

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 4. november 2020 blev i sag nr. 95456:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Nykredit Forsikring A/S
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring. I klageskema af 26/6 2020 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Bagfald ikke nævnt i tilstandsrapporten. Ved støvsugning på gulvet opsuges noget af den mellem-liggende fuger fra fliserne i gulvet. Vi opretter en sag til ejerskiften, da vi ikke mener, det er normalt for et forholdsvis nyt badeværelse. Her til sidst i sagens forløb konstateres det, at der er en del bagfald og jeg prøver at tage et kort bad for at se hvordan vandet løber, hvilket viser vandet løber ud til døren præcis der hvor fugen er blevet suget væk, vandet forsvinder hurtigt ned i hullet. Der er kun et afløb i rummet som er placeret i busenichen. Indgangen til badeværelset er lavet med aluminiumskant som ikke er tæt. Vi har fået lavet en rapport af en uvildig rådgiver.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Udbedring af gulv på badeværelset."

Selskabet har i brev af 28/8 2020 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vores forsikringstager har tegnet ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring. Forsikringstager er utilfreds med, at vi har afvist forsikringsdækning for anmeldte forhold vedrørende gulv i badeværelse.

Sagens fakta

Oplysninger om ejendommen

Ejendommen er et dobbelthus opført i 2008 efter byggetilladelse april 2007 (bilag A). Den 14. december 2018 udarbejdes tilstandsrapport, bilag B. Vores forsikringstagere tegner Ejerskifteforsikring med basisdækning for en 10 års periode pr. 15. december 2018 (bilag C). Forsikringsbetingelser nr. 2535004 er gældende (bilag D).

Tilstandsrapporten

I relation til det påklagede indeholder tilstandsrapporten følgende bemærkninger i afsnit A om:

6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning K2

I badeværelse i stueetagen er der flere gulvfliser med manglende vedhæftning til underlag i brusenichen samt løse sokkelfliser ved bruseniche første sal.

Note: Da badeværelset er fra efter 1995, skønnes det at der er udført vådrumsmembran bag fliser. Forholdet medfører risiko for, at vand kan trænge ind bagved fliser og svække vedhæftningen.

6.3 Fuger K2

I begge brusenicher er der udvaskede fuger i gulv samt omkring afløb i bruseniche første sal og stedvis på væg i bruseniche første sal.

Note: Da badeværelset er fra efter 1995, skønnes det at der er udført vådrumsmembran bag fliser. Forholdet medfører risiko for, at vand kan trænge ind bagved fliser og svække vedhæftningen."

Overordnet sagsforløb

Vores forsikringstager anmelder hult lydende fliser den 2. oktober 2019 (bilag E). Forholdet er besigtiget samme dag af ... Forsikringsservice. Af deres besigtigelsesrapport fremgår, at der ved besigtigelsen kunne konstateres 6 hule fliser ved indgang til badeværelse på 1. sal, og generelt lød konstruktionen lidt hul, dvs. at der ikke var tale om en fast og massiv betonkonstruktion (bilag F).

I den følgende dialog mellem skadeafdelingen og forsikringstageren oplyses det bl.a. at der tidligere i 2019 er udbedret fuger og 2 løse fliser på 1. sals badeværelse. Nu er alle fliserne løse. Forsikringstageren oplyser ligeledes, at der formentlig ikke er udført vådrumssikring.

Den 28. november 2019 afviser skadeafdelingen dækning med henvisning til oplysninger i tilstandsrapporten pkt. 6.3, som må antages at have svækket flisernes vedhæftning. Forsikringstageren er ikke enig hvori, men henviser til den manglende vådrumssikring samt problemet vedrører badeværelsesgulvet i den modsatte side.

Skadesafdelingen fastholder afvisningen den 10. januar 2020, da ejerskifteforsikringens skadesbegreb ikke er opfyldt. Samme dag oplyser forsikringstageren, at fliserne giver efter når man går på dem. Det aftales, at en håndværker skal besigtige for nærmere vurdering af omfang og pris.

