

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 31. august 2022 blev i sag nr. 98020:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med basis dækning. Den forsikrede ejendom er opført i 1970, og klageren overtog ejendommen den 1/8 2020 på baggrund af tilstandsrapport af 20/3 2020. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Pænt og nyrenoveret rækkehus med fladt tag - og tilhørende udhus/carport samt overdækket terrasse. Ejendommen er udført i materialer, der er tidstypiske for opførelsestidspunktet. Ejendommen er renoveret indenfor de seneste år med bl.a. nyt køkken, gulve i stue, køkken, og værelser samt klinkegulve i bryggers og badeværelse. ...

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

- Generelle oplysninger

...

1.3 Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne?

JA

Hvis ja, hvilke og hvornår? Hele huset er blevet totalrenoveret".

I klageskema af 16/3 2022 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Klager købte ejendommen ... med overtagelsesdag d. 01/08-2020, jf. bilag 1.

Efter at have taget ejendommen i brug, konstaterede klager to forhold:

1) Vandet løber ikke til afløb i badeværelse

2) Der er ikke varme i gulvet i gang og bryggers

Forholdene blev undersøgt jf. bilag 2.

Forholdene blev anmeldt til ejerskifteforsikringen jf. bilag 3.

Forholdene blev herefter undersøgt af forsikringens sagkyndige ([VVS firma]), jf. bilag 4, som konstaterede:

- a) Manglende varmekilde i gang og brygges
- b) Manglende fald på badeværelsesgulv

Helt som klagers egen konstatering.

Ejerskifteforsikringen godkendte manglende varmekilde, som en dækningsberettiget skade, mens manglende fald ikke blev anerkendt.

Forsikringen tilbød radiatorvarme fremfor etablering af gulvvarme, som der er i resten af huset.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Etablering af gulvvarme i entre og bryggers.

Etablering af korrekt fald på badeværelsesgulv."

Selskabet har i brev af 20/4 2022 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Klager overtog den forsikrede ejendom den 1. august 2020, hvor ejerskifteforsikringen også trådte i kraft. Den forsikrede ejendom er opført i år 1970, og forsikringen er tegnet uden udvidet dækning. Vi vedlægger police og vilkår som bilag A og B. Forsikringen er tegnet på baggrund af tilstandsrapport, som vedlægges som bilag C.

Sagsfremstilling

Klager rettede den 1. oktober 2020 henvendelse til ejerskifteforsikringen. Henvendelsen blev bekræftet, og vi udbad os i samme forbindelse yderligere oplysninger om hvilke forhold, der blev anmeldt til forsikringen.

Klagers advokat vendte den 16. oktober 2020 tilbage med en udtalelse fra klagers VVS'er (vedlagt af klager som bilag 2), som præciserede de anmeldte forhold. Det fremgik af udtalelsen, at der blev anmeldt manglende varmekilde i gang og bryggers samt manglende fald på badeværelsesgulv. Vi besigtigede de anmeldte forhold ved taksator den 26. oktober 2020. Vi vedlægger taksators rapport af 29. oktober 2020 som bilag D.

Følgende er uddrag fra rapporten:

'Jeg undersøgte forholdet angående manglende fald på gulv i bruseniche. Jeg kunne måle et lille fald mod afløb på det meste af gulvet. Jeg vandbelastede gulvet og vandet løb til afløb. Et stykke tid efter jeg slukkede for vandet lå der stadig lidt vand tilbage på gulvet. Du oplyste at når du tog bad lå der ca. 1 cm vand på gulvet. Du oplyste også at vandet løb langsomt ud af afløbet. Ejerskifteforsikringen dækker forholdet som medfører nærliggende risiko for skader jf. vilkår pkt. 15 C, se

over. Når du tager bad bliver vandet i nichen og det medfører dermed ikke skader. Derfor erstattes forholdet ikke'.

For så vidt angik forholdet vedrørende gulvvarme vurderede taksator, at der skulle rekvireres en VVS netværkshåndværker til at besigtige dette.

På baggrund af oplysninger fra netværkshåndværker sendte taksator den 20. januar 2021 en afgørelse til klager, hvoraf fremgik, at gulvvarmen gik igennem gangen og hen til værelserne, men at der ikke var gulvvarme i resten af gangen eller i bryggerset. Termografiundersøgelse viste, at varmerørene ikke var isolerede. Forsikringen tilbød på den baggrund at dække isolering af varmerørene.

Angående den manglende varmekilde i resten af gangen og i bryggerset tilbød taksator at dække forholdet ved at levere, montere og opsætte radiator i de to rum.

