

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 16. juni 2021 blev i sag nr. 96264:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har basis ejerskifteforsikring. Han overtog huset den 7/10 2020 på baggrund af en tilstandsrapport af 10/9 2020. I klageskema af 25/12 2020 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Næsten alt fremgår af mailkorrespondance Men: Vi anmeldte skade dagen efter INDFYTNING, da første bad blev foretaget, og ikke 7. oktober, hvor vi fik nøgler. Der anføres noget om komfort som årsag til vores henvendelse? At skulle fjerne vand fra HELE gulvet i badeværelset, 4-5 m2, er vel LIDT mere end ulempe. Af vedlagte tegning fremgår vandets løb fra brus til fjerneste hjørne i rummet, istedet at vandet skulle være ledt ned i det lille/første afløb. Af afslag fremgår en pris for udbedring på under selvrisko. Hvor kommer det fra, når der ikke er foretaget nogen besigt?

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker da en retfærdig og fuld dækning af Ejerskifteforsikring, da vi og vores rådgivere, helt klart mener at der tale om skjult fejl/konstruktionsfejl, som heller ikke er anført i Eftersynsrapporten. En fejl, der umuligt kan opdage/ses af lægmand inden køb. Burde nok ha været anført, sammen med andre småting, som vi senere har opdaget. Vi synes at rapporten er meget ligegyldig."

Selskabet har i brev af 14/1 2021 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Klager overtog den forsikrede ejendom den 7. oktober 2020. Samme dato trådte ejerskifteforsikring med basisdækning i kraft på baggrund af en tilstandsrapport af 10. september 2020. Police, forsikringsbetingelser og tilstandsrapport, fremlægges som bilag A-C.

Den 2. november modtog vi klagers anmeldelse af bagfald på badeværelset sammen med en række andre forhold. Forholdet vedr. badeværelsesgulvet blev afvist den 23. november og afvisningen blev fastholdt den 24. november og 16. december. Korrespondancen fremlægges som bilag D, F, G og H og som bilag E fremlægges fotos af badeværelsesgulvet.

Forsikringsdækningen og tilstandsrapporten

Ejerskifteforsikringen dækker skader og nærliggende risiko for skader, der var til stede på overtagelsestidspunktet, jf. punkt 14 A og 15 C i forsikringsbetingelserne. Ejerskifteforsikringen er tegnet med en bagatelgrænse på 5.300 kr., hvilket betyder, at forhold der kan udbedres for 5.300 kr. eller derunder, ikke er dækningsberettigende, jf. policen og punkt 5 A og C i forsikringsbetingelserne.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke skader på vægge og gulve i og tilstødende til vådrum, da der i tilstandsrapporten punkt 6 er nævnt 'gulvfliser stedvis med mindre vedhæftning til underlag. Enkelte fliser med mindre revner midt i rum. Hjørnefuge i bruseområdet gulv/væg med revnedannelse', jf. policen.

Ejerskifteforsikringen dækker heller skader, der er nævnt i tilstandsrapporten, jf. punkt 16 A i forsikringsbetingelserne.

Tilstandsrapporten indeholder under bygning A, punkt 6 tre anmærkninger vedrørende badeværelset; to K3'ere (kritiske skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid, og hvor dette svigt risikerer at medføre svigt på andre bygningsdele) og en K1'er (mindre alvorlige skader).

Vedrørende gulvbelægningen har den beskikkede bygningssagkyndige med karakteren K3 anmærket:

'Gulvfliser stedvis med mindre vedhæftning til underlag. Enkelte fliser med mindre revner midt i rum. Hjørnefuge i bruseområdet gulv/væg med revnedannelse. Note: Risiko for vandnedsivning til underliggende konstruktioner.'

Vedrørende vægbeklædningen har han med karakteren K1 anmærket, at 'Vægfliser stedvis med mindre vedhæftning til underlag.'

Vedrørende gulv afløb har han med karakteren K3 anført:

'Gulv afløb under håndvask. Afløbsskål sidder forskudt for ristekarm samt er med betonopstøbning.