Den 30. januar 2020 sender forsikringstageren pris på opbankning af gulve mm., da murer oplyser, at udbedring ikke kan ske med en fugning, men at gulvet skal bankes op for at se om der er skader.

Den 6. februar 2020 fastholder skadesafdelingen afgørelsen med henvisning til, at der alene er konstateret 6 hult lydende fliser og ingen aktuel skade.

Samme dag klager forsikringstageren til Klageansvarlig Enhed (KE). I forbindelse klagen til KE rekvireres anden netværkshåndværker ... Tømrerfirma (Netværkshåndværker) for genbesigtigelse af det anmeldte forhold, da der foreligger uoverensstemmelse mellem forsikringstagerens og netværkshåndværkerens oplysninger.

Netværkshåndværkeren anfører, at flere fliser lyser hule ved bak og der er revne ved fugen, men ingen løse fliser og der er tale om fliser på en bjælkekonstruktion. De ønsker at varme en flise af for at se underlaget (bilag G).

Skadeafdelingen fastholder, at de konstaterede forhold er sædvanligt for et badeværelse af denne alder med fliser på en bjælkekonstruktion (med spånplade).

På forsikringstagers foranledning damper netværkshåndværkeren en flise af. Det konstateres, at der ikke var noget galt med underlaget til flisen. Forsikringstager oplyser herefter, at der er bagfald på badeværelsesgulvet.

Skadesafdelingen svarer den 24. april 2020, at der ikke er konstateret noget galt med underlaget, og et muligt bagfald vil befinde sig udenfor vådzonen. Da der ikke er konstateret aktuelle skader eller nærliggende risiko for skader som følge heraf fastholdes afgørelsen.

Den 27. april 2020 fastholder forsikringstageren klagen vedrørende manglende vedhæftning på fliser og ødelagt fuge imellem fliserne med henvisning til, at dette ikke normalt slip og tyder på svigt fra underlaget, og at bagfald kan være årsagen. Efterfølgende indsendes billedet på hvorledes vandet løber på fliserne efter bad (bilagt klagen).

Samme dag fastholder skadeafdelingen deres afgørelse. Det anføres samtidig, at bagfald betragtes som et nyt selvstændigt forhold uden sammenhæng med skrukke fliser. Endelig spørges der til hvorfor forholdet først anmeldes nu. Endelig anføres, at hvis forholdet havde været dækningsberettigende ville dækningen alene bestå i etablering af en opkant og ikke omlægning af gulvet. Etablering af opkant vil sædvanligvis ikke overstiger den policemæssige selvrisk.

Forsikringstager fastholder kravet, herunder at vandet løber på fliserne ved bad, og de tidligere har været gode til at aftørre efter bad.

Forsikringstageren sender herefter rapport fra ... (rådgiver) (bilagt klagen).

Rapporten ændrer ikke vores vurdering, hvorefter det fastholdes, at skrukke fliser ikke opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb, at bagfald ikke er dokumenteret, ligesom udbedring i givet fald vil bestå i etablering af opkant.

Forsikringstageren fastholder kravet, og oplyser yderligere, at de ikke mener, at opkant vil afhjælpe problemet da der stadig vil komme en del vand ud på gulvet, og at det ikke er et krav, at der benyttes badeforhæng. Forsikringstager har oplyst, at der i deres ejertid har været en stang til badeforhæng i brusenichen, men denne er nedtaget (se billederapport i bilag H).

De tilkomne oplysninger ændrer ikke sagens stilling, hvorefter sagen overgives til KE, som fastholder afgørelsen i svar af 15. juni 2020 (bilag I).

Sagen indbringes herefter for Ankenævnet for Forsikring.

Vurdering

Vores forsikringstager anfører, at klagen vedrører 1) bagfald, som ikke er nævnt i tilstandsrapporten, 2) fuge, som er støvsuget op, 3) et afløb og 4) utæt aluminiumkant ved indgang til badeværelse. Vi vil i det følgende kommentere disse 4 klagepunkter. Omhandler klagen flere forhold beder vi om, at dette oplyses, hvorefter vi vil afgive bemærkninger hertil. Sidst i besvarelsen vil vi kort kommentere de forhold, som rådgiver anfører i sin rapport.