Endelig var det beskrevet i afgørelsen, at vores netværkshåndværker havde rensset og tjekket afløbet på badeværelset, og at dette nu fungerede fint.

Vi vedlægger kopi af taksators rapport af 20. januar 2021 som bilag E.

Vores vurdering

Badeværelsesgulv

Klagers advokat henviser til, at forsikringen skal dække manglende fald på badeværelsesgulvet.

Der er tale om et badeværelse med klinker på badeværelsesgulvet og med en bruseniche med et unidrain-afløb i brusenichen.

Der er monteret en skinne på klinkerne rundt om brusenichen, og brusenichen er afgrænset med henholdsvis vægge med klinker og bruseforhæng.

Taksator vandbelastede gulvet ved sin besigtigelse, hvilket viste, at vandet blev i brusenichen. Desuden målte taksator som tidligere nævnt et lille fald mod afløbet på det meste af gulvet.

Taksator har oplyst, at årsagen til, at der på anmeldelsestidspunktet lå lidt vand på gulvet ved badning var, at afløbet ikke var rensset. Dette er som nævnt bragt i orden nu, idet vores netværkshåndværker har rensset afløbet.

På resten af badeværelsesgulvet er der sokkelflise, og der er yderligere et afløb under håndvasken.

Klagers ejendom er opført i 1970, og ifølge sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten er der lagt nye klinker på badeværelsesgulvet i sælgers ejertid.

Vi vedlægger som bilag F foto af badeværelsesgulvet og brusenichen.

Ejerskiftforsikringen dækker forhold ved klinkegulvet, som på overtagelsestidspunktet den 1. august 2020 udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade, jf. vilkårenes punkt 15 C.

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.

Der ses ikke skader ved klinkegulvet i badeværelset i form af eksempelvis revner eller svækkelser.

Der er som sagt målt et lille fald på det meste af gulvet, og omfanget og graden af det lille areal, hvor der ikke er fald mod afløbet har ikke nogen nævneværdig betydning for badeværelsets brugbarhed. Vandet bliver som nævnt i brusenichen, og der er derfor ikke vand i nærheden af døråbningen, hvorfor der ikke vurderes at være nærliggende risiko for vandudsivning til det tilstødende rum.

Gulvets udformning udgjorde efter vores opfattelse, på baggrund af ovenstående, ikke en dækningsberettigende skade eller en nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet den 1. august 2020.

Vi henviser i forlængelse heraf til eksempelsamlingen på side 18 i vilkårene (vedlagt som bilag B), hvori er oplistet en række eksempler på forhold ved gulvkonstruktioner, som almindeligvis ikke vil være dækket af ejerskifteforsikringen. '*... Lokale lunger og mindre skævheder på gulve. Stedvis skrukke/hule fliser eller klinker...*'.

Endelig fremhæver vi, at det er et grundlæggende princip i dansk ret, at det påhviler forsikringstager at påvise en forsikringsbegivenhed. Dette er ligeledes beskrevet i vilkårenes punkt 8 B.

8. Hvis skaden sker

B Forsikringstager har bevisbyrden

Det er dig som forsikringstager, der skal sandsynliggøre/bevise, at der er tale om en skade eller et ulovligt forhold.

Ankenævnet har taget stilling i lignende sager:

Til at belyse praksis på området henviser vi til kendelse 96.508 fra nævnet.

Sagen handler blandt andet om selskabets afslag på dækning af forkert fald på et badeværelsesgulv udført i 2010.

Nævnet fandt, at klager ikke havde bevist, at det manglende fald på badeværelsesgulvet uden for brusenichen mod gulvafløbet medførte en nærliggende risiko for skade eller i sig selv udgjorde et

forhold, der nedsatte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger.

Nævnet kunne ikke kritisere selskabets afgørelse og gav selskabet medhold.

Kendelse 96.834 er ligeledes illustrativ for dette forhold og omhandler et badeværelsesgulv i en ejendom opført i år 1970. Badeværelset var renoveret i 2009. Klager anmeldte, at badeværelsesgulvet hældte væk fra brusenichens afløb.

Nævnet fandt, at forholdet på det foreliggende grundlag ikke udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet.

Sammenfattende kan vi på baggrund af ovenstående konkludere, at der ikke er sandsynliggjort tilstedeværelsen af en dækningsberettigende skade på overtagelsestidspunktet i nærværende sag.

Varmekilde i gang og bryggers

Vi forstår klagers advokat således, at der ønskes udført gulvvarme i bryggerset og den del af gangen, hvor der ikke er gulvvarme.

