

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 5. februar 2020 blev i sag nr. 93998:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er opført i 1986. Klageren overtog ejendommen den 27/1 2017 på baggrund af en tilstandsrapport af 25/5 2016. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"

6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning

K3 Der er revnede gulvklinter samt gulvklinter med begrænset vedhæftning til underlaget i lille bad. Der ses klinter med skår.
Note: Forholdet er konstateret i det vandbelastede område, og der er risiko for skade på andre bygningsdele ved vandgennemtrængning til de underliggende konstruktioner."

I klageskema af 31/7 2019 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Da vi vil udskifte klinter på badeværelse, opdager vi at der ikke er noget beton(slidlag) under nogle af klinterne og at gulvet er revnet. Der er afløbsrør lige under de klinter der ikke er beton (slidlag) under. Jeg har indhentet tegning fra teknisk forvaltning, hvor der står at der er 8 cm.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At de betaler for at gulvet bliver lavet om, så der er 8 cm. Beton (slidlagt). Med alle omkostninger, både vvs og murer."

Selskabet har i brev af 9/9 2019 til nævnet bl.a. anført:

"1. Supplerende sagsfremstilling

Den forsikrede ejendom er overtaget d. 27. januar 2017.

Klager har fremlagt ejerskifteforsikringspolisen – som **bilag A** fremlægges den tilstandsrapport, der lå til grund for handlen og indtegningen af polisen. Ejerskifteforsikringen er tegnet uden udvidet dækning.

D. 24. april 2019 anmeldte vores kunde, at de i forbindelse udskiftning af fliser i badeværelset havde opdaget, at der manglede beton under fliserne, og at et rør ikke havde den rigtige hældning. Skadeanmeldelsen fremlægges som **bilag B**.

Forholdet blev besigtiget d. 7. maj 2019 – kopi af konsulentens notat og tilhørende fotos fremlægges som **bilag C**.

Vi afviste dækning i mail af 25. juni 2019 (**bilag D**).

Kunden klagede over afgørelsen i mail af 2. juli 2019, og skadebehandleren fastholdt afgørelsen dagen efter. Mailkorrespondancen fremlægges om **bilag E**.

Kunden klagede igen over afgørelsen (mail af 7. juli 2019) og skadebehandleren fastholdt afvisningen i mail af 8. juli 2019, og oplyste kunden, at hun kunne klage til vores klageafdeling. Mailkorrespondancen fremlægges som **bilag F**.

Vores kunde har herefter indbragt sagen for Nævnet.

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Ejendommen er opført i 1986.

Gulvet i badeværelset er fra opførelsen. Vores kunde er over 2 år efter overtagelsen gået i gang med at udskifte gulvfliserne. I forbindelse med det arbejde opdages det, at afløbsrøret under håndvasken ligger meget højt, så der ikke er et ret stort slidlag (beton).

Hun anmelder også, at afløbet ikke har tilstrækkeligt fald.

Vores konsulent bekræfter, at afløbet under håndvasken ligger højt, hvor det kommer ud fra væggen (se foto 1), men ved måling til hvor det løber ud i gulvafløbet, er der 70mm over 1,5m. Han vurderer, at faldet er tilstrækkeligt.

Konsulenten oplyser, at afløbsrøret burde have ligget længere nede, men der er ingen skader. Han oplyser, at slidlaget alene har løsnet sig, i forbindelse med at fliserne er hugget op.

Vores kunde har ikke tegnet udvidet dækning, og forholdets lovlighed er derfor ikke relevant for vurderingen af, om der er forsikringsdækning. Det almindelige skadebegreb skal være opfyldt, for at udløse dækning.

Ankenævnet for Forsikring

3.

93998

Badeværelsesgulvet har eksisteret uden problemer siden opførelsen i 1986 – dvs. i 33 år. Nogle fliser havde løsnet sig, da ejendommen blev solgt i 2017, men det var i bruseområdet (det vand-belastede område – se K3-anmærkning i tilstandsrapporten).

Fliserne under håndvasken, hvor slidlaget er meget sparsomt, har ligget fint igennem 33 år, og vores kunde har alene opdaget forholdet, da man hugger fliserne op.

Da der ingen skader er opstået igennem 33 år, eller tegn på skader, er ejerskifteforsikringens skadebegreb ikke opfyldt.

En evt. oplægning af afløbet fra håndvasken og genopbygning af gulvet med 8 cm slidlag, som klager ønsker, kan ikke kræves dækket af ejerskifteforsikringen.

Klagen bør afvises. "

Klageren har i kommentar af 22/9 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Vi vil lige fortælle at slidlaget ikke er fulgt af med klinken, der var ingen slidlag (beton) under klinken ved afløbet, der var kun klinken. Resten af gulvet er revnet pga. det er for tyndt et lag. Det må man da sige, at det forringer værdien af huset. På tegningen af huset, som er hentet på kommunens tekniske forvaltning står der at der skal være 8 cm slidlag (beton)."

Selskabet har i brev af 21/10 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Vores konsulent har beskrevet gulvopbygningen i sit notat. Det er formentlig korrekt, at der har været meget lidt slidlag under fliser lige over afløbsrøret, fordi det ligger så højt. Det ses også af konsulentens fotos – se f.eks. foto 1 og 2.

Det har imidlertid ikke givet nogen skader – udover dem anmærket i tilstandsrapporten.

Skadebehandleren har allerede oplyst vores kunde, at man kan rette slidlaget lidt op, ved udlægningen af nye fliser i fliseklæb – vi vurderer, at udgiften hertil er under bagatelgrænsen (se bilag F).

En ændring af gulvkonstruktionen kan ikke kræves dækket af ejerskifteforsikringen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af selskabets besigtigelsesnotat af 14/5 2019 fremgår bl.a.:

"Beskrivelse/årsag/konklusion

...

