

Ankenævnet for Forsikring

Den 24. november 2021 blev i sag nr. 96508:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har 10-årig udvidet ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er opført i 1973 og er overtaget af klageren den 15/6 2018 på baggrund af tilstandsrapport af 19/3 2018. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A	Beboelse	
A. Primære bygningsdele		
...		
3. Vinduer og døre		
3.1 Døre	K0	Stedvis kradsemærker efter hund.
3.4 Sålbenke	K1	Sålbenkenes drypkant har meget lille afstand til murværket ved tagetagens gavldøre.
3.5 Andet	K1	Stedvis ældede gummitætningslister bag glaslister i bund af vinduer/yderdøre.
	K1	Højt monterede ovenlys i loftsværelse mod syd. Note: Ovenlys fungerer her som redningsåbning og åbningens underkant er næsten 1,8 meter over gulv. Afstand til gulv bør normalt ikke overstige 1,2 meter med mindre der etableres et fast trin eller andet, så redningsåbningen kan nås indefra.

...
Sælgers oplysninger om ejendommen

...

Ja Nej

0. **Oplysninger om bestilling af tilstandsrapporten**

...

1.	Generelle oplysninger		
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen? Siden 2010		
1.2	I hvilken periode har du boet på ejendommen? Siden 2010		
1.3	Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne? Hvis ja, hvilke og hvornår? JA, i år 2010 er huset blevet forlænget, samt fuld renoveret med nyt badeværelse. Der er desuden påsat en 1. sal, som er gjort beboelig i 2012. Køkkenet er lavet i 2013. Garage og skure er fra 2015.	☒	☐
1.4	Har du kendskab til, at bygningerne eller dele af bygningerne er udført helt eller delvist som selvbyg? Hvis ja, hvilke? Garagen.	☒	☐

I klageskema af 17/2 2021 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi har et badeværelse med forkert fald. Faldet går væk fra afløbet, og i stedet hen imod døren fra gangen. Denne dør har næsten intet trin, så det er let for vandet at løbe ud på vores trægulv i det næste rum. Desuden er faldet også hen imod et område som er uden fuge mellem gulv og væg.

Vi har 4 franske altaner hvor der kommer vand ind ved døren når det regner udenfor.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At de 'reparerer' gulvet i badeværelset så det er med korrekt udført fald.

At de 'reparerer' de franske altan døre så de ikke er utætte."

I vedlagte bilag til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Sagens gang

02 april 2020. (brev vedhæftet)

Vi melder til Topdanmark at vi har nogle skader på vores bolig, som vi mener er dækket af vores 10-årige udvidet ejerskifteforsikring.

Se vedhæftet korrespondance og oprids af forløb nedenfor:

Hej Topdanmark

Hvordan er proceduren mht. afklaring og udbedring af evt. fejl/mangler/skader relateret til vores ejerskifte forsikring?

Vi har en 10-årig udvidet ejerskifteforsikring, forsikrings nr. ...

Vi har flg. fejl/mangler/skader, som vi mener relaterer til vores ejerskifteforsikring:

- utætte tagrende samlinger
- nedløbsbrønd som bliver overfyldt/ikke er udført korrekt
- parketgulv i stueetage og 1. sal giver sig flere steder. Flere steder ret kraftigt.
- utæthed ved gulvlistes ved 4 franske altaner på 1. sal, således at der trænger vand ind på gulvet ved regnvejr når vinden står lige på.
- gulvvarmen er ikke ensartet fordelt i flere rum, så fx kan flere store fliser være iskolde og flisen lige ved siden af være varm

Ankenævnet for Forsikring

3.

96508

- vandlåse på vores ene badeværelse ser ikke ok ud; de har dog endnu ikke givet problemer, men vi frygter de ikke er udført korrekt og senere vil give problemer.

Yderligere info som sendes: Vi har 1 fransk altan mod øst, 1 mod syd og 2 mod vest. Vand indtrængning ved øst og vest er i et omfang, der skaber bekymring, men det er specielt bekymrende mod syd hvor der meget ofte er store mængder vand indtrængning når det regner...også når det ikke er 'slagregn'

06 april 2020

Vi modtager svar (vedhæftet) fra Topdanmark hvor de udbeder sig en række dokumenter og uddybende beskrivelser.

26 juli 2020

Vi sender svar og ubedte dokumenter til Topdanmark, og gør opmærksom på yderligere 2 forhold, hvoraf 1 af forholdene er:

'- gulvet i badeværelset på 1. sal hælder flere steder forkert, således at vand på gulvet ikke løber mod et afløb.'

Hej [selskabets medarbejder],

Jeg har vedhæftet dokumenterne. Udover de ting vi har listet op i mailen fra april, er der også flg:

- ventilator i loftet i badeværelse på 1. sal går i gang og slukker uden nogen som helst relation til bad/fugtig luft.
- gulvet i badeværelse på 1. sal hælder flere steder forkert, således at vand på gulvet ikke løber mod et afløb.

Venligst lad mig vide om du fortsat har behov for fotos, idet der nu er åbnet mere op i Danmark ifb. corona, eller om I kan besigtige.

Mvh.

[Klageren]

01 sept 2020

Skaderne besigtiges af Topdanmark Taksator ...

xx sept 2020

Skaderne besigtiges af [tømrer] fra ... (Håndværkstaksator) på foranledning af Topdanmark.

