

Ankenævnet for Forsikring

Den 31. august 2022 blev i sag nr. 97997:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskiftforsikring med udvidet dækning. Ejendommen er opført i 1914. I 2020 foretog sælgerne af huset en renovering/modernisering af badeværelset. Klageren overtog den 25/9 2020 ejendommen på baggrund af tilstandsrapport af 13/7 2020. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Sammenfatning af huseftersyn - for beboelsesdelen

...

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

A: Bygningen er udført i materialer der var almindeligt anvendt på opførelstidspunktet. Den håndværksmæssige udførelse er af god kvalitet. Bygningen fremstår med flere ændringer i den oprindelige bygning. Køkken, bad og gæstetoilet er renoveret. Vedligeholdelsesstanden er over middel.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

Ja Nej

...

1. Generelle oplysninger

...

- 1.3 Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne?
Hvis ja, hvilke og hvornår?
Udskiftet tag og bygget Kvist ca 1993, køkken renoveret 2003.

☒ ☐

...

Ankenævnet for Forsikring

2.

97997

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

		Ja	Nej
...			
9.	Vådrum (badeværelse, toilet, bryggers)		
9.1	Har du kendskab til, at der er eller har været problemer med afløb? Hvis ja, hvilke og hvor ofte?	☐	☒
9.2	Har du kendskab til, om at der er løse og/eller revnede fliser på gulv eller vægge? Hvis ja, hvor?	☐	☒

...

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler:

Andet: Huset er løbende istandsat."

I klageskema af 11/3 2022 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Revurdering af min sag vedr. badeværelse i stuen; ...

Jeg ønsker at vandet skal løbe, hvor det skal, nemlig i kloak for ikke at beskadige bolig, hvilket er meningen med et badeværelse.

Jeg købte ejendom ... pr 1/10/2020 af ... via ejendomsmægler ..., og med ejerskifte forsikring hos Dansk Boligforsikring.

Badeværelset i stueetagen er totalrenoveret af tidl. ejer ... i 2020, oplyst og dokumenteret af tidligere ejer også over for forsikring, dvs. med ny kloakering, afløb, gulvvarme, betongulv, nye fliser på gulv og væg, samt nyt toilet og vaskeskab, jf. skriv til forsikring.

I tilstandsrapporten fra ejerskifteforsikringen var der ingen anmærkninger på de to badeværelser i huset. Alligevel viste det sig at der var omfattende problemer på badeværelset på førstesalen, hvilket så blev dækket af forsikringen for ca. 90000,-.

Sidenhen er der lavet en anmeldelse på badeværelse i stueplan jf. tidl. skriv til forsikring. Denne klage vedrører udelukkende badeværelse i stueplan, dvs. klage over manglende fald og lunke på gulv, hvor vandet står tilbage på gulvet. Klage er afvist af Dansk Boligforsikring.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Bedømmelse ønskes, mhp. revurdering af min sag mhp. udbedring af badeværelse i stueetage, således at vandet løber den rigtige vej på badeværelsesgulvet i stueetagen. Og vandet ikke bliver stående i lunke på gulvet, vedhæftet er fotos, hvor man kan se væsken blive stående på gulvet - der er brugt mælk, så man tydeligt kan se, at vandet står tilbage (jeg beklager at jeg ikke ved hvordan jeg omdøber fotos)."

Selskabet har i brev af 29/4 2022 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører klagers badeværelsesgulv, som ifølge klager har forkert fald. Klager ønsker, at ejerskifteforsikringen dækker et nyt gulv med korrekt fald.

DBF har anerkendt, at det udgør en nærliggende risiko for skade, at der kan løbe vand ud ved døren, men afvist dækning, da forholdet kan udbedres ved en ved døren, hvilket kan udføres for under 5.000 kr.

Selskabet har afvist at dække et nyt gulv under klagers udvidede forsikring, da forholdet ikke udgør en ulovlig bygningsindretning.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 25. september 2020. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 13. juli 2020.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A og tilstandsrapport som **bilag B**.

Den 14. september 2021 anmelder klager, at der er bagfald på gulvfliser i brusenichen og på det øvrige badeværelsesgulv. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag C**.

Den 5. oktober 2021 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat med billeder fremlægges som **bilag D**.

