

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 1. marts 2023 blev i sag nr. 98725:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring. I klageskema af 19/9 2022 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Sagen omhandler en række fejl og mangler på vores hus, som er opdaget efter købstidspunktet 1/9-2021. Vi mener der er nærliggende risiko for skade såfremt disse klagepunkter ikke bliver udbedret.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dækning af udbedring af fejl og skader."

Selskabet har i brev af 11/10 2022 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"På vegne af Dansk Boligforsikring A/S (DBF) skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på denne klage, som bør afvises.

Indledning

Klagen vedrører flere forhold, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at forholdene ikke opfylder skadebegrebet.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ..., den 31. august 2021. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ...

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A og tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Den 1. marts 2022 anmelder klager manglende fald i bruseniche og revne i væg i værelse. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag B.

Den 15. marts 2022 anmelder klager hul i ydervæggen samt manglende isolering i hulmur. Skadeanmeldelsen fremlægges som bilag C.

Den 6. april 2022 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat er fremlagt af klager.

Den 9. maj 2022 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 2. september 2022 fastholder dækningsafslaget. Supplerende korrespondance fremlægges som bilag D.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække hul i hulmur, bagfald på badeværelset samt skævhed på gulv i gangen.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 31. august 2021 var forhold ved ejendommen, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et enfamilieshus fra 1980, som er udført med bagmur af gasbetonelementer. Facaden er skalmuret med gule teglsten, og hulmuren er isoleret med mineraluld. Gulvkonstruktionen på badeværelset og i entre er udført med kapillarbrydende lag af 21. cm lecanødder, dampspærre, 5 cm betonklaplag, 10 cm slidlag med armering og gulvklinker, som fremgår af byggesagen, som fremlægges som bilag E.

For overskuelighedens skyld opdeles hvert forhold nedenfor i følgende afsnit:

- Hul i ydermur og manglende isolering i hulmur
- Bagfald på badeværelse
- Skævhed på gulv i entre

Hul i ydermur og manglende isolering

På hjørnet af huset mod øst er der en læmur, som er placeret ud fra husets hjørne. Ved tagfoden ses der hul ind til hulmuren på huset. I hulmuren ses der at mangle isolering. Besigtigelseskonsulenten vurderer, at den manglende isolering i hulmuren ikke giver anledning til kuldebroer, som går ud over hvad kunden kan forvente af et hus fra 1980.

Efter en gennemgang af sagen kan selskabet tilbyde dækning af indsprøjtning af stenuldsgranulat samt lukning af hullet i ydervæggen. Klager bedes i den forbindelse indhente og fremsende tilbud på indsprøjtning af stenuldsgranulat i hjørnet samt muring af hullet i ydervæggen, hvorefter der vil blive opgjort en erstatning. Bemærk selvrisiko på 5.000 kr., som fratrækkes ved udbetaling af

erstatningen i henhold til pkt. 5 i forsikringsbetingelserne. Det er herefter DBF's opfattelse, at forholdet udgår fra ankenævnets behandling.

Bagfald på badeværelse

Klager kræver, at forsikringen dækker forkert fald på badeværelset i området omkring og i brusenområdet.

Ved besigtigelsen af badeværelset måler besigtigelseskonsulenten hældningen på badeværelsesgulvet. I brusenichen er der fald mod gulvafløbet, og udenfor brusenichen falder gulvet væk fra brusenichen. Dette kan ses på side 22 i billederne fremlagt af klager.

Der kunne ikke konstateres skader på badeværelsesgulvet eller andre organiske materialer i badeværelset.

Klager oplyser, at badeværelset er renoveret i 2016, og at der er nærliggende risiko for skade.

Salgsopstilling med plantegning fremlægges som bilag F.

Sammenholdt med plantegningen i salgsopstillingen og i byggesagen på side 53 i bilag D kan det konstateres, at det nuværende badeværelse ikke har undergået en så væsentlig ombygning, at badeværelset skal opfylde nyere krav i bygningsreglementerne fra renoveringstidspunktet i 2016. Der er tale om en væsentlig ombygning, jf. byggelovens § 2, såfremt renoveringen har haft en karakter og omfang, som medfører ændring af anvendelsen af rummet eller der er sket store ændringer i indretning af rummet.

