

Ankenævnet for Forsikring

Den 4. januar 2023 blev i sag nr. 98351:

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 1977. Klageren overtog ejendommen den 1/6 2021 på baggrund af tilstandsrapport af 4/12 2020. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"OPMÆRKSOMHEDSPUNKTER

...

Terrazzo og fugefrie betongulveFugefrie gulve - beton, terrazzo, m.fl. - skal altid være intakte, og specielt områderne omkring rørgennemføringerne skal være tætte, så man undgår fugtskader under gulvet. I vådrum skal der være en god ventilation hele døgnet, da der ellers kan opstå fugtrelaterede problemer som for eksempel skimmel.

...

Vådrumsmaling på vægge

Malede vægge i et vådrum kræver ekstra opmærksomhed specielt i og omkring bruseren. Vådrumsmaling i belastede områder bliver slidt, og malerbehandlingen skal derfor være intakt, så man undgår fugtrelaterede følgeskader på de bagvedliggende konstruktioner. I vådrum skal der være en god ventilation hele døgnet, da der ellers kan opstå fugtrelaterede problemer som for eksempel skimmel.

...

BEBOELSE - Stueplan - Entre				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
6		Der er et par buler i gulvbelægningen.	Forholdet vurderes uden konstruktiv betydning.	-

...

Sælgeroplysninger

...

3.3 Har du kendskab til, at der er udført større renoveringer i eller af boligen? Ja
Beskriv hvilke renoveringer der er blevet udført, byggeåret for disse og om det er selvbyg.

- Nyt gulv i hele stueetagen
- Nyt køkken
- Ny trappe
- Nymalet
- Ny bruseniche-væg i badeværelset
- Ny hoveddør
- Ny brændeovn i stueetagen."

I klageskema af 12/6 2022 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Baggrund:

Som vi tidligere har gjort Topdanmark opmærksom på, har vi efter indflytning måttet konstatere, at der desværre er graverende forhold ved (ad 1) gulvet i stueetagen samt (ad 2) samlingen mellem gulv og væg i brusenichen og manglende vådrumssikring på badeværelset.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dækning af udgifter til udbedring af forholdene"

Selskabet har i brev af 25/7 2022 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Af klageskemaet fremgår det, at klageren kræver at ejerskifteforsikringen skal bekoste udgifterne der relaterer sig til ændring af gulvbelægningen i stueetagen, udbedring af samlingen mellem gulv og væg i brusenichen samt udgifterne der relaterer sig til manglende vådrumssikring på badeværelset.

Oplysningerne i vores kundes klage giver os ikke grundlag for at ændre vores tidligere afgørelse.

Fakta om ejerskifteforsikringen og den indtegnede ejendom

Der er tale om en basis ejerskifteforsikring, der i medfør af Bekendtgørelse af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, er tegnet for ejendommen beliggende på

Ejerskifteforsikringen trådte i kraft den 1. juni 2021.

For forsikringen gælder vilkår nr. 6776-2. **Police og vilkår ses vedlagt som bilag A.**

Der er tale om en ejendom fra 1977, hvor der i sælgers ejertid i periode i 2019-2020 er foretaget en række renoveringsarbejder bl.a. '... - *Nyt gulv i hele stueetagen*

- *Nyt køkken*
- *Ny trappe*
- *Nymalet*
- *Ny bruseniche-væg i badeværelset...*' **Indsat fra tilstandsrapportens side 14.**

Sagsfremstilling

Ejerskifteskadeafdelingen modtager ved telefonisk henvendelse af 11. august 2021, skadeanmeldelse fra klager. Klageren oplyser, at de har konstateret et større hul i gulvet og at epoxymalingen skaller af flere steder i underetagen.

Taksator besigtiger det anmeldte forhold om epoxy der skaller af, den 9. september 2021.

Ved taksatorrapporten af 13. september 2021 (**ses vedlagt som bilag B**), oplyser taksator bl.a.:

'Der er ingen steder huller i gulvet, men alene stedvis småafskalninger af epoxymalingen. I gangen forekommer en afskalning på ca. 10 x 10 cm. Ca. 1 meter fra endevæg mod nabo er betongulvet opfugtet, uden at dette har afstedkommet skade, samt nærliggende risiko herfor. Opfugtningen kan skyldes defekt kloak. Jeg er ikke bekendt med, i hvilket selskab husforsikringen er tegnet – men du kan forsøge at anmelde forholdet dertil.

Ellers er betongulvet tørt overalt. Malingen har, ud over afskalningerne, små opbulinger – hvor malingen fortsat er intakt og har tilfredsstillende vedhæftning, bedømt ved tapeprøve. Opbulinger har i sig selv ingen praktisk betydning, men kan resultere i fremtidige småafskalninger, hvilket må anskues som et kosmetisk forhold. Kosmetiske forhold er ikke omfattet af forsikringen jf. vilkår pkt. 16. B.'

Ved mail af 27. november 2021, vender klageren tilbage til ejerskifteskadeafdelingen.

Ved klagerens mail, anmeldes yderligere to forhold. Et forhold om formodningen om manglende vådrumssikring på badeværelset samt et forhold om revner i elastiskfugen i brusenichen. Om forholdet vedrørende epoxymaling oplyser klageren bl.a.:

'Fakta er dog, at vores gulv krakelerer flere steder i hele underetagen, hvilket vi kan erfare bliver hastigt værre - dvs. der på ingen måde blot er tale om nogle få buler i gulvet.

...

Denne vurdering understøttes af bygherrerådgiver ..., som har givet sin faglige vurdering af gulvet, herunder årsagen til gulvets tilstand. Vi vedlægger dennes redegørelse.

Derudover har vi indhentet tilbud fra [firma med ekspertise i epoxy gulvbelægning] ift. udgifterne vedr. udbedring af skaden på gulvet alene, se venligst vedhæftede. [Firmaet] er heller ikke enig i jeres taksators vurdering af forholdene og årsagen hertil.'

Efter klagerens mail af 27. november 2021, sendes sagen til en anden taksator, som ved mail af 2. december 2021, foreslår en genbesigtigelse af det anmeldte om epoxy samt en besigtigelse af de to ny anmeldte forhold om elastisk fuge i brusenichen og manglende vådrumsmembran, som blev anmeldt ved klagerens mail af 27. november.

Ved mail af 15. december 2021, sender taksator sin taksatorrapport (**Ses vedlagt som bilag C**) til klageren. I rapporten har taksator bl.a. oplyst:

'Det underliggende pudslag vurderes ikke at tage skade af at overfladebehandlingen skaller af. Som det er nævnt i tidligere afgørelse, vurderes det at afskallingen af overfladen, udgør et kosmetisk forhold på konstruktionen og medføre ikke yderligere skade på det underliggende pudslag.

At der kan opstå hakker og ridser og mindre afskallinger på et malet betongulv, vurderes ikke at nedsætte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

At noget nedsætter bygningens værdi, skal ikke betragtes ud fra ejendommens handelsværdi, men skal vurderes ud fra konstruktionens værdi ud fra den funktion den skal opfylde (byggeteknisk værdi).

Forholdet opfylder ikke skadesbegrebet jf. vilkår pkt. 15C, og jeg fastholder derfor afvisningen'.

Klager var fortsat uenig i taksators afgørelse, og sender ved mail af 23. januar 2022, klage over afgørelsen til Topdanmarks Klagefunktion (herefter kaldet klagefunktionen).

Ved mail af 11. marts 2022, fremsender klagefunktionen deres afgørelse.

Klagefunktionen fastholder de forrige afgørelser, og oplyser for så vidt angår forholdet vedrørende epoxy bl.a.:

'Som de to taksatorer tidligere har oplyst, kan der være flere årsager til, at epoxymalingen er boblet og afskallet. Der kunne ikke konstateres forhold ved gulvene, der udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, forholdet opfylder ikke skadebegrebet. Jeg lægger bl.a. til grund, at gulvenes funktion og holdbarhed ikke er nedsat, fordi gulvbelægningen er afskallet.

...

Det er således min vurdering, at I ikke har konstateret en årsag til afskalningerne i gulvbelægningen der opfylder betingelserne for dækning på jeres ejerskifteforsikring. Der er tale om et malet gulv, som i sagens natur bliver udsat for lidt af hvert i forbindelse med anvendelsen af gulvet. Som taksator ligeledes har gengivet fra tilstandsrapporten, fremgår det under tilstandsrapportens opmærksomhedspunkter side 5, at fugefrie gulve kræver ekstra opmærksomhed. Malede overflader har generelt set en kortere levetid, afhængig af anvendelsen. Det må således forventes, at overfladen løbende skal vedligeholdes.

...