Den 28. oktober 2021 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 8. marts 2022 fastholder dækningsafslaget. Korrespondance er fremlagt af klager.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække udbedring af gulvet på badeværelset, så der er fald mod gulvafløbet i brusenichen.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 25. september 2020 var forhold ved badeværelsesgulvet, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade, jf. pkt. 3.1, herunder at udbedring af forholdet vil overstige forsikringens bagatelgrænse på kr. 5.000.

Det er også klager, som skal bevise, at gulvet på badeværelset udgør en ulovlig bygningsindretning iht. pkt. 16.1 i forsikringsbetingelserne, herunder at den renovering, som sælgerne foretog i 2020, indebar en så væsentlig forandring eller ombygning, at gældende bygningsreglement fandt anvendelse.

Der er tale om et landhus fra 1914 med et lille toilet/badeværelse i stueetagen. Frem til 1999, hvor sælgerne af huset ifølge byggesag etablerer et badeværelse på husets 1. sal, er badeværelset i stueetagen husets eneste badeværelse.

I 2020 foretager sælgerne en renovering/modernisering af badeværelset. Renoveringen fremgår ikke af byggesagsarkivet, og sælgerne har ikke i tilstandsrapporten oplyst, at badeværelset har været genstand for en omfattende renovering.

Sælger har til DBF oplyst, at de i forbindelse med renoveringen flyttede toilet og håndvask, mens de ikke ændrede på brusenichens og gulvafløbets placering.

Badeværelsesrummet er et lille rum på ca. 2,5 m². Der er anvendt store fliser (30x60), og der er lavet kuvertfald omkring afløbet i brusekabinen. Brusenichen er i åben forbindelse med resten af badeværelset, men der er udført ca. 12 mm forsækning af det vandbelastede område (ses på billede 6 og 7).

Klager har i klagen til ankenævnet oplyst, at vandet bliver stående på badeværelsesgulvet i lunger, og at man er nødt til at bruge en svaber for at få vandet til at løbe i afløbet. Klager har fremlagt billeder, hvor det ses, at vandet samler sig til højre for afløbet i brusenichen, og i området omkring toilettet/under håndvasken.

Ved besigtigelsen bruser klagers murer vand ud direkte på gulvet, hvorefter det samler sig i området ved toilet/under skab. Dette sker ifølge DBF's besigtigelseskonsulent ikke ved almindeligt brug af bruseren inde i kabinen. Her samlede en del af vandet sig inde i brusenichen i modsatte side af afløbet.

Når man anvender store fliser, kan ujævnhed ved lægningen af blot en enkelt flise medføre, at der samler sig vand væk fra afløbet.

Det forhold, at der kan stå vand på selve gulvet i badeværelset, udgør ikke i sig selv en dækningsberettigende skade, da badeværelset er udført i uorganiske/vandbestandige materialer, som ikke tager skade af fugt/vand.

Da der er tale om et meget lille rum, kan det ikke undgås, at der sprøjter lidt vand ud på gulvet udenfor selve brusenichen, når man tager bad.

Selvom der ikke ved besigtigelsen kan konstateres skader ved gerigt eller gulvet i det rum, som støder op til badeværelset, vurderer DBF's konsulent, at der kan være en risiko for, at vandet kan opfugte dørgerigten eller løbe ud under dørtrinnet. Forholdet kan udbedres ved, at kanten ved døren gøres vandtæt, så vandet forbliver på det vandtætte/uorganiske underlag.

DBF's konsulent vurderer, at udgiften til en sikring/vandtætning ved døren ikke vil overstige kr. 5.000, og DBF har derfor afvist at dække forholdet, jf. pkt. 4.12 i forsikringsbetingelserne.

DBF's klageansvarlige har dog opfordret klager til at få en håndværker til at vurdere, hvordan arbejdet bedst kan udføres, og oplyst klager om, at hun er meget velkommen til at vende tilbage med et tilbud, hvis dette måtte overstige bagatelgrænsen på kr. 5.000.

Klager har ikke bevist, at der, såfremt der udføres en vandtæt kant ved døren, vil være nærliggende risiko for skade, og at den af selskabet anviste udbedringsmetode således ikke er tilstrækkelig til at afhjælpe risikoen for skade.