Ad 1 - bagfald

Rådgiver har ved besigtigelsen målt en opkant på 1,5 cm i overgang mellem badeværelse gulv og entregulv (rapportens side 3, midterste billede). Videre har rådgiver målt faldet i brusenichen ved afløbet til 1,5 cm (inkl. den lille opkant/forsænkning i overgang fra badeværelse gulv til bruseniche, som se på billede bilagt forsikringstagerens klage samt af billeder i billedrapporten).

På denne baggrund må vi konstatere, at gulvet samlet set har et fald, som overstiger det målt fald i brusenichen.

Når dette er sagt skal vi samtidig understrege, at BR 98, afsnit 4.6.1, litra c, anføres, at 'I rum med gulvafløb skal gulvet i den vandbelastende del af rumme have fald mod afløbet'. Det er således alene krav om fald i selve brusenichen, som er den vandbelastede del af rummet/vådzonen.

Endelig skal vi bemærke, at forsikringstagerens billede med vandprøven (bilag klagen) ikke viser et bagfald allerede ved, at 'vandpytten' ikke løber. Derimod viser billede blot en almindelige vandpyt efter bad i en bruseniche, som ikke er afskærmet ex. ved et badeforhæng, som der tidligere har været.

Vi må herefter fastholde, at der ikke er dokumenteret et manglende fald på gulvet i badeværelset i overensstemmelse med bestemmelserne i BR 98, som var gældende på tidspunktet for byggetil-ladelsen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.2.

Hertil, at der heller ikke er dokumenteret skader i ejerskifteforsikringens forstand, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3.

Frasat en meget lokal flig af en fuge i området mod entreen, er der ikke dokumenteret utætte eller revner ved fuger, og således ikke dokumenteret skader eller nærliggende risiko herfor i ejerskifteforsikringens forstand. Dette er bl.a. dokumenteret ved sagens billedmateriale, men også at der i området under den blotlagte flise er tørt og uden skjolder efter tidligere fugt. Samme forhold gør sig gældende for entregulvet hvor der ikke er målt fugt eller konstateret skjolder efter fugt. Vi noterer os desuden, at døren går på i et område, som ikke er i umiddelbar forlængelse af badeværelset.

Ad 2 - Støvsuget fuge

Billederapportens side 2 samt nederste billede side 3 viser, at der mangler noget af en fuge. Vi kan forstå, at den pågældende fuge er i området mod entre.

Vi kan konstatere, at der er tale om et meget lokal forhold, som i øvrigt ikke er omtalt af de to netværkshåndværkere, som har besigtiget det anmeldte. Det er ikke godtgjort, at beskadigelsen i sig selv har medført skade, da der ikke er fugtskjolder ved den afdampede flise, ligesom der ikke er anført særlige forhold for fliser mod entreen.

Vi noterer os, at placering ligger væk fra vådzone, hvorfor vandpåvirkningen vil være minimal – særligt ved anvendelse af badeforhæng, vi vurderer derfor heller ikke nærliggende risiko for skade.

Det er således ikke dokumenteret eller godtgjort, at den manglende fugedel skulle have medført aktuel eller nærliggende risiko for skade. Da udbedring af fugen i sig selv ikke overstiger forsikringens bagatelgrænse, jf. betingelsernes punkt 14.2, må vi fastholde, at forholdet ikke berettiger til dækning.

Ad 3 - et afløb i rummet

Som anført tidligere er BR 98 gældende for ejendommen. Regulativet indeholder ikke krav om, at et badeværelse af denne karakter skal indeholde to afløb. Der er derimod alene krav om afløb i den direkte vandbelastede del.

Konkret er der afløb i brusenichen, som er udtryk for badeværelsets vådzone, ligesom vådzone er etableret med fald. Det er herefter vores opfattelse, at der ikke foreligger ulovlige forhold, som kan berettige til dækning jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.2.

