Ankenævnet *for* Forsikring

Den 25. april 2018 blev i sag nr. 90075:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Gable Insurance AG (under konkurs)
v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS (under konkurs)
Industrivej 2
4683 Rønnede

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Gable Insurance AG (nu under konkurs) v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS (nu under konkurs). De klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at dække et anmeldt forhold vedrørende manglende vedhæftning af klinker.

Selskabet afviste dækning med henvisning til, at forholdet var beskrevet i tilstandsrapporten. Klagerne indbragte sagen for Ankenævnet for Forsikring inden selskabets konkurs, og Garantifonden for skadesforsikringsselskaber v/Topdanmark Administration besigtigede den 28/3 2017.

Topdanmark Administration har under sagens behandling ved nævnet anerkendt at dække udskiftning af alle klinker i stue, køkken-alrum, hall-gang, bryggers og viktualierum. Topdanmark Administration har afvist at dække udskiftning af gulv- og vægklinker i husets to badeværelser. Topdanmark Administration har tilbudt at genbesigtige væggene i badeværelserne, hvilket tilbud klagerne har afslået.

Klagernes krav udgør herefter dækning for udskiftning af gulvklinker i det lille badeværelse og vægklinker i det store og det lille badeværelse. De har frafaldet at kræve dækning for deres afholdte udgifter til udskiftning af gulvklinker i det store badeværelse, men pointerer, at skaden også var i dette rum.

Den forsikrede bygning er opført i 2011. Klagerne overtog ejendommen den 1/6 2014 på baggrund af en tilstandsrapport af 3/12 2013. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

> "**6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)**
>
6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K1	Gulvbelægning er med mangelfuld vedhæftning til underlaget i begge badeværelser. Note: Der er fundet enkelte fliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget i vådzonen. Da fuger og fliser er intakte, og den bagvedliggende konstruktion forudsættes at være med vådrumsmembran, vurderes der ikke at være nærliggende risiko for følgeskader.
B. Sekundære bygningsdele		
7. Gulvkonstruktion og gulve		
7.2 Belægninger	K1	Klinkegulve i stue, alrum, køkken og gang har klinker med manglende vedhæftning til underlag. Note: Der er kun konstateret enkelte klinker uden vedhæftning, og er uden betydning for gulvets funktion."

I klagen af 8/11 2016 til nævnet har klagernes advokat bl.a. anført:

> "Forud for købet modtog klienterne tilstandsrapport – **Bilag 1**
>
> …
>
> Køberne betragtede disse bemærkninger, der var karakteriseret som en K1, og tilknyttet beroligende kommentarer hertil, som sædvanligt forekommende og foretog ikke på baggrund heraf særlige undersøgelser for at afdække de nærmere årsager til de beskrevne forhold.

Forholdet blev anmeldt overfor ejerskifteforsikringen, efter at mine klienter konstaterede, at der til stadighed udviklede sig flere løse klinker på såvel gulve som badeværelsesvægge.

Der blev den 31. august 2015 lavet en skadesrapport over forholdet, hvor man afviste at dække med henvisning til, at forholdet var omtalt i tilstandsrapporten.

Stillet heroverfor fremskaffede klienten erstatningsklinker, der blev nedlagt af Murermester … Alle daværende løse klinker blev således skiftet i januar 2016.

I løbet af foråret viste det sig imidlertid, at endnu flere klinker blev løse ved siden af de områder, der var skiftet, og at det nu drejede sig om såvel gulve som vægge. Erklæring herom udarbejdet af [murer] vedlægges som **bilag 2**. Som det fremgår løsner der sig nu klinker ved siden af de *'reparerede'*.

Man har åbenbart anvendt et forkert limprodukt, som måske ikke tåler gulvvarmen, og i utilstrækkelige mængder så vedhæftning slipper over tid.

Med til billedet hører, at sælger forgæves er afkrævet oplysning om, hvem der har nedlagt klinkerne, og at disse før salget er forsøgt repareret med epoxylim, uden at sælger har fundet anledning til at oplyse dette i forbindelse med salget. Kopi af billeder herom vedlægges som **bilag 3**.

Selskabet har fastholdt sin afvisning. **Bilag 4**.