På baggrund af ovenstående må jeg således fastholde taksators afgørelse, jeg kan desværre ikke tilbyde jer udgifterne forbundet med ændring af gulvbelægningen dækket af jeres ejerskifteforsikring.'

For så vidt angår forholdet om brusenichen har klagefunktionen ved deres afgørelse af 11. marts 2022 bl.a. oplyst:

'At sælger har fjernet opkanten i brusenichen, og at der herefter er malet med epoxymaling i brusenichen, udgør ikke i sig selv en dækningsberettiget skade på jeres ejerskifteforsikring.

...

Det er herefter taksators og min vurdering, at idet forholdet er konstateret så kort efter overtagelsen, at den utætte fuge opfylder betingelserne for dækning på jeres ejerskifteforsikring, idet den utætte fuge kan give nærliggende risiko for skade, hvis man ikke udbedrer den. Taksator har vurderet, at udbedringen af forholdet om fugen, kan gøres for ca. 5.000 kr. inkl. moms. Taksator har bl.a. lagt til grund, at udbedringen kræver en håndværker i 8 timer + materialer til udbedring af fugen.'

Ved klagers mail af 19. april 2022, fremsender klageren bl.a. yderligere fotos af et nyt område med afskallet epoxy, samt spørgsmål og bemærkninger til klagefunktionens afgørelse.

Herefter følger en kort mailkorrespondance mellem klager og klagefunktionen, hvor klager ved mail af 27. april 2022, bl.a. oplyser klagefunktionen:

'Vedhæftede er (desværre) yderligere to afskalninger, der er placeret i hjørnet af vores stue, hvilket er et område minimalt berørt af dagligdagsbenyttelse.'

Gulvets udvikling ift. afskalninger er præcist, hvad vores egen undersøgelse (via fagmænd) sagde - en udvikling som vi har fået at vide kun vil tage til. Altså en holdbarhed som man normalt ikke vil forvente af et korrekt lagt / funktionelt epoxygulv.'

Ved mail af 12. maj 2022, fremsender klagefunktionen endnu en afgørelse til klageren, hvori Klagefunktionen fastholder de tidligere afgørelser.

Vi vil nedenfor komme med vores bemærkninger til klagerens indklagede, om epoxy der afskaller, udbedring af samlingen mellem gulv og væg i brusenichen samt udgifterne der relaterer sig til manglende vådrumssikring på badeværelset.

Epoxymalerbehandling, der afskaller

Som det fremgår af ovenstående skitsering af sagsfremstillingen, har vi haft to taksatorer til at besigtige det anmeldte forhold om epoxymalerbehandling på gulvet i stueetagen, der fremstår med afskalninger.

Af tilstandsrapportens nr. 6 side 12, fremgår bl.a. en bemærkning om:

BEBOELSE - Stueplan - Entre				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
6		Der er et par buler i gulvbelægningen.	Forholdet vurderes uden konstruktiv betydning.	-

Derudover bliver klageren ved opmærksomhedspunkterne på side 5, bl.a. oplyst:



Terrazzo og fugefrie betongulve

Fugefrie gulve - beton, terrazzo, m.fl. - skal altid være intakte, og specielt områderne omkring rørgennemføringerne skal være tætte, så man undgår fugtskader under gulvet. I vådrum skal der være en god ventilation hele døgnet, da der ellers kan opstå fugtrelaterede problemer som for eksempel skimmel.

Ved besigtigelserne kunne det konstateres, at der er tale om et gulv, hvor gulvet, i sælgers ejertid i perioden 2019-2020, bl.a. har fået udført en malerbehandling med epoxymaling.

Taksator er blevet oplyst, at der under malerbehandlingen af epoxyen ligger de oprindelige gule terracottafliser, og at der ovenpå terracottafliserne er blevet lagt et pudslag/nivelleringslag.

Taksator er desuden blevet oplyst, at overfladen på pudslaget/nivelleringslaget er behandlet med ... Gulvmaling Epoxy Super.

Vi har i forbindelse med behandling af sagen, fået indhentet sælgers kvittering for udgifterne forbundet med malerbehandlingen. **Denne ses vedlagt som bilag D.**

Ved vores taksatorers besigtigelser af henholdsvis 9. september 2021 og 6. december 2021, kunne de konstatere, at der ingen steder er huller i gulvet, men alene stedvis småafskalninger i epoxy-malingen.

I gangen/entreen blev der bl.a. registreret en afskalning på 10x10 cm.

Udover afskalningerne, kunne det registreres, at malingen havde små opbulinger, hvor malingen fortsat er intakt.

Desuden var det vores ene taksators vurdering ved hans besigtigelse den 9. september 2021, at malingen fortsat er intakt og har tilfredsstillende vedhæftning. Dette har vores taksator vurderet på baggrund af en tapeprøve.

Efter vores taksatorers besigtigelse, har klageren fremsendt fotos af endnu et område med afskallet maling.

Indledningsvist skal vi gøre det gældende, at vi mener at klageren bør have forventet en udgift til ændring af ujævnheder/buler i epoxymalingen på gulvet i entreen, idet forholdet er benævnt i tilstandsrapporten.

Med henvisning til ejerskifteforsikringsvilkårenes undtagelsesbestemmelse punkt 16A, kan ejerskifteforsikringen ikke tilbyde at dække udgifterne forbundet med ændring af ujævnhederne/bulerne i epoxymalingen i entreen.

Vi bemærker desuden, at den bygningssagkyndig ligeledes har vurderet, at forholdet om bulerne i gulvbelægningen vurderes uden konstruktiv betydning. Derudover er det vores vurdering, at det forhold at malingen på gulvet afskaller, ikke i sig selv udgør en skade på ejerskifteforsikringen. Forholdet opfylder ikke betingelserne for dækning på ejerskifteforsikringen.

Det er vores vurdering, at forholdet ikke nedsætter gulvets byggetekniske værdi, ligesom forholdet ikke nedsætter brugbarheden af gulvet. Gulvet kan anvendes til dets formål, selvom det fremstår med buler og få afskalninger.

At der kan konstateres afskalninger i epoxymalerbehandlingen, giver ikke i sig selv nærliggende risiko for skade på de underliggende konstruktioner, idet det oprindelige terracottagulv ligger under epoxymalerbehandlingen.

Under eksempelsamlingen på forhold der normalvis ikke vil være dækket af ejerskifteforsikringen, fremgår følgende eksempler under gulvkonstruktion og gulve:

- Revner i gulv under fast tæppe, når revnerne ikke har betydning for gulvets anvendelse som under-gulv
- Pladegulv eller rester fra betonfundament, der viser sig ved fjernelse af fast tæppe
- Lokale lunger og mindre skævheder på gulve
- Stedvis skrukke/hule fliser eller klinker
- Knirkende gulve

Disse eksempler illustrerer bl.a., at udgifterne der relaterer sig til forhold der alene består i kosmetik, bristede forventninger og uhensigtsmæssige konstruktioner/bygningsindretninger, ikke er forhold der kan opnås dækning for, på en ejerskifteforsikring.

Vi gør desuden gældende, at evt. mangler ved den håndværksmæssige udførelse af en opgave, ikke i sig selv udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Det er derimod en forudsætning for dækning på en ejerskifteforsikring, at forholdet opfylder skadebegrebet, hvilket efter vores opfattelse, ikke er tilfældet for det konkrete anmeldte forhold.

At sælgerens håndværker har udført en løsning, der indebærer en vis vedligeholdelsesbyrde, mener vi ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vi er ikke enige i klagerens rådgivers anførte om, at forholdet nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger. Gulvets funktion er ikke nedsat. Klageren kan uden problemer anvende gulvet til dets funktion, uden at der er nærliggende risiko for skade på underliggende konstruktioner, idet forholdet er uden konstruktiv betydning.

Det er vores opfattelse, at malerbehandlingen i sig selv, alene er blevet udført for at ændre det æstetiske udtryk af gulvet og stuen som helhed. Sælgeren har således ikke fået foretaget malerbehandlingen for at opnå en byggeteknisk ændring/forbedring.

Det er vores opfattelse, at klageren har haft en forventning om, at gulvet var belagt med epoxybelægning, hvilket ikke er tilfældet.

Der er forskel på levetiden af epoxymaling og epoxybelægning.

En gulvoverflade, der har fået en malerbehandling, vil være mindre slidstærkt, idet malerbehandlingen vil bestå af færre behandlinger end et gulv der har fået en epoxybelægning. Ved epoxybelægning vil man ofte få afsluttet flere lag med en topcoat, som vil bevirke, at belægningen holder længere og derved er mere slidstærkt.

Der vil således være forskel på levetiden og på hvor slidstærkt gulvoverfladen bliver, afhængig af hvilken behandling man vælger.