I forbindelse med [tømrerens/håndværkstaksatorens] gennemgang af vores badeværelse på 1. sal opdager han at der mangler en fuge mellem gulv og væg i et område som starter ca. 75 cm fra vo-

res åbne bruseområde. Området med den manglende fuge er ca. 130 cm langt, og er ved den væg som går ud til vores gang på 1. sal hvor parketgulvet blandt andet giver sig. Vi har sidenhen selv repareret den manglende fuge.

29 sept 2020

Vi modtager brev fra Topdanmark vedr. de anmeldte skader.
Her afviser de bl.a. dækning af

'3 Trægulv er eftergivende'

'6. Klinkegulv i bad på 1. sal har fald mod dør hul'

og

'8. Indadgående franske døre og terrassedøre er utætte'

4 oktober 2020

Vi skriver at vi bl.a. er uenige i TopDanmarks afvisning af punkt 6 og punkt 8, og at vi er bange for at der er sammenhæng mellem den manglende fuge og punkt 6 & 8 på den ene side, og punkt 3 med parketgulvet der giver sig på den anden side. Endvidere gør vi opmærksom på at vi er nervøse for at den tilbagevendende dårlige lugt kan tilbageføres til en evt. skjult skade som har forbindelse til punkt 6 & 8 samt den manglende fuge i badeværelset

3)

Som bevidnet af [taksator] og bygningstaksator er trægulvet slemt flere steder i huset, men der er specielt 2 steder der giver anledning til stor bekymring.

(1) Stueetage i stuen mellem de 2 vinduer. Dette er ikke normal, og ikke blot 'lokal lunker og mindre skævheder', det vil vi kraftigt anmode om bliver undersøgt nærmere og rettet/repareret.

(2) I gangen på 1. sal på den anden siden af den væg hvor der mangler en fuge på badeværelset. Den manglende fuge og forkerte fald betyder at der med lethed kan have kommet fugt og vand ind i konstruktionen – også mens de tidligere ejere/sælger boede i huset. Især set i lyset af problemerne med afløbet af vand fra badekarret.

6)

For det første har [andet selskab] et af de værste ry i Danmark mht. ejerskifte forsikringer, så vi vil godt pointere, at vi er overraskede og skuffede over at I anvender en sag fra [andet selskab] som benchmark. Helt objektivt har [andet selskab] et meget dårligt ry og er et af de billigste i DK - hvis det var [andet selskabs] serviceniveau vi forventede, havde vi sparet en masse penge ved at bestille vores forsikring hos dem i stedet for hos TopDanmark.

Vi er fortørnet over at I skriver '...at der ikke er konstateret skade da der tørres op...'. Et badeværelses gulv skal holde til at man ikke tørrer op, uden at huset og husets konstruktion tager skade. Vi 'tørrer op' af hensyn til kalk/kosmetik (kalkaflejringer), ikke for at dække over konstruktions fejl og ikke for at undgå skader til husets konstruktion.

De nuværende forhold medfører nærliggende risiko for skade i fremtiden, og vi har ingen anelse om, hvorvidt der allerede er sket skader mens sælger boede i huset eller i den tid vi har boet her – igen må vi understrege at der IKKE er den nødvendige fuge, så alt vand kan løbe direkte ind i konstruktionen. Endvidere er faldet også således at der kan komme vand ud ved døren pga. det lave trin. I har kommenteret at fugen kan laves indenfor bagatelgrænsen, men bagfalds problemet ift. døren og ift. mulige eksisterende vandskader forårsaget af den manglende fuge har I ikke kommenteret.

I bygningsreglementet står der bl.a.

- 'Vådtrum skal udføres, så der er sikkerhed mod skader fra vand og fugt, og de skader, som vand og fugt kan medføre.'
 - (Med bagfald mod en dør med lav fodliste samt væg uden fuge, er der ikke 'sikkerhed mod skader fra vand og fugt.' i vores badeværelse på 1. Sal).
- De typiske problemer med vandskader i vådrum stammer fra utætheder i rørsamlinger eller omkring installationsgennembrydninger, utilstrækkelige vådrumsmembraner og **manglende fald på gulvet mod gulvafløb i de vandbelastede områder af vådrummet.**
- Den vandbelastede del af rummet er de områder, hvor der kan antages at være direkte påvirkning af vand på regelmæssig basis. Dette vil normalt være de dele af gulve og vægge der er i nærheden af brusere, badekar eller lignende. Hvor stor en vandbelastning der må forventes i området omkring bruseniche og badekar, afhænger af udformningen af afskærmningen for vand. Hvis der i vådrum på terrændæk, er tilstrækkelig afskærmning af bruseniche, så der ikke forventes direkte vandpåvirkning på gulvet uden for brusenichen, er det ikke nødvendigt at have yderligere gulvafløb i rummet uden for brusenichen, da gulvet skal udføres som vådrumsgulv.
 - (Der er ikke afskærmning rundt om vores bruser, kun niveauforskel i gulvet ergo er der vandpåvirkning i hele vådrummet, også ved væggen med den manglende fuge og døren, som er i forlængelse/lige op af bruseområdet. Desuden har vi et fritstående badekar, som yderligere giver risiko for vandpåvirkning i hele vådrummet.
- Bygningsreglementet Paragraph 339 5) Vand på gulvet skal afledes til gulvafløb.