Efter klagers opfattelse er den omtalte beskrivelse i tilstandsrapporten ikke dækkende for det reelle problem, der rent faktisk er tale om, nemlig at der er brugt et forkert limprodukt på såvel gulve som vægge, og som køber ikke har skyggen af en mulighed for at gardere sig mod, Der henvises til ankenævnsafgørelserne 85584 – 7. januar 2015 og 88451 af 6. april 2016"

Topdanmark Administration har i brev af 19/5 2017 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således

"Rids af sagsforløbet

…

Ved mail af 28/4 2015 anmelder klageren til Husejernes Forsikring forhold vedrørende manglende vedhæftning af klinker.

Husejernes Forsikrings taksator besigtiger forholdet den 10/3 2016 og fremsender skadebrev af 2/5 2016, hvori Husejernes Forsikring har anført at forholdet ikke opfylder skadebegrebet i henhold til forsikringsbetingelserne punkt 4.1, på baggrund af nedenfor anført bemærkninger i tilstandsrapporten:

…

Efter en lang række mails frem og tilbage mellem klageren og Husejernes forsikring, fremsender Husejernes Forsikring mail af 30/9 2016, hvori Husejernes Forsikring anfører at deres endelige afgørelse er en fastholdelse, af deres tidligere afvisning af forholdet.

Klageren indklagede sagen for Ankenævnet for Forsikring den 8/11 2016.

I forbindelse med Topdanmark Administrations håndtering af Husejernes Forsikrings sager, besøgte Topdanmark Administrations taksator klageren den 28/3 2017, hvor han besigtigede forholdet vedrørende de løse klinker.

Vores stillingtagen
…
Vi lægger taksators oplysninger fra besigtigelsen til grund for vores stillingtagen.

Topdanmark Administrations taksator har ved besigtigelsen kunne konstatere,

At der var enkelte revnede fuger i vægfliserne i badeværelser.
At klinkerne ikke er korrekt limet, og at dette vurderes at være årsagen til, at de er løse.
At hovedparten af klinkerne i henholdsvis stue, køkken-alrum, hall-gang, bryggers og viktualierum, er skrukke og har ingen eller ringe vedhæftning til underlaget.
At gulvbelægningen på begge badeværelser ses med mangelfuld vedhæftning til underlaget.
At der ses udført vådrumsmembran på badeværelser.
At klageren har udskiftet klinker i stue, alrum, køkken og gang.

Som ovenfor anført, er der angivet to K1 bemærkninger i tilstandsrapporten, som yderligere vil danne grundlag for vores stillingtagen i sagen.

I vores stillingtagen til sagen, har vi valgt at opdele klagen i tre underpunkter, herunder gulvklinker på badeværelserne, revnede fuger i vægfliserne i badeværelser samt gulvklinker i øvrige rum.

Gulvklinker på badeværelserne
Vi mener, at skaden vedrørende gulvklinker på badeværelset er omfattet af undtagelsesbestemmelsen, at K1 bemærkningen i tilstandsrapporten er korrekt angivet, hvorfor skaden ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

I vores afgørelse har vi lagt vægt på, at anmærkningen i tilstandsrapporten beskriver et generelt problem vedrørende gulvbelægningen på begge badeværelser. Klageren har ved denne anmærkning i tilstandsrapporten, blevet gjort opmærksom på, at der på sigt ville være udgifter forbundet med udskiftning af gulvklinker på badeværelserne. I henhold til tilstandsrapporten, beskriver karakteren K1 mindre alvorlige skader, der ikke har nogen indflydelse på bygningsdelen, eller bygningens funktion. Da badeværelset er udført med vådrumsmembran, ses gulvbelægningen med manglende vedhæftning ikke at have nogen indflydelse på bygningsdelen, eller bygningens funktion.

Revnede fuger i vægfliserne i badeværelser
Vi mener at skaden vedrørende revnede fuger i vægfliser på badeværelse, er omfattet af undtagelsesbestemmelsen og derved ikke dækket på ejerskifteforsikringen. Vi har i vores afgørelse lagt vægt på, at klageren har boet i ejendommen i to år inden forholdet anmeldes til ejerskifteforsikringen, og at der herved kan stilles spørgsmålstegn til, om hvorvidt det er en skade der har været tilstede ved overtagelse af ejendommen.

Taksator kunne efter besigtigelsen oplyse, at revnerne i fugerne skyldtes termiske differens bevægelser i forskellige materialer, og dels almindelige bevægelsesrevner der vil være i en bygning af samme alder, som er opført i tilsvarende materialer hvorfor forholdet ikke opfylder skadebe-

grebet i forsikringsbetingelserne punkt 3.1. Det oplyses, at revner forårsaget af termiske differens bevægelser i forskellige materiale, er almindelig forekommende, og hører under almindelig vedligeholdelse af ejendommen. Almindelig vedligeholdelse dækkes ikke på ejerskifteforsikringen i henhold til forsikringsbetingelserne punkt 4.6.

Gulvklinker i øvrige rum
Vi mener, at skaden vedrørende gulvklinker i øvrige rum herunder gulvklinker i stue, køkken-alrum, hall-gang, bryggers og viktualierum, er dækket på ejerskifteforsikringen, da skaden ikke er anført korrekt i tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten er skaden anført med en K1 karakter, samt note om, at der ved udarbejdelse af tilstandsrapporten kunne konstateres enkelte klinker uden vedhæftning. Vi er blevet oplyst af taksator, at der ved hans besigtigelsen kunne bemærkes, at flere af klinkerne ses uden vedhæftning, hvilket påvirker yderligere klinker til at løsne sig. På baggrund af denne oplysning fra taksator, vurderes der at være tale om en skade der nedsætter bygningens brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder, i almindelig god vedligeholdelsestand. Yderligere mener vi, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, og at dette i henhold til forsikringsbetingelserne punkt 4.1 opfylder skadebegrebet og er dækket på ejerskifteforsikringen, og vil blive dækket af Garantifonden.

For så vidt angår skaden vedrørende gulvklinker i stue, køkken-alrum, hall-gang, bryggers og viktualierum beskrives omfang af skaden herunder.
Klinker under inventar skal ikke udskiftes, der skal skæres langs soklerne på køkkenskabe og garderobeskade – om nødvendigt udføres der nye tynde forstykker på soklerne for at skjule eventuelle overgang til nye gulvklinker. Alle fodlister af aluminium vinkeljern, demonteres og genbruges. Der udføres malerreparationer hvor der kommer skader på vægge mm. Såfremt det viser sig, at klinkerne ikke kan genanskaffes, accepteres nye klinker til 500 kr./m2 inkl. Moms.

Som ovenfor anført, har klageren fået udskiftet klinker i de omtalte rum.
På trods af dette, vil Garantifonden dække den fulde udgift til at omlægge klinkerne i stue, køkken-alrum, hall-gang, bryggers og viktualierum, og ikke gøre bemærkningen angivet i tilstandsrapporten gældende, som en eventuel egenbetaling for klageren, idet klageren har haft en udgift ved selv at udskifte klinkerne.
Der afventes tilbud fra [murer], i henhold til omfanget beskrevet ovenfor, til validering og accept inden udbedring.

Det fremgår af ændringslovens nr. 1505 af 8/12 2016 § 5 a stk. 2, at der gælder en selvrisiko på 20.000 kr. for første dækningsberettiget skade, behandlet ved Garantifonden, hvorfor der vil blive fratrukket 20.000 kr. i selvrisiko ved udbetaling af erstatning.
Erstatningen vil blive udbetalt mod fremvisning af faktura.

Vi ser herfor delvist at kunne imødekomme klagerens krav, om dækning for udskiftning af løse klinker."

6. 90075

Klagernes advokat og Topdanmark Administration har herefter i perioden 8/9 2017 til 19/2 2018 udvekslet synspunkter om erstatningen for de anerkendte gulve og om ejerskifteforsikringens udvidede dækning for kosmetiske forskelle.

Klagernes advokat har i brev af 26/10 2017 til nævnet bl.a. anført:

> "Under henvisning til Ankenævnets skrivelse skal jeg for god ordens skyld præcisere at mine klienter ikke har accepteret at gulvet på det lille badeværelse ikke skal skiftes. Gulvet her er udført flydende med gulvet i det tilstødende areal og der kan derfor ikke ske udskiftning til en anden flisetype uden at alle fliser på hele gulvarealet skal skiftes. Vi accepterer gulvet på det store badeværelse ikke skiftes. Derimod fastholdes, at vægge i begge badeværelser også er dækket af forsikringen"

Topdanmark Administration har i brev af 14/11 2017 til nævnet bl.a. anført:

> "<u>Gulvet i det lille badeværelse</u>
> Om gulvet har klagerens advokat anført, at fliserne i dette badeværelse er udført flydende med det tilstødende areal, hvilket efter klagerens advokats opfattelse medfører, at udgifterne til udskiftning af alle fliserne skal dækkes i Garantifonden.
>
> Vi mener, at forholdet vedrørende gulvflisernes vedhæftning ikke går ud over, hvad klageren måtte kunne forvente på baggrund af det oplyste om anmærkningerne i tilstandsrapporten. Der er derfor ikke dækning i Garantifonden for dette forhold.
>
> Vi lægger i den forbindelse til grund, at gulvfliserne skal udskiftes på grund af mangelfuld vedhæftning til underlaget.
>
> Derudover lægger vi vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens pkt. 6.1 om gulvkonstruktion/-belægning, at der for så vidt angår begge badeværelsers gulvbelægning, er tale om mangelfuld vedhæftning til underlaget. I tilstandsrapporten er der således beskrevet et generelt forhold ved hele gulvbelægningen, som består i, at flisernes vedhæftning er utilstrækkelig. Anmærkningen er forsynet med K1 i tilstandsrapporten af 3/12 2013, og da klageren næsten 1/2 år senere overtog ejendommen, var han derfor advaret om og måtte forvente, at han skulle afholde udgifter til forebyggende foranstaltninger ved gulvbelægningens vedhæftning – idet denne af den bygningssagkyndige var angivet til at være mangelfuld. Dertil kommer, at der naturligt kan ske en udvikling af forholdet ved vedhæftningen af fliserne ved brug i perioden fra den 3/12 2013 til den 28/4 2015, hvor klageren anmeldte forholdet til Husejernes Forsikring.
>
> At flisebelægningen eventuelt i et eller andet omfang er udført i forlængelse af det tilstødende flisearеal i et andet rum, bevirker ikke, at der kan ses bort fra anmærkningen i tilstandsrapporten, eller at klageren skulle være berettiget til dækning for gulvbelægningen i badeværelset.
>
> Vi henviser til forsikringsbetingelsernes undtagelsesbestemmelse i punkt 4 om forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten. Denne undtagelsesbestemmelse finder ligeledes anvendelse for så vidt angår forsikringens udvidede dækning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 16 side 8.

Vægge i begge badeværelser
Hvad angår det af klageren anførte om væggene i badeværelserne, vil vi gerne tilbyde klageren en genbesigtigelse af bygningen af vores taksator. Han vil i den forbindelse se nærmere på væggene i badeværelserne. Vi skal venligst bede klageren om at kontakte taksatoren, såfremt han indvilger i en genbesigtigelse. I den forbindelse kan klageren aftale et tidspunktet for besigtigelsen.

Når besigtigelsen er foretaget vil vi inden for rimelig tid fremkomme med vores bemærkninger til forholdet vedrørende væggene i badeværelserne, såfremt klageren fortsat er utilfreds med den dækning, han er tilbudt i Garantifonden."

Klagernes advokat har i brev af 24/1 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Der er uenighed om:
Dækning for udskiftning af klinker i begge badeværelser (gulv og vægge).

Forholdet er besigtiget af vores håndværker, taksator for det konkursramte Husejernes Forsikring samt taksator for TopDanmark. En yderligere besigtigelse af forholdet ser vi kun som en mulighed for at forhale sagsbehandlingen.

Sagen starter ved at vi konstaterer løse klinker i det store badeværelse samt i stuen. Da dette forhold som bekendt er nævnt i tilstandsrapporten satte vi en reparation af dette forhold i gang for egen regning. Det er under udbedring af dette, at sagens omfang går op for os. Da der er tale om vådrum beslutter vi at udbedre dette rum for egen regning for at undgå følgeskader. Vi er derfor indstillet på, at denne reparation udelades af erstatningen. Dog er det væsentligt at pointere, at skaden også var i dette rum.

Vi finder det derfor påvist at samtlige klinker i huset er lagt forkert, som beskrevet af vores håndværker.

Forsikringens påstand om at badeværelser ikke er omfattet, men derimod skyldes sætningsskade, er vi ikke enige i.

Vi finder det usandsynligt at hele huset er lavet forkert, men at det så lige præcis skulle være lavet rigtigt i det lille badeværelse. Desuden er det lille badeværelse beliggende i direkte kontakt til hall-gang, hvorfor udskiftning dækkes under 'kosmetisk skade'. Da gulv- og vægklinker er ens er væggene ligeledes dækket under 'kosmetisk skade' uanset skadens årsag.

Vi fastholder derfor krav om dækning til udskiftning af gulv- og vægklinker i det lille badeværelse samt vægklinker i det store badeværelse."

Nævnet har fået forelagt korrespondancen og bilag fra sagen. Et uddrag gengives i det følgende.

8. 90075

Af udtalelse af 24/5 2016 fra klagernes murermester fremgår bl.a.:

> "Vi har i uge 1 2016 udskiftet ret mange klinker på gulvene ved [klagernes ejendom]. Da vi forlod huset efter afsluttet arbejde, var der ingen løse klinker at spore nogen steder.
>
> Jeg har den 17-5-16 besigtiget gulvene igen og kunne her konstatere at der var mange løse klinker ved siden af de områder på gulvene hvor vi havde limet klinkerne fast.
>
> På badeværelset ved soveværelset er vægfliser nu også løse flere steder hvilket ikke var tilfældet da vi reparerede klinkegulve i uge 1, 2016.
>
> Det tyder på at klinkerne arbejder så meget at de næste rækker efter dem vi lagde fast, nu løsner sig.
>
> Jeg kan forestille mig at alle klinkerne på sigt vil løsne sig og et større omlægningsarbejde kan forventes.
>
> Jeg er sikker på det skyldes et forkert limprodukt som ikke tåler gulvvarmen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår det bl.a.:

> "**3. Hvad dækkes**
>
> **3.1 Forsikringen dækker**
>
> - Udbedring af skade på bygningerne.
>
> - Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele
>
> Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævne værdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.
>
> I policens forstand skal begrebet 'nærliggende risiko' forstås som forhold, der erfaringsmæssigt vil udvikle sig til en skade, hvis der ikke foretages særligt omfattende forebyggende foranstaltninger.
> …
> **4. Hvad dækkes ikke**
>
> **Forsikringen dækker ikke:**
> - 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.
>
> …

Forskelle af kosmetisk art, herunder farveforskelle mellem det erstattede og de resterende genstande.

…

16. Udvidet dækning

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

…

- Ubeskadiget sanitet/kosmetiske forskelle Hvis der er et dækningsberettiget forhold omfattet af betingelsernes pkt. 3. eller 16. på sanitet og fliser/klinker i bad/ toiletrum samt køkken og bryggers, kan sikrede i samarbejde med Husejernes Forsikring vælge at få udskiftet ubeskadiget sanitet 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, der er identisk med det/de beskadigede."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede bygning er opført i 2011. Klagerne overtog ejendommen den 1/6 2014 og anmeldte manglende vedhæftning af klinker til selskabet den 28/4 2015. Selskabet afviste dækning med henvisning til, at forholdet var beskrevet i tilstandsrapporten. Klagerne indbragte sagen for Ankenævnet for Forsikring inden selskabets konkurs, og Garantifonden for skadesforsikringsselskaber v/Topdanmark Administration besigtigede den 28/3 2017.

Topdanmark Administration har under sagens behandling ved nævnet anerkendt at dække udskiftning af alle klinker i stue, køkken-alrum, hall-gang, bryggers og viktualierum. Topdanmark Administration har afvist at dække udskiftning af gulvklinker i husets to badeværelser med henvisning til, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, hvad angår disse rum, og derfor heller ikke omfattet af ejerskifteforsikringens udvidede dækning for kosmetiske forskelle. Taksatoren konstaterede ved sin besigtigelse enkelte revnede fuger i vægfliser i badeværelserne, hvilket Topdanmark Administration har afvist udgør en skade, idet forholdet er almindeligt forekommende på grund af differensbevægelser i byggematerialer og hører under den almindelige vedligeholdelse af ejendommen. Topdanmark Administration har tilbudt at genbesigtige væggene i badeværelserne, hvilket tilbud klagerne har afslået.

Klagernes krav udgør herefter dækning for udskiftning af gulvklinker i det lille badeværelse og vægklinker i det store og det lille badeværelse. De har anført, at de finder det påvist, at samtlige klinker i huset er lagt forkert som beskrevet af deres håndværker. De har frafaldet at kræve dækning for deres afholdte udgifter til udskiftning af gulvklinker i det store badeværelse, men pointerer, at skaden også var i dette rum. Klagerne har endvidere anført, at klinkegulvet i det lille badeværelse og den tilstødende hall er sammenhængende, og at gulv- og vægklinker er ens i badeværelserne, hvorfor der ligeledes er dækning over ejerskifteforsikringens dækning for kosmetiske forskelle.

Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten om gulvbelægningen i badeværelserne beskrevet, at "Gulvbelægning er med mangelfuld vedhæftning til underlaget i begge badeværelser. Note: Der er fundet enkelte fliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget i vådzonen. Da fuger og fliser er intakte, og den bagvedliggende konstruktion forudsættes at være med vådrumsmembran, vurderes der ikke at være nærliggende risiko for følgeskader". Forholdet har han givet karakteren K1, som beskriver en mindre alvorlig skade, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion".

Efter en gennemgang af sagen kan nævnet ikke kritisere, at Topdanmark Administration har afvist at dække gulvklinkerne i badeværelserne med henvisning til, at dette forhold er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at tilstandsrapporten beskriver et generelt problem med gulvbelægningens vedhæftning i disse to rum, og at der på grund af vådrumsmembranen ikke er nærliggende risiko for følgeskader.

Det fremgår af sagen, at klagernes murer i maj 2016 konstaterede, at vægfliser i det store badeværelse var løse flere steder, hvilket ikke var tilfældet, da han reparerede gulvene i januar 2016. Topdanmark Administration har anført, at deres taksator ved besigtigelsen den 28/3 2017 har konstateret, at der var enkelte revnede fuger i vægfliserne i badeværelserne, og at dette er et forhold, der hører under den almindelig vedligeholdelse af ejendommen. Det påhviler klagerne i henhold til almindelige forsikringsretlige principper at bevise, at et forhold er om-

fattet af forsikringsdækningen, og nævnet finder, at klagerne ikke på det foreliggende grundlag har godtgjort, at der er dækningsberettigende forhold ved vægfliserne.

Ejerskifteforsikringen er udvidet til at dække ubeskadiget sanitet/kosmetiske forskelle, hvilket er beskrevet i forsikringsbetingelserne således: "Hvis der er et dækningsberettiget forhold omfattet af betingelsernes pkt. 3 eller 16. på sanitet og fliser/klinker i bad/toiletrum samt køkken og bryggers, kan sikrede i samarbejde med Husejernes Forsikring vælge at få udskiftet ubeskadiget sanitet 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, der er identisk med det/de beskadigede".

Nævnet bemærker, at forsikringsvilkåret forekommer at være ufuldstændigt formuleret, idet der er beskrevet en dækning for ubeskadiget sanitet, men ikke for fliser/klinker i bad/toiletrum, køkken og bryggers. Den udvidede dækning for kosmetiske forskelle finder imidlertid ikke anvendelse, fordi der ikke er dækningsberettigende skader ved gulv- og vægklinkerne i de to badeværelser. Nævnet finder herefter ikke konkret anledning til at foretage en fortolkning af bestemmelsen.

Topdanmark Administration har anerkendt dækningsberettigende forhold ved blandt andet gulvklinker i bryggers og i køkkenområdet. Ifølge den udvidede dækning for kosmetiske forskelle er tilstødende rums belægning omfattet af dækningen, hvis der ikke findes en naturlig afgrænsning fx ved dørtrin og lignende. Ifølge den fremlagte plantegning af huset støder bryggers og køkkenområde ikke op til det lille badeværelse, hvorfor gulvet i det lille badeværelse ikke er omfattet af den udvidede dækning for tilstødende rum.

Topdanmark Administration har også anerkendt at dække udskiftning af gulvklinker i hall, der støder op til det lille badeværelse. Spørgsmålet er herefter omfanget af reparationen, da gulvet fra hall og ud i badeværelset er sammenhængende.

12. 90075

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 4, at forsikringen ikke dækker forskelle af kosmetisk art, herunder farveforskelle mellem det erstattede og de resterende genstande. Bestemmelsen angiver, at klagerne er forpligtet til at tåle en grænse for reparation.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren må tåle en eventuel forskel til de nye gulvfliser i hallen. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at badeværelsets gulvflade naturligt er afgrænset af rummets vægge, og at der kan etableres et dørtrin eller lignende i døråbningen.

Kopi af kendelsen er sendt til Topdanmark Forsikring A/S, der varetager sagsbehandlingen på vegne af Garantifonden for skadesforsikringsselskaber.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klagerne får ikke medhold.

Da Garantifonden for skadesforsikringsselskaber v/Topdanmark Administration efter klagens indbringelse for nævnet delvist har opfyldt klagernes krav, tilbagebetales klagegebyret.

Peter Thønnings