At der kan være kortere eller længere levetider på forskellige behandlinger, udgør ikke en skade i ejerskifteforsikringsforstand.

Som ovenfor anført, har vi fra sælger, fået udleveret tilbud og faktura for det arbejder sælgers håndværker har udført. Det fremgår af tilbud og faktura for det udførte arbejde, at sælgeren har fået udført arbejdet med epoxymalerbehandlingen for 25.000 kr. inkl. Moms.

Klageren har i forbindelse med klagesagen - behandlet internt - indhentet tilbud på epoxybelægning. (**Dette tilbud ses uploadet som bilag E**) Af tilbuddet fremgår, at den billigste pris, for en ensfarvet epoxybelægning i stueetagen (50 m²) er 46.875 kr. inkl. Moms. Hvilket i sig selv vidner om, at der alene er tale om en epoxymalerbehandling og ikke en epoxybelægning.

En ejerskifteforsikring dækker ikke bristede forventninger.

Som nævnt, er der stor forskel på levetiden og holdbarheden af – og dermed også udgifterne forbundet med - epoxymaling og epoxybelægning.

På baggrund af ovenstående, kan vi ikke imødekomme klagerens krav om at dække udgifterne forbundet med ændring af gulvbelægningen i klagerens stueetage, idet forholdet ikke opfylder betingelserne for dækning på klagerens ejerskifteforsikring.

Forhold om udbedring af samlingen mellem gulv og væg i brusenichen samt udgifterne der relaterer sig til manglende vådrumssikring på badeværelset.

Indledningsvist skal vi allerede nu oplyse, at taksator ved hans rapport af 15. december 2022, har tilkendegivet, at forholdet om hjørnefugen i brusenichen, opfylder skadebegrebet på klagerens ejerskifteforsikring. Taksator kunne ved sin besigtigelse konstatere, at fugen i brusenichen var utæt og at der omkring fugen kunne måles fugt.

Taksator har i sin rapport af 15. december 2021, bl.a. oplyst:

Konklusion

Ved min besigtigelse, kunne der måles lokalt forhøjet fugt i væggen ved det muret hjørne nede ved gulvet i brusenichen. Der kunne ikke måles forhøjet fugtværdier i gulvet. Det kunne konstatere at hjørnefugen var sluppet i kanten enkelte steder bl.a. i hjørnet i brusenichen.

I oplyser at brusenichen oprindelig var beklædt med fliser på væggen og på gulvet, men man har fjernet opkanten til brusenichen og fjernet fliserne på væggen. Derefter har man lagt et pudslag/nivelleringslag på gulvet med epoxymaling og malet væggene.

Dog er det taksators vurdering, at udgiften til udskiftning af fugen ikke overstiger klagerens selvrisiko på 5.300 kr., hvorfor vi, jf. klagerens forsikringsvilkår punkt 5C om selvrisiko og bagatelgrænse, ikke kan udbetale erstatning for forholdet. Vi har i forlængelse heraf, anmodet klageren om at vende tilbage, i det tilfælde at det viser sig at udbedringen alligevel ikke kan gøres for beløbet 5.300 kr. Vores taksator har vurderet, at det vil kræve en håndværker, en dag at udskifte fugen, og han har anslået at udgiften hertil beløber sig til ca. 5.000 kr. inkl. Moms.

Klageren har i forbindelse med klagebehandlingen internt, adspurgt om klageren selv skal finde en håndværker der kan udskifte fugen. Dette har vi bekræftet. Klageren bedes således indhente et tilbud på udskiftning af fugen. I det tilfælde, at tilbuddet på udbedring overstiger de 5.300 kr. inkl. Moms, bedes klageren fremsende tilbud til vores vurdering.

Hvad angår forholdet om manglende vådrumssikring på badeværelset, skal vi gøre det gældende, at vi ikke er blevet gjort bekendt med, at klageren skulle have konstateret en skade grundet manglende vådrumssikring.

Taksator kunne ved sin besigtigelse ikke konstatere skader på gulvet eller væggen i brusenichen, udover lokalt i det område ved hjørnefugen der har sluppet, som ovenfor anført.

Som vi øverst i vores indlæg har anført, har klageren tegnet en basis ejerskifteforsikring. Klagerens ejerskifteforsikring dækker således ikke udgifterne forbundet med ulovlige bygningsindretninger.

Vi skal ligeledes gøre det gældende, at der med henvisning til klagerens ejerskifteforsikringsvilkår, under eksempelsamlingen på forhold der i almindelighed ikke vil være dækket, side 19, under Bad/toilet og bryggers, fremgår:

- Manglende vådrumsmembran i vådzone
- Manglende fald mod gulvafløb i vådrum, der medfører vandansamlinger på gulv

En manglende vådrumsmembran er således ikke i sig selv en skade. Som nævnt i afsnittet ovenfor, er det bl.a. en forudsætning for dækning på ejerskifteforsikringen, at skadebegrebet er opfyldt.

Til støtte herfor, skal vi henvise til tidligere sager i Nævnet, hvor Nævnet bl.a. i sagen 97521 om manglende vådrumsmembran bl.a. har udtalt:

'Nævnet har også lagt vægt på, at manglende vådrumsmembran efter nævnets praksis ikke i sig selv kan anses at udgøre en dækningsberettigende skade over ejerskifteforsikringens basisdækning.'

Som ovenfor gengivet fra taksators rapport af 15. december 2021, kunne taksator alene registrere lokalt forhøjet fugt i væggen ved det murede hjørne, og at årsagen hertil var hjørnefugen der havde sluppet.

Taksator har derudover ikke kunne konstatere skader på badeværelset. Vi vil gøre det gældende, at det er klageren der har bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skade på ejerskifteforsikringen. Vi kan bl.a. henvise til klagerens forsikringsvilkår punkt 8B.

Udover ovenfor indsatte fra eksempelsamlingen i tilstandsrapporten, skal vi ligeledes henvise til side 5 i tilstandsrapporten, under opmærksomhedspunkter, hvoraf der om vådrum bliver oplyst:



Vådrumsmaling på vægge.

Malede vægge i et vådrum kræver ekstra opmærksomhed specielt i og omkring bruseren. Vådrumsmaling i belastede områder bliver slidt, og malerbehandlingen skal derfor være intakt, så man undgår fugtrelaterede følgeskader på de bagvedliggende konstruktioner. I vådrum skal der være en god ventilation hele døgnet, da der ellers kan opstå fugtrelaterede problemer som for eksempel skimmel.

Det er derudover vores vurdering, at de fugtsikringsmæssige forhold ikke er blevet ændret efter sælgers renovering. Der er fortsat tale om uorganiske materialer.

Vi mener således, at vådrummet ikke er blevet ringere fugtsikret i forhold til det oprindelige badeværelse, og i forhold til den byggeskik der var tilbage i 1977, hvor badeværelset oprindeligt er fra. Man har blot valgt en arkitektonisk ændring.

Idet sælger har valgt maling på væggene i stedet for klinker, vil dette i sagens natur kræve et øget vedligeholdelsesbehov. Som vi har gjort det gældende ovenfor, dækker ejerskifteforsikringen ikke det forhold, at sælgers håndværker har udført løsninger der eventuelt indebærer en større vedligeholdelsesbyrde.

Taksator har modtaget et foto af klagers nabos badeværelse. Klagers badeværelse var opbygget på samme måde og i samme materialer som dette, inden det blev renoveret af sælger (badeværelserne var blot spejlvendte).

[Foto]

Foto t.v. viser nabos badeværelse.

[Foto]

Foto t.h. viser klagers badeværelse efter sælgers renovering.

På baggrund af ovenstående, kan vi ikke imødekomme klagerens krav om at udgifterne forbundet med etablering af vådrumsmembran, kan dækkes af ejerskifteforsikringen. Manglende vådrumsmembran er ikke i sig selv en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Klageren har ikke sandsynliggjort, at der er forhold ved den manglende vådrumsmembran, der opfylder betingelserne for dækning på den tegnede ejerskifteforsikring.

Hvad angår forholdet om hjørnefugen i badeværelset, henviser vi til vores tidligere mails til klageren samt vores ovenfor anførte, og afventer fortsat klagerens fremsendelse af tilbud, såfremt det viser sig, at udbedring af fugen overstiger klagerens selvrisiko på 5.300 kr."

Klageren har i brev af 21/8 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Side 1

Vi henvender os til TopDanmark tidligere end d. 11. august - kort efter d. 1. juni 2021 ved indflytningen (hvis det har nogen betydning)

Side 2

Taksator: '... malingen fortsat er intakt og har tilfredsstillende vedhæftning.'. Det er vi meget uenig i, da man på nuværende tidspunkt ikke bør se forhold som i vedhæftede video, uploadet d.d.

