738/05

Den 19. december 2005 blev i sag nr. 66.318:

xxxxx xxxx
xxxxxx xxxxx x
xxxx xxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets sagsbehandling af en række anmeldte forhold.

Sagen omhandler følgende forhold:

- Erstatningsopgørelse i forbindelse med skade på gulv i badeværelse
- Løse vægfliser på badeværelse
- Manglende HPFI relæ
- Ulovlig udførelse af aftræk fra gasfyr
- Korrisionsskader i stålskorsten ved krave

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at der ikke er tale om skader i forsikringsbetingelsernes forstand, at forholdene er nævnt i tilstandsrapporten, samt at forsikringen ikke er udvidet til at dække ulovlige bygningsindretninger eller funktionsduelighed.

Af tilstandsrapporten af 10/8 2004 fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**…**	**Bemærkninger:**
…				
A	**9.0 Bad-toilet og bryggers**			
	9.2 Vægkonstruktion/-beklædning	K1		Partielt hultlydende vægfliser/ mangelfuld vedhæftning. En del huller i fliser efter tidl. ophæng.
		K2		Vægfliser mangler og er med brud ved rørgennemføringer.
		K3		Flisebrud ved håndtag over kar.
	9.3 Fuger	K2		Fugning mellem karfront og gulv mangler."

Det fremgår af sagens akter, at huset er opført i 1970.

I skrivelse af 3/3 2005 til klageren meddelte selskabet afslag på de anmeldte forhold vedrørende gulv i badeværelse samt gulv i gang. Selskabet begrundede afslaget med, at begge forhold var beskrevet i tilstandsrapporten.

Klageren kunne ikke acceptere afgørelsen, hvilket klagerens repræsentant D. Boligservice meddelte i skrivelse af 10/3 2005 til selskabet. Repræsentanten henviste til, at forholdene ikke var beskrevet i tilstandsrapporten. Videre henviste repræsentanten til, at selskabet helt havde undladt at behandle 3 øvrige forhold, som var beskrevet over for taksatoren. Repræsentant beskrev de 3 forhold således:

"1. Stålskorsten på brændeovn er kasseret af skorstensfejeren da der er sivet vand ind fra skorstenspiben og ned gennem isoleringen af røret.

2. Muret skorsten ved gasfyr er gennembrudt af 3 større huller der går helt ind i det indsatte rustfri stålrør hvilket skorstensfejeren også har kasseret.

3. Der mangler ekstra sikkerhedsbeskyttelse i form af HPFI-relæ der ifølge lovens skal monteret i forbindelse med opsætning af nyt køleskab og emhætte. Det køleskab og den emhætte der er overtaget er ikke over 1 år gammelt."

Klageren har herefter indbragt sagen for nævnet.

Taksatoren har foretaget besigtigelse af ejendommen den 22/2 2005. Af taksatorrapport af 13/3 2005 fremgår bl.a.:

"**Besigtigelse**

…

FT oplyser ved besigtigelsen, at han [har] overtaget ejendommen den 1. februar 2005.

Gulv i gang

Der kan ved besigtigelsen konstateres gyngende gulv lokalt i gang - ca. 2 m^2. Der kan ikke [konstateres] skader på gulvbelægningens overflade. Flydende gulv på opklodset pladegulv.

Gulv i badeværelse

Der kan ved besigtigelsen konstateres eftergivende og hult gulv i området omkring gulvafløbet i badeværelset. Yderligere konstateres her også gulvklinker med manglende vedhæftning.

Vægfliser

Der konstateres ved besigtigelsen enkelte vægfliser der er løse og enkelte der har reduceret vedhæftning. Der ses desuden defekte vægfliser i hjørne.

El-måler

Det ses at der ikke er opsat HPFI-relæ ved el-måler. FT anmelder at idet der er indsat nye hvidevarer i ejendommen skulle relæet være blevet skiftet.