Ad 4 – utæt aluminiumskant

I rådgivers rapport anføres, at der er etableret dørskinne, som en åben mod gulv i entre (side 3). Rådgiver anfører i rapportens konklusion, at bagfladet på gulvet bevirker, at vand ledes mod døråbningen og kan løbe frit ud under gulvet i entreen, hvor gulvet allerede har rejst sig.

Først skal vi understrege, at det ikke er dokumenteret eller godtgjort, at det forhold, at gulvet lokalt har rejst sig i entreen, er udtryk for en skade i ejerskifteforsikringens forstand, ligesom det heller ikke er godtgjort at dette skyldes forhold, som kan henføres til badeværelset. Vi noterer os i den forbindelse, at der ikke er målt fugt, ligesom der ikke er konstateret skjolder.

Derudover noterer vi os, at skinnen ikke er placeret i badeværelsets vådzone, og det er lidet sandsynligt, at badevand – uanset om der anvendes badeforhæng eller ej – ikke vil løbe under skinnen. Hertil at brusenichen er udført med vinger (halvvæg) som i sig selv vil skærme og endelig, at gulvet er udført med fald i et omfang, så muligt vand ikke har 'frit løb'.

Vores forsikringstager har således ikke godtgjort, at forholdene omkring skinne udgør en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Bemærkninger til rådgivers rapport

Indledningsvist skal vi anføre i relation til rådgivers henvisning til tilstandsrapportens bemærkninger om vådrumsmembran, at der ikke konkret er påvist, om der faktisk er udført vådrumssikring i brusenichen.

I den forbindelse skal vi anføre, at der ikke er eller har været lovkrav om vådrumsmembran, men derimod alene krav om vandtæthed. SBI-anvisninger, som ikke er lovkrav, men anbefalinger, angir-

ver heller ikke et generelt 'krav' om vådrumsmembran, men omtaler alene dette i relation til egentlige vådsoner.

Under alle omstændigheder må vi fastslå, at der ikke er konstateret eller påvist faktiske skader som følge af vand-/fugtpåvirkning, som er udtryk for dækningsberettigende skader.

Rådgiver anfører videre på side 2 i rapporten, at klinken, som netværkshåndværkeren varmede af, ikke havde fuld vedhæftning, dels var gulvspånpladen helt rent i den ene side og uden skrabe-mærker, dels var der ikke rester af fliseklæb på bagsiden af klinken. Herefter konkluderes det, at klinken var uden vedhæftninger af fliseklæb.

Samme klinke, at vist på sidste billede i billederapporten (bilag G, side 3). Billede er optaget i forbindelse med, at netværkshåndværkeren varmede af klinken af. Billede viser, at klinken har været helt dækket med fliseklæb og har haft fuld vedhæftning til underlaget. På tidspunktet for rådgivers besigtigelse var fliseklæb fjernet i den ene side, hvorfor rådgivers vurdering af forholdet ikke beror på retvisende faktiske omstændigheder. Vi noterer os dog, at rådgivers billede viser et underlag, som er tørt og uden vandpåvirkning eller for den sags skyld fugtafregninger/-skjolder fra tidligere vandpåvirkning.

For rådgivers bemærkninger til bagfald i brusenichen samt gulvet i øvrigt, henviser vi til vores bemærkninger overfor under ad 1. Ligesom vi for gulvet udenfor badeværelset henviser til vores bemærkninger under ad 4.

Sammenfattende fastholder vi, at vores forsikringstager ikke har dokumenteret eller på anden måde godtgjort forhold, som er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning, jf. forsikringsbetingelserne punkt 18 smh. med punkt 3.3."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen herunder fotos. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af tilstandsrapporten af 27/4 2018 fremgår bl.a.:

"6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning

K2 I badeværelse i stueetagen er der flere gulvfliser med manglende vedhæftning til underlag i brusenichen samt løse sokkelfliser ved bruseniche første sal.

Note: Da badeværelset er fra efter 1995, skønnes det at der er udført vådrumsmembran bag fliser. Forholdet medfører risiko for, at vand kan trænge ind bagved fliser og svække vedhæftningen.

...

6.3 Fuger

K2 I begge brusenicher er der udvaskede fuger i gulv samt omkring afløb i bruseniche første sal og stedvis på væg i bruseniche første sal.

Note: Da badeværelset er fra efter 1995, skønnes det at der er udført vådrumsmembran bag fliser. Forholdet medfører risiko for, at vand kan trænge ind bagved fliser og svække vedhæftningen.

6.4 Gulvafløb

Ankenævnet for Forsikring

7.

95456

K3 Sælger oplyser at hvis gulvafløbet i bruseniche første sal ikke renses jævnligt kan der trænge vand ned til underliggende konstruktion og at dette er sket én gang.

Note: Det vurderes på baggrund af sælgers oplysning at gulvafløbet er udført forkert og at der er risiko for følgeskader på underliggende konstruktion. Der var dog ingen synlige tegn på følgeskader heraf."

Af skadeanmeldelsen fremgår det bl.a.:

"På hvilken bygningsdel er skaden placeret?

Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)

Skadetyper for vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)

Løse/hultlydende gulvklinter"

Af besigtigelsesrapport af 2/10 2019 fremgår bl.a.:

"Skadebeskrivelse

Der kunne ved besigtigelse konstateres ca. 6 hule fliser ved indgang til badeværelse på 1. sal, generelt lød konstruktionen lidt hul (ikke fast og massiv beton konstruktion) men nøjagtig ca. 6 hule fliser"

Af besigtigelsesrapport af 14/4 2020 fremgår bl.a.:

"Dækning: Uafklaret

Årsag til afgørelse: Uvis.

1 sal fliser er revnet i fugen og flere fliser virker skrukke når der bankes på dem. Anefaldes 1 gulv-flise varmes af så underlag kan undersøges for evt. bygnings fejl.

OBS FT har udbedret Løs sokkel flise 1 sal som står beskrevet i tilstandsrapport."

Af fugt- og byggeteknisk gennemgang af 29/4 2020 af klagerens rådgivende byggesagkyndige fremgår bl.a.:

"Indledning

[Klagerens rådgivende byggesagkyndige] har idag foretaget en visuel besigtigelse og gennemgang af ejendommen beliggende ... Besigtigelsen er udført af byggesagkyndig ... Ved besigtigelsen og gennemgangen af ejendommen deltog [klageren]. Vejret på datoen for besigtigelsen er tørt

Formålet med besigtigelsen er jf. fremsendte ordrebekræftelse, at gennemgå boligen og undersøge bad gulv for de fugtproblemer som ejer har konstateret, og ønsker afklaret. Det er af [klageren] oplyst, at forsikring har afvist skaden som fejlkonstruktion.

...

Der er ved vores besigtigelse idag lavet en række undersøgelser, herunder særligt fugtmålinger og evt. termografiske målinger. Besigtigelsen er visuel med overflademålinger, og der er ikke lavet destruktive indgreb ifm. vores undersøgelser af ejendommen i dag. Vi er ikke blevet gjort bekendt med evt. andre eller tidligere undersøgelser på/af ejendommen.

Relevante dokumenter

Der refereres til den tegnede ejerskifteforsikring, samt tilstandsrapport ...

Ejendommen er i følge BBR opført 2008

Det står nævnt under pkt. 6.3 fuger, at et baderum efter 1995 skønnes at have vådrumsmembran. Men det har dette badeværelse ikke.

Observationer

Der er fjernet en flise som var løs, for at kunne konstatere hvad der var nedenunder.

Gulvet er helt rent, der er ikke tegn på at vedhæftningen har været i orden. Der er ikke skrabe-mærker på spånpladen.

Flisen som er vendt om er helt ren uden vedhæftning af fliseklæb.

Der kan måles 5 mm bagfald fra bruseniche til dør. Dørskinne er åben ned under gulvet i enderne.

Der kan måles 15 mm fald på gulvet i bruseniche. Der kan ikke efterleves krav om bassinvirkning på 30 mm på badeværelsesgulvet.

Udenfor badeværelse har gulvet rejst sig en smule, tidligere så meget at døren udenfor bad har gået på gulvet.

Gulvet har rejst sig pga af fugt nedefra, som sandsynligvis kommer fra badeværelset, lige ved siden af.

Målinger

pt kan der ikke måles fugt i gulvet, men dette bad bliver heller ikke brugt for tiden.

...

Vurderinger

Fliser på gulvet slipper fordi priming ikke har været udført korrekt. Det kan konstateres at der ikke er nogle fliser, som har over 20% vedhæftning. Fald, eller manglende fald + bagfald har gjort at vandet er løbet ud igennem dørhullet og under gulvet i gangen, som derved har rejst sig, således at døren overfor, ikke har kunnet åbne, uden at skrabe på og derved siddet fast.

Konklusion

At fliserne ikke har vedhæftning, vil jo resultere i at de tilsidst falder af. Fugerne begynder at slippe, og det 'knaser' når man går på gulvet, dette tyder på, at så er fliserne løse og ligger bare i spænd, dette må anses for en væsentlig nedsat anvendelighed, fordi der så allerede ligger små sten under en flise og kan få dem til at knække ved at træde på dem, og derved risikere personskade.

Bagfald på gulvet, leder vandet ud mod døråbning, som er udført således, at det er utæt i siderne ved dørhuller, herfra kan vandet have frit løb til under gulvet i gangen udenfor baderummet. Da gulvet har rejst sig, således at der er skrabemærker i gulvet fordi døren ikke har kunnet åbne, må det antages at give skade på andre bygningsdele.

Hvis dette skal løses, bør fliser demonteres og undergulvet renses og primes korrekt, hvorefter fliser kan lægges igen. I den forbindelse kan rettes op med spartel således at der etableres et fald mod bruseniche."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"14. Selvrisiko og bagatelgrænse

...

14.2 Bagatelgrænse

Forhold under 5.300 kr. indgår ikke i den samlede selvrisiko og kan derfor ikke anmeldes til selskabet.

...

18. Hvad dækker forsikringen

...

SKADE 18.3

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, revne-dannelse, 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 skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

19. Hvad dækker forsikringen ikke

Følgende er undtaget fra den under punkt 18 anførte forsikringsdækning:

a Forhold, som er nævnt 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.

b Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligtretlige forskrifter, jf. dog punkt 18.1 og 18.2, samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. punkt 18.3.

...

f Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen, jf. punkt 18.3. **g** Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.

...

Forhold under 5.300 kr."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den 14/12 2018 den forsikrede ejendom, der er opført i 2008. Den 2/10 2019 anmeldte klageren til selskabet, at der var gulvklinker på badeværelset, der var løse og hultlydende. Klageren kræver dækning i henhold til ejerskifteforsikringen for udbedring af badeværelsesgulvet.

Klageren har anført, at der er bagfald på badeværelsesgulvet, hvilket ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Klageren har videre anført, at noget af fugen fra badeværelsesfliserne er forsvundet i forbindelse med støvsugning, og at dette ikke er normalt for et forholdsvis nyt badeværelse. Klageren har desuden oplyst, at han har taget et kort bad for at se, hvordan vandet løber, og at han har konstateret, at det løber ud til døren præcis der, hvor fugen er blevet suget væk af støvsugeren, og at vandet hurtigt forsvinder ned i hullet.