Kunde er i gang med renovering af lille bad. Kunde har fjernet fliser omkring bruseniche på gulv. Ved fjernelse af fliser på gulv har dele af slidlag løsnet sig.

Konstruktion/opbygning:

Huset er opbygget med muret vægge som er belagt med fliser (Kunde har spartlet vægfliser over)

Gulve er opbygget på rå beton med efterfølgende slidlag af beton med armeringsjern og afsluttet med fliser.

Et afløb ved håndvask som er ført under gulv til gulvafløb ved bruseniche.

Beskrivelse:

Inde:

Foto 1 viser bad. Slidlag som har sluppet vedrører 1 m². Foto 12 viser at der er 10 cm ned til rå beton. Foto 13,14 viser højden på afløbsrør. Afløbsrør ligger næsten i højde med slidlag. Højdeforskel fra hvor afløb kommer ud af væg ved gulv foto 1(a) til udløb i gulvafløb (b) er på 70 mm. på en længde af 1,50 meter.

Foto 6,8 viser afløb fra håndvask ved udløb i gulvafløb ved bruseniche.

Der ligger to centralvarmerør gennem bad foto 2. "

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvilke forhold er dækket

3.1

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, deformation, svækkelse, revnedannelser, 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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

3.4

Forhold under 5000 kr. er ikke omfattet af forsikringen og kan ikke anmeldes.

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1

- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, 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:

Den forsikrede ejendom er opført i 1986. Klageren overtog ejendommen den 27/1 2017. Den 24/4 2019 anmeldte hun, at hun i forbindelse med udskiftning af fliser i et badeværelse opda-

gede, at der ikke er noget beton (slidlag) under nogle af gulvfliserne. Hun har blandt andet anført, at der ingen beton (slidlag) er under fliserne ved afløbsrøret, at resten af betongulvet er revnet på grund af et for tyndt slidlag, og at hun har indhentet tegning fra teknisk forvaltning, hvoraf det fremgår, at der skal være 8 cm slidlag. Hun kræver, at selskabet betaler for, at gulvet bliver lavet, så der er 8 cm beton (slidlag).

Selskabet har afvist dækning. Selskabet har blandt andet anført, at "badeværelsesgulvet har eksisteret uden problemer siden opførelsen i 1986 – dvs. i 33 år. Nogle fliser havde løsnet sig, da ejendommen blev solgt i 2017, men det var i bruseområdet (det vandbelastede område – se K3-anmærkning i tilstandsrapporten). Fliserne under håndvasken, hvor slidlaget er meget sparsomt, har ligget fint igennem 33 år, og vores kunde har alene opdaget forholdet, da man hugger fliserne op. Da der ingen skader er opstået igennem 33 år, eller tegn på skader, er ejerskifteforsikringens skadebegreb ikke opfyldt. En evt. oplægning af afløbet fra håndvasken og genopbygning af gulvet med 8 cm slidlag, som klager ønsker, kan ikke kræves dækket af ejerskifteforsikringen". Selskabet har endvidere anført, at man kan rette slidlaget lidt op ved udlægningen af nye fliser i fliseklæb, og at selskabet vurderer, at udgiften hertil er under bagatelgrænsen.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 14/5 2019 fremgår det blandt andet, at "gulve er opbygget på rå beton med efterfølgende slidlag af beton med armeringsjern og afsluttet med fliser. Et afløb ved håndvask som er ført under gulv til gulvafløb ved bruseniche. ... Slidlag som har sluppet vedrører 1 m². Foto 12 viser at der er 10 cm ned til rå beton. Foto 13,14 viser højden på afløbsrør. Afløbsrør ligger næsten i højde med slidlag. Højdeforskel fra hvor afløb kommer ud af væg ved gulv foto 1(a) til udløb i gulvafløb (b) er på 70 mm. på en længde af 1,50 meter. Foto 6,8 viser afløb fra håndvask ved udløb i gulvafløb ved bruseniche. Der ligger to centralvarmerør gennem bad foto 2". Det fremgår af notatet, at selskabets konsulent har konkluderet, at "fordi kunde har fjernet fliser har dele af slidlag løsnet sig. Opbygning af slidlag er ikke lavet hensigtsmæssigt ved opførelsen af huset. Afløbsrør har tilstrækkeligt med fald til gulvafløb. Det er dog ikke lavet hensigtsmæssigt ved udgang i bund ved slidlag. Her burde rør være blevet ført lidt

længere ned". Selskabets konsulent har endvidere vurderet, at det anmeldte forhold ikke har konstruktiv betydning, og at der ikke er aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor.

Af tilstandsrapportens punkt 6.1 (gulvkonstruktion/-belægning) fremgår det med karakteren K3, at "der er revnede gulvklinter samt gulvklinter med begrænset vedhæftning til underlaget i lille bad. Der ses klinter med skår. Note: Forholdet er konstateret i det vandbelastede område, og der er risiko for skade på andre bygningsdele ved vandgennemtrængning til de underliggende konstruktioner".

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 bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved badeværelsesgulvet, der udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der ses bort fra det forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at på trods af at afløbsrøret burde have ligget længere nede, og at opbygningen af slidlaget ikke er optimalt udført, så har forholdet fungeret i 33 år uden skade til følge, og klageren har alene opdaget forholdet i forbindelse med udskiftning af fliserne to år efter overtagelsen af ejendommen. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at selskabets konsulent på baggrund af sin besigtigelse af ejendommen har vurderet, at forholdet ikke har konstruktiv betydning, og at der ikke er aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor.

Det forhold, at slidlagets opbygning ikke er i overensstemmelse med byggetegningerne, kan ikke føre til andet resultat.

Ankenævnet *for* Forsikring

7.

93998

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings