

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 30. september 2020 blev i sag nr. 95035:

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 ejerskifteforsikring. I klageskema af 17/3 2020 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

... Den 1. oktober 2018 overtog vi vores hus på ... i ... Huset er opført i 1931. I forbindelse med dette køb tegnede vi en 5-årig ejerskifteforsikring. Inden indflytningen 1/12-2018 renoverede vi en stor del af huset, dog ikke badeværelset på 1. sal som umiddelbart fremstod i fin stand.

Siden medio september 2019 er badeværelsesgulvet på 1 sal begyndt at hæve sig og fugerne begyndt at løsne sig!

Vi har i tilstandsrapporten en bemærkning om manglende fuld hæftning af enkle fliser i væggen i brusenichen i badeværelset på 1.sal.

Vi tog herefter kontakt til Ejerskifteforsikringen hvorefter en synsmand kom og besigtige vores badeværelsesgulv. Herefter fik vi afslag med bl.a. begrundelse at der var skruet for meget op for gulvvarmen.

Vi har efter første afslag fra forsikringen haft en byggesagkyndig ... fra ... A/S, der har givet os den forklaring, at gulvet ikke er varmet for meget op, men fejlen er at hele underlaget af gamle glaserede fliser som ligger under de nuværende fliser i badeværelset er grunden til at fliserne hæver sig, idet de gamle glaserede fliser ikke er blevet behandlet korrekt før el-gulvvarmen og fliserne er blevet lagt. (se vedhæftede mail fra byggesagkyndig d 14-01-2020 samt 13-03-2020) Det kan ikke repareres, men hele flisegulvet og el gulvvarmen skal fjernes og de glatte glaserede fliser skal raspes og primes inden et nyt gulv med el gulvvarme og fliser skal lægges igen!

Ankenævnet for Forsikring

2.

95035

Vi har nu klaget 2 gange over ejerskifteforsikringens afgørelse og efter en længere mailkorrespondance på 6 måneder har fået et endeligt afslag.

Denne afgørelse er vi naturligvis ikke enige i og derfor tillader vi os nu at videregive vores sag til jer og ser frem til at høre nærmere fra jer.

Vi står naturligvis til rådighed for uddybning af ovenstående, hvilket byggesagkyndig ... også er til rådighed for.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dækning af nyt gulv og elgulvvarme"

Selskabet har i brev af 1/5 2020 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"1. Indledning

Sagen vedrører løse fliser på badeværelset på 1. sal. Dansk Boligforsikring A/S har afvist forholdet med henvisning til, at klager har haft huset i 1 år før fliserne bliver løse og at det ikke går ud over hvad klager med rimelighed kunne forvente på baggrund af anmærkningerne i tilstandsrapporten, eftersom der ikke er sket udbedring af anmærkningen i tilstandsrapporten. Klager ønsker dækning til nyt gulv og el-gulvvarme.

2. Forløb

Klager overtog den forsikrede ejendom beliggende ... den 1. oktober 2018.

Tilstandsrapporten som blev udfærdiget på ejendommen den 22. marts 2018 ses fremlagt af klager.

Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Klager har tegnet ejerskifteforsikring med basis dækning hos Dansk Boligforsikring A/S. På forsikringen gælder en selvrisiko på 5.000 kr. pr. skade, i alt 35.000 kr. i forsikringsperioden på 5 år. Kopi af police med dertilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A.

Den 6. oktober 2019 anmelder klager, at fliserne på badeværelsesgulvet hæver sig og at fugerne løsner sig. Skadeanmeldelsen ses fremlagt af klager.

En besigtigelseskonsulent har besigtiget forholdet den 18. oktober 2019. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag B mens relevante fotos fremlægges som bilag C.

Selskabet har afvist dækning ved afgørelse af 11. december 2019, da forholdet ikke var til stede ved overtagelsen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.5.

Klager fremsender efterfølgende kommentarer til afgørelsen og gør bl.a. gældende at der er tale om en skjult fejl, idet vedhæftningen til el-gulvvarmen ikke er lavet korrekt af tidligere ejer. I mail af 16. december 2019 fastholder selskabet at det anmeldte forhold ikke dækkes af ejerskifteforsikringen, idet der er tale om en konstruktion som har fungeret i over 20 år.

Den 19. januar 2020 sender klager en klage til selskabets klageafdeling.

Klageafdelingen fastholder i mail af 14. februar 2020, at forholdet ikke er omfattet af forsikringen. Korrespondancen med henholdsvis skade- og klageafdelingen ses fremlagt af klager.

Herefter indbringes sagen for Ankenævnet for Forsikring.

3. Dansk Boligforsikrings opfattelse af sagen

Klagers ejendom er opført i 1931. Badeværelset på 1. sal vurderes at være fra 1979, idet der dengang blev ansøgt om indretning af badeværelse i tidligere køkken på 1. sal, jf. bilag D.

Sælger har ejet ejendommen i 30 år og har i sælgeroplysningsskemaet oplyst, at badeværelset på 1. sal er renovering. Hvornår badeværelset præcist er renoveret, vides ikke, men de flammede fliser var moderne at anvende i starten af 1990'erne.

De flammede fliser er lagt oven på det eksisterende glaseret flisegulv og der er etableret el-gulvvarme, som ligger i et spartellag på fliserne fra 1979.

Klagers håndværker har i mail af 14. januar 2020 oplyst at flisegulvet ikke er blevet slebet og primet, hvilket er årsagen til at gulvet har løsnet sig og at det heller ikke er en god løsning at lægge et nyt gulv ovenpå det eksisterende. Billederne som klagers håndværker har sendt, fremgår af klagers bilag '[klagers rådgiver] Brev 14-01-2020'.

Det er selskabets opfattelse, at billederne ikke viser at det er vedhæftningen til de underliggende fliser der ikke er god nok. Billederne viser at fliselimen nogle steder har sluppet flisen og andre steder spartellaget.

Ud fra de tilgængelige oplysninger, er det selskabet opfattelse at det kan lægges til grund at konstruktionen har kunne fungere efter hensigten i ca. 20-25 år, men at spændingerne i gulvet nu har medført at fliserne bliver løse, de steder hvor vedhæftningen er svagest.

Klager har erhvervet ejendommen på baggrund af en tilstandsrapport, som bl.a. beskriver, at 'der er områder med manglende vedhæftning af gulvklinker i badeværelset på 1. sal f.eks. i brusenichen'.

Forhold er beskrevet på side 9 under punkt 6.1, som en alvorlig skade (K2).

En (K2) anmærkning beskriver alvorlige skader, som medfører at bygningsdelens funktion sviger inden for overskuelig tid.

Da klager har ejet huset et år før fliserne bliver løse, og der ud fra de tilgængelige oplysninger, ikke er sket nogen udbedring af anmærkningen i tilstandsrapporten, er det selskabets opfattelse, at forholdet ikke går ud over hvad klager med rimelighed kunne forvente for baggrund af anmærkningen i tilstandsrapporten."

Klageren har i brev af 22/5 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Vedrørende svar fra Dansk Boligforsikring den 1. maj 2020.

Dansk Boligforsikring skriver at gulvklinterne på 1 sal mangler vedhæftning i brusenichen!

Vi har efter endnu en grundig gennemgang af brusenichen sammen med [klagers rådgiver] fra firmaet ... og kan afvise at der er løse gulvklinter i brusenichen. Derfor er vi ikke enige i Dansk Boligsikrings påstand.

Det er Dansk Boligsikrings opfattelse, at billederne fra badeværelsesgulvet ikke viser at det er vedhæftningen til de underliggende fliser der ikke er gode nok, selvom de havde en vurderingsmand ude for at se på skaden og han fik lov til at løfte fliserne op! Han lavede et lille hul i gulvet og tog et par billeder! Igen spurgte vi ham om han ikke skulle se mere! Han sagde nej, faktisk virkede han slet ikke interesseret i at finde ud af hvad der var årsagen til at badeværelsesgulvet hævede sig!

Dansk Boligforsikring påstår at billederne viser at fliselimen nogle steder har sluppet flisen og andre steder spartellaget. De påstår ud fra de tilgængelige oplysninger, at det ikke er grundlag nok for en ordentlig vurdering! Derfor er det efter vores mening grundlag for at Ankeklagenævnet må sende en uvildig vurderingsmand ud for at vurdere hvad der op og ned i sagen.

Vi fastholder derfor stadig alle vores klagepunkter."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen herunder byggetilladelse af 13/11 1979 til indretning af badeværelse i tidligere køkken på 1. sal. Nævnet har blandt andet modtaget billeder af badeværelsesgulvet. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapporten af 22/3 2018 fremgår bl.a.:

6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K2	Der er enkelte steder hult underlag under gulvklinterne i badeværelset i kælderen f.eks. uden for brusenichen. Og der er områder med manglende vedhæftning af gulvklinterne i badeværelset på 1. sal f.eks. i brusenichen (her er der iflg. ejer vådrumssikring under gulvklinterne).
6.2 Vægkonstruktion/-belægning	K2	Der er områder med manglende vedhæftning af vægfliserne i badeværelset på 1. sal - ejer oplyser at der er vådrumssikring bag ved vægfliserne.
	K3	Der er enkelte områder med manglende vedhæftning af vægfliserne i badeværelset kælderen f.eks. i højre side i brusenichen. Note: Der er risiko for revnedannelse og indtrængende vand i bægkonstruktionen, hvilket kan medføre fugtskader. Det antages at der ikke er vådrumssikring bag vægfliserne.

Ankenævnet for Forsikring

5.

95035

Af sælgeroplysningsskemaet fremgår bl.a.:

Ja Nej

1.	Generelle oplysninger		
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen? 30 år		
1.2	I hvilken periode har du boet på ejendommen? Hele perioden		
1.3	Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne? Hvis ja, hvilke og hvornår?	☐	☒
1.4	Har du kendskab til, at bygningerne eller dele af bygningerne er udført helt eller delvist som selvbyg? Hvis ja, hvilke? Tag på garage Renovering af badeværelse på 1. sal	☒	☐

Af selskabets besigtigelsesnotat af 21/10 2019 fremgår bl.a.:

"Anmeldte forhold omhandler:

Fliser har løftet sig på badeværelse 1ste sal.

Beskrivelse/ årsag/konklusion:

Vedrørende beskrivelser af forholdets beliggenhed, se plantegninger og beskrivelser.

Konstruktion/opbygning:

Gulvet er opført på følgende måde set nedefra:

Se s. 12 til 14 i byggesag 1979.

1. Forskalling mod stueplan.
2. Strø/isolering.
3. Klaplag.
4. Slidlag.
5. Fliser.

Beskrivelse:

Inde:

Ved gang på gulvet kan det mærkes at underlaget giver efter (er blødt)

Ved besigtigelsen er der på 1ste salens badeværelse løse fliser midt på gulvet foran håndvasken foto 1 til 4.

Der kan ikke omkring på badeværelset gulv måles fugtudslag, hverken i bruseniche eller på gulv udenfor, foto 5 til 8.

Ved at tage to af de løse fliser op, og lave et mindre hul, så ses der at der er udlagt el gulvvarme, foto 9 & 10.

Konklusion:

Badeværelset er fra opførelsen i 1979, og så overtager forsikringstager ejendommen d. 1.10.2018, 39 år efter. Jeg kan ikke med sikkerhed fastslå hvorfor gulvet nu efter 39 år slipper den underliggende konstruktion. Min vurdering er dog, at skaden kan skyldes at der ikke ved opførelsen af den nye gulvkonstruktion, har været opmærksom på at nettet som varmeledningerne er monteret på, er lagt ordentligt ned i fliseklæben. Ny ejer bruger formentligt mere varme end sælger gjorde, måske åbnet for kraftigt op for varmen, hvorved der kan være sket slip i nettet, som så igen sørger for at fliserne ligeledes slipper.

Ankenævnet for Forsikring

6.