Taksator har ved sin behandling af det anmeldte forhold vedrørende manglende varme i de to rum rekvireret en netværkshåndværker til at undersøge forholdet.

Undersøgelsen med termografikamera viste, at gulvvarmen fra kedlen og til de to værelser kører igennem gangen.

Sælger har ifølge sagens oplysninger forklaret til klager, at gulvvarmen er ført igennem gangen og dermed afgiver lidt varme dér, inden den går ud til værelserne.

Det har vist sig, at rørene ikke var isolerede, hvilket forsikringen har tilbudt at dække.

Termografiundersøgelsen viste ikke yderligere gulvvarme i resten af gangen eller i bryggerset.

Vi har ved taksators rapport af 20. januar 2021 oplyst klager om, at forholdet vedrørende manglende varmekilde i bryggerset og gangen er dækket af forsikringen.

Udbedring er i overensstemmelse med praksis fra ankenævnet tilbudt som levering og montering af en radiator i hvert rum.

Der er af vores netværkshåndværker, som har undersøgt forholdet, givet tilbud på denne udbedring. Tilbuddet lyder på 11.700 kr. inkl. moms. Vi har godkendt dette tilbud, og udbedring kan igangsættes. Vi vil, efter at arbejdet er udført tilfredsstillende, udbetale erstatningen fratrukket selvriskoen.

Det er vores vurdering, at den allerede tilbudte og ovenfor skitserede udbedringsmetode er korrekt, blandt andet henset til ejendommens alder og rummenes funktion.

Til støtte for denne påstand henviser vi til kendelse 92.137, der handler om manglende gulvvarmeinstallation i et bryggers i en ejendom fra 1974.

Nævnet fandt, at en radiatorløsning opfyldte funktionskravet om opvarmning af bryggerset. Navnet fandt således ikke grundlag for at pålægge selskabet af etablere gulvvarme.

Kendelse 83.936 illustrerer ligeledes nævnets holdning til radiatorløsningen. Denne sag drejede sig om en ejendom fra 1978, hvor der ikke var etableret gulvvarme i køkkenet. Flertallet i nævnet fandt, at den af selskabet tilbudte radiatorløsning opfyldte funktionskravet om opvarmning. At det fejlagtigt fremgik af tilstandsrapporten og energimærkerapporten, at der var gulvvarme i husholdets køkken, kunne ikke føre til andet resultat.

Vi fastholder således på baggrund af ovenstående betragtninger, at den tilbudte radiatorløsning stemmer overens med praksis fra nævnet.

Det skal nævnes, at klager naturligvis er velkommen til at benytte erstatningen som tilskud til etablering af gulvvarme, såfremt dette ønskes.

Udgifter til advokat er ikke dækket af forsikringen

Vi gør opmærksom på, at udgifter til juridisk bistand som udgangspunkt ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

Vi bemærker videre for god ordens skyld, at vi i overensstemmelse med praksis og jf. nævnets vedtægter § 23, stk. 3 ikke dækker omkostninger til advokatbistand under sagens behandling i nævnet."

Klagerens advokat har i brev af 23/5 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Ad fald på badeværelsesgulv

Det er uklart, om det bestrides, at der mangler fald på gulvet i bruseniche.

Topdanmark Forsikring A/S **opfordres** til at tilkendegive, om der er enighed om dette.

Det gøres gældende, at det er en dækningsberettiget skade, hvis der ikke er det fornødne fald i brusenichen.

Bolius skriver om dette:

'Fald mod gulvafløb på badeværelset

Et badeværelsesgulv skal bygges op, så det har fald mod et gulvafløb, så vandet kan løbe væk fra de områder, der dagligt påvirkes af vand (vådzonen):

- *Inde i brusenichen og rundt om håndvasken skal faldet være mellem 1 og 2 procent.*
- *Under badekar og fast inventar skal faldet være mindst 2 procent.*

1 procent svarer til, at gulvet falder 1 cm for hver meter.'

Og Bygningsreglementets vejledning:

'Vådtrum er et af de mest fugtbelastede rum, og derfor skal vådtrum udføres med fokus på beskyttelse mod vand- og fugtbelastninger, ligesom der er specifikke krav til ventilation i vådtrum i boliger i kapitel 22. Vådtrum skal udføres, så der er sikkerhed mod skader fra vand og fugt, og de skader, som vand og fugt kan medføre. De typiske problemer med vandskader i vådtrum stammer fra utætheder i rørsamlinger eller omkring installationsgennembrydninger, utilstrækkelige vådrums-

membraner og manglende fald på gulvet mod gulvafløb i de vandbelastede områder af vådrummet.'