Der har tidligere været en dør i området ved brusenichen, som er blændet af klager.

Klager har tegnet en basisdækning på sin ejerskifteforsikring, hvilket betyder, at forsikringen dækker skader eller nærliggende risiko for skade, jf. pkt. 3 i forsikringsbetingelserne. Dette indebærer blandt andet, at såfremt der er tale om en konstruktionsfejl, skal konstruktionsfejlen have givet anledning til skader i ejerskifteforsikringens forstand.

At der samler sig vand på badeværelset udenfor brusenichen er ikke i sig selv en skade i ejerskifteforsikringens forstand, da badeværelset er udført i uorganiske og vandbestandige materialer, som ikke tager skade af vand. Afgørende er om der kan konstateres brud, revner, deformationer eller andre fysiske forhold, som nedsætter bygningens brugbarhed nævneværdigt som følge af bagfaldet udenfor brusenichen.

Da der ikke kan konstateres opfugtning ved døråbningen i den anden ende af badeværelset eller tegn på fugt ved gerigter eller fodpanel, som er det eneste sted med organiske materialer på badeværelset, er det DBF's opfattelse, at gulvet udenfor brusenichen ikke udgør en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade. Gener med at skulle tørre vand op efter endt bad vurderes ikke at være af en sådan karakter, at det går ud over brugbarheden af badeværelset efter pkt. 3.1. i forsikringsbetingelserne.

Klagers krav bør derfor afvises.

Skævhed på gulv i entre

Klager kræver dækning af gulv i entréen, som klager mener nedsætter brugbarheden af gulvet.

Besigtigelseskonsulenten konstaterer ved besigtigelsen, at en dør i entréen ikke kan åbne, når der ligger en måtte foran døren. Der ses en hældning på gulvet, som er lavest ved indgangen til køkkenet og højest ved nedgang til kælderen. Der er en forskel på 3,5 cm. Entreen er ifølge salgsopstilling og byggesagen på over 4 meter.

Der kan ikke ses revner eller brud på klinker eller fuger i entreen, som indikerer, at gulvet har sat sig. Besigtigelseskonsulenten vurderer, at gulvet er udført sædvanligt.

Klager oplyser, at der er lagt klinker ovenpå de oprindelige klinker fra huset opførelse. Klager anfører derudover, at gulvbelægningen ikke lever op til krav for skævhedstolerancer.

Bygningsreglementet indeholder ikke krav til planhed af gulve. Der er dermed ikke tale om en fejlkonstruktion eller en ulovlig bygningsindretning, såfremt klinkegulvet er skævt. Afgørende er, hvorvidt det giver anledning til skader.

At gulvet hælder med under 1 cm pr. meter kan ikke siges at være en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Skævhederne har ingen betydning for gulvets holdbarhed eller stabilitet, og der er tale om et jævnt fald på gulvet uden konstruktiv betydning. Skævheden er dermed alene af kosmetiske karakter og kan ikke siges at være en gene af en sådan karakter, at der er tale om en dækningsberettigende skade.

At klager ikke kan placere en måtte ved hoveddøren kan efter DBF's opfattelse ikke føre til, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i mail modtaget af nævnet 27/10 2022 bl.a. anført:

"Bagfald på badeværelse

Dansk Boligforsikring (herefter DB) anfører følgende i deres høringsvar.

"Sammenholdt med plantegningen i salgsopstillingen og i byggesagen på side 53 i bilag D kan det konstateres, at det nuværende badeværelse ikke har undergået en så væsentlig ombygning, at badeværelset skal opfylde nyere krav i bygningsreglementerne fra renoveringstidspunktet i 2016. Der er tale om en væsentlig ombygning, jf. byggelovens § 2, såfremt renoveringen har haft en karakter og omfang, som medfører ændring af anvendelsen af rummet eller der er sket store ændringer i indretning af rummet."

