gulvet er så højt at det allerede er millimeter fra at ramme døren, der er ikke plads til en gulvmåtte ved toilettet ved siden af døren da døren så ikke kan åbnes og lukkes."

Selskabet har i brev af 2/12 2015 til nævnet bl.a. anført:

"Vores vurdering
Som oplyst ovenfor er der tale om en ejendom, som er opført i 1970. Badeværelset og gulvkonstruktionen er efter oplysninger fra forsikringstagers håndværker vurderet til at være renoveret for ca. 10 år siden.

I relation til de enkelte forhold har vi følgende kommentarer:

For højt badeværelsesgulv
Det er konstateret, at badeværelsesgulvet er ca. 1,5 cm højere end gulvet i gangareal. Vores taksator har målt med vaterpas, og det er derved fastlagt, at der ikke er bagfald væk fra afløb. Ligeledes er der heller ikke konstateret synlige skader på gulvet i gangen som følge af, at badeværelsesgulvet er 1,5 cm højere end gulvarealet i gangen. Vi bemærker, at forsikringstagers håndværker har vurderet badeværelseskonstruktionen til at være ca. 10 år gammel.
…

Konstruktionen har eksisteret således i 10 år, og der er på nuværende tidspunkt ikke sket skader på gulvet i gangarealet som følge heraf. Henset til, at der efter 10 år ikke er sket skader på gulvet i gangarealet, må det fastholdes, at der heller ikke er nærliggende risiko for skader på gulvet som følge af, at badeværelsesgulvet ligger 1,5 cm højere end gangarealet.

Vi bemærker i den forbindelse også, at forsikringstager nævner, at vandet løber ud, når sønnen tømmer sit badekar. Vi noterer os, at der i så fald er tale om en situation, som forsikringstager må være særlig opmærksom på. Selv et helt normalt fungerende afløb i en bruseniche kan løbe over, når man tømmer et badekar fyldt med vand. Det er der intet usædvanligt i, men der skal naturligvis tages hensyn hertil, så badekarret tømmes på en rolig og kontrolleret måde.

På baggrund heraf finder vi, at skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 ikke er opfyldt, hvorfor vi fastholder, at der ikke er forsikringsdækning herfor.

At forsikringstager ønsker at ændre flisekonstruktionen til et trægulv er forsikringen uvedkommende, idet vi i henhold til forsikringsbetingelserne pkt. 15 alene skal vurdere skadesbegrebet i relation til de forhold, som foreligger inden købers overtagelse af ejendommen.

Gulvvarme
Badeværelset er oprindelig udført med væghængt radiator. I forbindelse med ombygning af badeværelset er radiatoren nedtaget og erstattet med en gulvvarmeslange i pex-rør. Der er etableret synlig ventil / termostat i badeværelset.

Formentlig er gulvvarmeslangen nedrillet i det eksisterende betongulv, hvilket er en ganske sædvanlig måde at udføre dette på. Formentlig er gulvet heller ikke efterfølgende isoleret. Det er dog ikke visuelt konstateret, om konstruktionen er udført således.

Forsikringstager oplyser, at gulvvarmen alene kan varme 3 fliser op på 3 dage.

Det er vores opfattelse på baggrund af taksators nærmere drøftelse med VVS-installatør om den konkrete sag, at årsagen til, at gulvvarmen ikke fungerer, skyldes, at anlægget enten ikke er indreguleret korrekt, og / eller at der ikke er monteret en korrekt ventil / termostat til gulvvarmen. Udbedringsudgifterne hertil beløber sig til under 5.000 kr.

Da forholdet endnu ikke har været besigtiget af VVS-installatør, er vi dog indstillede på, at der foretages besigtigelse heraf VVS-installatør med henblik på nærmere fastlæggelse af årsag.

Forsikringstager vil således snarest blive kontaktet af VVS-installatør for nærmere aftale om tid for besigtigelse. Vi betaler for denne nærmere undersøgelse.

Vi bemærker dog, at der i henhold til forsikringsbetingelserne for Ejerskifteforsikringen pkt. 14.2 er fastsat en bagatelgrænse, hvorefter forhold under 5.000 kr. ikke kan anmeldes til forsikringsselskabet.

Vi afventer således nærmere før vores endelig stillingtagen til dette forhold.
…

Overstøbt gulvafløb
Det er konstateret, at der er lagt beton oven på den gamle rist, så afløbet ikke kan renses.

I tilstandsrapporten er følgende anført:

> ***'6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)***
> *6.4 Gulvafløb K3 Samlingen mellem afløbsskål og rist i gulvafløb i badeværelse er ikke tætsluttende.*
> *Note: Der er synlig betonkant mellem afløbsskål og rist. Der er risiko for fugtindtrængning i omliggende konstruktioner og følgeskader.'*

Således er det i tilstandsrapporten anført, at der er synlig betonkant mellem afløbsskål og rist med risiko for fugtindtrængning i konstruktionen og følgeskader.