Klager har tegner udvidet dækning, som omfatter ulovlige bygningsindretninger, jf. pkt. 16. 1 i forsikringsbetingelserne. Forholdet skal være ulovligt på udførelsestidspunktet.

Klager har efter DBF's opfattelse ikke påvist, at den renovering, som sælger foretog i 2020, indebar en så væsentlig ombygning af badeværelset, at sælger skulle leve op til gældende bygningsreglement, jf. byggelovens § 2, stk. 1, b).

Ankenævnet for Forsikring

5.

97997

Badeværelset skal derfor alene leve op til de regler, som var gældende, da huset blev opført, hvor der ikke var krav til gulvets fald.

Forholdet udgør derfor ikke en dækningsberettigende ulovlig bygningsindretning iht. Pkt. 16.1 i forsikringsbetingelserne."

Klageren har i brev af 10/5 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har – sammen med min murer – set Dansk Boligforsikring A/S svar fra 29/4/2022 på min klage, og jeg har følg. Bemærkninger – se herunder. Jeg anerkender således stadig ikke, at DBF ikke vil acceptere en udbedring af gulv i det lille badeværelse pga forkert fald:

Indledningsvis skriver DBF, at 'DBF har anerkendt at der er nærliggende risiko for skade, at der kan løbe vand ud ved døren, men DBF afviser dækning, da forholdet kan udbedres ved en dør'. MEN en glasdør ved brusenichen (i et meget lille badeværelse ca 2,5 m2) kan inkl montering ikke laves for under kr.5.000,- inkl moms, desuden er der et vindue i vejen, som vil vanskeliggøre montering.

Den tidl. Ejer (sælger) har selv lavet badeværelse i foråret 2020. Min murer og jeg mener ikke at badeværelset opfylder god håndværksskik, da der ikke er lavet bagfald på gulvet, som beskrevet ifølge 'små-hus reglementet' – se SBI Anvisning (under fald på gulv).

Bruseniche kunne være lavet med ensidigt fald mod et afløb/unidræn, i stedet for har sælger prøvet at lave et kuvertfald på gulvet i brusenichen – uden succes. Alternativt så er flisevalget forkert, hvis man mener, at man ikke kan lave ordentligt fald m store fliser. Valg af store fliser er ikke en undskyldning for at lave forkert fald. Det kunne have været undgået af en fagmand.

For at undgå bagfald eller lunker bør fald være 1-2% mod afløb ifølge SBI anvisning. De områder af gulvet, hvor der dagligt må forventes at være vandpåvirkning, skal have fald mod afløb og være uden lunker med fald på 1-2 %.

I brusenichen er der lunke, hvor vand skal skrubes væk fra for at komme i afløbet. Og fliser i dette område er nu skrukke (hule – nedenunder), dvs. fliser er nu løse – DETTE ER NYT!! Fugen er mørk/misfarvet og der er kalkflejringer grundet stillestående vand. Nyt foto er vedhæftet. I øvrigt er det ikke påvist at der er lavet vådrumssikring af jeres konsulent, som DBF har beskrevet tidl., men kun antaget, hvilken er standard i renovering af badeværelser i dag. Der er desuden bagfald under badeværelsesskabet også. Dette har vi tidl. Synlig gjort på foto med hvidt vand.

Ved brug af store fliser: selvfølgelig kan der laves fald ved brug af store fliser. Men arbejdet er betinget af at det er en professionel/murer med erfaring som laver projektet. Badeværelset er lavet af tidl. Ejer (som er elektriker).

I forbindelse med renovering af badeværelse forår 2020 er også gulvafløbet skiftet og der er etableret gulvvarme. Dette er lavet siden husets oprindelige bad, og det er en væsentlig ændring ift. tidl.

...

PS. Kommentar til nyt foto: de 2 store fliser er løse med skrukke som beskrevet med kalk dannelse og misfarvning af fuger til følge (fuger er sorte, da vandet trænger ned i fugen og tørrer langsomt op)."

Selskabet har i brev af 14/6 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Vedr. skade/nærliggende risiko for skade

Klager har tilsyneladende misforstået den af selskabet anviste udbedringsmetode. Der er tale om en tætning ved den eksisterende dør – ikke en glasdør ved brusenichen. Som anført er klager velkommen til at indhente et tilbud og sende dette til selskabet, såfremt dette overstiger kr. 5.000.