Aftræk gasfyr

Det ses at aftræk fra gasfyr er ført via muret skorsten. Skorstensfejer har meddelt FT at den måde det er udført på ikke er lovligt. Der skal indmures kontrollåge i skorstenen og de øvrige mindre huller i skorstenen skal mures til. Skorstensfejer oplyses til at være J.S. telefon …

Stålskorsten

Der kan ved besigtigelsen konstaterede korrosionsskader i stålskorsten ved krave. Årsag vurderes at være tidligere utæthed i inddækning omkring skorsten, idet der ikke ses fugtskader i loft m.v.

Tilstandsrapporten

…

Gulv i badeværelse

Tilstandsrapporten anmærker ikke dette forhold. Gulvet lyder meget hult og er tydeligt eftergivende med knaselyde i fugerne, hvorfor forholdet burde have været anmærket med minimum K2 (eventuelt UN). Skaden vurderes at være af ældre dato.

Vægfliser

Tilstandsrapporten anmærker følgende: 'Partielt hultlydende vægfliser/mangelfuld vedhæftning. En del huller i fliser efter tidl. Ophæng (K1)'. Og 'Vægfliser mangler og er med brud ved rørgennemføringer (K2)'. Og 'flisebrud ved håndtag over kar (K3)'.

El-måler

Tilstandsrapporten anmærker ikke dette forhold. BS vurderer denne installation i forhold til ejendommens alder, hvorfor han ikke skal anmærke manglende HPFI-relæ.

Aftræk gasfyr

Tilstandsrapporten anmærker ikke dette forhold. Idet hullerne i skorstenen er i fyrrummet kan BS vurdere sådanne skader som værende kosmetiske, hvorfor det ikke er unaturligt at de ikke anmærkes. Lovlighed omkring sådanne aftræk er ikke en naturlig del af BS-gennemgangen.

Stålskorsten

Tilstandsrapporten anmærker ikke dette forhold. Idet skaden sandsynligvis er af ældre dato og idet skaden medvirker funktionssvigt i den pågældende bygningsdel burde BS have anmærket skaden.

Konklusion

…

Gulv i badeværelse

Det vurderes at betondækket omkring gulvafløbet er udstøbt for tyndt i forbindelse med at der er etableret kraftigt fald mod afløbet. Gulvet lyder derfor hult og er eftergivende. Det kan ikke på nuværende tidspunkt vurderes hvordan opbygningen er under betongulvet. Idet der vurderes risiko for at betongulvet med tiden vil slå revner og ødelægge gulvklinker.

Udbedring:

Eksisterende badekar, toilet og håndvask demonteres. Betongulvet ophugges. Der placeres nyt gulvafløb med krave for vådrumsbehandling. Grusopbygning eftergås, der udlægges min. 150 mm polystyrenplader, hvorefter min. 80 mm betondæk støbes. Vådrumsbehandling. Nye gulvklinker i eksisterende kvalitet inkl. sokkelklinke lægges. Badekar, toilet og håndvask genopsættes.

Vægfliser

Forholdet vurderes at være korrekt anmærket i tilstandsrapporten.

El-måler Ejendommen er opført i 1970, hvorfor HPFI-relæ ikke er påkrævet. At der er skiftet hvidevarer af tidligere ejer ændrer ikke på at ændre på det forhold, at ordningen er iht. ejendommens opførelsestidspunkt.

Aftræk gasfyr

Regler bør efterleves.

Udbedring:

Der indmures inspektionslem i skorsten og de øvrige huller tilmures af murermester.

Stålskorsten

Som nævnt vurderes årsagen at være en tidligere utæthed og det fulde omfang af korrosionsskaden kendes ikke, altså om isokern er beskadiget. Det vurderes ikke at være tilfældet, men kan ikke afklares.

Udbedring:
Det vurderes nødvendigt at udskifte skorstensrøret. Om det er nødvendigt at udskifte isokern må afgøres af VVS-installatør.