Vi bemærker, at det i forsikringsbetingelserne for Ejerskifteforsikringen pkt. 19 litra a er anført, at forsikringen ikke dækker forhold, som ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Vi bemærker også, at tilstandsrapporten med disse skader fremlægges for køber i forbindelse med ejendomshandelen, således at køber og sælger kan forhandle ejendommens pris ud fra disse oplysninger om ejendommens fysiske tilstand.

Forholdet i tilstandsrapporten er anført med karakteren K3, som er en kritisk skade, som vil medføre skader på andre bygningsdele.

På grund af risikoen for følgeskader er der således tale om et forhold, hvor udbedring er påkrævet meget hurtigt efter forsikringstagers overtagelse af ejendommen.

Ved udbedring af dette forhold med synlig betonkant mellem afløbsskål og rist, vil forholdet vedrørende beton, som er lagt oven på risten, naturligt også blive udbedret uden yderligere udgifter for forsikringstager.

På baggrund heraf må det fastlægges, at forsikringstager ikke har lidt et økonomisk tab, hvorfor der ikke er tale om et forhold, som kan erstattes over Ejerskifteforsikringen, jf. Forsikringsaftalelovens § 39."

Nævnet har fået forelagt fotos samt yderligere korrespondance fra parterne.

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

"14.2 Bagatelgrænse
Forhold under 5.000 kr. indgår ikke i den samlede selvrisiko og kan derfor ikke anmeldes til selskabet.
…

18. Hvad dækker forsikringen
…
VVS
18.2
Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (vvs-installationer) i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer. Forsikringsdækning efter dette punkt forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- og udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til selskabet.

Skade
18.3
Udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved 'skade' forstås brud, lækage, 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. Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

19. Hvad dækker forsikringen ikke
Følgende er undtaget fra den under punkt 18 anførte forsikringsdækning:

a Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart 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."

Nævnet udtaler:

De tre anmeldte forhold behandles separat i det følgende.

For højt badeværelsesgulv og forkert fald

Klagerens bygningstekniske rådgiver har oplyst, at badeværelsesgulvet består af et pudslag på et flisegulv, som ligger ca. 1,5 cm højere end gulvet i gangarealet. Han anfører, at der er bagfald mod gangen væk fra gulvafløb. Han vurderer, at gulvkonstruktionen er ca. 10 år gammel, og betegner den som dårligt håndværk. Han anfører, at gulvet skal retableres, så det er i overensstemmelse med SBI-anvisning 200.

Klageren har anført, at der løber vand ud i gangen, eksempelvis når sønnen tømmer badekaret.

Taksatoren har oplyst, at der er bruseniche i hjørnet med nicheafløb i gulvet. Gulvet i brusenichen er forsænket ca. 10 mm i forhold til det øvrige gulv. Han har ved udmåling med vaterpas fra døråbning ind mod gulvafløbet ikke konstateret bagfald.

Nævnet lægger til grund, at der ikke er konstateret nogen aktuel bygningsskade efter vandpåvirkning som følge af, at vand ikke er blevet ledt korrekt mod afløb.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at badeværelsesgulvets konstruktion medfører en nærliggende risiko for skade, eller at badeværelsesgulvets konstruktion i sig selv udgør et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende huse. Nævnet har lagt vægt på, at konstruktionen har bestået i ca. 10 år, uden at der er opstået skade. Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke har

godtgjort, at der løber vand ud i gangen i forbindelse med almindelig, forsigtig brug af badefaciliteterne i brusenichen.

Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

Gulvafløb delvist overstøbt med beton

Af tilstandsrapportens punkt 6.4 fremgår med karakteren K3, der betegner kritiske skader, at samlingen mellem afløbsskål og rist i gulvafløbet ikke er tætsluttende. Der er synlig betonkant mellem afløbsskål og rist og risiko for fugtindtrængning i omliggende konstruktion og følgeskader.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved gulvafløbet, der indebærer et udbedringsbehov ud over, hvad klageren med rimelighed har kunnet forvente på baggrund af det anførte i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til tilstandsrapportens anmærkninger.

Mangelfuld funktion af gulvvarme

Forsikringen dækker udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varmeinstallationer samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer.

Selskabets taksator har vurderet efter at have haft kontakt til en VVS-installatør, at årsagen til den mangelfulde funktion af gulvvarmeanlægget er, at anlægget enten ikke er indreguleret korrekt, eller der ikke er monteret korrekt ventil/termostat, hvilket vil kunne udbedres for et beløb under forsikringens bagatelgrænse på 5.000 kr.

Selskabet har på den baggrund afvist at yde dækning på det foreliggende grundlag, men har tilbudt klageren at betale for, at en VVS-installatør foretager en besigtigelse af gulvvarmeanlægget.

Idet nævnet forudsætter, at selskabet efter VVS-installatørens besigtigelse foretager en fornyet vurdering af det anmeldte forhold, finder nævnet ikke anledning til at kritisere selskabet.

10. 88602

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Da selskabet efter sagens indbringelse for nævnet har tilbudt klageren at betale for en undersøgelse af gulvvarmeanlægget foretaget af en VVS-installatør, tilbagebetales klagegebyret.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Kim Sparlund