Der er således ingen tvivl om, hvordan udførelse skal ske.

Når der er krav om fald, er der jo en grund til dette: risikoen for vandskader.

Dette fremgår direkte af vejledningen, jf. uddraget optrykt ovenfor. Hvis der ikke er fald, vil der stå vand i brusenichen hele tiden, hvilket vil medføre forøget risiko for udsivning til gulvkonstruktion, hvis der bliver den mindste revne, og dermed risiko for vandskader (de værste vandskader – som ikke opdages grundet den lille sivning af vand).

Det forekommer derfor paradoksalt, at Topdanmark Forsikring A/S beder Ankenævnet for Forsikring underkende de bygningsfaglige anvisninger, idet Topdanmark Forsikring A/S ikke mener, at der er skadesrisiko trods det, at de faglige vurderinger er det modsatte.

Hvis der ikke var skaderisiko, var der ingen grund til at lave regler om fald – det er jo ikke et spørgsmål om æstetik.

Ad varme i gang og bryggers

Det noteres, at der er to skader: dels manglende isolering af rør og dels manglende varmekilde.

Det er klagers opfattelse, dels at der er krav på en løsning, der er afstemt efter husets øvrige løsning, og dels at der under alle omstændigheder skal hugges et gulv op for at isolere.

Topdanmark Forsikring A/S' synspunkt svarer til, at man sætter et vindue i, som ikke er magen til de øvrige med den (korrekte) begrundelse, at funktionen jo er den samme.

Det kunne Ankenævnet for Forsikring selv sagt (forhåbentlig) ikke finde på.

Ankenævnet for Forsikring bør derfor heller ikke acceptere, at manglende gulvvarme løses via en radiator – når der er gulvvarme i resten af ejendommen."

Selskabet har i brev af 9/6 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Badeværelsesgulv

Vi fastholder, at taksator har målt et lille fald på gulvet, og at vandet bliver ledt til afløb. Det kan ikke afvises, at en flise kan være lagt lidt skævt, men det er vores vurdering, at der altid vil ligge lidt vand på gulvet, da der sjældent vil være udført så stort et fald på gulvet, at al vandet kan løbe væk.

At der ligger lidt vand skyldes ifølge taksator blandt andet overfladespændinger. Hvis al vandet på et badeværelsesgulv skal væk, skal der bruges svaber og aftørring.

Vi henviser til, at der som tidligere nævnt er monteret en skinne på klinkerne rundt om brusenichen, samt at brusenichen er afgrænset med henholdsvis klinker og bruseforhæng.

For en nærmere beskrivelse af badeværelsets indretning henviser vi til vores første indlæg.

Der er ikke konstateret en skade

Med baggrund i denne indretning må vi holde fast i, at der ikke er dokumenteret skader eller sandsynliggjort nærliggende risiko for samme ved klagers overtagelse af ejendommen den 1. august 2020, jf. vilkårenes punkt 15 C samt 8 B.

Da skadebegrebet således ikke ses realiseret, må vi i det hele fastholde vores afgørelse.

Klagers advokat henviser til anvisning fra Bolius samt vejledning til et bygningsreglement.

Vi anfægter ikke disse anbefalinger men må holde fast i, at forudsætningen for dækning over klagers ejerskifteforsikring er, at der på overtagelsestidspunktet var konstateret en skade, eller at der var sandsynliggjort en nærliggende risiko herfor, hvilket ikke er bevist i denne sag. Vi henviser igen til vores første indlæg, herunder til eksempelsamlingen på side 18 i vilkårene.

For en god ordens skyld indsættes desuden herunder uddrag af vilkårene, hvori der også på side 19 er oplistet en række eksempler på forhold, der ikke er dækket af forsikringen.

Bad/toilet og bryggers	• Utæt gulv- eller vægbeklædning som følge af konstruktionsfejl • Revnede eller udfaldne fuger som følge af konstruktionsfejl	• Manglende vådrumsmembran i vådzone • Manglende fald mod gulv afløb i vådrum, der medfører vandansamlinger på gulv
------------------------	---	---

Vi bemærker, at forsikringen ikke dækker eventuelle ulovlige bygningsindretninger (medmindre der naturligvis er sket en skade). Det udgør dermed i sagens natur heller ikke en dækningsberettiget skade, at et forhold ikke er i overensstemmelse med diverse anvisninger.

Vi må på baggrund heraf fastholde vores afvisning.