Forsikringen dækker ikke gulvets almindelige brugbarhed, jf. pkt. 4.2 i forsikringsbetingelserne, og det forhold at badeværelsesgulvet skal tørres/svabes efter anvendelse.

Vedr. ulovlighed

Selskabet skal fastholde det tidligere anførte omkring sælgers renovering.

Det skal herudover præciseres, at der ikke tale om, at vandet ledes væk fra afløbet. Der er udført kuvertfald omkring afløbet og forsænkning af brusenichen. Det forhold, at der samles lidt vand i en lunke i brusenichen, fordi udførelsen af flisegulvet ikke er udført med den fornødne omhyggelighed, medfører ikke, at gulvet er ulovligt.

Klager har således under alle omstændigheder ikke påvist, at badeværelsesgulvet udgør en ulovlig bygningsindretning, jf. pkt. 16.1 i forsikringsbetingelserne. Dækning under denne bestemmelse forudsætter i øvrigt, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne.

Vedr. skrukke fliser

Klager oplyser i sit høringssvar, at de to fliser i lunkeområdet i brusenichen er blevet skrukke grundet vandbelastningen, og at fugerne i området er misfarvede grundet stillestående vand, som trænger ned i fugerne og tørrer langsomt ud.

Klagers oplysninger har været forelagt besigtigelseskonsulenten, som oplyser, at fliserne er hultydende på grund af manglende fliseklæb ved lægningen og ikke fordi, der står vand på dem. Fugerne er mørke grundet almindelig brug og sæberester. Der henvises til notat fremlagt som bilag E. I øvrigt registrerede besigtigelseskonsulenten skrukke fliser ved besigtigelsen i oktober 2021, og der er dermed ikke tale om et forhold, som pludselig er opstået.

Nærværende sag har fra anmeldelsen frem til nu alene drejet sig om faldet på badeværelsesgulvet. Selskabet vil naturligvis gerne behandle klagers anmeldelse af skrukke fliser, men der er efter selskabets opfattelse tale om et nyt og separat forhold, som ikke har sammenhæng med det forhold, som behandles i ankenævnet.

Skrukke fliser udgør sædvanligvis ikke en skade i sig selv, og der ses ikke revnede fuger på klagers billeder. Da forholdet ikke tidligere har været behandlet, vil selskabet dog naturligvis gerne behandle det på sædvanlig vis i skadeafdelingen og i den forbindelse tilbyde at foretage en besigtigelse af forholdet for at konstatere, om forholdet har udviklet sig siden den første besigtigelse."

Ankenævnet for Forsikring

7.

97997

Til dette har klageren fremsendt brev af 4/7 2022, hvori det bl.a. er anført:

"Men inden afgang har jeg diskuteret Dansk Boligforsikrings svar med mine rådgivere, primært min murermester. Vi er helt uenige i deres afvisning/svar.

...

Og jeg vil derfor bede ankenævnet om at forholde sig til min sag og det som er fremlagt. Såfremt der er uklarheder eller behov for uddybning, så svarer jeg selvfølgelig meget gerne."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 13/7 2020, klagerens skadeanmeldelse af 14/9 2021, selskabets besigtigelsesnotat af 6/10 2021, notat fra selskabets besigtigelseskonsulent af 10/6 2022, fotos af badeværelset, selskabets afslag af 28/10 2021, klagerens klage af 25/1 2022, selskabets fastholdelse af 6/12 2021, police af 16/11 2020 og forsikringsbetingelser W.1.1.19. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af klagerens skadeanmeldelse af 14/9 2021 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget (dato) lørdag, 1 maj 2021

Hvordan blev skaden opdaget Ifm. at jeg har fået lavet badeværelse på 1. sal, har jeg under reno-
veringen måtte benytte badeværelse/bruser i stueetagen.

Her har jeg konstateret at der er bagfald på gulvfliser i det sænkede brusenicheområde og vand
dannes så og løber ikke i afløb. Tillige løber det vand der kommer ud på øvrigt gulv mod døren til
indgang til badeværelse, dvs. der er også bagfald i det øvrige gulv.

...

Hvori består skaden (hvad er skaderamt) forkert hældning på gulv i badeværelse i stueetage bag-
fald på gulvfliser."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 6/10 2021 fremgår bl.a.:

"BESIGTIGELSESDATO: 5. oktober 2021

...