Side 3

Taksator: 'Jeg lægger bl.a. til grund, at gulvenes funktion og holdbarhed ikke er nedsat, fordi gulvbelægningen er afskallet.'

Gulvets funktion og holdbarhed stemmer ikke til, hvad man når normalt kan forvente. Jf. vores byggetekniske rådgivere. Derudover så vil forholdene med afskalning kun blive værre, hvorfor der må lægges et nyt.

Taksator: 'Der er tale om et malet gulv, som i sagens natur bliver udsat for lidt af hvert i forbindelse med anvendelsen af gulvet.'

Vi har en nyfødt, som ikke vil kunne kravle på gulvet uden overvejende sandsynlighed for at medføre yderligere afskalling af allerede eksisterende områder samt få afskallet malingflager/splinter i munden, hænder og fødder. Ergo er funktion og holdbarhed nedsat unaturligt. Medmindre man vurderer, at slid fra en baby er unaturligt.

Malingen på gulvet vil afskalle unaturligt hurtigt og derfor have en markant kortere levetid uagtet, om det overhovedet bruges eller ej pga. fejl, hvilket er problemet. Det er derfor ej kun et praktisk eller kosmetisk problem.

Er det i øvrigt os, der skal komme med årsagen til, at der er noget galt med det forsikrede?"

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

"Klageren henviser til en video som klageren har uploadet på Portalen. Denne video kan vi ikke få lov at åbne, hvorfor vi ikke kan komme med vores bemærkninger til dennes indhold.

Indledningsvist skal vi endnu engang gøre det gældende, at der er tale om en epoxymalerbehandling, og ikke en epoxybelægning. Der er – som vi tidligere har nævnt – forskel på levetid og slidstyrke. En malerbehandling være mindre slidstærk, og vil med tiden afskalle ved brug, som f.eks. når stole bliver trukket frem og tilbage over gulvet, eller hvis man anvender udendørs fodtøj inden døre, hvor der eventuelt kan være småsten der sidder fast i skoens mønster på undersiden, som kan ridse i overfladen af gulvet.

Malerbehandlede gulve vil blive slidt ved almindelige hverdagsbrug.

Det er fortsat vores overbevisning, at forholdet om afskallet epoxymaling på gulvet ikke opfylder betingelserne for dækning på klagerens ejerskifteforsikring.

Vi mener, at klageren ikke har sandsynliggjort, at der er tale om et forhold ved gulvbelægningen der opfylder betingelserne for skade på klagerens ejerskifteforsikring.

Gulvbelægningen kan, efter vores vurdering, anvendes til dets formål, uden det er nødvendigt at foretage foranstaltninger der går langt udover hvad man må anse som værende almindelig vedligeholdelse.

Gulvets brugbarhed er ikke væsentligt nedsat fordi epoxymalerbehandlingen på gulvet afskaller. Det er de oprindelige gule terracottafliser, der ligger under malerbehandlingen, hvorfor der ikke vil ske skade på de underliggende bygningsdele.

Taksator kunne desuden ikke konstatere aktuelle bygningsskader på gulvet grundet den afskallede malerbehandling.

Som vi tidligere har gjort det gældende, er det en forudsætning for dækning på ejerskifteforsikringen, at forholdet opfylder skadebegrebet beskrevet i klagerens ejerskifteforsikringsvilkår under punkt 15C. Vi henviser til vores tidligere gengivne, samt vores tidligere uploadede Bilag A.

Vi skal desuden henvise til klagerens ejerskifteforsikringsvilkårs punkt 16 B og 16 L, hvoraf der bliver oplyst, at forhold der består i æstetiske eller arkitektoniske forhold samt forhold der alene består i, at en bygningsdel er udført i andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten, er forhold man normalvis ikke kan opnå dækning for på en ejerskifteforsikring.

Se nedenfor indsat fra klagerens ejerskifteforsikringsvilkår, tidligere uploadet som Bilag A.

...

I vores afgørelse har vi, foruden vores ovenfor anførte, bl.a. lagt vægt på, at det af tilstandsrapporten fremgår, at der allerede inden klagerens overtagelse af ejendommen, kunne konstateres buler i gulvbelægningen, hvorfor klageren således, måtte have en forventning om at der er forhold ved gulvbelægningen, som klageren burde være opmærksom på, eller forvente udgifter forbundet med ændringen af.

Til støtte herfor, kan vi bl.a. henvise til klageguiden på Ankenævnets hjemmeside, hvoraf der om ejerskifteforsikringer bl.a. fremgår:

...

Som det fremgår af klagerens indhentede notat fra [bygherrerådgiver] af 10. november 2021, er den undersøgelse der er lavet, en ikke-destruktiv undersøgelse. Derudover tager klagerens rådgiver udgangspunkt i en epoxybelægning. Som ovenfor nævnt, er der tale om en epoxymalerbehandling.

En epoxymalerbehandling er mindre slidstærk end en epoxybelægning, bl.a. fordi der sædvanligvis ikke vil blive lagt en coating på malerbehandlingen, og fordi malerbehandlingen ikke består af lige så mange lag som en epoxybelægning.

Som nævnt i vores forrige indlæg til nævnet, har vores taksator foretaget en tapeprøve som viste, at malingen har tilfredsstillende vedhæftning.

Som det fremgår af ovenstående, er det vores vurdering, at klageren ikke har sandsynliggjort at der er forhold, ved det anmeldte om gulvet, der opfylder betingelserne for dækning på klagerens ejerskifteforsikring.

Som vi har nævnt i vores forrige indlæg, kan klagerens ejerskifteforsikring ikke tilbyde udgifterne der relaterer sig til ændring af forhold der alene består i sælgerens valg af løsninger, uanset at disse løsninger eventuelt kan indebære en vis vedligeholdelsesbyrde.

Det er vores vurdering, at der på tidspunktet for klagerens overtagelse ikke var et så stort omfang af afskallet malerbehandling, at dette i sig selv udgjorde en skade. Vi vedlægger kopi af taksators fotorapport af 9. september 2021 som **Bilag F**.

Til klagerens afsluttende bemærkning, hvor klageren adspørger om det er klageren der skal fremkomme med årsagen til det indklagede, skal vi gøre det gældende, at det er klageren der har bevisbyrden for, at der er tale om et dækningsberettiget forhold. Dette følger af de helt almindelige forsikrings og erstatningsretslige principper, og bliver ligeledes understøttet af klagerens ejerskifteforsikringsvilkår under punkt 8."

Til dette har klageren fremsendt brev af 10/9 2022, hvori det bl.a. er anført:

"Jeg har forsøgt at uploade video samt screenshots fra videoen. Lad mig venligst høre, om filerne forsat ikke kan åbnes.

Jeg er fortsat uenig i TopDanmarks synspunkter. I hvilken situation vil en ejerskifte ellers dække et defekt gulv?"

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 4/12 2020, fotorapport fra selskabets taksator af 9/9 2021, taksatorrapporter af 13/9 2021 og af 15/12 2022, sælgers tilbud og faktura for renoveringsarbejder, tilbud på epoxybelægning af 8/11 2021 indhentet af klageren, notat af bygherrerådgiver af 10/11 2021 indhentet af klage-

Ankenævnet for Forsikring

13.

98351

ren, video og screenshots fra video fremsendt af klageren, foto af fremsendt af klageren, korrespondance mellem klageren og selskabet, police af 21/5 2021 og forsikringsbetingelser 6776-2 af december 2020. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af taksatorrapport af 13/9 2021 fremgår bl.a.:

"Tak for mødet den 9. september 2021, på baggrund af din anmeldelse til os: 'Som jeg fortalte i telefonen, har vi overtaget huset d. 1/6-2021 og desværre konstateret, at der er et større hul i gulvet samt at epoxymalingen skaller af flere steder i under etagen.'

Baggrund

- Ejendommen er fra 1977. Gulv i stueetagen er på ca. 50 m²
- Ejerskifteforsikringen trådte i kraft 1. juni 2021
- Vilkår 6776-2
- Tilstandsrapport Heri anføres bl.a. på side 12: 'Der er et par buler i gulvbelægningen'. Sælger oplyser, at der er nyt gulv i hele stueetagen.
- Der er anvendt ... Gulvmaling Epoxy Super på spartlet fliseunderlag

Vurdering

Der er ingen steder huller i gulvet, men alene stedvis småafskalninger af epoxymalingen. I gangen forekommer en afskalning på ca. 10 x 10 cm. Ca. 1 meter fra endevæg mod nabo er betongulvet opfugtet, uden at dette har afstedkommet skade, samt nærliggende risiko herfor. Opfugtningen kan skyldes defekt kloak. Jeg er ikke bekendt med, i hvilket selskab husforsikringen er tegnet - men du kan forsøge at anmelde forholdet dertil.

Ellers er betongulvet tørt overalt. Malingen har, ud over afskalningerne, små opbulinger – hvor malingen fortsat er intakt og har tilfredsstillende vedhæftning, bedømt ved tapeprøve. Opbulinger har i sig selv ingen praktisk betydning, men kan resultere i fremtidige småafskalninger, hvilket må anskues som et kosmetisk forhold. Kosmetiske forhold er ikke omfattet af forsikringen jf. vilkår pkt. 16. B."

Af notat af bygherrerådgiver af 10/11 2021 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Diverse forhold ved overtagelse af hus"

Baggrund

Den 09.11.2021 har [medarbejder] foretaget ikke-destruktive undersøgelser af diverse forhold på ovennævnte adresse. Undersøgelsen blev foretaget efter aftaler med beboerne.

Beboerne har taget kontakt, da de efter køb af hus, ser byggetekniske løsninger i vådrummet som de mener var tvivlsomme, samt et fugefri gulv i stuen der allerede fremstår med huller.

Undersøgelser:

1. Samling mellem gulv og væg i bruseniche.

Væggene i brusenichen er opført i tegl og puds som er malet. Den ene væg er det blankt murværk der er malet, bagvæggen i brusenichen er det en pudset væg som er malet. Det er usikkert om der er vådrum sikring, det vurderes at der ikke er det. Men det forhold der beskrives her forholder sig ikke til om der er vådrumssikring eller ej idet det ikke er væsentlig i denne sammenhæng. Gulvet er fugefrigulv udført i epoxy.

Lige over gulvet er der et indhak i væggen ca. 20x20 mm som samler skidt og fugt og skimmel opstår. Det indhak er forsøgt lukket med en stor skråfuge. Det vides ikke hvad der gemmer sig bag skråfugen, men erfaringsmæssigt er der sandsynligvis opfugtning og måske skimmel.

Skråfugen stod helt nylavet ved overtagelsen og er allerede nu sluppet flere steder, og der derved er fri passage for vand til at gå ind bagved og ind i de primære konstruktioner. Se fotos 1-3 til slut i rapporten.

Der vil erfaringsmæssigt udvikle sig en skade grundet den samling mellem gulv og væg og det er allerede i gang.

De fysiske forhold ved den løsning kan med tiden giver skader i vægge og gulv, og ødelægger og svække disse bygningsdele i en grad at det gør brusenichen ubrugelig.

Forholdet var ikke nævnt i tilstandsrapporten.

2. Fugefrit gulv i stuen.

Gulvet fremstår ujævnt og slutbehandlingen ryger af flere steder. Der er nævnt en bule i gulvet i tilstandsrapporten, men det her problem er generelt for hele gulvet. Årsag beskrives herunder.

Der er støbt et betonlag ovenpå et eksisterende flisegulv umiddelbart inden overtagelsen. Derefter er der behandlet med et hærdeplastgulv som den afsluttende behandling. Det kan ses at der er fliser under det støbte undergulv.

Underlagets styrke og overfladestruktur betyder meget for, om vedhæftning mellem gulvbelægning og beton bliver god.

I denne bolig ses det udførte betonlaget (undergulv) som porøst og svækket i sin struktur, så det kan ikke holde fast på coatingen.

Derudover slipper coatingen også undergulvet grundet at der ikke er udført de nødvendige tiltag inden udlægning af coating.

Forholdene ved udførslen af hærdeplastgulvet har ikke været i orden, årsagerne til forholdene på gulvet er følgende:

- Støvsug underlaget, umiddelbart inden du lægger gulvet. I visse tilfælde anbefaler leverandøren en decideret grundrensning. Dette er ikke udført korrekt.
- Underlaget skal have samme planhed, som kræves af det færdige gulv (± 2 mm på et 2 m retholt, medmindre andet er aftalt). Dette er ikke overholdt.
- For at opnå god vedhæftning mellem underlag og gulvbelægning kan man være nødt til at foretage en mekanisk bearbejdning af underlagets overflade. Dette er ikke udført.
- Hærdeplastgulvet skal udføres med 5 lag for at opnå den tiltænkte styrke. Dette er ikke udført, det skønnes det har fået et lag.

Gulvets overflade i stuen er jf. overstående svækket og vil hurtigt svækkes yderligere hvis der ikke sættes ind med en udbedring. Svækkelsen af gulvet nedsætter bygningens værdi og brugbarhed i forhold til tilsvarende intakte bygninger.

[Foto]

1. Samling mellem gulv og væg i bruseniche. Samling forsøgt tætnet med elastisk fuge.

[Foto]

2. Fuge ses tæt på at den slipper og der er fri passage for fugt bag fugen. Udskiftning af fugen nytter ikke. forholdene for at udføre en korrekt fuge er der ikke.

[Foto]

3. Her ses at der er et indhak/fordybning i væggen som er forsøgt dækket med fugen. Indhakket er en fugt og skidt samler og er grobund for skimmel og fugtphobning som på sigt skader konstruktionen.

[Foto]

4. Coating slipper undergulvet grundet forkert udførsel.

[Foto]

5. Der ses flere steder små afskalninger som skyldes et porøst undergulv der ikke er udført med den korrekte styrke."

Af taksatorrapport af 15/12 2022 fremgår bl.a.:

"Grundlaget for besigtigelsen

Den 06.12.2021 var jeg ude for at se på det anmeldte forhold på din ejendom.

I har tidligere modtaget en afgørelse på gulvbelægningen i stueetage. Jeg har været ude for at re-vurdere forholdet samt vurdere et nyt forhold omkring badeværelset i stueetagen.

Relevante oplysninger for sagen

Topdanmark vilkår nr. 6776-2

Forsikringen er i kraft den 01.06.2021.

Forholdet er anmeldt den 11.08 2021.

Ejendommen er opført i 1977.

Relevante oplysninger i tilstandsrapporten:

Opmærksomhedspunkter (s.5)

- Terrazzo og fugefrie betongulve

'Fugefrie gulve - beton, terrazzo, m.fl. - skal altid være intakte, og specielt områderne omkring rørgennemføringerne skal være tætte, så man undgår fugtskader under gulvet. I vådrum skal der være en god ventilation hele døgnet, da der ellers kan opstå fugtrelaterede problemer som for eksempel skimmel.'

- Vådrumsmaling på vægge

'Malede vægge i et vådrum kræver ekstra opmærksomhed specielt i og omkring bruseren. Vådrumsmaling i belastede områder bliver slidt, og malerbehandlingen skal derfor være intakt, så man undgår fugtrelaterede følgeskader på de bagvedliggende konstruktioner. I vådrum skal der være en god ventilation hele døgnet, da der ellers kan opstå fugtrelaterede problemer som for eksempel skimmel.'

...

- Beboelse – Stueplan - Entre

Pkt. 6 'Der er et par buler i gulvbelægning.' – 'Forholdet vurderes uden konstruktiv betydning.'

Topdanmark skaderapport af 13.09.2021

Jeres rådgiver [bygherrerådgiver] notat af 10.11.21

Tilbud fra [firma med ekspertise i epoxy gulvbelægning] 08.011.2021

Du har anmeldt følgende forhold

- Forhold 1. Gulvbelægning skaller af i stueetagen
- Forhold 2. Samling mellem gulv og væg i bruseniche, samt manglende vådrumssikring.

Vurdering af de anmeldte forhold

Forhold 1. Gulvbelægning skaller af i stueetagen

I har tidligere modtaget en afgørelse jf. skaderapport af 13.09.2021

Efterfølgende har I fået forholdet besigtiget af jeres rådgiver [bygherrerådgiver] jf. notat 10.11.21.

Jeg vil nedenfor gennemgå de punkter [bygherrerådgiver] har kommenteret.

a) 'Støvsug underlaget, umiddelbart inden du lægger gulvet. I visse tilfælde anbefaler leverandøren en decideret grundrensning. Dette er ikke udført korrekt.'

Vurdering: På det forligende grundlag kan det ikke vurderes om manglende rengøring af overfladen

er årsagen til afskallingen. Når maling ikke har tilstrækkelig vedhæftning, kan det være en årsag. Ud

fra en helhedsbetragtning er gulvoverfladen intakt. Der er tale om en større afskalling i entreen, som er nævnt i tilstandsrapporten. De øvrige steder består af mindre lokale hakker i gulvet ca. 12 steder.

b)'Underlaget skal have samme planhed, som kræves af det færdige gulv (± 2 mm på et 2 m retholt,

medmindre andet er aftalt). Dette er ikke overholdt.'

Vurdering: Hvorvidt gulvets planhed ligger inden for ± 2 mm på et 2 m retholt, og man kan se markeringen af de overspartlet fliser gennem belægningen, udgør ikke et forhold der opfylder skadesbegrebet jf. vilkår pkt. 15C.

c) 'For at opnå god vedhæftning mellem underlag og gulvbelægning kan man være nødt til at foretage en mekanisk bearbejdning af underlagets overflade. Dette er ikke udført.'

Vurdering: På det forliggende grundlag, kan jeg ikke se hvordan dette konkret er konstateret og er årsag til afskallingen.

d) 'Hærdeplastgulvet skal udføres med 5 lag for at opnå den tiltænkte styrke. Dette er ikke udført, det skønnes det har fået et lag.'

Vurdering: At gulvet kun skulle være behandlet 1 gang eller flere gange, har selvfølgelig betydning for overfladens holdbarhed. Men det er ikke noget der i sig selv udgør en skade der opfylder skadesbegrebet jf. vilkår pkt. 15C.

Konklusion

I har overtaget bygning d. 01.08.2021 og anmeldt forholdet ca. 2 måneder efter overtagelsen. I har fået oplyst af jeres nabo, at gulvet blev lavet som det sidste, kort tid inden bygningen blev sat til salg (2020).

Jeres nabo oplyser, at gulvet oprindeligt var opført med gule terracottafliser, som er tilfældet inde hos hende. Derover er det lagt et udefineret pudslag/nivelleringslag, for at fylde ujævnheder ud på fliser og fuger. (man kan ane fliserne gennem laget). Det er oplyst at overfladen på pudslaget/nivelleringslaget er behandlet med ... Gulvmaling Epoxy Super. Producenten anviser 2 x behandling ved normal brug.

Det var ikke muligt at vurdere hvor mange behandlinger gulvet har fået, men den malede overflade ser ud til at være jævnt dækkene.

Malede overflader har en generel lav levetid afhængig af brugen. Man må derfor forvente at den type overfladebehandling skal løbende vedligeholdes. Med den form for overfladebehandling, kan man ikke undgå at der opstår ridser eller hakker på gulvet. Ved større eller mindre afskallinger, kan der være tale om lokale steder hvor malingen ikke har tilstrækkelig vedhæftning. Om dette skyldes mangelfuld rengøring i forhold til støv eller fedt/olie eller grunder, kan ikke vurderes på foreliggende grundlag. Men ud fra det konkrete omfang i entreen, vurderes det ikke at gå ud over hvad man kan forvente i forhold til det som er noteret til tilstandsrapporten.

Det underliggende pudslag vurderes ikke at tage skade af at overfladebehandlingen skaller af. Som det er nævnt i tidligere afgørelse, vurderes det at afskallingen af overfladen, udgør et kosmetisk forhold på konstruktionen og medfører ikke yderligere skade på det underliggende pudslag.

At der kan opstå hakker og ridser og mindre afskallinger på et malet betongulv, vurderes ikke at nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

At noget nedsætter bygningens værdi, skal ikke betragtes ud fra ejendommens handelsværdi, men skal vurderes ud fra konstruktionens værdi ud fra den funktion den skal opfylde (byggeteknisk værdi).

Forholdet opfylder ikke skadesbegrebet jf. vilkår pkt. 15C, og jeg fastholder derfor afvisningen.

Forhold 2. Samling mellem gulv og væg i bruseniche, samt manglende vådrumssikring.

Jeres rådgiver [bygherrerådgiver] har beskrevet følgende:

'Lige over gulvet er der et indhak i væggen ca. 20x20mm som samler skidt og fugt og skimmel opstår. Det indhak er forsøgt lukket med en stor skråfuge. Det vides ikke hvad der gemmer sig bag skråfugen, men erfaringsmæssigt er der sandsynligvis opfugtning og måske skimmel. Skråfugen stod helt nylavet ved overtagelsen og er allerede nu sluppet flere steder, og der derved er fri passage for vand til at gå ind bagved og ind i de primære konstruktioner.

Se fotos 1-3 til slut i rapporten.

Der vil erfaringsmæssigt udvikle sig en skade grundet den samling mellem gulv og væg og det er allerede i gang. De fysiske forhold ved den løsning kan med tiden give skader i vægge og gulv, og ødelægger og svække disse bygningsdele i en grad at det gør brusenichen ubrugelig.'

I oplyser følgende:

'Badeværelset er ombygget ca. et år inden vi overtog huset. Man har fjernet den tidligere opmurede brusekabine med fliser og muret kant og blot fortsat epoxygulvet og afsluttet med en elastisk fuge. Som vi ser det, har man herved fjernet den tidligere vådrumssikring uden at indsætte en ny.

Resultatet er, at vandet nu trænger ind bag fugerne i gulvet, og der er opstået skimmelsvamp på væggene. Den manglende vådrumssikring medfører nærliggende risiko for skader på bygningen jf. Vilkår for ejerskifteforsikring pkt. 15 C.....'

'Der er desværre ingen tvivl om, at det udførte arbejde er af meget ringe kvalitet og ændringen i badeværelset har bevirket, at bestemmelser i bygningsreglementet ikke længere er opfyldt, hvilket burde have været omtalt i tilstandsrapporten.'

Konklusion

Ved min besigtigelse, kunne der måles lokalt forhøjet fugt i væggen ved det muret hjørne nede ved gulvet i brusenichen. Der kunne ikke måles forhøjet fugtværdier i gulvet.

Det kunne konstatere at hjørnefugen var sluppet i kanten enkelte steder bl.a. i hjørnet i brusenichen.

I oplyser at brusenichen oprindelig var beklædt med fliser på væggen og på gulvet, men man har fjernet opkanten til brusenichen og fjernet fliserne på væggen. Derefter har man lagt et pudslag/nivelleringslag på gulvet med epoxymaling og malet væggene.

a) Gulv – Der er ikke konstateret nogen skader på gulvet. At gulvet er malet med en epoxymaling i brusenichen, og man har fjernet opkanten til brusenichen, udgør i sig selv ikke et forhold som opfylder skadebegrebet jf. vilkår pkt. 15C.

b) Væg – Der er på væggen i brusenichen ikke konstateret nogen skader. At væggen i brusenichen består af en muret/pudset flade, der er malet med en vådrumsmaling, udgør i sig selv ikke et forhold

som opfylder skadesbegrebet jf. vilkår pkt. 15C. Forholdet har hele tiden været synligt og der er i tilstandsrapporten (s5) under vådrumsmaling oplyst følgende: 'Malede vægge i et vådrum kræver ekstra opmærksomhed specielt i og omkring bruseren. Vådrumsmaling i belastede områder bliver slidt, og malerbehandlingen skal derfor være intakt, så man undgår fugtrelaterede følgeskader på de bagvedliggende'

c) Fugen – Det er konstateret at fugen der er lagt i brusenichen, er utæt. Der er målt forhøjet fugt lokalt ved det muret hjørne omkring fugen.

Med udgangspunkt i at forholdet er opdaget kort tid efter overtagelsen, vurderes det at utætheden i fugen opfylder skadesbegrebet jf. vilkår pkt. 15C. Forholdet kan udbedres ved at fjerne den eksisterende fuge, rense og klargøre underlaget, og lægge en ny fuge. Det vurderes at forholdet kan gøres inden for hvad der svare til, 1 mand 1 dag + materialer ca. kr. 5.000 inkl. moms.

Jf. vilkår pkt. 5C, dækker forsikringen ikke forhold der koster mindre end jeres selvrisiko på kr. 5.300.

Forholdet kan derfor ikke dækkes på ejerskifteforsikringen.

Det videre forløb

Hvis jeres murer ikke kan udbedre fugen for mindre end jeres selvrisiko, er I velkommen til at vende tilbage med et tilbud."

Af tilbud på epoxybelægning af 8/11 2021 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Polyurethan belægning 50 kvm (PU belægning)

(Arbejdets varighed 5 dage – Anbefalet hærdetid 2 dage, hvor gulvet ikke må betrædes)

- Dag 1 – Slibning af undergulv, støvsugning, samt primning.
- Dag 2 Et kontrollag udlægges, for at dække fugerne i fliserne.
- Dag 3 – PU belægning udlægges i ønskede farver.
- Dag 4 – 1 gang topcoat påføres.
- Dag 5 – 2 gang topcoat påføres.

Ensfarvet PU pris pr/kvm 750 kr.

EPI Design Blend pr/kvm 950 kr.

(Design Blend er 2 farver der blandes og giver et spil i udseendet)

Alle priser er ex. Moms

Prisen er en allinclusiv pris hvor kørsel, forbrugsvarer, materialer, arbejds løn osv. er indregnet i prisen."

Af forsikringsbetingelser 6776 af 2/12 2020 fremgår bl.a.:

"5. Selvrisiko

A Selvrisiko pr. dækningsberettigende skade

Ejerskifteforsikringen har den selvrisiko, der står på policen. Selvrisikoen bliver beregnet pr. dækningsberettigende skade og bliver fratrukket i erstatningsudbetalingen.

B Den samlede selvrisiko

I den 5-årige eller 10-årige forsikringsperiode kan den samlede selvrisiko ikke overstige det beløb, der står på policen.

C Bagatelgrænse

Skader, der koster mindre end den gældende selvrisiko pr. skade, jf. punkt 5A, indgår ikke i den samlede selvrisiko og kan ikke anmeldes til TopDanmark.

...

8. Hvis skaden sker

...

B Forsikringstager har bevisbyrden

Det der 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.

...

15. Hvilke skader dækker forsikringen?

...

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

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

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

...

16. Hvilke forhold 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 skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. punkt 15 C.

...

F Forhold som er dækket af en anden forsikring, fx en husforsikring.

G Forhold, der kun består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen, jf. punkt 15 C.

H Forhold, der kun består i udløbet af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.

...

L Dine individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten. Sådanne forhold er omme omfattet af formuleringen 'fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt', jf. punkt 15 C."

Nævnet har fået fremlagt fotos.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1977. Sælgeren havde i sin ejertid mellem 2019-2020 foretaget renovering i form af blandt andet nyt gulv i hele stueetagen, nyt køkken, ny trappe, nymalet ejendommen og opført ny bruseniche-væg i badeværelset. Klageren overtog ejendommen den 1/6 2021 på baggrund af tilstandsrapport af 4/12 2020. Klageren anmeldte kort efter indflytningen, at han havde konstateret et større hul i gulvet i stueetagen, og at gulvepoxymalingen skallede af flere steder i stueetagen. Senere anmeldte klageren manglende vådrumssikring på badeværelset samt revner i elastisk fuge i brusenichen.

Klageren kræver dækning for udgifter til udbedring af forhold ved gulvet i stueetagen, samlingen mellem gulv og væg i brusenichen og manglende vådrumssikring på badeværelset. Hvad angår gulvmalingen i stueetagen er klageren uenig i, at malingen er intakt og har tilfredsstillende vedhæftning. Han har også anført, at gulvets funktion og holdbarhed ikke svarer til, hvad man normalt kan forvente. Malingen på gulvet vil afskalle unaturligt hurtigt og derfor have en markant kortere levetid end forventeligt. Det er derfor ikke kun et kosmetisk problem.

Selskabet har forud for sagens behandling i nævnet anerkendt, at den utætte fuge i badeværelset udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, da den utætte fuge kan give nærliggende risiko for skade, hvis den ikke udbedres. Selskabet har dog vurderet, at forholdet kan udbedres for mindre end klagerens selvrisiko på 5.300 kr., jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5C. Selskabet har anmodet klageren om at vende tilbage til selskabet med et tilbud fra en håndværker, i det tilfælde det viser sig, at udbedringen ikke kan udføres for mindre end 5.300 kr. Selskabet vil da vurdere forholdet på ny.

Selskabet har afvist at yde dækning vedrørende gulvepoxymalingen i stueetagen. Selskabet har anført, at klageren på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten har måttet påregne udgifter til ændring af ujævnheder/buler i epoxymalingen på gulvet i entreen, jf. forhold nr. 6 i tilstandsrapporten. Forholdet er derfor ikke dækket af forsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 16A. Klageren er desuden ved tilstandsrapportens opmærksomhedspunkter oplyst om, at fugefrie betongulve altid skal være intakte. Ved selskabets besigtigelser af 9/9 2021 og af 6/12 2021 kunne selskabet ikke konstatere huller i gulvet, men alene stedvis småafskalninger i epo-

xymalingen, og i gangen/entreen blev der bl.a. registreret en afskalning på 10x10 cm. Udover afskalningerne, kunne det registreres, at malingen havde små opbulinger, hvor malingen fortsat var intakt. Ved besigtigelse 9/9 2021 blev det ved tapeprøve konstateret, at malingen fortsat var intakt og havde tilfredsstillende vedhæftning. Buler i gulvbelægningen er uden konstruktiv betydning, og hverken afskalning af maling på gulvet eller buler i gulvbelægning udgør en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand. Forholdene nedsætter ikke gulvets byggetekniske værdi, ligesom forholdene ikke nedsætter brugbarheden af gulvet. Gulvet kan anvendes til dets formål, selvom det fremstår med buler og få afskalninger, og uden nærliggende risiko for skade på underliggende konstruktioner. Selskabet har endelig anført, at gulvet er belagt med epoxymaling og ikke epoxybelægning, at der er forskel på levetiden af epoxymaling og epoxybelægning, og at kortere eller længere levetider på forskellige behandlinger ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. I forhold til det indhentede notat af 10/11 2021 fra klagerens bygherrerådgiver har selskabet anført, at den undersøgelse, der er lavet, er en ikke-destruktiv undersøgelse, og at klagerens rådgiver tager udgangspunkt i en epoxybelægning.

For så vidt angår manglende vådrumssikring på badeværelset, har selskabet anført, at klageren ikke har bevist, at der foreligger en dækningsberettigende skade. Selskabet har ved sin besigtigelse ikke kunnet konstatere skader på gulvet eller væggen i brusenichen udover lokalt i området ved hjørnefugen, jf. ovenfor. Der er tale om uorganisk materiale, og vådrummet er ikke blevet ringere fugtsikret i forhold til det oprindelige badeværelse fra 1977. Maling på væggene i stedet for klinker vil kræve et øget vedligeholdelsesbehov, men det forhold, at sælgers håndværker har udført løsninger, der eventuelt indebærer en større vedligeholdelsesbyrde, udgør ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har desuden henvist til eksempelsamlingen i ejerskifteforsikringsbetingelserne, hvoraf det fremgår, at manglende vådrumsmembran i vådzone i almindelighed ikke vil være dækket.

Af tilstandsrapporten under punktet "opmærksomhedspunkter", "terrazzo og fugefrie betongulve" fremgår det, at "fugefrie gulve – beton, terrazzo, m.fl. – skal altid være intakte, og specielt områderne omkring rørgennemføringerne skal være tætte, så man undgår fugtskader under

gulvet" og under punktet "Vådrumsmaling på vægge" fremgår det, at "malede vægge i et vådrum kræver ekstra opmærksomhed specielt i og omkring bruseren. Vådrumsmaling i belastede områder bliver slidt, og malerbehandlingen skal derfor være intakt, så man undgår fugtrelaterede følgeskader på de bagvedliggende konstruktioner".

Af tilstandsrapporten under punkt nr. 6 "BEBOELSE – Stueplan – Entre" fremgår det med anmærkningen "gråt hus", at "der er et par buler i gulvbelægningen ... Forholdet vurderes uden konstruktiv betydning".

Af rapport af 13/9 2021 fra selskabets taksator fremgår det, at "Der er ingen steder huller i gulvet, men alene stedvis småafskalninger af epoxymalingen. I gangen forekommer en afskalning på ca. 10 x 10 cm ... Malingen har, ud over afskalningerne, små opbulinger – hvor malingen fortsat er intakt og har tilfredsstillende vedhæftning, bedømt ved tapeprøve. Opbulinger har i sig selv ingen praktisk betydning, men kan resultere i fremtidige småafskalninger, hvilket må ansues som et kosmetisk forhold. Kosmetiske forhold er ikke omfattet af forsikringen jf. vilkår pkt. 16.B".

Af notat af bygherrerådgiver af 10/11 2021 indhentet af klageren fremgår det, at "... det forhold der beskrives her, forholder sig ikke til, om der er vådrumssikring eller ej, idet det ikke er væsentligt i denne sammenhæng. Gulvet er fugefrit gulv udført i epoxy. Lige over gulvet er der et indhak i væggen ca. 20x20 mm som samler skidt og fugt og skimmel opstår. Det indhak er forsøgt lukket med en stor skråfuge. Det vides ikke hvad der gemmer sig bag skråfugen, men erfaringsmæssigt er der sandsynligvis opfugtning og måske skimmel. Skråfugen stod helt nylavet ved overtagelsen og er allerede nu sluppet flere steder, og der derved er fri passage for vand til at gå ind bagved og ind i de primære konstruktioner ... Der vil erfaringsmæssigt udvikle sig en skade grundet den samling mellem gulv og væg og det er allerede i gang. De fysiske forhold ved den løsning kan med tiden give skader i vægge og gulv, og ødelægger og svække disse bygningsdele i en grad at det gør brusenichen ubrugelig ... 2. Fugefrit gulv i stuen. Gulvet fremstår ujævnt og slutbehandlingen ryger af flere steder. Der er nævnt en bule i gulvet i tilstandsrapporten, men det her problem er generelt for hele gulvet. Årsag beskrives herunder ... I denne

bolig ses det udførte betonlaget (undergulv) som porøst og svækket i sin struktur, så det kan ikke holde fast på coatingen. Derudover slipper coatingen også undergulvet grundet at der ikke er udført de nødvendige tiltag inden udlægning af coating. Forholdene ved udførslen af hærdeplastgulvet har ikke været i orden, årsagerne til forholdene på gulvet er følgende:

- Støvsug underlaget, umiddelbart inden du lægger gulvet. I visse tilfælde anbefaler leverandøren en decideret grundrensning. Dette er ikke udført korrekt.
- Underlaget skal have samme planhed, som kræves af det færdige gulv (± 2 mm på et 2 m retholt, medmindre andet er aftalt). Dette er ikke overholdt.
- For at opnå god vedhæftning mellem underlag og gulvbelægning kan man være nødt til at foretage en mekanisk bearbejdning af underlagets overflade. Dette er ikke udført.
- Hærdeplastgulvet skal udføres med 5 lag for at opnå den tiltænkte styrke. Dette er ikke udført, det skønnes det har fået et lag. Gulvets overflade i stuen er jf. overstående svækket og vil hurtigt svækkes yderligere hvis der ikke sættes ind med en udbedring. Svækkelsen af gulvet nedsætter bygningens værdi og brugbarhed i forhold til tilsvarende intakte bygninger".

I rapport af 15/12 2022 anfører selskabets taksator i sin konklusion, at "jeres nabo oplyser, at gulvet oprindeligt var opført med gule terracottafliser, som er tilfældet inde hos hende. Derover er det lagt et udefineret pudslag/nivelleringslag, for at fylde ujævnheder ud på fliser og fuger (man kan ane fliserne gennem laget). Det er oplyst, at overfladen på pudslaget/nivelleringslaget er behandlet med ... Gulvmaling Epoxy Super. Producenten anviser 2 x behandling ved normal brug. Det var ikke muligt at vurdere hvor mange behandlinger gulvet har fået, men den malede overflade ser ud til at være jævnt dækkene. Malede overflader har en generel lav levetid afhængig af brugen. Man må derfor forvente at den type overfladebehandling skal løbende vedligeholdes. Med den form for overfladebehandling, kan man ikke undgå at der opstår ridser eller hakker på gulvet. Ved større eller mindre afskallinger, kan der være tale om lokale steder hvor malingen ikke har tilstrækkelig vedhæftning. Om dette skyldes mangelfuld rengøring i forhold til støv eller fedt/olie eller grunder, kan ikke vurderes på foreliggende grundlag. Men ud fra det konkrete omfang i entreen, vurderes det ikke at gå ud over hvad man kan forvente i forhold til det, som er noteret til tilstandsrapporten. Det underliggende pudslag vurderes ikke at tage skade af, at overfladebehandlingen skaller af. Som det er nævnt i tidligere afgørelse, vurderes det

at afskallingen af overfladen, udgør et kosmetisk forhold på konstruktionen og medfører ikke yderligere skade på det underliggende pudslag. At der kan opstå hakker og ridser og mindre afskallinger på et malet betongulv, vurderes ikke at nedsætte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand ... **Forhold 2.** Samling mellem gulv og væg i bruseniche, samt manglende vådrumssikring ... Konklusion Ved min besigtigelse, kunne der måles lokalt forhøjet fugt i væggen ved det murede hjørne nede ved gulvet i brusenichen. Der kunne ikke måles forhøjede fugtværdier i gulvet. Det kunne konstateres at hjørnefugen var sluppet i kanten enkelte steder bl.a. i hjørnet i brusenichen ... a) Gulv – Der er ikke konstateret nogen skader på gulvet. At gulvet er malet med en epoxymaling i brusenichen, og man har fjernet opkanten til brusenichen, udgør i sig selv ikke et forhold som opfylder skadebegrebet jf. vilkår pkt. 15C. b) Væg – Der er på væggen i brusenichen ikke konstateret nogen skader. At væggen i brusenichen består af en muret/pudset flade, der er malet med en vådrumsmaling, udgør i sig selv ikke et forhold som opfylder skadesbegrebet jf. vilkår pkt. 15C. Forholdet har hele tiden været synligt og der er i tilstandsrapporten (s5) under vådrumsmaling oplyst følgende: 'Malede vægge i et vådrum kræver ekstra opmærksomhed specielt i og omkring bruseren. Vådrumsmaling i belastede områder bliver slidt, og malerbehandlingen skal derfor være intakt, så man undgår fugtrelaterede følgeskader på de bagvedliggende'".

Af punkt 15 C fremgår det, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele, og at der ved "skade" forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. 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.

Af punkt 16A fremgår det, at forsikringen ikke dækker forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet, samt at et forhold anses for klart forkert

beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, så køberen af ejendommen ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Forsikringen dækker desuden ikke "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 skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. punkt 15 C", jf. punkt 16 B.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 16 G følger det, at forsikringen ikke dækker forhold, der kun består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen, jf. punkt 15 C.

Af punkt 16 L fremgår det, at forsikringen ikke dækker klagerens "individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten. Sådanne forhold er ikke omfattet af formuleringen 'fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt', jf. punkt 15 C".

Nævnet bemærker, at det efter almindelige forsikringsretlige principper – og forsikringsbetingelsernes pkt. 8 B – er klageren, som skal bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Nævnet bemærker også, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade, at udførelsen af en bygningsdel ikke er udført efter producentanvisninger eller håndværksmæssigt optimalt. Afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at der på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen var forhold ved gulvet i stueetagen eller forhold vedrørende vådrumssikringen på badeværelse, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade, når der bortses fra oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet finder, at forholdet vedrørende buler i gulvbelægningen i entreen ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at buler og afskalninger i epoxymaling på gulvet i stueetagen ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Af rapport fra selskabets taksator af 13/9 2021 fremgår det, at opbulingerne ikke i sig selv har en praktisk betydning, men kan resultere i fremtidige småafskalninger. Af rapport fra selskabets taksator af 15/12 2022 fremgår det, at malede overflader har en generel lav levetid afhængig af brugen, at man må forvente at den type overfladebehandling løbende skal vedligeholdes, og at ved den form for overfladebehandling, kan man ikke undgå at der opstår ridser eller hakker på gulvet.

Nævnet har også lagt vægt på, at buler og afskalning i epoxymalerbehandlingen ikke giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Af tilstandsrapporten fremgår det blandt andet, at buler i gulvbelægningen i entreen vurderes at være uden konstruktiv betydning, og af rapport fra selskabets taksator af 15/12 2022 fremgår det, at det underliggende pudslag ikke vurderes at tage skade af, at overfladebehandlingen skaller af.

Nævnet har tillige lagt vægt på, at det forhold, at gulvet er udført med epoxymalerbehandling og ikke epoxybelægning ikke i sig selv udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 16L.

Hvad angår gulvbelægningen i entreen har nævnet lagt vægt på, at det i tilstandsrapporten med "gråt hus" er anmærket, at "der er et par buler i gulvbelægningen", og at klageren på den baggrund har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i be-

Ankenævnet for Forsikring

28.

98351

tragtning. Forhold nævnt i tilstandsrapporten er ikke dækket af ejerskifteforsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 16A.

For så vidt angår manglende vådrumssikring i badeværelset har nævnet bl.a. lagt vægt på, at det af rapport fra selskabets taksator af 15/12 2022 fremgår, at der ikke kunne måles forhøjede fugtværdier i gulvet. Nævnet har også lagt vægt på, at der ikke er konstateret skader som følge af, at gulvet i brusenichen er malet med en epoxymaling, at opkanten til brusenichen er fjernet, og at væggen i brusenichen består af en muret/pudset flade, der er malet med en vådrumsmaling.

For så vidt angår den utætte fuge i vådrum bemærker nævnet, at selskabet har anerkendt at den utætte fuge udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, men at det må lægges til grund, at forholdet kan udbedres for mindre end klagerens selvrisko på 5.300 kr., jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5C. Selskabet har anmodet klageren om at vende tilbage til selskabet med et tilbud fra en håndværker, i det tilfælde at det viser sig, at udbedringen ikke kan udføres for mindre end 5.300 kr. Klageren ses ikke at være vendt tilbage med et tilbud fra håndværker på mere end selvriskoen.

Notat fra bygherrerådgiver af 10/11 2021, som klageren har indhentet og fremsendt samt den fremsendte video og fotos, 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

29.

98351

Peter Thønnings