

Ankenævnet for Forsikring

Den 2. september 2020 blev i sag nr. 94415:

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 basis ejerskifteforsikring i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Hun overtog huset den 7/7 2019 på baggrund af en tilstandsrapport af 21/5 2019.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning K1

Gulvklinkerne i badeværelset i stueetagen har manglende vedhæftning til underlaget (hulhed).

Note: Der kunne ikke konstateres følgeskader/revnedannelser (revnede fuger).

...

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

9. Vådrum (badeværelse, toilet, bryggers)

9.1 Har du kendskab til, at der er eller har været problemer med afløb?
Hvis ja, hvilke og hvor ofte?

Ja Nej

☐ ☒

9.2 Har du kendskab til, om at der er løse og/eller revnede fliser på gulv eller vægge?
Hvis ja, hvor?

☐ ☒

I klageskema af 22/10 2019 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Sagen drejer sig om brusekabinens gulv i underetagen.

Uoverensstemmelsen bundet sig i gulvet, som flager, og hældningen går modsat af vandet, dette er ikke fremgået i tilstandsrapporten eller i sælgers oplysningsskema. Ejerskifteforsikringen har

besigtiget skaden og mener ikke, der er baggrund nok for en udbedring. Vi har haft en murer ude, som mener der er baggrund for udbedring af skaden, og derfor bedes der om ankenævnets stillingtagen.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Udbedring af fald inkl. belægning i brusekabinen."

Selskabet har i brev af 13/12 2019 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"1. Supplerende sagsfremstilling

Den forsikrede ejendom er overtaget d. 7. juli 2019. Kopi af den tilstandsrapport, der lå til grund for handlen fremlægges som bilag A.

Der er tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning – kopi af policen fremlægges som bilag B.

D. 16. juli 2019 anmeldte vores kunde, at der stod vand i brusenichen efter rengøring (forkert fald på fliserne). Skadeanmeldelsen fremlægges som bilag C.

Vi afviste forholdet uden besigtigelse, men kunden var utilfreds med afgørelsen, hun oplyste, at gulvet i brusenichen var begyndt at sprække, og at hun ville gå i Ankenævnet for Forsikring. Korrespondancen fremlægges som bilag D.

En konsulent besigtigede d. 19. september 2019 – konsulentens notat og tilhørende fotos fremlægges som bilag E.

Vi afviste forholdet igen d. 22. oktober 2019 (bilag F).

Klager har herefter indbragt sagen til Ankenævnet for Forsikring.

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Badeværelset er det oprindelige fra rækkehusets opførelse i 1980. På et tidspunkt, er fliserne malet – vores konsulent vurderer, at det kan være 5-7 år før overtagelsen. På to fliser er malingen begyndt at krakelere. Det har ingen konstruktiv betydning – fliserne er intakte, og det er fugerne også.

Nogle klinker mangler vedhæftning (hult lydende), det er anmærket i tilstandsrapporten og ikke en del af hverken skadeanmeldelsen eller klagen til Nævnet.

Der er en lunke i gulvet til højre for afløbet – kan være oprindelig.

Lunken har ingen konstruktiv betydning – brusenichen er vandtæt. Vandet vil samles ved lunken – og skal enten svabes op, eller vil fordampe efter noget tid. Som beskrevet af vores konsulent, er forholdet alene et irritationsmoment.

Vi er ikke enige i, at forholdet skal anmærkes i tilstandsrapporten, da det formentlig har eksisteret i mange år (siden opførelsen af badeværelset) og ikke giver skader. Om sælger skulle have oplyst

om irritationsmomentet er ikke relevant for, hvorvidt forholdet kan kræves dækket under ejerskifteforsikringen.

En udbedring af lunken i badeværelsesgulvet kan ikke kræves dækket under ejerskifteforsikringen, da det ikke opfylder skadesdefinitionen (forsikringsbetingelsernes pkt. 3)."

Klageren har i brev af 15/1 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Udførelse af hældning samt skalning i brusekabinen i badeværelset i stueetagen.

Klager købte huset på ... med overtagelse pr. d. 01.08.2019, hvori ejendommen er omfattet af huseftersynsordningen. Ovennævnte skade er ikke fremgået i hverken salgsoptillingen, tilstandsrapporten eller andre form for dokumentation til huset – derfor er der ikke blevet givet afslag i prisen til udbedring af skaden.