BESKRIVELSE/ÅRSAG/KONKLUSION:

Konstruktion/opbygning: Klinker (30x60), membran, etagedæk

Beskrivelse: Her ses badeværelse med anmeldte forhold i litra a mod vest. Billede 2.

Der er udført kuvertfald omkring afløbet og bruseområdet er sænket ca. 12 mm.

Vand ses i kabine og samle sig væk fra afløb. Billede 4-6.

Da FT's murer bruser vand direkte ud på gulvet ses vandet at løbe mod dør og under skab. Bille-
de3.

Der ses blød fuge i kabine og ved afløb. Billede 7-8.

Konklusion:

Der er anvendt store klinker. Udførelsen er af ringere kvalitet. Der er risiko for opfugtning mod
køkken da vand kan ledes mod døren. Ved almindeligt brug af bad vil der dog ikke komme så me-
get vand ud på gulvet, at dette udgør en risiko.

Alderen på det skadede: Gulvet vurderes at være 5 år gammelt

Aktuelle skader: Her ses ingen skader.

Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader:

Risiko for vand kan løbe mod dør og i de underliggende konstruktioner med skader til følge.

Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?: Ja.

Ejendom er overtaget August 2020.

FT oplyser de først ser forkert fald nu da de tidligere har brugt bad på 1. sal, men dette nu er under renovering.

Datteren har brugt badeværelset i stueetagen men har ikke nævnt noget om, at vandet løber forkert vej.

UDBEDRING

Beskrivelse af udbedring af det skadede:

Der demonteres hvidmalet plattelite på bundstykke.

Der skæres 5-8 mm af indfatninger med feincutter mod klinker ved dør.

Der pålægges vandtæt fuge under indfatninger og bundstykke.

Eksisterende plattelite genmonteres 3 mm over klinker.

Vandtæt fuge pålægges under plattelite.

Alternativt fjernelse af bad miljø og toilet, fjernelse af klinker på gulv samt nederste række rundt vægge, opretning af gulv med korrekt fald mod afløb, påførelse af membran, lægning af klinker på gulv samt nederste række rundt vægge, pålægning fuger, montering toilet og badmiljø.

Omkostningerne til det skadede:

Tætning ved dør:

Arbejds løn 4-5.000.-

Materialer 500.-

Nyt gulv: 30-40.000.-

Beskrivelse af udbedring af evt. følgeskader:

Der ses ingen tegn på følgeskader ved besigtigelsen."

Af notat fra selskabets besigtigelseskonsulent af 10/6 2022 fremgår bl.a.:

"Jeg mener ikke fugerne er mørke pga. vand trænger ned i dem, men pga. alm brug og sæberester. Ifølge kundens nye oplysninger så skyldes mørke fuger at der er stillestående vand. Hvordan kan der på hendes fremsendte billede ses mørke fuger ved ender af samme klinker men ikke på midten. Så skulle klinken stå op i en bue?

Fliserne er skrukke pga. manglende påført fliseklæb ved lægning, ikke pga. vand står på dem. Ved gennemtrængning af vand igennem eventuelle dårlige fuger kan vand over tid være medvirkende til fliser bliver løse."

Af police af 16/11 2020 fremgår bl.a.:

"Selvrisko pr. skade 5000 kr. pr. skade - og 20000 kr. i alt i løbetiden (dog 5000 kr. ved basisdækning)"

...

Hvad dækker basisforsikringen?

- ✓ Ulovlige el-installationer
- ✓ Ulovlige vvs-installationer
- ✓ Udgifter til reparation af skjulte skader, som ikke er omtalt i tilstands- eller elinstallationsrapporten

Hvad dækker den udvidede forsikring?

- ✓ Ulovlige bygningsindretninger
- ✓ Kosmetiske forskelle på fliser og sanitet
- ✓ Påbudt oprensning af forurenede grund
- ✓ Ulovlige stik- og kloakledninger i grunden udenfor bygningen."

Af forsikringsbetingelser W.1.1.19 fremgår bl.a.:

"3. Hvilke forhold er dækket?

3.1

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

3.2

Forsikringen dækker:

- udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer i eller under de forsikrede bygninger (til yderside af bygningens fundament)
- lovliggørelse af vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses-/opførelsetidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet.