Vi vil hertil bemærke, at vi mener ikke at renoveringen af badeværelsesgulvet kan undtages fra bygningsreglementets bestemmelser. På de oprindelige tegninger fremgår det, at der oprindeligt har været bidét, badekar, samt at der har været opført noget mellem de to døre. (se de vedhæftede bilag 1 og 2) Endvidere fremgår det af tilstandsrapportens side 18, at netop badeværelsegulvet er renoveret af forsikringsselskabet grundet skade i 2016. Sælgeren har oplyst, at der var tale om en vandskade. Vi mener derfor, at det er beviseligt, at der både er blændet minimum 2 afløb af, samt at vi antager at der er lagt ny vådrumsmembrand mv. Vi finder det derfor utvivlsomt, at renoveringen af badeværelset er undtaget for kravene i bygningsreglementet, jf. byggelovens § 2.

DB tilkendegiver at der bagfald på badeværelset mod døren og ikke mod brusenichen. DB anfører ligeledes at, det der samler sig vand på badeværelset udenfor brusenichen er ikke i sig selv en skade i ejerskifteforsikringens forstand, da badeværelset er udført i uorganiske og vandbestandige materialer, som ikke tager skade af vand.

Vi finder det her utvivlsomt, at det faktum at vandet bevæger sig mod døråbning ikke udgør en nærliggende risiko for skade. Der er i bygningsreglementet fremsat helt klare betingelser for hældning af gulv i vårumzoner. Bygningsreglementet udspecificerer betingelserne i byggeloven, for at sikre at byggeri udføres sikkerhedsmæssigt forsvarligt. Eftersom opførelsen af gulvet i 2016, er i direkte strid med både byggeloven og bygningsreglementet, finder vi, at der kan konstateres en nærliggende risiko for skade og DB bør dække omkostninger til udbedring af dette, jf. pkt. 3 i deres forsikringsbetingelser.

Skævhed på gulv i entre

DB argumenterer for, at det faktum at gulvet hælder kun er af kosmetisk karakter.

Der er vedtaget en række tolerancekrav, som kan ses på tolerance.dk, disse er vedtaget af branchen selv. Disse tolerancekrav fastsætter krav om, hvor stor en hældning der må være, samt hvor ujævnt et gulv der kan accepteres. Det fremgår at en flise maksimalt må tande og planheden maksimalt må være 1 mm i højde overfladen, dette krav lever gulvet ikke op til. Endvidere fremgår det, at betingelserne for vandretthed er +/- 8 mm.

DB lægger vægt på, det faktum, at det ikke er muligt at have en dørmåtte ikke nedsætter anvendelsen. Som anført tidligere, mener vi, at skævheden af gulvet i entreen nedsætter anvendelsen for toilettet, grundet at der er savet flere centimeter af døren ind til toilettet for den kan åbne.

Endvidere anfører DB i tidligere bemærkninger, at gulvet lægger pænt i plan. Dette er på ingen måder tilfældet. Gulvet er så ujævnt at vi ikke kan støvsuge entreen uden, at påføre skader på støvsugeren. (bilag 3)

Som dokumentation for, at gulvet ikke er korrekt udført har vi vedlagt dokumentation for, at fliserne er lagt oven på eksisterende fliser. (bilag 4)"

Selskabet har i brev af 18/11 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers høringsvar af 2. november 2022 giver ikke anledning til ændring af DBF's opfattelse.

Badeværelse

Klager anfører, at der er sket en væsentlig ombygning af badeværelset i 2016, da sælger i forbindelse med en vandskade har renoveret badeværelset. Klager antager derudover, at der er udført vådrumsmembran på badeværelset i 2016.

At fjerne et bidet og et badekar og ligge ny gulvbelægning kan efter DBF's opfattelse ikke alene føre til, at der er tale om en væsentlig ombygning i henhold byggelovens § 2. Anvendelsen af badeværelset er fortsat den samme, og badeværelset har heller ikke udvidet sit areal.

Afgørende er dog fortsat, hvorvidt der er skader på gulvet som følge af udførelsen af gulvbelægningen. Det er fortsat ubestridt, at der er fald mod gulvafløb i brusenichen, og at størstedelen af vandet ved brusebad løber mod gulvafløbet i brusenichen. Det vand, der måtte ramme udenfor brusenichen, har ikke medført skader i form af revner, skadelig opfugtning af organiske materialer eller nedbrud.

DBF gør derfor fortsat gældende, at forholdet ikke er dækningsberettiget.

Entré

At gulvet ikke er udført håndværksmæssigt korrekt og ikke lever op til de branchebestemte tolerancer for gulves planhed, kan ikke i sig selv føre til, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Afgørende er, om der er sket en skade som følge af forholdet.

Ridser på indbogenstande, tilpasning af døren til toilettet eller manglende mulighed for at placere dørmåtten ved hoveddøren kan ikke i sig selv siges at være gener, som nedsætter ejendommens brugbarhed nævneværdigt, og der er derfor ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Selskabets klagesvar fastholdes derfor."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 16/2 2021 samt fotos. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af skadesanmeldelse af 1/3 2022 fremgår bl.a.:

"Hvordan blev skaden opdaget

Bad: Opdaget ved at vandet fra brusenichen løber ud mod døren.

Entre: fliserne er meget skæve og yderdøren dør med at åbne - endvidere tager det meget lang tid at få koldt vand i køkkenvandhanen

Værelse: sætningsskade

El: elinstallation udvendigt ledninger stikker ud og strøm i halvdelen af kælderen virker ikke som følge af det.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)

Badeværelse: Der er bagfald fra bruseniche til dør og så er der kun 2,8 cm fald fra dør til gulvrister. Det opfylder således ikke kravet på de 3 cm. Desuden er der bagfald på hele gulvet. Badeværelset er renoveret i 2016.

Entre: Vi har konsulteret med en vvs'er og vandrørene er ikke isoleret og lægger for tæt op af gulvvarmen i entreen, så koldt vand kommer først efter knap et minut. Endvidere har gulvet et fejlagtigt fald på 2 5 cm, som gør at vi har problemer med hoveddøren.

Værelse: sætningsskade, som vi kan se har været forsøgt skjult

Udendørs elinstallation:

Der hænger løse ledninger ud af installationen ind mod kælderen, endvidere er der ikke strøm i den side af kælderen hvor installationen sidder."

Af skadesanmeldelse af 15/3 2022 fremgår bl.a.:

"Hvordan blev skaden opdaget

Vi opdagede skaden da vi rensede tagrender

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)

Der er hul ind i hulmuren og vi kan se at der ikke er isolering hen til første badeværelsesvindue"

Af selskabets besigtigelsesnotat af 12/4 2022 fremgår bl.a.:

"Anmeldte forhold omhandler:

Forhold 1: manglende isolering

Forhold 2: bagfald i bruser

...

Forhold 4: skævt gulv

...

Beskrivelse/ årsag/konklusion:

Forhold 1

Konstruktion/opbygning:

huset er opbygget med bagmur i gasbetonselementer.

facaden er skalmuret med gule teglsten

hulmureren op isoleret med glasuld

Beskrivelse:

Ude:

Hjørnet af bygningen ses på Billedet 1

For at finde husets hjørne måles der med tommestokken. Billedet 4 og 5

Fra oven ses der på Billedet 7 hul med i læmuren. Manglende isolering ses på Billedet 9

Inde:

Indvendig på badeværelset ses hjørnet ud mod læmuren på Billedet 10

Der kan på Billedet 11 til 16 ikke registreres en kuldebro i hjørnet.

Konklusion:

Jeg vurderer at den manglende isolering ikke giver anledning til kuldebroer idet den er så lille, at det må betragtes som bristet forventninger og ikke en direkte skade. Isoleringen har været der fra opførelsestidspunktet men efter der er hul ind til hulmuren, er det sandsynlig at små fugle har fjernet isoleringen for at bruge det til redebygning.

Alderen på det skadede: 42 år

Aktuelle skader: der er ingen skade

Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader:

Dette har ingen konstruktiv betydning og heller ingen risiko for skader

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Sædvanlig konstruktion på udførelsestidspunktet

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

Ja forholdet har været til stede da FT overtog bygningen d. 31-8 2021

Beskrivelse/årsag/konklusion:

Forhold 2

Konstruktion/opbygning:

21 cm kapillarbrydende lag i form af Lecanødder

dampspærre og 5 cm klaplags beton

10 cm slidlag med rivenet inc. Gulvklinter

Beskrivelse:

Badeværelset ses på Billedet 17

Der måles med laser på Billedet 19 og 20 bruseristens højde.

På Billedet 23 måles højden af gulvet uden for badeværelset.

Ved målinger med vaterpasset på Billedet 25 og 26 samt 28 ses bagfald bag om brusevæggen

Konklusion: Jeg vurderer at badeværelset er opført korrekt. Det må beregnes, at gulvet efter endt bruserbrug skal tørres med svaber. Dog kan vandplasket begrænses ved brug af forhæng.

Alderen på det skadede: 42 år

Aktuelle skader: ingen skade

Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader:

Dette har ingen konstruktiv betydning og heller ingen risiko for skader

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Sædvanlig konstruktion på udførelsestidspunktet

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

Ja forholdet har været til stede da FT overtog bygningen d. 31-8 2021

...

Beskrivelse/årsag/konklusion:

Forhold 4

Konstruktion/opbygning:

21 cm kapillarbrydende lag i form af Leca nødder

dampspærre og 5 cm klaplags beton

10 cm slidlag med rivenet inc. gulvklinter

Beskrivelse:

Forgangen ses med åben dør på Billedet 41 dog kan den ikke åbne hvis der er en måtte som på Billedet 42. Forgangen måles ud med laser og der ses på Billedet 44 til 52 en skævhed på 3.5 cm. Flisebelægningen ligger i forgangen sådan at man ikke får skåret sine tær eller falder over fliser de skulle stikke op.

Konklusion: Jeg vurderer at gulvet i forgangen er skævt men ellers uden skader. Gulvet er ikke så skævt at brugbarheden nedsættes og flisebelægningen er plan i sådan en grad at man ikke snubler eller skærer sine tær på op stikkende fliser.

Alderen på det skadede: 42 år

Aktuelle skader: ingen skade

Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader: Dette har ingen konstruktiv betydning og heller ingen risiko for skader.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt): Sædvanlig konstruktion på udførelsestidspunktet.

Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?: Ja forholdet har været til stede da FT overtog bygningen d. 31-8 2021.

Tilstandsrapport:**Relevante anmærkninger og bemærkninger i tilstandsrapport:**

forhold 1: ingen bemærkninger

Forhold 2: ingen bemærkninger

forhold 3: ingen bemærkninger

forhold 4: ingen bemærkninger

Fra sælgeroplysninger:

forhold 1: ingen bemærkninger

Forhold 2: ingen bemærkninger

forhold 3: ingen bemærkninger

forhold 4: ingen bemærkninger

Er der grundlag for regres?:

forhold 1-4: nej

Udbedring:

Ikke relevant"

Af selskabets mail til klageren af 2/9 2022 fremgår bl.a.:

"Skævt gulv entre

Jeg tror egentlig ikke vi er uenige om, at klinkerne i entreen ikke er de oprindelige fra husets opførelse, det er der jo sådan set heller ikke noget galt i. Der ses ikke nogen revner i klinkegulvet eller lignende, der indikerer skævheden skyldes at gulvet har sat sig. Derimod har man øjensynligt bare

ikke været opmærksom på, at underlaget ikke har været helt lige, da man gik i gang med at lægge klinkerne.

Jeg kan forstå der er målt en skævhed på 3,5 cm over en afstand på ca. 3 meter (dvs. fra hoveddøren og skråt over gulvet til døren ind til stuen). Bundstykket til hoveddøren ligger rigtig nok mere eller mindre i niveau med klinkegulvet, hvorfor der måske ikke er plads til en måtte inden for døren, men jeg må medgive skadebehandleren at dette ikke rigtig kan siges at udgøre en væsentlig nedsættelse af entreens brugbarhedsværdi.

Jeg håber ovenstående besvarede jeres klage. Såfremt I har spørgsmål eller yderligere bemærkninger til sagen, er I naturligvis velkomne til at vende nærmere tilbage."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvilke forhold er dækket?

3.1 Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1980 – den 31/8 2021. Klageren anmeldte den 1/3 2022 bl.a., at der var bagfald på badeværelset i området uden for brusenichen og hen til døren ind til badeværelset, samt at entrégulvet er skævt. Den 15/3 2021 anmeldte klageren, at "der er hul ind i hulmuren og vi kan se at der ikke er isolering hen til første badeværelsesvindue. "Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabet tilbudt at dække indsprøjtning af stenuldsgranulat samt lukning af hullet i ydervæggen fratrasket klagerens selvrisiko på 5.000 kr. Nævnet lægger herefter til grund, at tvisten for nævnet angår bagfald på badeværelse samt skævt gulv i entreen.

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 12/4 2022, at "jeg vurderer at badeværelset er opført korrekt. Det må beregnes, at gulvet efter endt bruserbrug skal tørres med svaber. Dog kan vandplasket begrænses ved brug af forhæng. ... ingen skade ... Dette har ingen konstruktiv

betydning og heller ingen risiko for skader ... Ja forholdet har været til stede da FT overtog bygningen d. 31-8 2021 ... Forgangen ses med åben dør på ... dog kan den ikke åbne hvis der er en måtte som på ... Forgangen måles ud med laser og der ses på ... en skævhed på 3.5 cm Flisebelægningen ligger i forgangen sådan at man ikke får skåret sine tær eller falder over fliser de skulle stikke op. **Konklusion:** Jeg vurderer at gulvet i forgangen er skævt men ellers uden skader. Gulvet er ikke så skævt at brugbarheden nedsættes og flisebelægningen er plan i sådan en grad at man ikke snubler eller skærer sine tær på op stikkende fliser ... ingen skade ... Dette har ingen konstruktiv betydning og heller ingen risiko for skader ... Ja forholdet har været til stede da FT overtog bygningen d. 31-8 2021".

Bagfald på badeværelse

Klageren har anført, at udførelsen af gulvet i 2016 er i direkte strid med både byggeloven og bygningsreglementet, og at der derfor er nærliggende risiko for skade. Klageren har henvist til, at der i bygningsreglementet er fremsat helt klare betingelser for hældning af gulv i vådrumszoner. Bygningsreglementet specificerer betingelserne i byggeloven for at sikre, at byggeri bliver udført sikkerhedsmæssigt forsvarligt. Klageren har anført, at selskabet har tilkendegivet, at der er bagfald på badeværelset mod døren og ikke mod brusenichen.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er konstateret opfugtning ved døråbningen i den anden ende af badeværelset eller tegn på fugt ved gerigter eller fodpanel, som er det eneste sted med organiske materialer på badeværelset. Selskabet har anført, at den omstændighed – at der samler sig vand på badeværelset udenfor brusenichen – ikke i sig selv udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, da badeværelset er udført i uorganiske og vandbestandige materialer, som ikke tager skade af vand. Hvad angår ombygningen i 2016 har selskabet anført, at det nuværende badeværelse ikke har undergået en så væsentlig ombygning, at badeværelset skal opfylde kravene i bygningsreglementet på renoveringstidspunktet.

Nævnet bemærker, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade, at der påvises håndværksmæssige mangler ved udførelsen af en bygningsdel. Afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at bagfald på badeværelsesgulvet på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens basisdæknings forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

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

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

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

Skævhed på gulv i entre

Klageren har anført, at der er vedtaget en række tolerancekrav af branchen selv, og at disse fastsætter krav om, hvor stor hældning der må være, samt hvor ujævnt et gulv der kan accepteres. Klageren har anført, at "skævheden af gulvet i entreen nedsætter anvendelsen for toilettet, grundet at der er savet flere centimeter af døren ind til toilettet for den kan åbne".

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at den omstændighed, at gulvet hælder med under 1 cm. pr. meter ikke kan anses for en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet finder, at skævheden alene er af kosmetisk karakter, og at den ingen betydning har for gulvets holdbarhed eller stabilitet. At gulvet ikke er udført håndværksmæssigt korrekt – og ikke lever op til branchebestemte tolerancer for gulves planhed – kan ikke i sig selv føre til, at der er tale

Ankenævnet for Forsikring

13.

98725

om en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at ridser på indbogenstande, tilpasning af døren til toilettet eller manglende mulighed for at placere dørmåtten ved hoveddøren ikke i sig selv kan siges at være gener, der nedsætter brugbarheden nævneværdigt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at entrégulvet på overtagelsestidspunktet var skævt i et omfang, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har lagt vægt på, at klageren efter nævnets opfattelse ikke har godtgjort, at de konstaterede skævheder af gulvet har nedsat dettes brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Nævnet har videre lagt vægt på de fremlagte fotos, og at det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport, at flisebelægningen er plan.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales, idet selskabet i forbindelse med sagens behandling for nævnet delvist har imødekommet klagerens krav.



Peter Thønnings