Aldersnedskrivninger og forbedringer

…

Gulv i badeværelse

Badeværelsesgulvet og gulvklinkerne ses at være oprindeligt, hvorfor der vurderes at kunne aldersnedskrives med 40 %. Der er forudsat genanvendelse af inventar.

Idet gulvopbygningen ikke kendes, er forbedringsandele vanskeligt at vurdere. Såfremt der ikke forefindes isolering under eksisterende gulve vil omkostninger for etablering af polystyrenisolering kunne nedskrives med 100 % som forbedringsandel. Vådrumsbehandling af gulvet vil kunne nedskrives med 100 % som forbedringsandel.

For gulvafløbet vil aldersnedskrivning kunne sættes til 60 %.

…

Stålskorsten

Det vurderes at der kan aldersnedskrives med 20 % på stålskorstenen. Der er ingen forbedringsandele.
Såfremt der konstateres skader på isokern vil der kunne aldersnedskrives med 20 %."

Endvidere har taksatoren bl.a. udarbejdet følgende overslag:

"**Gulv i gang:**
Optagning laminatgulv
Optagning pladegulv

Udbedring opklodsning
Lægning nyt pladegulv, f.eks. gulvspånplade i tykkelse som eksis.
Lægning eksisterende laminatgulv
Overslagspris ex moms ca.: **kr. 5.500,-**

Gulv i badeværelse
Nedtagning badekar, toilet, håndvask
Ophugning betongulv og gulvklinker, ca. 10 m^2
Sætning nyt gulvafløb med krave til vådrumsbehandling
Udlægning min. 150 mm polystyrenplader, ca. 10 m^2
Støbning min. 80 mm betongulv med 6 mm arm, f.eks. M35, ca. 10 m^2
Vådrumsbehandling, ca. 10 m^2
Lægning nye gulvklinker inkl. sokkelklinker, ca. 10 m^2
Genmontage toilet, badekar og håndvask
Overslagspris ex. moms ca.: **kr. 49.400,-**"

I skrivelse af 23/3 2005 til klageren har selskabet anerkendt forholdet vedrørende gulv i gang og gulv i badeværelse. I den forbindelse henviste selskabet til, at gulv i gang kunne udbedres for 6.875 kr. inkl. moms, jf. taksatorrapporten af 13/3 2005. Erstatningen vedrørende gulv i badeværelse udgjorde 37.050 kr., efter at aldersnedskrivning var foretaget. Videre meddelte selskabet, at forholdet vedrørende vægfliser i badeværelse ikke var dækningsberettigende, idet selskabet henviste til oplysningerne i tilstandsrapporten. Vedrørende HPFI relæ meddelte selskabet, at lovgivningen ikke påkrævede HPFI relæ på opførelsestidspunktet, hvorfor selskabet afviste forholdet. Endelig henviste selskabet til, at klageren kun havde tegnet en basisforsikring, hvor ulovlig bygningsindretning, installationer, funktionsduelighed, miljøforhold og kloak er undtaget dækning. Forholdene vedrørende aftræk fra gasfyr (ulovligt) og stålskorsten (uanvendelig) var ifølge selskabet således ikke dækningsberettigende.

I skrivelse af 5/4 2005 til selskabet anførte klagerens repræsentant følgende:

"Vedrørende skadesberegning af rep. af gulv i bad:

- Det er ikke muligt at reparere badeværelsesgulvet uden at fjerne det indmurede badekar hvilket vil medføre at de løse fliser falder ned.

- R.K. har fået en pris på renovering af badeværelset fra Fa. B.P. på 100.000-120.000 kr.

- Jeg skønner at dette beløb ikke er sat højt, men forstår ikke Dansk Boligforsikrings beregning hvor de når frem til et beløb på 37.050,- med en aldersafskrivning på 40 %.

- Badeværelset er ubrugeligt som det forefindes og derfor må erstatningen sættes i forhold til den samlede reparations omkostning."