Klagers rådgiver har haft dialog med ejendomsmægler/sælger, hvori de nægter at udbedre skaden (Bilag A). Derudover har klager fået et tilbud fra en murer, som er uenig med ejerskifteforsikringens konklusion på skaden (Bilag B).

Der gøres yderligere opmærksom på, at sælger er blevet tilbudt at komme med egen fagperson, men har ikke tilbudt noget form for hjælp.

Idet skaden ikke er blevet oplyst til mine klienter, og Ejerskifteforsikringen allerede har afvist skaden, bedes Ankenævnets stillingtagen."

Selskabet har i brev af 6/2 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Mht. de vedlagte bilag understøtter oplysningerne fra sælger, at bagfaldet i brusenichen ikke har givet anledning til problemer i deres ejertid."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotos, salgsoptilling og tilbud fra murer på udbedring af brusenichens gulv. Uddrag af de øvrige bilag gengives nedenfor.

Af taksators besigtigelsesrapport af 19/9 2019 fremgår bl.a.:

Kunden anviser bruseniche i stueetagen, her kan der visuelt ses en partiel afskalling/krakelering af maling på 2 fliser, samt der ligger lidt vand. Foto 7

Konstruktion/opbygning:

Betondæk, oprindelige fliser som er blevet malet, væggene er opført i letbeton

...

Ankenævnet for Forsikring

4.

94415

Inde:

- 2 fliser ses med afskalling/krakelering. Foto 10
- Lunke er registreret til højre for afløb. Foto 13,17
- Ingen unormal fugt er målt i gulvkonstruktion. Foto 20,25
- Ingen unormal fugt er målt i vægkonstruktion. Foto 21-24
- Gulv og vægfliser mangler vedhæftning til underlag. Foto 5
- Fuger ser fine ud. Foto 19, 25

...

Konklusion:

Årsag til afskalling og krakelering vurderer jeg må tilskrives at underlag nok ikke har været afrenset tilstrækkeligt så malingen kunne binde ordentligt.

Alderen på det skadede:

Flisebelægningen er fra husets oprindelse, maling vurderer jeg til 5-7 år

Konstruktiv betydning:

Nej, der er ikke registreret nogen fugtskader i gulv og væg, afskalling og krakelering er af kosmetisk karakter. Lunken på gulvet er et bare et irritationsmoment, kunden skal svabe efter brug. Ingen skade

Af forsikringsbetingelserne W.1.1.19 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, deformering, 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."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1980 og er overtaget af klageren den 7/7 2019. Ejendommens badeværelse har en bruseniche med gulvfliser, der var malede på overtagelsestidspunktet. Klageren anmeldte den 16/7 2019, at der ikke var fald mod afløbet i brusenichen, hvorefter selskabet den 18/7 2019 afviste, at der var tale om et dækningsberettigende forhold. Klageren anmeldte dernæst den 5/9 2019, at der var begyndt at komme sprækker i brusenichen. Efter at selskabets taksator havde besigtiget ejendommen den 19/9 2019, afviste selskabet på ny at yde forsikringsdækning med henvisning til, at taksatoren havde konstateret, at malingen på to gulv-

Ankenævnet for Forsikring

5.

94415

fliser skallede af, og at der var en lunke i brusenichens gulv, og at ingen af disse forhold var dækningsberettigende.

Klageren ønsker, at selskabet skal dække udbedring af faldet og fliserne i brusenichens gulv. Klageren har blandt andet anført, at forholdene ikke er anført i salgsopstillingen, tilstandsrapporten eller andre former for dokumentation forud for købet af ejendommen.

Selskabet har fastholdt afvisningen og anført, at malingen er begyndt at krakelere på to fliser, men at fliserne selv er intakte. Selskabet har også anført, at der er en lunke i gulvet til højre for afløbet, hvor vandet samles, men at brusenichen er vandtæt.

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 – herunder de fremsendte fotos – finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist, at de anmeldte forhold vedrørende gulvet i brusenichen udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. forsikringsbetingelserne punkt 3.1.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at taksatoren har oplyst, at han ikke har konstateret fugtskader i brusenichen. Nævnet har også lagt vægt på, at ejerskifteforsikringen ikke omfatter vedligeholdelse af ejendommen, herunder maling af gulvfliserne. Herudover har nævnet lagt vægt på, at lunken i badeværelsesgulvet efter nævnets opfattelse ikke nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Det, som klageren i øvrigt har anført, herunder om oplysningerne i salgsopstilling eller tilstandsrapport, kan heller ikke føre til andet resultat.

Ankenævnet *for* Forsikring

6.

94415

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen
formand