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at klageren ikke har dokumenteret eller på anden måde godtgjort forhold, der er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18 sammenholdt med punkt 3.3. Selskabet har anført, at klageren ikke har dokumenteret, at gulvet har bagfald i et omfang, der strider mod BR 98m, som var gældende på tidspunktet for byggetilladelsen, ligesom forholdet ikke konstituerer skade i ejerskifteforsikringens forstand. Hvad angår den manglende fuge har selskabet anført, at placeringen ligger væk fra vådzone, at vandpåvirkningen derfor er minimal, og at klageren ikke har dokumenteret eller godtgjort, at den manglende del af fugen skulle have medført aktuel eller nærliggende risiko for skade. Selskabet har anført, at udbedring af fugen i sig selv ikke overstiger forsikringens bagatelgrænse. Endvidere har selskabet bl.a. anført, "I rådgivers rapport anføres, at der er etableret dørskinne, som er åben mod gulv i entre (side 3). Rådgiver anfører i rapportens konklusion, at bagfladet på gulvet bevirker, at vand ledes mod døråbningen og kan løbe frit ud under gulvet i entreen, hvor gulvet allerede har rejst sig. Først skal vi understrege, at det ikke er dokumenteret eller godtgjort, at det forhold, at gulvet lokalt har rejst sig i entreen, er udtryk for en skade i ejerskifteforsikringens forstand, ligesom det heller ikke er godtgjort at dette skyldes forhold, som kan henføres til badeværelset. Vi noterer os i den forbindelse, at der ikke er målt fugt, ligesom der ikke er konstateret skjolder. Derudover noterer vi os, at skinnen

ikke er placeret i badeværelset vådzone, og det er lidet sandsynligt, at badevand – uanset om der anvendes badeforhæng eller ej – ikke vil løbe under skinnen. Hertil at brusenichen er udført med vinger (halvvæg) som i sig selv vil skærme og endelig, at gulvet er udført med fald i et omfang, så muligt vand ikke har 'frit løb'. Vores forsikringstager har således ikke godtgjort, at forholdene omkring skinne udgør en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand".

Af tilstandsrapport af 27/4 2018 fremgår det, af punkt 6.1, Gulvkonstruktion/-belægning har fået karakteren K2, og at det er anført, at "i badeværelse i stueetagen er der flere gulvfliser med manglende vedhæftning til underlag i brusenichen samt løse sokkelfliser ved bruseniche første sal. Note: Da badeværelset er fra efter 1995, skønnes det at der er udført vådrumsmembran bag fliser. Forholdet medfører risiko for, at vand kan trænge ind bagved fliser og svække vedhæftningen." Det fremgår videre, at punkt 6.3 Fuger har fået karakteren K2, og at det fremgår, at "i begge brusenicher er der udvaskede fuger i gulv samt omkring afløb i bruseniche første sal og stedvis på væg i bruseniche første sal. Note: Da badeværelset er fra efter 1995, skønnes det at der er udført vådrumsmembran bag fliser. Forholdet medfører risiko for, at vand kan trænge ind bagved fliser og svække vedhæftningen."

Af besigtigelsesrapport af 2/10 2019 fremgår det, at "der kunne ved besigtigelse konstateres ca. 6 hule fliser ved indgang til badeværelse på 1. sal, generelt lød konstruktionen lidt hul (ikke fast og massiv beton konstruktion) men nøjagtig ca. 6 hule fliser"

Af besigtigelsesrapport af 14/4 2020 fremgår det, at "1 sal fliser er revnet i fugen og flere fliser virker skrukke når der bankes på dem. Anefaldes 1 gulvflise varmes af så underlag kan undersøges for evt. bygnings fejl. OBS FT har udbedret Løs sokkel flise 1 sal som står beskrevet i tilstandsrapport."

Af fugt- og byggeteknisk gennemgang af 29/4 2020 af klagerens rådgivende byggesagkyndige fremgår det, at "der er fjernet en flise som var løs, for at kunne konstatere hvad der var neden-

under. Gulvet er helt rent, der er ikke tegn på at vedhæftningen har været i orden. Der er ikke skrabemærker på spånpladen. Flisen som er vendt om er helt ren uden vedhæftning af fliseklæb. Der kan måles 5 mm bagfald fra bruseniche til dør. Dørskinne er åben ned under gulvet i enderne. Der kan måles 15 mm fald på gulvet i bruseniche. Der kan ikke efterleves krav om basinsvirkning på 30 mm på badeværelsesgulvet. Udenfor badeværelse har gulvet rejst sig en smule, tidligere så meget at døren udenfor bad har gået på gulvet. Gulvet har rejst sig pga af fugt nedefra, som sandsynligvis kommer fra badeværelset, lige ved siden af. Målinger pt kan der ikke måles fugt i gulvet, men dette bad bliver heller ikke brugt for tiden ... Vurderinger Fliser på gulvet slipper fordi priming ikke har været udført korrekt. Det kan konstateres at der ikke er nogle fliser, som har over 20% vedhæftning. Fald, eller manglende fald + bagfald har gjort at vandet er løbet ud igennem dørhullet og under gulvet i gangen, som derved har rejst sig, således at døren overfor, ikke har kunnet åbne, uden at skrape på og derved siddet fast. Konklusion At fliserne ikke har vedhæftning, vil jo resultere i at de tilsidst falder af. Fugerne begynder at slippe, og det "knaser" når man går på gulvet, dette tyder på, at så er fliserne løse og ligger bare i spænd, dette må anses for en væsentlig nedsat anvendelighed, fordi der så allerede ligger små sten under en flise og kan få dem til at knække ved at træde på dem, og derved risikere personskade. Bagfald på gulvet, leder vandet ud mod døråbning, som er udført således, at det er utæt i siderne ved dørhuller, herfra kan vandet have frit løb til under gulvet i gangen udenfor baderummet. Da gulvet har rejst sig, således at der er skrabemærker i gulvet fordi døren ikke har kunnet åbne, må det antages at give skade på andre bygningsdele. Hvis dette skal løses, bør fliser demonteres og undergulvet renses og primes korrekt, hvorefter fliser kan lægges igen. I den forbindelse kan rettes op med spartel således at der etableres et fald mod bruseniche."

Af forsikringsbetingelsernes punkt 14.2 fremgår det, at der er en bagatelgrænse i form af at "forhold under 5.300 kr. indgår ikke i den samlede selvrisiko og kan derfor ikke anmeldes til selskabet." Det fremgår videre af punkt 18.3, 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, deformering, svækkelse, revne-dannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygnin-

gens 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 skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper er den, der rejser et krav, der skal bevise, at det er omfattet af forsikringens dækningsomfang. Det er således klageren, der skal bevise, at forholdet er af en sådan karakter, at det på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade på ejendommen, eller at der var nærliggende risiko for skade på ejendommen. Klageren skal også bevise, at et forhold overstiger forsikringens bagatelgrænse på 5.300 kr.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på tidspunktet for hans overtagelse af ejendommen var forhold ved badeværelsesgulvet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der bortses fra de forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten og forhold, der kan udbedres for beløb under forsikringens bagatelgrænse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det nævnes i tilstandsrapporten med karakteren K2, at "i badeværelse i stueetagen er der flere gulvfliser med manglende vedhæftning til underlag i brusenichen samt løse sokkelfliser ved bruseniche første sal" samt at det nævnes i tilstandsrapporten med karakteren K2, at "i begge brusenicher er der udvaskede fuger i gulv samt omkring afløb i bruseniche første sal og stedvis på væg i bruseniche første sal. Note: Da badeværelset er fra efter 1995, skønnes det at der er udført vådrumsmembran bag fliser. Forholdet medfører risiko for, at vand kan trænge ind bagved fliser og svække vedhæftningen", hvilket efter nævnets opfattelse må forstås således, at der sandsynligvis er et generelt problem med vedhæftningen af fliserne til underlaget og risiko for yderligere svækkelse heraf, og at der er tale om en alvorlig skade.

Ankenævnet for Forsikring

14.

95456

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren efter nævnets opfattelse ikke har godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet var sket skade på ejendommen i øvrigt som følge af badeværelsesgulvets fald. Nævnet henviser til, at det fremgår af rapport fra klagerens rådgivende byggesagkyndige, at "udenfor badeværelse har gulvet rejst sig en smule, tidligere så meget at døren udenfor bad har gået på gulvet" samt "gulvet har rejst sig pga af fugt nedefra, som sandsynligvis kommer fra badeværelset, lige ved siden af. **Målinger** pt kan der ikke måles fugt i gulvet, men dette bad bliver heller ikke brugt for tiden."

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.


Svend Bjerg Hansen