...

3.4

Forhold under 5000 kr. er ikke omfattet af forsikringen og kan ikke anmeldes.

3.5

Dækningen er betinget af:

- at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

3.6

Ved dækningsberettigende forhold i henhold til dette pkt. 3 dækker forsikringen desuden:

3.6.1

Forøgede byggeudgifter i forbindelse med udbedring af et dækningsberettigende forhold, når udbedringen nødvendiggør en væsentlig forandring af bygningen eller bygningsdelen, og forsikrings-tageren kan dokumentere, at vedkommende har fået afslag fra myndighederne på en ansøgning om dispensation fra de relevante krav i henhold til bygningslovgivningen, bygningsreglementet eller stærkstrømsbekendtgørelsen. Erstatningen for forøgede byggeudgifter kan i alt udgøre indtil 20% af den beskadigede bygnings nyværdi, dog maksimalt 1,37 mio. kr.

...

Forsikringen dækker ikke:

4.1

Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

4.2

Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt) eller lovlighed i henhold til byggelovgivning, servitutetter eller offentligretlige forskrifter medmindre disse er dækket efter pkt. 3.2 og 3.3, samt æstetiske og arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af dette forhold er indtrådt en skade, eller der er en nærliggende risiko for, at en skade på det forsikrede vil opstå, jf. pkt. 3.1.

...

4.12

Forhold under 5000 kr.

...

Såfremt det fremgår af policens forside, er forsikringen udvidet til at dække følgende:

16.1

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI anvisninger, Byg-Erfa blade etc. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af bygningslovgivningen.

Det er en betingelse for dækning, at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Fotos af badeværelset har været forevist for nævnet.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1914. I 2020 foretog sælgerne af huset en renovering/modernisering af badeværelset i stueetagen, og klageren overtog ejendommen 25/9 2020.

Ankenævnet for Forsikring

11.

97997

Den 14/9 2021 anmeldte klageren, at der var bagfald på gulvfliser i både brusenichen og det øvrige gulv, og at der løb vand fra gulvet mod døren til indgangen af badeværelset.

Klageren kræver, at selskabet skal dække udbedring af forholdet. Hun har anført, at udførelsen af gulvet på badeværelset ikke opfylder god håndværksskik, da der ikke er lavet bagfald på gulvet, som beskrevet ifølge "småhusreglementet". I brusenichen er der lunke, hvor vand skal skrubes væk for at komme i afløbet. Hun har anført, at der ved renovering af badeværelset i foråret 2020 blev skiftet gulvafløb og etableret gulvvarme, hvilket er en væsentlig ændring. Klageren har videre anført, at fliser i brusenichen nu er skrukke, at fuge er mørk/misfarvet, og at der er kalkaflejringer grundet stillestående vand.

Selskabet har anerkendt, at forkert fald på badeværelsesgulvet udgør en nærliggende risiko for skade, da der kan løbe vand ud ved døren, men har afvist dækning, da forholdet kan udbedres ved en tætning ved døren for et beløb under selvriskoen på 5.000 kr. Selskabet har afvist at dække et nyt gulv under den udvidede dækning, da forholdet ikke udgør en ulovlig bygningsindretning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 16.1. Sælgeren har til selskabet oplyst, at sælger i forbindelse med renoveringen flyttede toilet og håndvask, men ikke ændrede på brusenichens og gulvafløbets placering. Det forhold, at der samles lidt vand i en lunke i brusenichen, fordi udførelsen af flisegulvet ikke er udført med den fornødne omhyggelighed, medfører ikke, at gulvet er ulovligt. Dækning under punkt 16.1 forudsætter i øvrigt, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne. I forhold til skrukke fliser i lunkeområdet i brusenichen har selskabet anført, at forholdet ikke tidligere har været behandlet, og selskabet vil behandle dette på sædvanlig vis i skadeafdelingen og foretage en besigtigelse af forholdet.

Af tilstandsrapporten fremgår det, at "**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:** A: ... Bygningen fremstår med flere ændringer i den oprindelige bygning. Køkken, bad og gæstetoilet er renoveret ... **Sælgers oplysninger om ejendommen ... 1.3. Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne?** Ja ... Udskiftet tag

Ankenævnet for Forsikring

12.