Varmekilde i gang og bryggers

Forsikringen dækker som tidligere nævnt isolering af rørene i gangen. Vi går ud fra, at der er enighed omkring dette punkt.

Vi fastholder, at den tilbudte løsning med levering og montering af radiatorer i de to rum er i overensstemmelse med praksis fra ankenævnet, idet den opfylder funktionskravet om opvarmning. Vi henser i øvrigt til ejendommens alder og rummenes funktion."

Til dette har klagerens advokat fremsendt brev af 23/6 2022, hvori det bl.a. er anført:

"Ad fald på badeværelsesgulv

Jeg forstår Topdanmarks svar således, at man er enig i, at der ikke er det anbefalede fald i brusenichen. Vores påstand er, at der ikke er fald overhovedet.

Uanset om der er et mindre fald eller intet fald, bør der være dækning under ejerskifteforsikringen.

Man bør nærlæse Bolius – som udtrykkelig skriver, at de typiske vandskader i vådrum stammer fra bl.a. manglende fald på gulvet mod gulv afløb.

Der er således en nærliggende fare for skade.

Om skaden er sket, kan vi ikke vide – da vi ikke kan se om der er trængt vand i konstruktionerne.

Det er ikke et krav for at få dækning under ejerskifteforsikringen, at skaden er sket – der skal blot være en nærliggende risiko for det. Her er risikoen underbygget via uddrag fra Bolius, og Topdanmark bestrider ikke Bolius faglighed. Så må der også være dækning.

Man skal notere sig, at dækningsområdet er reguleret via en bekendtgørelse – så det er reelt uden betydning, hvad der står i vilkårene.

Efter klagers opfattelse må dette være et kerneområde for dækning.

...

Ad varme i gang og bryggers

Det noteres, at Topdanmark ikke argumenterer nærmere for hvordan situationen adskiller fra et råddent vindue, der skal skiftes. Der vil man selv sagt sætte et i magen til de andre – selvom man kunne købe et billigere med samme funktion.

Samme princip skal bruges her. Man kan ikke pludselig i 2 rum gå over til anden varme (radiator frem for gulvvarme)."

Hertil har selskabet i brev af 24/6 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Vi bemærker for god ordens skyld, at ejerskifteforsikringens basisdækning er fastsat ved lov (BEK nr. 13 af 12/01/2012), og at det i vores seneste indlæg nævnte eksempel på et forhold, der typisk ikke er dækningsberettigende – nemlig manglende fald mod gulv afløb i vådrum, der medfører vandansamlinger på gulv - fremgår af bilag 3 til den aktuelle bekendtgørelse."

Heroverfor har klagerens advokat i brev af 28/6 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Der er i badeværelset en aktuel skadesrisiko, jf. Bygningsreglementet. Da vi ikke kender kvaliteten af blandt andet vådrumsmembran, er der en aktuel risiko, hvis ikke vandet bortledes fra gulvet."

Selskabet har herefter i brev af 29/6 2022 fremsendt yderligere bemærkninger.

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 20/3 2020, købsaftale af 8/6 2020, klagerens anmeldelse af 1/10 2020, vurdering fra VVS firma af 14/10 2020, selskabets taksators rapporter af 29/10 2020 og 21/1 2021, selskabets afgørelse af 18/11 2021, foto af badeværelset, police af 30/7 2020 og forsikringsbetingelser 6776-1 af januar 2017. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Ankenævnet for Forsikring

10.

98020

Af klagerens anmeldelse af 1/10 2020 fremgår bl.a.:

"Hvornår opdagede du skaden? 30-09-2020

...

Hvordan opdagede du det og hvilke skader er der? Da jeg skulle tænde for gulvvarmen."

Af vurdering fra VVS firma af 14/10 2020, indhentet af klageren, fremgår bl.a.:

"Hermed min vurdering som aftalt

Badeværelse

- Der er ikke fald på gulvet i bruseniche hvilket betyder at alt vand skal tørres væk fra bruseområdet, man har forsøgt en løsning med en pålimet skinne på klinker hvilket er meget upraktisk og umuligt at holde rent.
- SBI 252 foreskriver en niveauforskel på 30 mm. fra gulv ved dør til gulv afløb eller en nedkant på 20 mm. lige ved fodtrin. Ingen af delene er opfyldt.
- Unidrain afløbsrenden er monteret på en sådan måde at jeg får mistanke om det er udført korrekt, Kloakmester der har udført arbejdet må kunne vise kvittering på udløbshus & have fotos fra sin kvalitetssikring.