Af flg. årsager er den ankesag som I har vedhæftet ikke relevant i vores sag:

Klager i ankesag har ikke udvidet dækning som dækker ulovlige bygningsindretninger (?)... vi har udvidet dækning; så alle punkter der relaterer til dette punkt har ikke relevans ift. vores sag.

Ankesagen har ikke nærliggende risiko for at vand vil løbe ud i huset eller i konstruktionen.... det har vi derimod gennem døren (og gennem den manglende fuge) som meget tydelig demonstreret under [taksators] og bygningstaksator og som det meget tydelig fremgår af de videoer vi har uploadet.

Klagers rådgiver skriver direkte at der IKKE må være bagfald.

Klager har et afskærmet bruseområde, det har vi ikke.

Klagers afskærmede bruseområde er 'i et hjørne vendende væk fra badeværelses døren, hvorfor der ikke er nærliggende risiko for, at vand kan løbe ud af badeværelset og forårsage fugtskader på trægulve udenfor badeværelset'. Vores video og vores demonstration viser, at der i vores tilfælde

netop er risiko for, at vand kan løbe ud af badeværelset og forårsage vand- og fugtskader på trægulve udenfor badeværelset'

Klager har betondæk, det har vi ikke.

[Andet selskab] skriver at gulvet er udenfor brusenichen er 'nogenlunde vandret'. Det er vores ikke, som tydelig demonstreret.

[Andet selskab] skriver at '..der ikke er risiko for at der trænger vand ud i tilstødende rum'. Der er meget stor risiko for at der trænger vand ud i tilstødende rum fra vores badeværelse, gennem døren med det lave trin.

Vi er fortsat bekymrede for lugten af kloak, som jævnligt dukker op på badeværelset. Vi håber at de nye afløb/vandløse (punkt 4) vil løse dette problem.

8)

Oversigten fra Outline er ikke relevant for vores sag mht. de 4 franske døre på 1.sal.

Der kommer vand ind når det regner og der er frisk vind lige på. Frisk vind er ikke 'ekstremt vejr'. Endvidere er dørene fra Cetonia (nu ejet af FP Gruppen) ikke fra Outline. Vi fastholder at indtrængende vand ved de 4 døre på 1. sal er en konstruktions fejl som bør dækkes af ejerskifteforsikringen. Det kan ikke passe at der skal komme vand ind af 4 døre ved typisk (ikke ekstremt) dansk vejr; med risiko for skader på husets konstruktion. Vi fastholder at dette bør dækkes af ejerskifteforsikringen.

18 Nov 2020

TopDanmark skriver at de holder fast i deres afgørelse

10 Dec 2020

Vi skriver igen at vi er uenige, og beskriver hvorfor vi er uenige.

Kære Topdanmark,

Vedrørende skade nr. ... har vi følgende indvendinger.

Bagfald på badeværelse.

Vi er uenige i Topdanmarks afgørelse.

1) *Der ER fald mod døren. Døren har næsten intet trin.*

2) *Der ER fald mod det område hvor der mangler en fuge mellem gulv og væg. Området med den manglende fuge er kun ca. 75cm fra bruse'nichen', som er uden afskærmning.*

Dette er ikke i orden og burde have stået i tilstandsrapporten som en K2 eller K3.

Det er et stærkt usandsynligt hvis der på trods af ovenstående ikke er sket skjult opfugtning eller andre skjulte skader som følge heraf de seneste 8 år.

Med den nuværende tilstand med kombinationen af gulvet med bagfald mod døren og det meget lille dørtrin, jvf. punkt 1 ovenfor, er der betydelig nærliggende risiko for fremtidige skader samt historiske skjulte skader på boligen/konstruktionen, og det er således dækket af vores ejerskifte forsikring iflg. punkt 15 i vilkårene.

Idet der i 8 år har manglet en fuge mellem gulv og væg jvf. punkt 2 ovenfor, kun ca. 75cm fra brusenichen (uden afskærmning) i et område med bagfald imod det pågældende område, foreligger der betydelig nærliggende risiko for fremtidige skader pga. skjult opfugtning, samt historiske skjulte skader på boligen/konstruktionen, og det er således dækket af vores ejerskifte forsikring iflg. punkt 15 i vilkårene.

Afgørelse 88602 fra Ankenævnet indeholder en sag hvor '...taksator har målt med vaterpas, og der er derved fastlagt at der ikke er bagfald væk fra afløb'. Dette er irrelevant ift. vores sag, idet der netop er tydeligt bagfald mod døren og den manglende fuge, når man måler med vaterpas - se foto.

Endvidere har vi i vores tidligere kommunikation beskrevet en tilbagevendende dårlig lugt i badeværelset. Dette giver yderligere anledning til alvorlig bekymring for, at der er sket skjult opfugtning eller andre skjulte skader som følge af punkt 1 og 2 ovenstående.

Fransk altan. Vand

Det er absolut **ikke** almen/lægmands viden, at indadgående terrassedøre medfører risiko for indtrængning af regnvand.

Det er absolut **ikke** almindeligt at alle indadgående terrassedøre har indtrængning af regnvand.

Hvis dørene var i orden var der ikke vand indtrængning.

Dette er ikke i orden og burde have stået anført i tilstandsrapporten som en K2 eller K3.

