Ankenævnet *for* Forsikring

Den 7. november 2018 blev i sag nr. 92309:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med ekstrasikring. Han klager over, at selskabet har afvist at dække udgifterne til at ændre et badeværelsesgulv, således at vandet kan løbe ned i det etablerede gulvafløb.

Den forsikrede ejendom er opført i 1923 og tilbygget i 2013. Klageren overtog ejendommen den 1/1 2018 på baggrund af tilstandsrapport af 1/8 2017. Tilstandsrapporten indeholder ikke relevante oplysninger for sagen.

I klageskema af 8/5 2018 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "**Kort redegørelse for sagen**
> Jeg har købt hus og gulvet på det ene badværelse er for lavt i forhold til afløbet, hvilket gør at vandet ikke løber i afløbet, badeværelset er bygget i 2013 og burde derfor være lavet ordenligt.
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> At få lavet gulvet, så vandet kan løbe i afløbet."

Selskabet har i brev af 11/6 2018 til nævnet bl.a. anført:

> "Der klages over, at vi ikke kan tilbyde dækning for ændring af badeværelsesgulvet, således at vand kan løbe ned i det etablerede Unidræn, over den tegnede ejerskifteforsikring.

Vores kunde overtog ejendommen den 29. december 2017, og tegnede med ikrafttræden samme dag en ejerskifteforsikring med betingelser 1601 med Ekstrasikring hos os.

Til grund for forsikringen lå en tilstandsrapport udarbejdet den 1. august 2017.

Sagsfremstilling
Den 19. januar 2018 anmeldte vores kunde, at afløb på badeværelset ligger for højt, der er ligesom en lille fuge forhøjning op til afløbet. Samme dag sendte vi en mail, hvori vi anmodede om yderligere oplysninger fra kunden.

Den 6. februar 2018 modtog vi en mail fra kunden sammen med fotos af badeværelset.

Vi besigtigede ejendommen den 28. februar 2018, og i forbindelse med besigtigelsen var kundens største opmærksomhed rettet mod de fugtaftegninger, der var på betongulvet ved den ene side.

Efter modtagelsen af vores taksators rapport sendte vi den 8. marts 2018 en mail til kunden, hvori vi meddelte, at aftegningerne ikke opfyldte definitionen på en dækningsberettigende skade. Årsagen var efter vores opfattelse en utæt fuge eller eventuelt små huller i overfladen af det pudsede betongulv.

Imidlertid vil fugten ikke medføre en skade på betongulvet, idet den vil tørre op blandt andet på grund af den etablerede gulvvarme.

Idet unidrænet ikke blev påvist eller diskuteret i forbindelse med besigtigelsen blev dette ikke kommenteret i vores brev til kunden.

Den 22. marts 2018 meddelte vores kunde telefonisk, at han nu ville anvende badeværelset efter dets formål.

Dagen efter modtog vi en ny henvendelse fra kunden, sammen med nogle yderligere billeder.

Mailen gik primært på, at der kommer fugtpletter på gulvet i brusenichen, når badeværelset bliver anvendt, men på et af disse billeder kan det konstateres, at unidrænet ligger lidt over gulvhøjde, og det er vores taksators opfattelse, at fuge forhøjningen er omkring 3 millimeter.

Dette blev forelagt vores taksator til kommentar, og den 16. april 2018 sendte vi en mail til kunden, hvor vi oplyste, at det fortsat er vores opfattelse, at der er tale om utætheder ved fugen, men at materialet ikke tager skade af vandpåvirkningen.

Herefter indbragte kunden sagen for nævnet vedrørende Unidrænets placering, og fremsendte i den forbindelse et uspecificeret tilbud på 30.000 kr.

Ejendommen
Den berørte del af ejendommen er en tilbygning hvori der er lavet et badeværelse i 2013.

Tilstandsrapport og købsaftale
Der er hverken i tilstandsrapporten eller i købsaftalen oplysninger af betydning for vurdering af sagen.

Hvad dækker forsikringen
I henhold til betingelsernes pkt. 3.1 dækker forsikringen en række forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Endvidere dækker forsikringen forhold, der indebærer en nærliggende risiko for skader.

I henhold til betingelsernes pkt. 3.2 dækker forsikringen manglende eller væsentlig nedsat funktion af varme-, ventilation eller sanitetsinstallationer, samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer.

Vores vurdering
Af de foreliggende oplysninger fremgår det, at vores kunde ønsker dækning for udbedringen af fuge forhøjningen, der er mellem gulvet og det etablerede unidrain.

Fuge forhøjningen er ud fra de foreliggende oplysninger mindre en 5 millimeter, og snarere omkring 3 millimeter højt.

Forskellen mellem gulvhøjden og højden på unidrainet medfører ikke, at unidrainet ikke afleder hovedparten af vandet, når badeværelset anvendes, der vil dog være en lille smule vand tilbage efter anvendelsen af badeværelset.

Dette vand kan eller skal svabes ned i drænet, for at vandet kan afledes.

Vandet ved unidrainet medfører ikke skade på gulvet, der er et betongulv med gulvvarme, og det er vores opfattelse, at op svabning af vand i nærheden af unidrainet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder.

Det er således vores opfattelse, at forholdet med fuge forhøjningen ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, som defineret i betingelsernes pkt. 3.1.

Det er endvidere vores opfattelse, at unidrainet ikke har væsentlig nedsat funktion. Hovedparten af vandet bortledes korrekt af unidranet, og det er alene en mindre overskydende del afvandet der efterfølgende skal svabes eller tørres op.

Vi finder det således heller ikke dokumenteret, at forholdet er omfattet af betingelsernes pkt. 3.2.

Sammenfattende finder vi det således ikke dokumenteret, at forholdet med op kant ved unidrainet opfylder betingelserne for at være en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen.

Med hensyn til de fugtaftegninger, der er på betongulvet ved den ene væg, er det vores opfattelse, at dette mest sandsynligt skyldes en utæt fuge, samt at en eftergåelse og udbedring af den pågældende fuge ikke vil overstige den policemæssige selvrisiko på 5.000 kr.

I henhold til betingelserne for forsikringen pkt. 5.12, dækker forsikringen ikke forhold under 5.000 kr., ligesom sådanne forhold i henhold til betingelsernes pkt. 12.2 ikke medvirker til nedskrivning af den maksimale selvrisiko.

Afslutningsvis kan vi konstatere, at det fremsendte overslag/tilbud er uspecificeret, hvorfor vi ikke på det foreliggende kan tage stilling til, om tilbuddet omfatter det nødvendige arbejde til en eventuel udbedring af forholdet, samt om prisen er korrekt.

Hvis vores klageren fortsat vil påberåbe sig tilbuddet/overslaget, opfordres klageren til at fremsende et specificeret tilbud på udbedringen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor.

Af taksatorrapport af 28/2 2017 fremgår bl.a.:

"**Anmeldelse**
Gulvafløb lagt højt i bruser og sorte pletter på gulvet.
…
Taksering
Ved besigtigelsen ses en bolig fra 1923 som er tilbygget i 2013-14. I hele tilbygningen er der støbte gulve med gulvvarme og slebet betongulve. I bruser ses skjolder på gulvet langs væggen efter brug af bruser siden indflytning. Fst. har siden anmeldelsen undladt at bruge bruseren hvorfor skjolderne ved besigtigelsen stort set er væk, der måles ingen forhøjet fugt i betonen ved besigtigelsen, men der er også fuld varme på den vandbårne gulvvarme i rummet, som har kørt i døgndrift siden anmeldelsen. Faldet på gulvet er mod væggen hvor gulvafløbet ikke er placeret, samt gulvafløbet ligger højere end resten af gulvoverfladen, disse forhold gør brugsvandet 'stiller' sig langs væggen før det finder vej til afløbet. Mellem gulv og væg fliser ses gummifuge som ved besigtigelsen ser ud til at være intakt, men hvis betonen ses med skjolder som her er der formentlig tale om en utæthed i enten overfladebehandlingen af betonen eller gummifugen som ikke er helt tæt, når brugsvandet stiller sig langs kanten inden det kommer 'op' og væk i gulvafløbet, trænger der vand ned i betonen som giver skjolder. Beton kan optage og afgive fugt, samt gulvvarmen hjælper til det fordamper hurtigere, der ses derfor ingen skade ved forholdet.

Stipuleret skadesudgift	
Udkrasning af fuge og lægning af ny, samt overflade behandling af beton i bruse området	10.000 kr.
Samlet skadesudgift ex. SR og evt. afskrivning	10.000 kr.

"

Af mail af 11/4 2018 fra en murermester til klageren fremgår bl.a.:

"Min vurdering er at det vil koste min 30.000 kr ex moms"

Af mail af 16/4 2018 fra selskabet til klageren fremgår bl.a.:

"Tak for din e-mail af 23. marts 2018 med fotos, som taksator nu har haft lejlighed til at gennemgå.

I den forbindelse oplyser taksator, at han fortsat vurderer, at fugten opstår ved fugen mellem gulv og væg, hvilket indikerer der er tale om utætheder ved fugen som viser sig ved brug af vandet. Som det tidligere er beskrevet tager materialerne ikke skade af vandet.
Taksator opfordrer dog til at der sker en udskiftning af den pågældende fuge."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækker ejerskifteforsikringen**
3.1 Skader og fysiske forhold
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, 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 skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

3.2 VVS-installationer
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 forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- og udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til forsikringsselskabet."
…
5.12 Mindre forhold
Forhold under 5.000 kr., jf. afsnit 12.2"

Nævnet har fået forelagt fotos.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1923 og tilbygget i 2013. Klageren er utilfreds med, at selskabet har afvist at dække udgifterne til at ændre et badeværelsesgulv fra 2013 i tilbygningen, således at vandet kan løbe ned i det etablerede gulvafløb. Det er hans opfattelse, at gulvet i badeværelset er for lavt i forhold til gulvafløbet.

Af fremlagt foto ses det, at gulvafløbet ligger over gulvhøjde. Selskabet har anført, at "fuge forhøjelsen er ud fra de foreliggende oplysninger mindre en 5 millimeter, og snarere omkring 3 millimeter højt".

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet med fuge forhøjningen ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.1. Selskabet har blandt andet anført, at "vandet ved unidrainet medfører ikke skade på gulvet, der er et betongulv med gulvvarme, og det er vores opfattelse, at op svabning af vand i nærheden af unidrainet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder". Selskabet finder det endvidere ikke dokumenteret, at forholdet er omfattet af forsikringsbetingelsernes punkt 3.2. Det er selskabets opfattelse, at "unidrainet ikke har væsentlig nedsat funktion. Hovedparten af vandet bortledes korrekt af unidrainet, og det er alene en mindre overskydende del af vandet der efterfølgende skal svabes eller tørres op". Med hensyn til de fugtaftegninger, der er på betongulvet ved den ene væg, er det selskabets opfattelse, at "dette mest sandsynligt skyldes en utæt fuge, samt at en eftergåelse og udbedring af den pågældende fuge ikke vil overstige den policemæssige selvrisiko på 5.000 kr."

Af selskabets taksatorrapport af 28/2 2017 fremgår det blandt andet, at "i hele tilbygningen er der støbte gulve med gulvvarme og slebet betongulve. I bruser ses skjolder på gulvet langs væggen efter brug af bruser siden indflytning. Fst. har siden anmeldelsen undladt at bruge bruseren hvorfor skjolderne ved besigtigelsen stort set er væk, der måles ingen forhøjet fugt i betonen ved besigtigelsen, men der er også fuld varme på den vandbårne gulvvarme i rummet, som har kørt i døgndrift siden anmeldelsen. Faldet på gulvet er mod væggen hvor gulvafløbet ikke er placeret, samt gulvafløbet ligger højere end resten af gulvoverfladen, disse forhold gør brugsvandet 'stiller' sig langs væggen før det finder vej til afløbet. Mellem gulv og væg fliser ses gummifuge som ved besigtigelsen ser ud til at være intakt, men hvis betonen ses med skjolder som her er der formentlig tale om en utæthed i enten overfladebehandlingen af betonen eller gummifugen som ikke er helt tæt, når brugsvandet stiller sig langs kanten inden det kommer 'op' og væk i gulvafløbet, trænger der vand ned i betonen som giver skjolder. Beton kan optage

og afgive fugt, samt gulvvarmen hjælper til det fordamper hurtigere, der ses derfor ingen skade ved forholdet".

Det fremgår blandt andet af mail af 16/4 2018 fra selskabet til klageren, at selskabets taksator har gennemgået de af klageren fremsendte fotos, og "i den forbindelse oplyser taksator, at han fortsat vurderer, at fugten opstår ved fugen mellem gulv og væg, hvilket indikerer der er tale om utætheder ved fugen som viser sig ved brug af vandet. Som det tidligere er beskrevet tager materialerne ikke skade af vandet. Taksator opfordrer dog til at der sker en udskiftning af den pågældende fuge".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har krav på forsikringsdækning efter forsikringsbetingelsernes punkt 3.2 om manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer.

Nævnet finder endvidere, at klageren ikke har bevist, at forholdet med fuge forhøjningen udgør en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er målt forhøjet fugt i betonen, at beton kan optage og afgive fugt, at det overskydende vand kan tørres eller svabres op, samt at gulvvarmen bevirker hurtigere fordampning.

Nævnet finder på baggrund af selskabets taksators udtalelse at måtte lægge til grund, at de fugtaftegninger, der er på betongulvet ved den ene væg, skyldes en utæt fuge, og at udbedringen heraf kan udføres for et mindre beløb, som vil være under ejerskifteforsikringens bagatelgrænse. Udbedringen af forholdet er derfor ikke omfattet af ejerskifteforsikringens dækning.

8. 92309

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen