

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 6. april 2022 blev i sag nr. 97811:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Gjensidige Forsikring
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 ejerskifteforsikring.

I klageskema af 26/1 2022 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Der er beskrevet redegørelse i vedhæftet dokument, sendt af klageafdelingen fra Gjensidige.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg ønsker ikke at betale 22.500 kr. for nedbrydning igennem gulvet, og kan godt nøjes med at kun betale for det antal løse klinker det drejer sig om, oveni selvriskoen selvfølgelig.

Selskabet har i brev af 10/2 2022 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagens fakta

Oplysninger om ejendommen

Ejendommen er et murermesterhus opført i 1954. Tilstandsrapport er udarbejdet pr. 8. oktober 2019 (bilag A). Vores forsikringstager overtager ejendommen 1. maj 2020 og tegner ejerskifteforsikring med basisdækning for en 5 års periode (bilag B). ...

Overordnet sagsforløb

Den 19. august 2021 anmelder klager: "Gulvvarme varmer ikke mere, og der er blevet rensset system, og termostat skiftet. Intet har hjulpet.".

Efter nærmere undersøgelser ved Netværkshåndværker sendes sagen til administrativ afgørelse ved Taksator (ingeniør ...). Den manglende varme i gulvvarmeslange skyldes knæk på slangen.

Taksator meddeler dækning til udskiftning af gulvvarmeslangen, således der opnås sædvanlig vandgennemstrømning. Taksators meddeler samtidig, at ejerskifteforsikringen ikke erstatter fjernelse og reetablering af gulvklinter som følge af anmærkning om kritisk skade i tilstandsrapportens punkt 6.1., ligesom der vil ske fradrag for den policemæssige selvrisiko. Taksators erstatningsopgørelse vedlægges som bilag D og tilbud fra Netværkshåndværker som bilag E.

Klager er ikke enig i egenbetaling grundet tilstandsrapportens anmærkning. Klager vil i stedet – inden udbedring af skaden - reetablere løse fliser ved egen håndværker, hvorefter ejerskifteforsikringen skal afholde den fulde udgift til udbedring, altså demontering og reetablering af hele flisebelægningen.

Da der konkret forud for skadeanmeldelsen ikke er sket udbedring af anmærkningen i tilstandsrapporten, fastholder vi afgørelsen. Den 12. januar 2022 klages til Klageansvarlige Enhed, som ligeledes fastholder afgørelsen (svar af 26. januar 2022 er bilagt klagen). Vi henviser i det hele til svaret fra KE, også for et mere uddybende sagsforløb.

Herefter indbringes sagen for Ankenævnet for Forsikring.

Vores vurdering

Klager er utilfreds med egenbetaling for den del af dækningsberettigende skade, som er anmærket i tilstandsrapportens pkt. 6 om Vådrum:

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K3	Der er gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget i bad i stueetage. Note: Forholdet er konstateret i det vandbelastede område, og der er risiko for skade på andre bygningsdele ved vandgennemtrængning til de underliggende konstruktioner.

Der er tale om et badeværelse, som er moderniseret i nyere tid (billeder vedlægges som bilag F). K3 anmærkningen angiver, at der er tale om en kritisk skade, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid, hvilket vil medføre skade på øvrige bygningsdele.

Klager er således ved tilstandsrapporten gjort opmærksom på, at der allerede ved erhvervelsen af ejendommen var et konkret og latent udbedringskrævende arbejde ved gulvklinterne i badeværelset.

Ligesom Klager herved har haft mulighed for at indkalkulere forholdet i ejendomshandlen.

Det er herefter vores opfattelse, at det har stået Klager klart, at forholdet vedrørende gulvet i badeværelse havde en karakter og et omfang, som bevirkede at Klager måtte påregne, at gulvklinter skulle udskiftes kort efter overtagelsen af ejendommen. Vi forstår, at der er tale om ejendommens eneste badeværelse, hvorefter det må lægges til grund, at udbedring af anmærkning om kritisk skade også af den grund var både påkrævet og presserende.

Den dækningsberettigende skade skal udbedres ved udskiftning af gulvvarmeslangen, hvorfor det er nødvendigt at bryde gulvet op samt også fjerne og genetablere gulvklinterbelægningen. Det ligger fast, at der ikke forud for konstatering og anmeldelse af det dækningsberettigende forhold, var sket udbedring af anmærkningen i tilstandsrapportens punkt 6.1. Ejerskifteforsikringen dæk-

ker ikke forhold, som er anmærket i tilstandsrapporten, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra a. I forlængelse heraf skal ejerskifteforsikringen ikke dække omkostninger fjernelse og genetablering af klinkebelægning.

Gulvklinker fjernes ved egentlig opbrydning eller ved at "skrælle" belægningen af, en proces som erfaringsvis også vil berøre vådrumsmembranen. Da det ikke er muligt at bevare vådrumsmembranen, skal der også ske reetablering af denne. Taksator har derfor kalkuleret udgift til ny membran, dog således at udgiften deles mellem os. Taksator har præciseret dækningen i sit dæknings-tilsagn (bilag D) på baggrund af specifikation i bilag E.

Samlet må vi derfor konstatere, at Klager allerede ved erhvervelsen af ejendommen var gjort opmærksom på den kritiske skade for gulvklinker, som skulle skiftes som følge heraf. Samtidig er Klager ved såvel tilbud (bilag G) som policen (bilag B) under Risikoplysninger orienteret om, at udgifter til udbedring af anmærkninger i tilstandsrapporten ikke er omfattet af forsikringsdækning, ligesom bestemmelsen også fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra a.

Ad "klart forkert beskrevet", jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra a

Klager anfører, at Klager er indforstået med egenbetaling "for det antal løse klinker det drejer sig om" samt selvriskobeløbet.

Det er vores klare opfattelse, at anmærkningen i tilstandsrapporten ikke er af partiel karakter, men derimod angår hele gulvfladen.

Den bygningsagkyndige anfører i note til anmærkningen, at forholdet er konstateret i det vandbelastende område. Som det fremgår af billeder af badeværelset (bilag F) er badeværelset ikke udført med en bruseniche eller på anden måde afgrænset bruseområde. Der er heller ikke udført opkant eller forsækning i gulvet, som afgrænser og hindrer badevand i at løbe ud på gulvfladen som helhed.

På billederne ses, at der er ophængt badeforhæng. Badforhæng er velegnet til at hindre vand-sprøjt fra brusebadet væk fra vægfliser og øvrigt møblement. Badforhæng er imidlertid ikke tilstrækkeligt til at afgrænse eller på anden måde "holde" afløbsvand indenfor badeforhængets område, vandet vil derimod fortsat løbe ud på gulvet i øvrigt.

Badværelsegulvet er herefter som helhed et vandbelastende område.

Vi bemærker, at gulvklinker med mangelfuld vedhæftning medfører, at klinkens fuge ikke forbliver tæt.

Herved kan der trænge vand ned i den underliggende konstruktion, hvorved der er risiko for kritisk skade, ganske som den bygningsagkyndige har vurderet ved sin bygningsgennemgang den 8. oktober 2019.

Det må herefter lægge til grund, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra a.

Sammenfattende må vi gøre gældende, at ejerskifteforsikringen ikke skal dække forhold, som en køber med rimelighed må forvente på baggrund af tilstandsrapporten. Da badeværelsets gulvklin-

Ankenævnet for Forsikring

4.

97811

kebelægning er anmærket med kritisk skade i tilstandsrapporten, må vi lægge til grund at Klager er orienteret og bekendt med, at Klager skal forestå udbedring.

Sagen er behandlet i overensstemmelse med gældende praksis, som også er udtrykt i AK 94486.

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

Af selskabets taksators erstatningsopgørelse fremgår bl.a.:

"Den samlede prisvurdering fra ... vvs er på i alt 83.200 kr. inkl. moms.

Prisvurderingen accepteres som den maksimale udgift til den samlede udbedring.

Du har en selvrisiko på 5.300 kr.

Den samlede prisvurdering fratrækkes egenbetalingen for det anført vedrørende fjernelse og re-tablering af gulvklinkerne.

I forbindelse med fjernelse af gulvklinkerne må det også antages der er påregnelige udgifter til re-tablering af vådrumsmembranen. Derfor erstattes dette heller ikke.

Men under forudsætning af der er en vådrumsmembran på nuværende tidspunkt, imødekommer ejerskifteforsikringen dig, uden præjudice, med erstatning for halvdelen af den indregnede udgift vedrørende vådrumsmembranen, som [vvs'er] oplyser er indregnet med i alt 6.250 kr. inkl. moms.

Udgifter vedrørende affald erstattes uden fradrag for også at imødekomme dig på bedste måde.

Din egenbetaling vil med henvisning til prisvurderingen således udgøre (8.500 kr. + 2.800 kr.) + moms + 3.125 kr. vedrørende ½ vådrumsmembran + selvrisiko på 5.300 kr. = 14.125 kr. inkl. moms + 3.125 kr. + 5.300 kr. = 22.550 kr.

Ejerskifteforsikringens andel således maksimalt 60.650 kr. inkl. indregnet forundersøgelse til i alt 5.312,50 kr. inkl. moms.

Samlet udgift til udbedringen som udbetales af ejerskifteforsikringen udgør således i alt maksimalt 55.337,50 kr. inkl. moms.

Du kan således igangsætte arbejdet efter nærmere aftale med den håndværker du ønsker til udbedringen.

Selv om vi har bragt en håndværker ind i sagen i forbindelse med tilbudsgivningen står du frit for at vælge, hvilken håndværker du ønsker, men vi erstatter dog maksimalt som anført ovenfor. Hvis der i forbindelse med udbedringen viser sig ekstraarbejder som medfører ekstraudgift i forhold til accepten, skal du eller din håndværker kontakte mig for skriftlig accept inden videre igangsætning."

Ankenævnet for Forsikring

5.

97811

Af netværkshåndværkerens tilbud fremgår bl.a.:

" Arbejdet omfatter

VVS-forundersøgelse:

Termografering af gulvvarme.

Gulvvarme adskilt for gennem skylning, måler monteret for afløsning af flow.

Omfangs vurdering.

Løsnings forslag.

Rapport.

VVS-arbejde:

Afdækning af gulv i entre.

Demontering af sanitet for ophugning af gulv.

Afpropning af rør.

Ophugning af gulv i bad, slidlag.

Rørskakt i bad åbnes for adgang til eksisterende gulvvarmeventil.

lægning af gulvvarme i bad.

Gulvvarme tilsluttes eksisterende ventil.

Genmontering af Unidrain, eksisterende regnes for genbrugt.

Genmontering af sanitet efter endt reparation af gulve.

Murerarbejde forsikring:

Sokkelklinke skæres fri rundt langs gulv for etablering af vådrumsmembran.

Støbning af gulv i badeværelse.

Reparation af rørskakt i bad.

Primning af gulv i bad og på vægflader for påsmøring af vådrumsmembran.

Vådrumsmembran.

Opsætning af fliser på vægflader langs gul og rørskakt.

Fugning af fliser.

Gummifuger.

Murerarbejde kunden:

Afskrælning af fliser på gulv.

Lægning af fliser på gulvfladen.

Fugning af fliser.

Gumifuger.

...

Rapport

Tekst	Antal	Enhedspris	Total
VVS-forundersøgelse	9 timer	400,00	3.600,00
Forundersøgelse materialer	1 stk	650,00	650,00
VVS-arbejde - sp-1017	40 timer	400,00	16.000,00
Materialer	1	3.700,00	3.700,00
Murerarbejde - sp-1015	50 timer	425,00	21.250,00
Materialer	1	9.060,00	9.060,00

Ankenævnet for Forsikring

6.

97811

Murerarbejde kundedel	20 timer	425,00	8.500,00
Materialer kunden	1 stk	2.800,00	2.800,00
Affald	1 stk	1.000,00	1.000,00
Subtotal: 66.560,00		Moms: 16.640,00	Total: 83.200,00
Selvrisiko:	-5.300,00		
Afskrivning:	-0,00		
Erstatningsbeløb:	77.900,00		

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"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 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.

Nævnet har fået forevist fotos af badeværelset.

Nævnet udtaler:

Selskabet har anerkendt dækning af udskiftning af gulvvarmeslangen i klagerens badeværelse og har opgjort erstatningen på baggrund af et indhentet et reparationsoverslag på 83.200 kr. inkl. moms.

Klageren er utilfreds med, at selskabet har foretaget et fradrag på 22.500 kr. med henvisning til selvriskoen på 5.300 kr. og følgende bemærkning i tilstandsrapporten:

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K3	Der er gulvklinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget i bad i stueetage. Note: Forholdet er konstateret i det vandbelastede område, og der er risiko for skade på andre bygningsdele ved vandgennemtrængning til de underliggende konstruktioner.

Klageren har anført, at han dog er indforstået med, at "betale for det antal løse klinker det drejer sig om, oveni selvriskoen selvfølgelig."

Selskabet har over for nævnet fastholdt, at erstatningsopgørelsen er korrekt.

Selskabet har herved bl.a. anført, "Det ligger fast, at der ikke forud for konstatering og anmeldelse af det dækningsberettigende forhold, var sket udbedring af anmærkningen i tilstandsrapportens punkt 6.1. Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, som er anmærket i tilstandsrapporten, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra a. I forlængelse heraf skal ejerskifteforsikringen ikke dække omkostninger fjernelse og genetablering af klinkebelægning. Gulvklinter fjernes ved egentlig opbrydning eller ved at "skrælle" belægningen af, en proces som erfaringsvis også vil berøre vådrumsmembranen. Da det ikke er muligt at bevare vådrumsmembranen, skal der også ske reetablering af denne. Taksator har derfor kalkuleret udgift til ny membran, dog således at udgiften deles mellem os. Taksator har præciseret dækningen i sit dækningstilsagn (bilag D) på baggrund af specifikation i bilag E. Samlet må vi derfor konstatere, at Klager allerede ved erhvervelsen af ejendommen var gjort opmærksom på den kritiske skade for gulvklinter, som skulle skiftes som følge heraf. Samtidig er Klager ved såvel tilbud (bilag G) som policen (bilag B) under Risikooplysninger orienteret om, at udgifter til udbedring af anmærkninger i tilstandsrapporten ikke er omfattet af forsikringsdækning, ligesom bestemmelsen også fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra a. ... Det er vores klare opfattelse, at anmærkningen i tilstandsrapporten ikke er af partiel karakter, men derimod angår hele gulvfladen. Den bygnings-sagkyndige anfører i note til anmærkningen, at forholdet er konstateret i det vandbelastende område. Som det fremgår af billeder af badeværelset (bilag F) er badeværelset ikke udført med en bruseniche eller på anden måde afgrænset bruseområde. Der er heller ikke udført opkant eller forsækning i gulvet, som afgrænser og hindrer badevand i at løbe ud på gulvfladen som helhed. På billederne ses, at der er ophængt badeforhæng. Badforhæng er velegnet til at hindre vandsprøjt fra brusebadet væk fra vægfliser og øvrigt møblement. Badforhæng er imidlertid ikke tilstrækkeligt til at afgrænse eller på anden måde "holde" afløbsvand indenfor badeforhængets område, vandet vil derimod fortsat løbe ud på gulvet i øvrigt. Badværelsegulvet er herefter som helhed et vandbelastende område."

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at selskabet har godtgjort, at klageren måtte forvente, at en udskiftning af gulvfliserne var nødvendig og nært forestående, hvorfor nævnet ikke

Ankenævnet for Forsikring

8.

97811

finder anledning til at kritisere, at selskabet på baggrund af det fremlagte reparationstilbud og selvrisikoen har fastsat klagerens egenbetaling til 22.500 kr.

Nævnet har bl.a. lagt vægt på K3-anmærkningen i tilstandsrapporten om gulvklinker med manglende vedhæftning i badeværelsets vandbelastede område og selskabets oplysninger om, at der er tale om et mindre badeværelse, hvor hele gulvfladen må anses som et vandbelastet område.

Nævnet har også lagt vægt på taksatorens vurdering af, at gulvfliserne og vådrumsmembranen i badeværelset som følge af K3-anmærkningen skulle fjernes og reetableres.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Peter Thønnings