Varme

- Det virker som om at gulvvarmeslanger til værelser løber igennem entré, der er meget varme pletter på klinkegulvet men ikke jævn varme eller nogen form for regulering, er det tilfældet så er det udført forkert. Ifølge DS 452 SKAL gulvvarmefremføringsrør isoleres i de rum de ikke betjener (giver varme til).
- Radiator i entré er fjernet hvilket betyder at rummet ikke kan varmes op . Der er gulvvarme i stuen udført i 20 mm plast slange, rummet er ca. 50 m2 og ser ud til at være ført i en kreds. Er max. slangelængde overholdt?.
- Hvordan er gulvvarme i bryggers udført, der er ikke kredse nok til det, kører det også via et andet rum. VVS der har udført arbejdet må have tegning over rum/slanger og fotos fra kvalitetssikring.

...

Aut. VVS installatør ..."

Af selskabets taksators rapport af 29/10 2020 fremgår bl.a.:

"Jeg var ude hos dig den 26.10.2020, hvor vi sammen så på din ejerskifteskade der omhandler forhold som beskrevet i notat fra din VVS'er.

...

Anmeldte forhold

Din VVS'er har besigtiget huset og har udarbejdet notat dateret 14-10-2020. Uddrag:

...

Ved besigtigelsen oplyste du, at du har oplevet problemer med afløb fra bruseniche. Vandet løber langsomt ud.

Besigtigelsen

Ankenævnet for Forsikring

11.

98020

Ved besigtigelsen oplyste du, at du havde fået oplyst at der var gulvvarme i alle rum. Du har nu konstateret at der ikke er gulvvarme i entre og i bryggers. Vi har bedt en af vores netværkshåndværkere om at undersøgt de anmeldte forhold vedr. VVS nærmere. De vil kontakte dig for at aftale tidspunkt. Når vi har modtaget en tilbagemelding fra dem kan vi fastlægge om forholdene er omfattet af forsikringen eller ej.

Ved besigtigelsen oplyste du, at vandet løber langsomt ud ad afløb i brusenichen. Dette undersøger håndværkeren også.

Jeg undersøgte forholdet angående manglende fald på gulv i bruseniche. Jeg kunne måle et lille fald mod afløb på det meste af gulvet. Jeg vandbelastede gulvet og vandet løb til afløb. Et stykke tid efter jeg slukkede for vandet lå der stadig lidt vand tilbage på gulvet. Du oplyste at når du tog bad lå der ca. 1 cm vand på gulvet. Du oplyste også at vandet løb langsomt ud af afløbet.

Ejerskifteforsikringen dækker forholdet som medfører nærliggende risiko for skader jf. vilkår pkt. 15 C, se over. Når du tager bad bliver vandet i nichen og det medfører dermed ikke skader. Derfor erstattes forholdet ikke.

Vi afventer en tilbagemelding fra vores netværkshåndværker."

Af selskabets taksators rapport af 21/1 2021 fremgår bl.a.:

"Vi har modtaget en tilbagemelding fra ... VVS der har kigget nærmere på nedenstående forhold og derfor vender vi tilbage.

Gulvvarmen:

... Oplyser:

Forsikringstager har snakket med sælger og han siger, at der ikke er gulvvarme i gang og bryggers, og at gulvvarmen går igennem gangen for at afgive lidt varme inden de går til værelse.

Undersøgelse af gulvvarme viste på termografikamera at gulvvarmen fra kedel til de 2 værelser kører igennem gangen uden isolering. SE billeder.

Har ikke kunne se noget gulvvarme i resten af gangen og i bryggers.

Løsning:

Ophugning af gulv i gangen, hvor varmerør ligger.

Isolering af rør.

Støbe og lægge fliser magen til eksisterende. Forbehold for at fliser kan skaffes.

Overslag inkl. moms kr. 26.000,00.

Vurdering Topdanmark:

Det er i strid med normerne, at gulvvarmen ikke er isoleret ved fremføring til de rum de skal opvarme.

Vi erstatter derfor forholdet og vi erstatter som beskrevet over med kr. 26.000.

Arbejdet kan sættes i gang efter aftale med ... VVS.

Når forholdet er udbedret opkræves en selvrisiko på kr. 5.300.

Manglende varmekilde i gang og i bryggers:

Der er ikke varmekilde i de 2 rum.

Vi erstatter at der bliver opsat radiator i begge rum.

Vi accepterer at erstatte forholdet, jf. nedenstående tilbud fra ... VVS.

Arbejdet kan sættes i gang efter aftale med ... VVS.

Når forholdet er udbedret opkræves en selvrisiko på kr. 5.300.

Tilbud ... VVS:

Levering og montering af radiator i gangen på ydervæg ud mod vejen.

Levering og montering af radiator i bryggers

Tilslutning til eksisterende installation i bryggers

Installation udføres synligt på væg i bryggers og til radiator i gangen

Pris inkl. moms kr. 11.700,00.

Gulvafløb i bruseniche:

... VVS har rensset og tjekket afløbet og de oplyser, at det virker fint nu."

Af forsikringsbetingelser 6776-1 af januar 2017 fremgår bl.a.:

"8. Hvis skaden sker

...

B Forsikringstager har bevisbyrden

Det er dig som forsikringstager, der skal sandsynliggøre/bevise, at der er tale om en skade eller et ulovligt forhold.

...

14. Hvad er dækningen betinget af?

A Forsikringen dækker forhold, der var til stede, da henholdsvis tilstandsrapporten og elinstallationsrapporten blev udarbejdet, eller som er opstået, efter disse rapporter er blevet udarbejdet, men inden køber har overtaget ejendommen.

B Skaden skal være konstateret og anmeldt til Topdanmark i forsikringstiden.

15. Hvilke skader dækker forsikringen?

Forsikringen dækker:

...

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 lovliggørelse 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, 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.

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 ufyldestgørende, 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.

...

20. Eksempler på dækningsberettigende og ikke-dækningsberettigende forhold Ejerskifteforsikringens dækningsomfang er fastlagt i punkt 1 – 18. Vurderingen af, om et forhold er dækningsberettigende eller ikke-dækningsberettigende i henhold til vilkårenes punkt 1 - 18, beror på en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde.

Dette afsnit indeholder en række eksempler på forhold, som i almindelighed vil være dækningsberettigende, henholdsvis ikke dækningsberettigende, i henhold til vilkårenes punkt 1 - 18.

...

Bygningsdel /installation	Eksempler på forhold, som i almindelighed vil være dækningsberettigende	Eksempler på forhold, som i almindelighed ikke vil være dækningsberettigende
Bad/toilet og bryggers	• Utæt gulv- eller vægbeklædning som følge af konstruktionsfejl • Revnede eller udfaldne fuger som følge af konstruktionsfejl	• Manglende vådrumsmembran i vådzone • Manglende fald mod gulv afløb i vådrum, der medfører vandansamlinger på gulv

...

Foto af badeværelset er forevist for nævnet.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1970. Klageren overtog ejendommen den 1/8 2020. Klageren kræver dækning for udgifter til etablering af gulvvarme i entre og bryggers og udgifter til

etablering af korrekt fald på badeværelsesgulv. Hun har anført, at der ikke er fald på gulvet i brusenichen, og at det udgør en dækningsberettigende skade, da det giver nærliggende risiko for skade. Klageren har anført, at der ifølge bygningsreglementets vejledning skal være et fald på gulvet mod gulvafløb i de vandbelastede områder af vådrummet, og at der ifølge Bolius skal være et fald på mellem 1 og 2 % i brusenichen. I forhold til varme i gang og bryggers har klageren anført, at hun har ret til dækning for etablering af gulvvarme og ikke skal acceptere, at manglende gulvvarme løses ved at opsætte radiator, når der er gulvvarme i resten af ejendommen.

Selskabet har tilbudt at isolere varmerør i bryggers og gang samt at udbedre den manglende varmekilde i gang og i bryggers ved at levere, montere og opsætte en radiator i hvert af de to rum. Selskabet har anført, at udbedringsmetoden er korrekt henset til ejendommens alder og rummenes funktion. Selskabet har også anført, at der ikke tidligere har været gulvvarme indlagt i de to rum.

Selskabet har afvist, at der foreligger en dækningsberettigende skade i brusenichen i badeværelset. Selskabet har anført, at der ikke ses skader ved klinkegulvet i badeværelset i form af eksempelvis revner eller svækkelser. Selskabet har videre anført, at der er målt et lille fald på det meste af gulvet, og at omfanget og graden af det lille areal, hvor der ikke er fald mod afløbet, ikke har nogen nævneværdig betydning for badeværelsets brugbarhed. Vandet bliver i brusenichen. Taksatoren har desuden oplyst, at årsagen til, at der på anmeldelsestidspunktet lå lidt vand på gulvet ved badning, var, at afløbet ikke var rensset. Selskabet har betalt for rensning af afløbet. Selskabet har anført, at der ikke er tale om en dækningsberettigende skade alene som følge af, at et forhold ikke er udført i overensstemmelse med diverse anvisninger.

Af vurdering indhentet af klageren fra VVS firma af 14/10 2020 fremgår det, at "Badeværelse. • Der er ikke fald på gulvet i bruseniche hvilket betyder at alt vand skal tørres væk fra bruseområdet, man har forsøgt en løsning med en pålimet skinne på klinker hvilket er meget upraktisk og umuligt at holde rent ... Varme. • Det virker som om at gulvvarmeslanger til værelser løber

Ankenævnet for Forsikring

15.

98020

igennem entré, der er meget varme pletter på klinkegulvet men ikke jævn varme eller nogen form for regulering, er det tilfældet, så er det udført forkert. Ifølge DS 452 SKAL gulvvarmeføringsrør isoleres i de rum de ikke betjener (giver varme til). • Radiator i entré er fjernet hvilket betyder at rummet ikke kan varmes op ... • Hvordan er gulvvarme i bryggers udført, der er ikke kredse nok til det, kører det også via et andet rum".

Af selskabets taksators rapport af 29/10 2020 fremgår det, at "Jeg undersøgte forholdet angående manglende fald på gulv i bruseniche. Jeg kunne måle et lille fald mod afløb på det meste af gulvet. Jeg vandbelastede gulvet og vandet løb til afløb. Et stykke tid efter jeg slukkede for vandet lå der stadig lidt vand tilbage på gulvet. Du oplyste, at når du tog bad lå der ca. 1 cm vand på gulvet. Du oplyste også, at vandet løb langsomt ud af afløbet. Ejerskifteforsikringen dækker forholdet, som medfører nærliggende risiko for skader jf. vilkår pkt. 15 C, se over. Når du tager bad bliver vandet i nichen og det medfører dermed ikke skader".

Af selskabets taksators rapport af 21/1 2021 fremgår det, at "Vi har modtaget en tilbagemelding fra ... VVS der har kigget nærmere på nedenstående forhold og derfor vender vi tilbage. Gulvvarmen: ... Vurdering Topdanmark: Det er i strid med normerne, at gulvvarmen ikke er isoleret ved fremføring til de rum de skal opvarme. Vi erstatte derfor forholdet og vi erstatte som beskrevet over med kr. 26.000 ... Når forholdet er udbedret opkræves en selvrisiko på kr. 5.300. Manglende varmekilde i gang og i bryggers: Der er ikke varmekilde i de 2 rum. Vi erstatte at der bliver opsat radiator i begge rum. Vi accepterer at erstatte forholdet, jf. nedenstående tilbud fra ... VVS ... Når forholdet er udbedret opkræves en selvrisiko på kr. 5.300 ... Gulvafløb i bruseniche: ... VVS har rensat og tjekket afløbet og de oplyser, at det virker fint nu".

Badeværelsesgulvet

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

Ankenævnet for Forsikring

16.

98020

Nævnet lægger til grund, at der ikke er konstateret aktuelle skader som følge af badeværelsesgulvets udførelse.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at manglende fald mod gulvafløb på badeværelset på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 15C. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det af selskabets taksators rapport af 29/10 2020 fremgår, at taksatoren undersøgte forholdet angående manglende fald på gulvet i brusenichen, og at han kunne måle et lille fald mod afløb på det meste af gulvet. Det fremgår videre at taksatoren vandbelastede gulvet og vandet løb til afløb.

Nævnet har også lagt vægt på, at der ikke er konstateret aktuelle skader på bygningen, at badeværelsesgulvet er udført af uorganisk materiale i form af klinker, og at det ikke er godtgjort, at vand på gulvet kan løbe ud fra badeværelset. Nævnet henviser til kendelserne 96834, 96264, 95067 og 92976.

Nævnet har videre lagt vægt på, at forsikringen ikke dækker ejendommens almindelige brugbarhed, hvortil efter nævnets opfattelse hører, at badeværelsesgulvet skal tørres op efter benyttelse af badet, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 16B.

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

Udbedring af manglende varmekilde i gang og bryggers

Selskabet har tilbudt at dække isolering af varmerørene i gang og bryggers, og nævnet lægger til grund, at der ikke er tvist mellem parterne vedrørende dette forhold.

Selskabet har desuden anerkendt at dække udbedring af manglende varmeinstallation i de to rum ved opsættelse af radiatorer.

Ankenævnet for Forsikring

17.

98020

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har tilbudt at dække udbedring ved opsætning af radiatorer. Nævnet har derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at etablere gulvvarme i rummene.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på rummenes anvendelse, at ejendommen er opført i 1970, og at der ikke tidligere har været etableret gulvvarme i rummene.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Svend Bjerg Hansen