Note: Hvis vand stemmer op i afløb vil der være risiko for at dette vil kunne sive ud i bagvedliggende gulvkonstruktion.'

Henset til, at forholdet er anmeldt ca. 1 måned efter overtagelsestidspunktet, er der ikke tvivl om, at forholdet var til stede på overtagelsestidspunktet. Spørgsmålene er herefter, om det anmeldte forhold opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb og om forholdet er omfattet af en dækningsundtagelse, herunder om det koster under 5.300 kr. at udbedre.

Vores vurdering

Ikke-korrekt fald på badeværelser opfylder som altovervejende udgangspunkt ikke ejerskifteforsikringens skadebegreb. Det er derfor også nævnt som eksempel på ikke-dækningsberettigende

skader bagerst i forsikringsbetingelserne. Der er righoldig ankenævnspraksis herom, se eksempelvis 95067.

I det konkrete tilfælde er der tale om, at der er fald mod gulv afløb, bare ikke det nærmeste gulv afløb. Den af klager fremlagte tegning illustrerer fint dette. Forholdet indebærer, at klager efter endt bad skal tørre gulvet af.

Der er ikke konstateret skade på nogen bygningsdele som følge af konstruktionen og faldretningen på badeværelsesgulvet. Vi fastholder derfor, at det anmeldte forhold ikke opfylder forsikringens skadebegreb, og dermed ikke berettiger til forsikringsdækning.

Selv, hvis man antog, at forholdet opfyldte skadebegrebet, ville udbedring af forholdet kunne udføres for et beløb, der ikke overstiger forsikringens bagatelgrænse på 5.300 kr. Udbedring af manglende eller forkert fald mod gulv afløb i bruseniche udføres sædvanligvis ved at fastgøre en opkant til gulvet rundt om brusenichen og tætnes med en silikonefuge. Vandet holdes herefter tilbage, hvorefter det er et mindre areal, som efter endt bad skal svabes og tørres. Vi vedlægger produktreklamer som bilag I.

Endelig gør vi gældende, at klager på baggrund af tilstandsrapportens anmærkninger på købstidspunktet måtte forvente at skulle udskifte flisebelægningen og gulv afløbet under håndvasken. Størstedelen af arbejdet – hvis ikke al arbejdet – med at regulere faldretningen vil blive udfærdiget i forbindelse med disse påregnelige arbejder."

Klageren har i brev af 27/2 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Som ejere af ejendommen [...], har VI og vores håndværkere, i modsætning til Topdanmark, besigtiget skaden. Ingen kan godtage de fremsendte forslag til udbedring, og heller ikke den anslåede pris. Vi mener, at man ikke kan lave rep.pris ud fra fremsendte billeder og diverse tekst. DET må kræve en håndværkermæssig besigt, og bør vurderes af selskabets taksator. Vi mener også at det helt klart er en fejl som burde være noteret i Tilstandsvurderingen, som i øvrigt, sammen med Elrapporten, er meget overfladisk. Vi opdager til stadighed fejl, som VI ingen mulighed havde for at opdage, men som burde være anført i rapporterne."

Selskabet har i breve af 3/3 2021 og 15/3 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Vi mener umiddelbart ikke, at en besigtigelse vil bibringe noget nyt, da der ikke er uenighed om de faktiske forhold, men alene om den juridiske vurdering af, om de faktiske forhold opfylder skadebegrebet eller ej. Ikke desto mindre vil vi gerne lade opfylde klagers ønske om et taksatorbesøg. En af vores taksatorer vil derfor kontakte klager herom.

Hvad angår udbedringspris har vi i bilag I fremsendt priseksempler på opkante. Hertil kommer en patron fugemasse, som koster ca. 50 kr. og en håndværker til at montere, hvilket koster ca. 500 kr. pr. time. Vi mener fortsat ikke, at klager har godtgjort, at montering af en opkant koster mere end forsikringens bagatelgrænse på 5.300 kr., jf. punkt 5 C i vilkårene.

Klager forklarer, at hans håndværkere ikke er enige i vores vurdering om hverken udbedringsmetode eller pris. Klager har ikke fremlagt nogen udtalelse fra disse håndværkere, ligesom han heller

ikke har fremlagt kontaktoplysninger på dem. Vi har derfor ikke mulighed for at vurdere deres mulige vurderinger. Vi vil gerne vurdere klagers håndværkeres udtalelser, hvis klager fremsender disse.

Hvis klager er utilfreds med tilstandsrapporten, har han mulighed for at klage herover til den beskikkede bygningssagkyndige, der har udarbejdet den eller til Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige. Tilstandsrapportens generelle kvalitet er ikke relevant i den nærværende sag.

...

Vores taksator har nu besigtiget klagers badeværelse.

Taksator har noteret, at:

- Badeværelset måler ca. 2,2 x 1,95 m, dvs. ca. 4 ¼ m².
- Der forefindes bruseforhæng omkring brusenichen, der er anbragt i et hjørne – med 1 ydervæg og 1 indervæg
- Ft har pålimet plastskinne på gulvet omkring nichen. Der er et gulvafløb i nichen, og et gulvafløb udenfor nichen - under håndvask
- Gulvet består af beton beklædt med fliser. Vægge består af gasbeton, beklædt med fliser fra gulv til profilbræddeloft
- Ft er ved at montere ny dør til badeværelset
- Der er gulvvarme i badeværelset
- Ved fugtmåling kunne der overalt konstateres tørre vægge og gulv. I brusenichen stod der lidt vand, hvorfor der ikke kunne udføres fugtmåling her
- Jeg lod brusevandet løbe i ca. 5 minutter, og sprøjtede hovedsageligt på arealet udenfor plastopkanten. Her kunne det konstateres, at vandet løb i gulvafløbet under håndvasken. Der opstod ingen pytter på gulvfladen, dog var der en lille pyt på ca. 2 mm i dybden, i et område på ca. 30 x 30 cm ved gulvafløbet. Og vandet forblev ca. 20 cm væk fra døren, og ca. 30 cm fra wc'et, så vandet kan ikke løbe ud af badeværelset. Ft oplyste, at de begge to tog bad hver dag i det aktuelle badeværelse. Inde i brusenichen stod der vand, hvilket skyldes den af ft monterede opkant. Hvis opkanten blev fjernet, så vil brusevandet løbe til afløbet under håndvask

Taksators fund bekræfter os i, at forholdet vedr. fald på badeværelsesgulvet ikke opfylder skadebegrebet. Der er ikke sket skade, og der er ej heller nærliggende risiko for skade, idet vandet løber mod afløb. Vi kan i øvrigt konstatere, at klager har monteret en plastopkant."

Til dette har klageren fremsendt brev af 18/3 2021, hvori det bl.a. er anført:

"Hvis opkanten blev fjernet, så vil brusevandet løbe til afløbet under håndvask... Fra TopDanmarks afgørelse.

Bemærkelsesværdigt når nu det er medarbejder fra Topdanmark der har fremsendt forslag om opkant. Den er monteret som forsøg og nødløsning til der ville forelægge anden afgørelse."

Hertil har selskabet i brev af 24/3 2021 til nævnet bl.a. anført:

Ankenævnet for Forsikring

5.

96264

"Taksator beskriver, hvordan forholdet ville være uden opkanten, da opkanten ikke var der på overtagelsestidspunktet. I relation til skadebegrebet er det relevant at se på, hvordan det så ud på overtagelsestidspunktet."