Med den nuværende tilstand er der betydelig nærliggende risiko for at indtrængning af regnvand, som forvolder fremtidige skader på boligens konstruktion, og endvidere er der risiko for at der allerede er sket historiske skjulte skader på boligen/konstruktionen. Dette er således dækket af vores ejerskifteforsikring iflg. punkt 15 i vilkårene.

Vi ser frem til at høre fra jer igen - jeg har forsøgt at uploade min besvarelse på topdanmark.dk, men kan ikke få adgang til sagen?

Med venlig hilsen
[Klageren]

4 Jan 2021

Topdanmark fastholder deres afvisning."

Selskabet har i brev af 12/3 2021 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Klager overtog den forsikrede ejendom den 15. juni 2018. Samme dag trådte ejerskifteforsikringen i kraft. Beboelseshuset er i to plan, hvoraf førstesalen er tilbygget i 2010. Forsikringen er tegnet med udvidet dækning og en selvrisiko og bagatelgrænse på 5.100 kr. Police, vilkår og tilstandsrapport fremlægges som bilag A til C.

Som det fremgår af klagers sagsfremstilling og fremlagte bilag anmeldte hun i april 2020 en række forhold ved den forsikrede bygning, bl.a. at der under særlige vejrlig trængte vand ind ved hendes indadgående altandøre. Der blev senere tilføjet øvrige forhold til skadeanmeldelsen bl.a. vedrørende badeværelsesgulvets hældning. Den 29. september 2020 sendte vi vores afgørelse til klager med delvis dækning af de anmeldte forhold.

Klager var ikke tilfreds med vores afgørelse vedr. bl.a. badeværelsesgulvets fald og vandindtrængen ved indadgående altandøre, hvorfor disse forhold blev genbehandlet i november 2020. Klager har herefter indbragt forholdene for nævnet.

Badeværelsesgulv

Klager anmeldte i juli 2020, at faldet var forkert på badeværelsesgulvet på første sal, så vandet ikke løb mod gulv afløb. Der er i badeværelset kun ét gulv afløb, og det er placeret i brusenichen, som er beliggende i det rummets ene hjørne. Brusenichens gulv er ca. 2 cm lavere end det øvrige gulv i badeværelset. Vedlagt som bilag D og E ses klagers og taksators hånd tegnede plantegninger over badeværelset. Klagers (bilag D) er forsynet med pile, der illustrerer faldet mod døren modsat badekarret. Som bilag F fremlægges fotos fra badeværelset.

Forholdet blev ifølge vores oplysninger konstateret i forbindelse med en utæthed på badekarrets afløb, hvorved der løb vand ud på gulvet uden for brusenichen. Klager har fremsendt en video, hvor hun hælder ca. 1 liter vand fra en kande ud på badeværelsesgulvet mellem badekarret og døren. Videoen fremlægges som bilag G. Bruseområdet ses i baggrunden i videoen.

Vi har dækket utætheden i afløbet fra badekarret. Vi har dog ikke modtaget nogen faktura på udført arbejde.

Ejerskifteforsikringen dækker skader og nærliggende risiko for skader, der var til stede på overtagelsestidspunktet, jf. punkt 14 A og 15 C i forsikringsbetingelserne (bilag B). Forsikringen dækker ikke konstruktioners manglende lovlighed, hvis ikke forholdene opfylder skadebegrebet, jf. punkt 16 B. Vi fastholder, at det anmeldte forhold ikke berettiger til dækning.

Vi har navnlig lagt vægt på, at badeværelset er fra 2010, og at forholdet dermed på anmeldelsestidspunktet havde eksisteret i ca. 10 år, uden der kunne ses skader forårsaget af vand på trægulvet uden for badeværelset eller dørtrinnet. Vi henviser til det af klager fremlagte foto heraf.

Vi har også lagt vægt på, at forholdet først er anmeldt to år efter overtagelsen, og efter det oplyste er konstateret i forbindelse med en utæthed på badekarrets afløbsinstallation og dermed en usædvanlig vandpåvirkning af gulvet. Klagers video, hvor hun hælder en liter vand på gulvet mellem badekarret og døren, viser tillige en usædvanlig vandpåvirkning af gulvet.

Bruseområdet ligger langt fra døren og har korrekt fald mod afløb. Der er ikke noget problem med bagfald og vand på gulvet i forbindelse med brusebade. I forbindelse med karbade er det efter vores opfattelse normalt og forventeligt, at der drypper en smule vand fra kroppen ned på gulvet, som man efter endt bad må tørre op, hvis ikke man har lagt et sugende materiale ud, som man kan stå på. Med andre ord er gulvet ikke påvirket af større vandmængder, og risikoen for, at vand trænger ud i gangen er dermed minimal ved normal brug af badeværelset. Det støttes også af, at klager først opdagede forholdet 2 år efter overtagelsen, og at der ikke er synlig skade som følge af vand, der er trængt ud.

Det er korrekt, at der har manglet et stykke fuge mellem gulv og væg under badeværelsesmøblet. Dette forhold er bagatelagtigt, og klager har også oplyst, at hun har bragt det i orden. Vi har ikke kunnet konstatere spor efter, at vand skulle være trængt ud af badeværelset gennem denne manglende fuge og forårsaget skade på andre bygningsdele. Henset til badeværelsets alder er der formentligt vådrumsmembran bag fliserne, hvilket ville hinde evt. vand i at trænge ud, trods den manglende fuge.

Vi henviser til nævnets kendelser 88602 og 92976, som vedrørte sammenlignelige situationer.

Altandøre

Klager har anmeldt, at der under visse vejrforhold trænger vand ind gennem husets indadgående altandøre.

Vores netværkshåndværker har konstateret skævheder ved dørene, hvilket vi har dækket opretning af. Vi har aldrig modtaget en faktura for udført arbejde – fra vores netværkshåndværker eller anden håndværker, hvorfor vi lægger til grund, at opretningsarbejdet ikke er udført. En opretning af dørene vil formentligt mindske problemstillingen.

Vi har afvist yderligere dækning, da der ikke er konstateret fejl ved altandørene eller deres montering ud over de i tilstandsrapporten punkt 3 anmærkede forhold vedr. ældede gummitætningslister og lille afstand mellem sålbænkendes drypkant og murværket samt ovennævnte skævheder. For så vidt angår tætningslister, bemærker vi, at såvel listerne, der er omtalt i tilstandsrapporten, og de lister, der udfylder mellemrummet mellem den faste og oplukkelige del af døren, bør eftergås jævnlige og om nødvendigt udskiftes som led i almindelig vedligeholdelse af dørene. Ses bort fra disse forhold, er klagers altandøre i samme stand som alle andre indadgående altandøre.

Det er et almindeligt kendt forhold ved indadgående døre og vinduer, at de under visse vejrforhold ikke er helt tætte over for nedbør. Hertil kommer, at selvom vandet ikke trænger helt ind, vil en smule lægge sig i bunden og løbe ind, når døren/vinduet åbnes. Indadgående døre og vinduer kan ikke gøres helt tætte mod indtrængende nedbør, hvorfor vindues- og dørfabrikanterne tager forbehold for sådanne utætheder, jf. eksempelvis bilag H. Af samme årsag er det umuligt at reparere dem helt tætte, så som klager har angivet i klageskemaet, at hun ønsker.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke uhensigtsmæssigheder og ulemper ved et valgt materiale, jf. nævnets kendelse 84.120, som vedrørte asbestfri eternitplader, hvor nævnet udtalte, at 'det forhold, at den pågældende type tag af asbestfri eternit har en forholdsvis begrænset forventet levetid i forhold til andre tagtyper og tilsvarende ældre asbestholdige eternittage, ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.' Vi henviser endvidere til 71.336, der vedrørte konstruktionsbeton, men sædvanlige uhensigtsmæssigheder ved et vindue.

Daværende ejer har valgt, at der skulle være indadgående altandøre, og klager har valgt at købe et hus med indadgående altandøre. Trods ulemperne ved indadgående altandøre var det i 2010 – og er det fortsat – almindeligt at vælge indadgående altandøre. Alternativet til en indadgående dør er en udadgående dør, hvilket kræver, at altanværnet rykkes indendørs, og dermed ændrer bygningens udtryk, eller udskiftning af døren med et vindue med fast karm for neden. Billedgoogler man 'fransk altan' vil man se, at det er klart mest almindeligt at anvende udvendigt altanværn, hvilket i sagens natur fordrer indadgående døre, med de deraf følgende ulemper. Vi henviser til bilag I.

Klager har fremlagt et billede, der viser et meget lille område med mørkfarvning af trægulvet ved den ene altandør. Mørkfarvningen er formentligt forårsaget af en fugtpåvirkning, men mørkfarvningen hindrer eller mindsker ikke gulvets anvendelse eller funktion. Der er alene tale om en lokal og meget lille misfarvning, og dermed æstetisk forhold. Som bilag J fremlægger vi de øvrige billeder, vi har af gulvene ved altandørene. Heraf ses ingen skader på gulvene.

Samlet set fastholder vi, at klager ikke har bevist, at der – bortset fra de skævheder, som klager tilsyneladende ikke har ladet oprette endnu og forholdene anmærket i tilstandsrapporten – er forhold ved altandørene, der afviger nævneværdigt fra, hvad man må forvente af 10 år gamle indadgående altandøre, og at forholdet dermed ikke opfylder forsikringens skadebegreb."

Klageren har i kommentar af 15/3 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Til info har vi i dag den 15. marts uploadet ny video og foto dokumentation for vandindtrængning ved de franske altaner, som fandt sted torsdag den 11. marts 2021."

Selskabet har i brev af 28/4 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har modtaget klagers fotos og videoklip.

Både video og fotos viser vand på gulvet. Vi formoder, at vandet er trængt ind gennem de indadgående terrassedøre, om end det ikke fremgår direkte af videoerne. Der er tillige fotos af fugtmålinger på gulvet.

De fremsendte fotos og videoer bringer ikke nyt til sagen. Vi er klar over, at terrassedørene er utætte.

Hvad angår fugtmålingerne, bemærker vi, at der er benyttet en ikke-professionel fugtmåler. Vi har fundet datablad og produktmanual på internettet, som vi vedlægger som bilag K. Vi ved ikke, hvordan fugtmåleren er kalibreret. Det fremgår af billederne, at den er indstillet til hårdt træ. Gulvet hos klager er ifølge taksators skøn et lamelparketgulv af asketræ. Det er usikkert, hvordan fugtmåleren måler gennem lamelopbygget gulvet. Det er også uklart, om der er målt på gulvet umiddelbart efter, der har været vand på. Vi finder derfor den bevismæssige værdi af målingerne yderst begrænset, selvom vi erkender, at gulvet har været vandpåvirket, og derfor periodevist vil være opfugtet. Det ses også af de mørke aftegninger i samlingerne. Der er dog ikke nogen egentlig skade ved gulvene, der fungerer efter sin hensigt.