95035

Alderen på det skadede:

Badeværelse er opført i 1979 = 39 år.

Se tegningsmateriale og beskrivelser på det gamle køkken/nye badeværelse.

Sælger har ejet huset i 30 år og har oplyst at badeværelset er renoveret. Det fremgår ikke præcist hvad renoveringen har omfattet.

Konstruktiv betydning:

Den eneste konstruktive betydning forholdet har, er at gulvfliserne ligger løse på et areal på ca. 1 m/2 gulv.

Aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor:

Der vil komme flere løse fliser.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Forholdet er lovligt og vurderes udført som man gjorde på udførelsestidspunktet.

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

Forholdet vurderes ikke at have været til stede ved overtagelse af ejendommen. Det vurderes pga. det lange tidsperspektiv, at fliserne kan være blevet løse pga. ujævn varme under fliserne. Hvis fx man skruer højt op for gulvvarmen. Gulvvarmen skal langsomt skrues op over tid.

Tilstandsrapport:

Forholdet er ikke anmærket i tilstandsrapporten.

Udbedring:

Hvis: Aftagning af fliser, slibning af gulv. Montering af ny gulvvarme. Ny flisebelægning. Overslagspris 15- 20.000,00 kr. Pris ekskl. moms.

Yderligere bemærkninger med relevans for sagen:

Forsikringstager har forventning om at der også udføres vådrumssikring, hvis der bliver givet dækning. Har fortalt, at vådrumssikring ikke var et krav i henhold til bygningsreglement 1977, som er grundlag for byggesagsgodkendelse."

Af mail fra klagerens rådgiver til klageren fremgår bl.a.:

"Vi har i dag som aftalt, været ude og besigtige jeres badeværelse gulv, for og se om vi kunne finde årsagen til, at gulvet har løsnet sig. Vi har konstateret at klinkegulvet er lagt oven på et ekst. glaseret flisegulv. Flisegulvet er ikke blevet slebet og primet, så det er helt sikkert det, som er årsagen til at gulvet har løsnet sig. Det er heller ikke nogen god løsning og lægge nyt gulv oven på ekst. så skal man være helt sikkert på, at ekst. gulv ligger fast og sørge for ordentlig vedhæftning. Som du også kan se så, er der flere klinker hvor fliseklæb ikke har haft ordentlig vedhæftning. Så alt i alt er det dårligt håndværk som er udført."

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.

...

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:

Klageren overtog den 1/10 2018 den forsikrede ejendom, der er fra 1931. Der er givet byggetilladelse til etablering af badeværelse på ejendommens førstesal i 1979. Badeværelset er efterfølgende blevet renoveret af sælger på et senere tidspunkt formentligt i 1990'erne med nye gulvfliser. Den 6/10 2019 anmeldte klageren til selskabet, at fliserne på badeværelsesgulvet var begyndt at hæve sig og fugerne begyndt at løsne sig. Klageren kræver dækning i henhold til ejerskifteforsikringen for et nyt badeværelsesgulv med el-gulvvarme og fliser.

Klageren har henvist til, at hans byggesagkyndige rådgiver vurderer, at skaden skyldes, at underlaget af gamle glaserede fliser, der ligger under de nuværende fliser ikke er slebet og primet, hvilket bevirker, at vedhæftningen til det øverste fliselag er utilstrækkelig. Klageren har anført, at selskabets vurderingsmand, der besigtigede skaden, ikke virkede interesseret i at finde ud af, hvad der var årsagen til, at badeværelsesgulvet hævede sig.

Ankenævnet for Forsikring

8.

95035

Selskabet har afvist, at forholdet er dækningsberettigende og har over for nævnet herved blandt andet anført: "Det er selskabets opfattelse, at billederne ikke viser at det er vedhæftningen til de underliggende fliser der ikke er god nok. Billederne viser at fliselimen nogle steder har sluppet flisen og andre steder spartellaget. Ud fra de tilgængelige oplysninger, er det selskabet opfattelse at det kan lægges til grund at konstruktionen har kunne fungere efter hensigten i ca. 20-25 år, men at spændingerne i gulvet nu har medført at fliserne bliver løse, de steder hvor vedhæftningen er svagest. Klager har erhvervet ejendommen på baggrund af en tilstandsrapport, som bl.a. beskriver, at 'der er områder med manglende vedhæftning af gulvklinker i badeværelset på 1. sal f.eks. i brusenichen'. Forhold er beskrevet på side 9 under punkt 6.1, som en alvorlig skade (K2). En (K2) anmærkning beskriver alvorlige skader, som medfører at bygningsdelens funktion sviger inden for overskuelig tid. Da klager har ejet huset et år før fliserne bliver løse, og der ud fra de tilgængelige oplysninger, ikke er sket nogen udbedring af anmærkningen i tilstandsrapporten, er det selskabets opfattelse, at forholdet ikke går ud over hvad klager med rimelighed kunne forvente for baggrund af anmærkningen i tilstandsrapporten".

Af tilstandsrapporten af 22/3 2018 fremgår det, at "6.1 Gulvkonstruktion/-belægning K2 ... Og der er områder med manglende vedhæftning af gulvklinkerne i badeværelset på 1. sal f.eks. i brusenichen (her er der iflg. ejer vådrumssikring under gulvklinkerne)".

Af selskabets besigtigelsesnotat af 21/10 2019 fremgår det, at "den eneste konstruktive betydning forholdet har, er at gulvfliserne ligger løse på et areal på ca. 1 m² gulv. Aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor: Der vil komme flere løse fliser. Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt): Forholdet er lovligt og vurderes udført som man gjorde på udførelsestidspunktet. Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?: Forholdet vurderes ikke at have været til stede ved overtagelse af ejendommen. Det vurderes pga. det lange tidsperspektiv, at fliserne kan være blevet løse pga. ujævn varme under fliserne. Hvis fx man skruer højt op for gulvvarmen. Gulvvarmen skal langsomt skrues op over tid. Tilstandsrapport: Forholdet er ikke anmærket i tilstandsrapporten. Udbedring: Hvis: Aftagning af fliser, slibning af gulv. Montering af ny gulvvarme. Ny flisebelægning. Overslagspris 15-20.000,00 kr. Pris ekskl. moms".

Det fremgår af mail fra klagerens rådgiver af 14/1 2020, at "vi har i dag som aftalt, været ude og besigtige jeres badeværelse gulv, for og se om vi kunne finde årsagen til, at gulvet har løsnet sig. Vi har konstateret at klinkegulvet er lagt oven på et ekst. glaseret flisegulv. Flisegulvet er ikke blevet slebet og primet, så det er helt sikkert det, som er årsagen til at gulvet har løsnet sig. Det er heller ikke nogen god løsning og lægge nyt gulv oven på ekst. så skal man være helt sikkert på, at ekst. gulv ligger fast og sørge for ordentlig vedhæftning. Som du også kan se så, er der flere klinker hvor fliseklæb ikke har haft ordentlig vedhæftning."

Af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1 fremgår det, at "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. Det fremgår videre af forsikringsbetingelsernes punkt 4.1, at forsikringen ikke dækker "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 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."

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at dække omkostningerne til udbedring af skaderne på flisegulvet under henvisning til, at det anmeldte forhold ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4.1.

Ankenævnet for Forsikring

10.

95035

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det nævnes i tilstandsrapporten med karakteren K2, "at der er områder med manglende vedhæftning af gulvklinkerne i badeværelset på 1. sal f.eks. i brusenichen", hvilket efter nævnets opfattelse må forstås sådan, at der sandsynligvis er et generelt problem med flisegulvets vedhæftning til underlaget, og at der er tale om en alvorlig skade. Nævnet finder på den baggrund, at den indtrådte stedvise forværring af overgulvets tilstand efter klagerens overtagelse af ejendommen ikke går ud over, hvad klageren måtte påregne på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger. Det forhold, at elvarmen i gulvet skal udskiftes, hvis der lægges et nyt fliselag, finder nævnet ikke kan føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Peter Thønnings