Heroverfor har klageren i brev af 25/3 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Det er meget nemt at se bad i okt 2020. Alle billeder ses under sagen. Igen må vi konstatere at den af Topdanmark anbefalede opkant var en nødløsning i ventetiden og er allerede værdiløs. Den løsning kan ikke anbefales. At der noteres at vandet løber frit til afløb under vasken skal vel ikke betyde at det er ok at rummet er oversvømmet efter brusebad?? At man svabrer bruseområde er ok, men ikke HELE badeværelset"

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder fotos og skitse over "vandløb". Klageren har i besked til nævnet af 31/5 2021 anført, at opkantløsningen ikke er en holdbar løsning. Klageren har samtidig fremlagt fotos, der viser vand på gulvet bag ved opkanten. Af tilstandsrapporten af 10/9 2020 fremgår bl.a.:

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K1	Gulvfliser i bryggers stedvis med mindre vedhæftning til underlag bla. ud for yderdør og midt gulv. Enkelte fliser med mindre revner og slagskader.
	K3	Gulvfliser stedvis med mindre vedhæftning til underlag. Enkelte fliser med mindre revner midt i rum. Hjørnefuge i bruseområdet gulv/væg med revnedannelse. Note: Risiko for vandnedsivning til underliggende konstruktioner.
6.2 Vægkonstruktion/-belægning	K1	Vægfliser stedvis med mindre vedhæftning til underlag.
6.4 Gulvafløb	K3	Gulvafløb under håndvask. Afløbsskål sidder forskudt for ristekarm samt er med betonopstøbning. Note: Hvis vand stemmer op i afløb vil der være risiko for at dette vil kunne sive ud i bagvedliggende gulvkonstruktion.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"15. Hvilke skader dækker forsikringen?

Forsikringen dækker:

A Udbedring af manglende eller nedsat funktion af elinstallationer i og på de forsikrede bygninger samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer, hvis det ulovlige forhold var til stede både på opførelses-/udførelsestidspunktet og på anmeldelsestidspunktet.

B 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 lovgivning af ulovlige forhold ved sådanne installationer, hvis det ulovlige forhold var til stede både på opførelses-/udførelsestidspunktet og på anmeldelsestidspunktet.

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

16. Hvilke skader dækker forsikringen ikke?

Forsikringen dækker ikke:

...

B Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter, jf. dog punkt 15 A og 15 B, 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 15 C."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1973 og overtaget af klageren den 7/10 2020. Ejendommen har et badeværelse med bruseniche. Klageren anmeldte den 2/11 2020, at der var manglende fald mod gulvafløb i bruseniche.

Klageren ønsker at få dækket det anmeldte forhold. Han har anført, at der er tale om en skjult konstruktionsfejl, som ikke er anført i tilstandsrapporten, og at der er tale om en fejl, som umuligt kunne blive opdaget inden købet. Klageren har anført, at det ikke er i orden, at badeværelset oversvømmes efter et brusebad, og at det kan forventes, at man skal svabre bruseområdet, men ikke hele badeværelset.

Selskabet har anført, at der ikke er konstateret skade på nogen bygningsdele som følge af konstruktionen og faldretningen på badeværelsesgulvet, og at det anmeldte forhold dermed ikke opfylder forsikringens skadesbegreb. Selskabet har anført, at udbedring af forkert fald mod

Ankenævnet for Forsikring

7.

96264

gulvafløb sædvanligvis udføres ved at fastgøre en opkant til gulvet rundt om brusenichen og tætte med en silikonefuge, og at en sådan udbedring ikke ville overstige forsikringens bagatelgrænse på 5.300 kr. Selskabet har anført, at klageren på baggrund af tilstandsrapportens anmærkninger på købstidspunktet måtte forvente, at skulle udskifte flisebelægningen og gulvafløbet under håndvasken, og at størstedelen af arbejdet - hvis ikke al arbejde - med at regulere faldretningen ville blive udfærdiget i forbindelse med disse påregnelige arbejder.

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 sandsynliggjort, at det manglende fald mod gulvafløbet i brusenichen på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 15. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er konstateret aktuelle skader på bygningen, at badeværelsesgulvet er udført af uorganisk materiale i form af fliser, og at det ikke er godtgjort, at vand på gulvet kan løbe ud fra badeværelset til gangen. Nævnet henviser til afgørelsen i sag nr. 95067 og 92976.

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.

Ankenævnet *for* Forsikring

8.

96264

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', is written on a light blue rectangular background.

Peter Thønnings