Vi fastholder, at klager ikke har bevist, at der er nogen skade ved de indadgående døre, når bortses fra tilstandsrapportens anmærkninger og de skævheder, som vi har tilbudt at dække opretning af, jf. vores første indlæg."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af selskabets takstatorrapport af 29/9 2020 fremgår bl.a.:

"Vi dækker delvist skaden på [klagerens adresse]"

Den 1. sept. 2020 besigtigede jeg jeres anmeldte forhold på ejerskifteforsikringen. I har observeret følgende:

1. Tagrender er utætte i samlingerne
2. Tagnedløb på udhus er for kort
3. Trægulve er eftergivende
4. Afløb fra badekar og håndvask på 1. sal er ikke tæt
5. Gulvvarme virker ikke optimalt i køkken
6. Klinkegulv i bad på 1. sal har fald mod dørhul
7. Ventilator i brus på 1. sal virker styring ikke
8. Indadgående franske døre og terrassedøre er utætte

Sådan har vi vurderet forholdene

...

3. Trægulve er eftergivende

Trægulvene er udført som flydende gulve, hvilket vil sige at det er trægulve på ca. 12-14 mm, der ligger på underlag af enten beton (stueetagen) eller træplader (1. sal), der ikke er fastgjort til underlaget. Gulvene er eftergivende og dette forhold skyldes at undergulvene ikke er udlagt helt jævne. Dette forhold er ikke usædvanligt og er ikke et forhold der dækket af ejerskifteforsikringen jf. vilkårs skadebegreb side 8 pkt. 15C: der ikke tale om 'væsentlig skade, der nedsætter bygningen værdi eller brugbarhed'.

Ligeledes er der på side 20 pkt. 20 angivet at 'lokal lunker og mindre skævheder' ikke er dækket på forsikringen.

4. Afløb fra badekar og håndvask på 1. sal er ikke tæt

Der er udført et afløb fra badekar og fra håndvasken af flexslange, der ikke er en holdbar og acceptabel afløb, da der er utætheder og manglende tætning i overgangen.

Forholdet er dækket af forsikringen med udskiftning af vandlås/afløbsrør og vi har haft [tømmerfirmaets] vvs-installatør til prissætte forholdet til 5.252,50 kr. inkl. moms, som vi kan acceptere.

Der er en selvrisiko på 5.100 kr. på dette forhold, der vil blive mod regent erstatningen.

...

6. Klinkegulv i bad på 1. sal har fald mod dørhul

I har observeret at der ikke er fald mod gulvafløbet (i brusenichen) og at der kan løbe vand ud mod dørhullet og over under vaskeskabet.

Der er ikke konstateret nogen skade, da der ved brug af vask og kar tørres gulvet af efter brug. Forholdet er jf. vilkår side 20 pkt. 20 ikke dækket af ejerskifteforsikringen: 'Manglende fald på gulvafløb i vådrum'. Endvidere er der i ankenævnskendelse 92976 (vedlagt) afvist dækning med medhold vedr. lignende forhold.

Der ses dog at der mangler en fuge mellem sokkelklinke og gulvlinke ca. 80 cm under vaskeskabet.

Dette forhold er ikke dækket jf. bagatelgrænsen på 5.100 kr. jf. vilkår side 6 pkt. 5C.

...

8. Indadgående franske døre og terrassedøre er utætte

I har observeret, at de franske døre på 1. sal ikke er tætte og der trænger vand ind i bunden, når der er kraftig med slagregn.

Som jeg oplyste ved besigtigelsen, er det desværre ikke usædvanligt med at denne type indadgående døre kan trænge vand ind og jf. salgsbetingelserne for dørene tager leverandørerne forbehold for netop dette fænomen, se vedlagt fra Outline, nederst under 'Bemærk'. Der findes samme betingelser ved andre leverandører.

Fænomenet er altså desværre alm. og sædvanligt og ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold 'der nedsætter bygningen værdi eller brugbarhed i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder'.

Forholdet adskiller sig ikke fra andre huse og dermed ikke omfattet af ejerskifteforsikringen.

[Tømrerfirmaet] har dog observeret, at der er 3 døre på 1. sal og en i stueetagen der er decideret skæve, hvilket ikke er sædvanligt og han kan oprette dørene for en pris på ca. 12.000 kr., som vi kan acceptere. Der skal dog bemærkes, at utætheder på dørene jf. ovenstående, kan opstå igen.

Der er en selvrisiko på 5.100 kr. på dette forhold, der vil blive mod regent erstatningen.

Igangsætning

Jeg har sat denne rapport med cc til [tømrerfirmaet], således at I kan aftale og igangsætte ovenstående arbejder.

Betaling af regning

Når reparationerne er udført, skal håndværkerne udskrive regningerne til jer i jeres navn og indsendes til vores skadesystem. Regningerne skal være udspecificeret i arbejds løn og materialer."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"15. Hvilke skader dækker forsikringen?

Forsikringen dækker:

...

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, deformering, 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.

...

Herudover er forsikringen udvidet – ud over lovens krav – til også at dække følgende:

...