Selskabets advokat har i skrivelse af 23/5 2005 til nævnet bl.a. henvist til, at klageren allerede i begyndelsen af februar 2005 anmeldte skaderne til selskabet, hvorfor disse i princippet ikke er dækningsberettigende, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4, 4. afsnit, da rådighedstidspunktet i købsaftalen var fastsat til 15/2 2005. Advokaten har imidlertid anført, at selskabet vedstår sine dækningstilsagn, men agter ikke at udvide dette. Advokaten har videre anført, at selskabet fastholder aldersnedskrivningen på 40 % vedrørende gulv i badeværelse. Advokaten henviser bl.a. til, at det er selskabets opfattelse, at badeværelsegulvet og gulvklinkerne er oprindelige, samt at det ved denne vurdering er forudsat, at inventaret genanvendes, hvilket - ifølge advokaten - ikke fremstår umuligt. Angående dette forhold har advokaten videre anført:

> "Det er således også indklagedes opfattelse, at såfremt der ikke forefindes isolering under eksisterende gulv i badeværelse, vil omkostningerne til etablering af polystyren isolering ikke være en dækningsberettiget udgift, idet der vil være tale om en forbedring, og vådrumsbehandling af gulvet ville ligeledes kunne nedskrives med 100 % som forbedringsandel, hvorfor dette heller ikke vil være dækket."

Angående de øvrige forhold har advokaten bl.a. anført:

> "Fjernelse af badekar, toilet og håndvask er nødvendigt for at kunne foretage udbedring af badeværelsesgulvet, men da de løse vægfliser har været omtalt i tilstands-

rapporten, og da det må have stået klager klart, at man ved en renovering af gulvet ville være nødsaget til at fjerne badekaret, må det også have stået klager klart, at vægfliserne med stor sandsynlighed ville falde ned.

I den forbindelse skal det påpeges, at tilstandsrapporten s. 8 omkring vægfliser og fugning har bemærkninger om to K2'ere og en K3, hvorfor de forhold som klager nu søger udbedret under ejerskifteforsikringen under påskud af gulvreparationen, ville være skader der skulle have været udbedret af klager inden for en meget meget kort tidshorisont, medmindre klager var indstillet på at påføre ejendommen yderligere skader. De eventuelt nedfaldne fliser i forbindelse med at man fjerner badekar mv. kan efter indklagedes opfattelse ikke på nogen måde anses for at være en følgeskade af de forhold som søges udbedret i gulvet, men mere som en naturlig konsekvens af at man foretager udbedring af skaden i gulvet.

Forhold 4 - HPFI relæ:
Det har været sædvanligt for ejendomme opført på det tidspunkt hvor klagers ejendom er opført, at der ikke forefandtes HPFI relæ. Dette har ikke på daværende tidspunkt udgjort en ulovlig bygningsinstallation, og der er ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Ejendommen svarer fysisk til tilsvarende intakte bygninger af samme alder.

Såfremt der efterfølgende skulle være foretaget ændringer i ejendommen der nødvendiggør etableringen af et HPFI relæ, er dækningen på ejerskifteforsikringen fortsat ikke til stede, idet undtagelser for dækning jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.2. undtager:
'Forhold vedrørende bygningens funktion eller lovlighed i henhold til byggelovgivningen mv. samt æstetiske og arkitektoniske forhold eller forhold vedrørende installationers funktion og lovlighed, medmindre der som følger af disse forhold er indtrådt en skade eller der er nærliggende risiko for, at en skade på det forsikrede vil opstå.'

Da der alene er tegnet basisdækning på ejerskifteforsikringen er der således ikke dækning for ulovlige installationer, hvorfor dækningen vedrørende dette forhold må

afvises, idet der ikke foreligger en skade eller nærliggende risiko for, at en skade indtræder.

Forhold 5 - aftræk gasfyr:
Dette forhold er jf. bemærkninger fra skorstensfejer ulovligt, hvorfor dækning heraf ligeledes må afvises jf. begrundelserne under Forhold 4, idet ejerskifteforsikringen ikke er udvidet til at dække ulovlige installationer, og da der ikke er indtrådt en skade eller foreligger nærliggende risiko herfor.

Forhold 6 - stålskorsten:
Det fremgår af taksatorrapporten, at der er tale om korrosion af ældre dato. Det fremgår endvidere, at dette formentlig skyldes en tidligere utæthed.

På baggrund af disse oplysninger, må det derfor lægges til grund, at årsagen (utætheden) ikke længere er til stede, og da korrosionen vurderes at være af ældre dato er der ikke nogen nærliggende risiko for, at en skade vil indtræde.
…
Efter indklagedes opfattelse udgør korrosionen ikke en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, og det forhold, at der på sigt kan opstå funktionssvigt, der gør stålskorstenen uanvendelig vil derfor falde ind under ejerskifteforsikringsbetingelsernes punkt 4, 2. afsnit …

Et muligt - end ikke godtgjort - funktionssvigt, udgør ikke en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, hvorfor indklagede ikke kan yde dækning herfor."

I skrivelse af 1/7 2005 til nævnet har klageren meddelt, at han ikke kan acceptere selskabets erstatningstilbud vedrørende gulv i badeværelse. Han har bl.a. henvist til, at håndværkeren har oplyst, at skaden ikke kan udbedres, uden at man tager badekaret ud, hvilket vil betyde, at vægfliserne falder ned. Endvidere henviser han til, at håndværkeren har oplyst, at fundamentet muligvis har taget skade, idet der render vand fra kloakken.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**3. Hvilke forhold er dækket**

3.1.

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

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

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

…

4. Undtagelser fra dækning

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

…

- Forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til, inden overtagelsestidspunktet/rådighedstidspunktet.

…

5. Erstatningsberegning

Erstatningen beregnes som nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted.

Erstatningen kan ikke baseres på dyrere materialer end de beskadigede eller på byggemetoder, der ikke er almindeligt anvendt på skadestidspunktet.

Hvis det skaderamtes værdi på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdi, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse.
Ved vurderingen indgår blandt andet forholdet mellem den tid genstanden/bygningsdelen har været anvendt og dens formodede levetid. Vejledende regler herfor findes i Skafors vejledning 318 (levetidstabeller) fra Dansk Forening for Skadesforsikring."

Nævnet udtaler:
Efter almindelige forsikringsretlige regler påhviler det forsikringstageren at sandsynliggøre sit krav. Dette gælder, uanset at det ikke udtrykkeligt er udtalt i forsikringsbetingelserne.

Selskabet har i forsikringsbetingelsernes pkt. 5 hjemmel til at foretage fradrag for værdiforringelse, hvis det kan godtgøres, at det beskadigede på grund af slid og ælde er værdiforringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien.

Efter det oplyste om badeværelsegulvets tilstand og alder finder nævnet, at selskabet ikke har godtgjort, at det er værdiforringet mere end 30 %.

Nævnet finder, at klageren ikke på tilstrækkelig vis har sandsynliggjort, at udbedring af badeværelsegulvet uden forbedringer i forhold til den oprindelige konstruktion vil medføre udgifter, der ligger ud over det i taksatorrapporten af 13/3 2005 anførte overslag, som dog skal udbetales uden fradrag for værdiforringelse.

Af forsikringsbetingelserne fremgår, at de i tilstandsrapporten noterede forhold ikke er dækket, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Efter det oplyste i tilstandsrapporten kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for de løse vægfliser.

Herefter, og idet nævnet ikke finder anledning til at kritisere selskabets afgørelse vedrørende forholdene omkring HPFI relæ og skorstensinstallationen,

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at reparationen af badeværelsesgulvet skal ske uden fradrag for værdiforringelse.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand