Ankenævnet for Forsikring

Den 7. marts 2018 blev i sag nr. 90911:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Qudos Insurance A/S
v/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 37
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved køb af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S. Hun klager over selskabets afslag på at dække skader ved et badeværelsesgulv.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til et forbehold i policen og til anmærkningerne i tilstandsrapporten.

Den forsikrede bygning er et sommerhus opført i 1979. Forsikringen trådt i kraft den 27/8 2016 på baggrund af en tilstandsrapport af 25/6 2016. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)**

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K3	Skade på gulvet ved afløbsristen i bad. Note: Forholdet giver risiko for vandindtrægning i den bagvedliggende skjulte konstruktion.
6.3 Fuger	K3	Hjørnefuger er ikke udført med bløde fuger i vådzoneområdet på badeværelset. Note: Når hjørnefuger ikke er udført som bløde fuger, er der øget risiko for udsivning og følge skader."

I en mail af 24/5 2017 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "Till Ankenævnet for forsikring,
> Jeg henvender mig til Jer i ovenstående sag, idet Frida forsikring ikke ønsker at dække en skade mit sommerhus også efter revurdering.
>
> Da jeg overtog sommerhuset pr 1.10 .2016 var jeg bevidst om at der forelå en K3 skade i badeværelset. – Se tilstansrapp. afløb
>
> Da jeg tog initiativ til at få denne skade udbedret, mødte jeg en håndværker der med det samme oplyste mig om, at denne skade ved afløbet ikke kunne laves, idet gulvet både i brusekabine samt omkring afløbet nu var knækket – afløbet sidder under et skab, har har så absolut intet med brusekabinen at gøre.
>
> På intet tidspunkt er der taget bad i sommerhuset efter overtagelsen, og håndværkeren så absolut ingen ide i at udbedre afløbet, da gulvet jo var revnet og efter hans opfattelse skulle gulvet brydes op og nyt skulle laves.
>
> Så på ingen måde er skaden beskrevet korrekt.
>
> Frida forsikring mener trods dette, at det ikke er dem der bør dække denne skade, og jeg stiller mig dybt undrende over, at en skade på et afløb pludselig er et helt gulv."

I klageskema af 24/6 2017 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.
>
> SAGSFREMSTILLINGEN. Jeg køber mit fritidshus 1 oktober 2016 med en K3 der er beskrevet som et defekt afløb der skal laves, hvilket jeg får kigget på 12 februsr 2017 af en håndværker der nu bemærker, at epoxygulvet er revnet flere steder, dvs at det ikke kan laves uden at man river epoxyen op og får anlagt et helt nyt gulv. da jeg købte huset var jeg fuldt opmærksom på IKKE at bruge vand og brusebad i badeværelset før afløbet blev lavet. Havde jeg vidst at der skulle en helt ny istandsætteklse til af gulvet i badeværelset, havde jeg ikke købt dette hus.
>
> 2. Hvad vil du konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)
>
> Jeg ønsker at få dækket et nyt gulv dvs alle omkostninger der er forbundet med ny gulvanlæggelse samt materiale."

Selskabet har i brev af 30/8 2016 til nævnet bl.a. anført:

> "Vores bygningskonsulent har besigtiget de anmeldte forhold og for skade [sagsnummer] er vurderingen, at forholdet ikke er omfattet af Ejerskifteforsikringens dækning. Dette skyldes, at forholdet er omfattet af et forbehold på policen. Forbeholdet på policen er begrundet i tilstandsrapportens oplysninger, som vores kunde fik udleveret før beslutningen om, at købe ejendommen.
> …
> Når et forhold er oplyst i den tilstandsrapport, som en køber får forevist, før sin beslutning om at købe ejendommen, kan køber ikke med rette forvente en dækning for dette forhold over Ejerskifteforsikringen efterfølgende.

Formålet med en tilstandsrapport før et køb er netop, at sådanne forhold kan danne baggrund for en god dialog med med sælger om, hvorvidt sælger udbedrer forholdet eller giver et afslag i købsprisen så køber kan udbedre forholdet for dette afslag.

Om et sådant afslag er passende i sin størrelse eller om der måske slet ikke drøftes udbedring eller afslag, er Ejerskifteforsikringen uvedkommende allerede af den grund, at et det ikke har været formålet med Huseftersynsordningen, at sådant beskrevet forhold skulle erstattes af forsikringen over for køber.

I det konkrete tilfælde fremgår det meget klart, at der er kritiske (K3) skader på selve gulvet ved afløbsristen i bad. Det fremgår også, at der er en kritisk risiko for vandindtrængning i den bagvedliggende skjulte konstruktion.

Vi mener forholdet er så stærkt beskrevet i tekst og karakter, at det er retvisende for den situation, som vores kunde anmelder cirka 1/2 år efter overtagelsen.
…
På grund af oplysningen i tilstandsrapporten tog vi et forsikringsteknisk forbehold på policen:
…
Også af den grund er det anmeldte forhold med en skade på gulvet i baderummet ikke dækket.

Dels på grund af tilstandsrapportens oplysninger, dels på grund af forbeholdet på policen er forholdet ved gulvet ikke ud over end hvad kunden med rette kan forvente af det beskrevne kritiske forhold ved gulvet."

Klageren har i mail af 16/10 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Som jeg tidligere har beskrevet, var jeg fuldstændigt bekendt med det faktum jvf. tilstandsrapport, at der forelå en K3 der omhandlede afløbet i badeværelset. Jeg tog straks affære og fik håndværker på og i mellemtiden har jeg jo ikke på noget tidspunkt udsat gulvet for vand, da jeg har boet et andet sted og derfor har kunnet tage bad der. Det er klart, at når der oplyses, at det er et afløbsproblem og hvor der ikke bruges vand, at det ikke falder naturligt, at gulvet sprækker flere steder. I bemærkning omkring K3 er der IKKE gjort opmærksom på, at gulvet er udført ukorrekt. Jvf håndværkeren er det gulv udført fuldstændigt forkert, hvorfor jeg naturligvis uden denne viden ved købet går ud fra, at det er nok blot at udbedre afløbet. Jeg bruger fortsat ikke mit badeværelse, da jeg tager bad på mit arbejde."

Selskabet har i mail af 8/11 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Vores kunde er af den opfattelse, at selv om hun blev gjort bekendt med, at der var en K3 for afløbet og en note om risikoen for skader på bagvedliggende konstruktioner, så bør vi erstatte forholdet ved gulvkonstruktionen nu hvor hun har konstateret, at der rent faktisk er de mulige skader, som hun blev advaret om i tilstandsrapporten.

At der er en konkret sammenhæng fremgår af vores kundes egne oplysninger til os:"

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

Af klagerens mail af 29/3 2017 til selskabet fremgår bl.a.:

> "Årsagen til skaden er, at der er løbet vand ind under badeværelsesgulvet. skaden er konstateret i forbindelse med at afløbet skulle repareres. skaden er lokaliseret under badeværelsesmøblet og i brusenichen. se vedhæftede billeder fra håndværkeren i medfølgende mail."

Af mail af 27/3 2017 fra en VVS-installatør til klageren fremgår bl.a.:

> "Tak for behageligt møde omkring defekte og utæt badeværelsesgulv.
>
> Jeg kan oplyse, at det ikke længere er lovligt at udføre badeværelsesgulve på denne måde, og at det ikke er til at reparere, da der er løbet fugt ud under gulvene, hvilket har bevirket at materialet har udvidet sig og epoxie er revnet.
> Der er ALDRIG i nuværende ejerskabsperiode taget bad i badeværelset.
> Se vedhæftede billeder. Jeg vil foreslå at du tager kontakt til dit forsikringsselskab og taler med en taksator omkring skaden."

Af taksatorrapport af 10/4 2017 fremgår bl.a.:

> "**Forsikringstager er blevet oplyst om:**
> At jeg udarbejder en rapport, som sendes til skadesafdelingen, for viderebehandling af det anmeldte forhold.
>
> At gulvafløbet er utæt og når vandet løbet bag om afløb udvider spånpladegulvet sig og det bevirker at epoxyen revner.
>
> Forholdet er nævnt i tilstandsrapporten
> …
> På grundlag af ovenstående har vi taget nedenstående forbehold i policen:
> …
> Vi tager her forbehold for de bagvedliggende og skjulte konstruktioner.
> Spånpladegulvet er og betegne som en bagved liggende og skjult konstruktion, og vi kan derfor desværre ikke yde erstatning i sagen.
>
> **Forsikringstager oplyser at:**
> Gulvet ikke var revnet ved overtagelsen. Det vil nu være nødvendigt og optage hele gulvet. Gulvet er epoxy direkte på spånplade gulv. (Dette kan jeg bekræfte ved besigtigelsen)
> …
> **1. Årsag:** Årsagen til renen på badeværelsesgulvet er at spånpladegulvet udvider sig når det bliver påvirket af fugt. Det er det blevet grundet et utætte gulvafløb. Herefter revner epoxyen da denne ikke er elastisk.
> Der er i policen taget forbehold for dette, og der kan derfor desværre ikke ydes for dette."

Af policen fremgår bl.a.:

> "**For denne police gælder disse forbehold/klausuler**
>
> • Forsikringen dækker ikke skade, følger af skade eller årsagerne til skade, der konstateres på eller udbreder sig fra de skader, der er beskrevet i tilstandsrapporten

side 8-12 punkt 6 'Vådrum'. Dette skyldes, at vand og fugt kan trænge ind i bagved liggende og skjulte konstruktioner. Her kan vand og fugt være årsag til nedbrydning, svamp og skimmel i vægge, gulve og lofter. Det betyder, at skaderne bør undersøges nærmere, så der kan skabes klarhed over omfang og mulige konsekvenser."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4. Hvilke skader dækker forsikringen**
A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

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

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
5. Hvilke forhold dækkes ikke
…
B Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede bygning er et sommerhus opført i 1979. Forsikringen trådte i kraft den 27/8 2016, og klageren anmeldte den 15/2 2017, at badeværelsesgulvet, som bestod af epoxy ovenpå en spånplade, var flækket flere steder. Af en mail af 27/3 2017 fra en VVS-installatør til klageren fremgår: "Jeg kan oplyse, at det ikke længere er lovligt at udføre badeværelsesgulve på denne måde, og at det ikke er til at reparere, da der er løbet fugt ud under gulvene, hvilket har bevirket at materialet har udvidet sig og epoxie er revnet". Klagerens krav er at få dækket et nyt gulv.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til et forbehold i policen og til anmærkningerne i tilstandsrapporten.

Policen indeholder følgende forbehold: "Forsikringen dækker ikke skade, følger af skade eller årsagerne til skade, der konstateres på eller udbreder sig fra de skader, der er beskrevet i tilstandsrapporten side 8-12 punkt 6 'Vådum'. Dette skyldes, at vand og fugt kan trænge ind i bagved liggende og skjulte konstruktioner. Her kan vand og fugt være årsag til nedbrydning, svamp og skimmel i vægge, gulve og lofter. Det betyder, at skaderne bør undersøges nærmere, så der kan skabes klarhed over omfang og mulige konsekvenser".

Af punkt 6 i tilstandsrapporten fremgår, at der er skade på gulvet ved afløbsristen i bad, og at hjørnefuger ikke er udført med bløde fuger i vådzoneområdet på badeværelset. Begge forhold har fået karakter K3, som beskriver kritiske skader. I en note til skaden på gulvet ved afløbsristen har den bygningssagkyndige anført: "Forholdet giver risiko for vandindtrængning i den bagvedliggende skjulte konstruktion". I en note til hjørnefugerne har den bygningssagkyndige anført: "Når hjørnefuger ikke er udført som bløde fuger, er der øget risiko for udsivning og følge skader".

Af § 1, nr. 1, i bekendtgørelse nr. 13 af 12/1 2012 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. fremgår det, at der på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten kan tages forbehold for dækning vedrørende bestemte bygningsdele.

Nævnet finder efter en samlet vurdering, at selskabets forbehold kan finde anvendelse på det af klageren anmeldte forhold. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabets forbehold er konkret/udførligt begrundet – jf. ordene "Dette skyldes, at vand og fugt kan trænge ind i bagvedliggende og skjulte konstruktioner" – og at selskabets forbehold er begrænset til at angå punkt 6 Vådrum i tilstandsrapporten, hvor den bygningssagkyndige har anmærket skade på gulvet ved afløbsristen og hjørnefuger, der ikke er udført med bløde fuger i vådzoneområdet, og som giver risiko for vandindtrængning i konstruktionerne. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at det af klageren anmeldte forhold vedrører skade på badeværelsesgulvet, og at klagerens VVS installatør har oplyst, at årsagen til skaden er, at der er løbet vand/fugt ud under gulvene, hvilket har bevirket, at spånpladeunderlaget har udvidet sig og medført revner i epoxybelægningen.

Nævnet bemærker, at nævnet herved ikke har taget stilling til, om selskabets forbehold ville kunne gøres gældende, hvis der var risiko for skade på helt andre bygningsdele.

Nævnet finder, at den anmeldte skade tillige er undtaget dækning, fordi den ikke går ud over, hvad klageren måtte forvente på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten om kritiske skader ved badeværelsesgulvet og fuger med risiko for følgeskader på bagvedliggende og skjulte konstruktioner.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Mette Eisenhardt