97997

og bygget kvist ca. 1993, køkken renoveret 2003. **Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler: Andet:** Huset er løbende istandsat".

Af selskabets besigtigelsesnotat af 6/10 2021 fremgår det, at "**Beskrivelse:** ... Der er udført kuvertfald omkring afløbet og bruseområdet er sænket ca. 12 mm. Vand ses i kabine og samle sig væk fra afløb ... Da FT's murer bruser vand direkte ud på gulvet ses vandet at løbe mod dør og under skab ... **Konklusion:** Der er anvendt store klinker. Udførelsen er af ringere kvalitet. Der er risiko for opfugtning mod køkken, da vand kan ledes mod døren. Ved almindeligt brug af bad vil der dog ikke komme så meget vand ud på gulvet, at dette udgør en risiko ... **Aktuelle skader:** Her ses ingen skader. **Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader:** Risiko for vand kan løbe mod dør og i de underliggende konstruktioner med skader til følge ... Beskrivelse af udbedring af det skadede: Der demonteres hvidmalet plattelite på bundstykke. Der skæres 5-8 mm af indfatninger med feincutter mod klinker ved dør. Der pålægges vandtæt fuge under indfatninger og bundstykke. Eksisterende plattelite genmonteres 3 mm over klinker. Vandtæt fuge pålægges under plattelite ... Omkostningerne til det skadede: Tætning ved dør: Arbejdsløn 4-5.000.- Materialer 500.-".

Nævnet har ikke taget stilling til forholdet vedrørende skrukke/løse fliser i brusenichen, da der er tale om et nyt forhold, som selskabet har oplyst at ville besigtige og behandle.

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

Basisdækningen

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at bagfald på badeværelsesgulvet og på gulvet i brusenichen på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller risiko for skade i basisforsikringens forstand, når der bortses fra tætningen omkring døren, som selskabet har anerkendt at dække, hvis udbedringsomkostningerne overstiger selvriskoen.

Ankenævnet for Forsikring

13.

97997

Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse i forhold til ejerskifteforsikringens basisdækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at forholdet har medført aktuelle skader på bygningen, og at badeværelsesgulvet er udført i uorganisk materiale.

Nævnet har også lagt vægt på, at forsikringen ikke dækker ejendommens almindelige brugbarhed, hvortil efter nævnets opfattelse hører, at badeværelsesgulvet skal tørres op/at der skal benyttes svaber efter benyttelse af badet, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4.2.

Nævnet har derudover lagt vægt på at bruserområdet er forsænket i forhold til det øvrige gulv, hvad der begrænser mængden af vand på gulvet uden for brusenichen.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det af selskabets besigtigelsesnotat af 6/10 2021 fremgår, at udbedringen vil bestå i at montere platteliste på bundstykke, skære 5-8 mm af indfatninger mod klinker ved dør, pålægge vandtæt fuge under indfatninger og bundstykke og genmontere platteliste over klinkerne, samt at disse reparationsarbejder antages at kunne udføres for et beløb, der ikke vil overstige selvriskoen på 5.000 kr.

Udvidet dækning

Ejerskifteforsikringen er udvidet til at dække ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at ændringen af badeværelset i tidligere ejeres ejertid har haft en karakter og et omfang, som bevirker, at forholdets lovlighed skal bedømmes efter det bygningsreglement, der var gældende på ændringstidspunktet, jf. byggelovens § 2, stk. 1, litra b, om væsentlige ombygninger og forandringer.

Nævnet har navnlig lagt vægt på, at klageren ikke har fremlagt dokumentation for renoveringens omfang, at de tidligere ejere til selskabet har oplyst, at de i forbindelse med renoveringen

Ankenævnet for Forsikring

14.

97997

flyttede toilet og håndvask, men ikke ændrede på brusenichens og gulvafløbets placering, samt at sælgeren ikke i tilstandsrapporten har oplyst, at badeværelset har været genstand for en omfattende renovering.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren i øvrigt ikke har bevist, at gulvets udformning eller tæthed på opførelsestidspunktet er udført i strid med den aktuelle eller den på renoveringstidspunktet gældende bygningslovgivning.

Nævnet bemærker i øvrigt, at det i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 16.1 er en yderligere betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation for det ulovlige forhold hos myndighederne.

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