F I forbindelse med en dækningsberettigende skade under punkt 15 A - 15 C kan du i badeværelse og toiletrum vælge at få dækket kosmetiske forskelle mellem fliser/klinker på beskadigede og ubeskadigede vægge samt mellem beskadiget og ubeskadiget sanitet.

Det er en forudsætning for dækning af ubeskadigede fliser/klinker eller ubeskadiget sanitet, at det ikke er muligt at genanskaffe fliser/klinker eller sanitet, som er identisk med det skaderamte.

Dækningen omfatter 50 % af udgiften til udskiftning af fliser/klinker på ubeskadigede vægge eller udskiftning af ubeskadiget sanitet. Vi erstatter kun i det badeværelse eller toiletrum, hvor skaden er konstateret.

Dækningen giver dig følgende valg, for hvilke du selv betaler 50 % af udførelsen:

1. Ved en dækningsberettigende skade på fliser/klinker på en væg, kan du vælge at få udskiftet fliser/klinker på alle ubeskadigede vægge.
2. Ved en dækningsberettigende skade på sanitet kan du vælge at få udskiftet ubeskadiget sanitet. Dette gælder dog ikke ubeskadiget indmuret badekar eller fodbadekar.

Hvis du ikke vælger en af løsningerne, vil kun fliser/klinker på den beskadigede væg eller den beskadigede sanitet blive udskiftet, selv om det ikke er muligt at skaffe fliser/klinker eller sanitet magen til.

Valg af løsning skal ske i samarbejde med Topdanmark.

...

16. Hvilke skader dækker forsikringen ikke?

Forsikringen dækker ikke:

A Forhold, der 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, så du 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 mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligtretlige 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 er overtaget af klageren den 15/6 2018. Klageren anmeldte i april og juli 2020 flere forhold til selskabet. Klageren har i klageskemaet anført, at tvisten for nævnet omhandler forkert fald på badeværelsesgulv på ejendommens 1. sal og vandindtrængen ved ejendommens indadgående altandøre. Klageren ønsker reparation af forholdene.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Badeværelsesgulvet

Klageren har anført, at faldet på badeværelsesgulvet løber væk fra afløbet og hen mod døren. Døren mod gangen har næsten intet trin, hvorfor vandet let kan løbe ud på trægulvet. Hun har videre anført, at der er fald mod vasken, og at der manglede en fuge mellem gulvet og væggen under vasken. Forholdet vedrørende den manglende fuge er udbedret.

Selskabet har oplyst, at gulvafløbet er placeret i brusenichen, som er beliggende i det ene hjørne, og at brusenichens gulv er ca. 2 cm lavere end det øvrige badeværelsesgulv. Forsikringen dækker ikke konstruktioners manglende lovlighed, hvis ikke forholdene opfylder skadebegrebet, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 16 B. Badeværelset er fra 2010, og forholdet har dermed eksisteret i ca. 10 år på anmeldelsestidspunktet, uden at der er blevet konstateret skader forårsaget af vand på trægulvet i det tilstødende rum. Selskabet har videre anført, at forholdet først er anmeldt to år efter overtagelsen. Derudover ligger bruseområdet lagt fra døren og har korrekt fald mod afløbet. Selskabet har vurderet, at risikoen for, at vand trænger ud i gangen er minimal ved normal brug af badeværelset.

Selskabet har oplyst, at der har manglet et stykke fuge mellem gulv og væg under badeværelsesmøblet. Forholdet er bagatelagtigt, og klageren har efter det oplyste bragt forholdet i orden. Selskabet har videre ikke kunnet konstatere spor efter, at vand skulle være trængt ud af badeværelset gennem denne manglende fuge og forårsaget skade på andre bygningsdele.

Ankenævnet for Forsikring

15.

96508

Selskabet har dækket utætheden i afløbet fra badekarret. Selskabet har dog ikke modtaget nogen faktura på udført arbejde.

Det fremgår af selskabets taksatorrapport af 29/9 2020, at "I har observeret at der ikke er fald mod gulvafløbet (i brusenichen) og at der kan løbe vand ud mod dørhullet og over under vaskeskabet. Der er ikke konstateret nogen skade, da der ved brug af vask og kar tørres gulvet af efter brug. Forholdet er jf. vilkår side 20 pkt. 20 ikke dækket af ejerskifteforsikringen: 'Manglende fald på gulvafløb i vådrum'. Endvidere er der i ankenævnskendelse 92976 (vedlagt) afvist dækning med medhold vedr. lignende forhold. Der ses dog at der mangler en fuge mellem sokkelklinke og gulvclinke ca. 80 cm under vaskeskabet. Dette forhold er ikke dækket jf. bagatelgrænsen på 5.100 kr. jf. vilkår side 6 pkt. 5C".

Af forsikringsbetingelsernes punkt 16 B fremgår det, at forsikringen ikke dækker "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 lægger til grund, at der ikke er konstateret aktuelle bygningsskader som følge af badeværelsesgulvets udførelse.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at det manglende fald mod gulvafløb på badeværelsesgulvet uden for brusenichen medfører en nærliggende risiko for skade eller i sig selv udgør et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Ankenævnet for Forsikring

16.

96508

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at konstruktionen har bestået i ca. 10 år på anmeldelsestidspunktet, uden at der er opstået skade, at forholdet er konstateret uden for brusenichen, og at forholdet først er blevet anmeldt ca. 2 år efter overtagelsen.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke har godtgjort, at der løber vand ud i gangen i forbindelse med den almindelige brug af bade faciliteterne. Nævnet bemærker i denne forbindelse, at selskabet har dækket utætheden i afløbet fra badekarret.

Altandøre

Klageren har anført, at der kommer vand ind ved de 4 franske altandøre, når det regner. Hun har fremlagt videomateriale fra en dag med heldagsregn.

Selskabet har tilbudt dækning opretning af skævheder ved dørene. Idet selskabet ikke har modtaget en faktura for udført arbejde, har selskabet lagt til grund, at opretningen endnu ikke er udført. En opretning af dørene vil ifølge selskabet formentlig mindske problemstillingen.

Selskabet har afvist yderligere dækning, idet der ikke er konstateret fejl ved altandørene eller monteringen ud over de i tilstandsrapportens punkt 3 anmærkede forhold vedrørende ældede gummitætningslister, lille afstand mellem sålbænkendes drypkant og murværket og ovennævnte skævheder. Selskabet har anført, at det er et almindeligt kendt forhold ved indadgående døre og vinduer, at de under visse vejrforhold ikke er helt tætte over for nedbør, og at vindue- og dørfabrikanterne tager forbehold for sådanne utætheder. Forsikringen dækker ikke uhensigtsmæssigheder og ulemper ved et valgt materiale.

Selskabet har anført, at klagerens foto viser et meget lille område med mørkfarvning af trægulvet ved den ene altandør. Mørkfarvningen er formentlig forårsaget af en fugtpåvirkning, men mørkfarvningen hindrer eller mindsker ikke gulvets anvendelse eller funktion. Hvad angår fugtmålingerne har selskabet anført, at der er benyttet en ikke-professionel fugtmåler, at det er usikkert, hvordan fugtmåleren måler gennem lamelopbygget gulvet, og om der er målt på gul-

vet umiddelbart efter, der har været vand på. Selskabet finder derfor den bevismæssige værdi af målingerne yderst begrænset.

Af selskabets taksatorrapport af 29/9 2020 fremgår det, at "I har observeret, at de franske døre på 1. sal ikke er tætte og der trænger vand ind i bunden, når der er kraftig med slagregn. Som jeg oplyste ved besigtigelsen, er det desværre ikke usædvanligt med at denne type indadgående døre kan trænge vand ind og jf. salgsbetingelserne for dørene tager leverandørerne forbehold for netop dette fænomen, se vedlagt fra Outline, nederst under 'Bemærk'. Der findes samme betingelser ved andre leverandører. Fænomenet er altså desværre alm. og sædvanligt og ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold 'der nedsætter bygningen værdi eller brugbarhed i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder'. Forholdet adskiller sig ikke fra andre huse og dermed ikke omfattet af ejerskifteforsikringen. [Tømrerfirmaet] har dog observeret, at der er 3 døre på 1. sal og en i stueetagen der er decideret skæve, hvilket ikke er sædvanligt og han kan oprette dørene for en pris på ca. 12.000 kr., som vi kan acceptere. Der skal dog bemærkes, at utætheder på dørene jf. ovenstående, kan opstå igen. Der er en selvrisiko på 5.100 kr. på dette forhold, der vil blive mod regent erstatningen".

Nævnet finder at måtte lægge til grund, at de indadgående altandøre er konstrueret på en måde, der indebærer, at dørene under særlige vejrforhold ikke er helt tætte over for nedbør, uden at man dog kan fastslå, at dørene er fejlkonstruerede.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at de franske altandøre medfører en nærliggende risiko for skade eller i sig selv udgør et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger, når der bortses fra bemærkningerne i tilstandsrapporten og den tilbudte opretning af dørene, som selskabet har tilbudt at betale. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det af tilstandsrapporten med K1-anmærkning fremgår, at der er ældede gummitætningslister, lille afstand mellem sålbænkenes drypkant og mur-

Ankenævnet for Forsikring

18.

96508

værket og skævheder. Nævnet bemærker – i overensstemmelse med det af selskabet anførte – at tætningslister og lister, der udfylder mellemrummet mellem den faste og oplukkelige del af døren, bør eftergås jævnligt og om nødvendigt udskiftes som led i almindelig vedligeholdelse af dørene.

Nævnet har også lagt vægt på, at der alene er konstateret et meget lille område med mørkfarvning af trægulvet ved den ene altandør, og at forholdet er blevet anmeldt ca. 2 år efter overtagelsen.

Nævnet har videre lagt vægt på, at selskabet har fremlagt garantierklæringer fra forskellige producenter, hvor der tages forbehold for utætheder ved indadgående døre og vinduer.

Nævnet bemærker, at klageren har foretaget fugtmålinger, hvor der er benyttet ikke-professionelt udstyr. Der fremgår ikke nærmere oplysninger om, hvordan fugtmåleren måler gennem lamelopbygget gulvet, eller om målingerne er taget umiddelbart efter, der har været vand på gulvet.

Nævnet har også henset til, at selskabet har tilbudt opretningen af skævheder ved dørene, og at selskabet har vurderet, at en opretning af dørene formentligt vil mindske problemstillingen. Det fremgår dog ikke af sagens oplysninger, hvorvidt klageren har fået udbedret skævhederne.

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

19.

96508

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

Peter Thønnings