755/06

Den 11. september 2006 blev i sag nr. 67.979:

xxxxxx xxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxx

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 afvisning af at yde forsikringsdækning for diverse anmeldte forhold på den forsikrede ejendom.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1990, og at klageren overtog ejendommen pr. 19/5 2004 på baggrund af en tilstandsrapport dateret 24/9 2003. Klageren har den 20/6 2004 anmeldt følgende skader til det indklagede selskab:

1. Knækket dørhåndtag 1. sal.
2. Defekt dørhængsel 1. sal.
3. 5 stk. spot på badeværelse.
4. Løst trappegelænder.
5. 4 stk. manglende rosetter i gang.
6. Mange defekte (revnede) fuger i badeværelse.
7. Fugebrud gulv i bruseniche.
8. Forkert hældning på gulv i bruseniche.
9. Ødelagt loft i badeværelse.
10. Dybe ridser i gulv i stue.
11. Misligholdt bordplade.

2. 67.979

12. Defekt støddæmper i skab over ovn.
13. Manglende dele til ovn (stegetermometer, bradepande og rist).
14. Manglende skraber til rengøring af keramisk komfur.
15. 4 stk. defekte skruer i stukke og div. i køkken.
16. Knækket glideskinne til skuffe i køkken.
17. Mange brud på fliser i køkken.
18. Defekt prop til køkkenvask.
19. Defekte hylder i fyrrum.
20. Skæv/buet bordplade i fyrrum.
21. Mangler det meste af plasttag på skur.
22. Dårlig reparation af understrygning, samt ifølge skrivelse af 15/4 2005 fra selskabet.
23. Defekt tørretumbler.

A. Fugtskade på væg i værelse.
B. Mange store og små revner i betonvæg i to værelser.
C. Utæthed på overdækket terrasse.
D. Manglende serviceeftersyn af fyr siden 24. september 2002.

Selskabet afviste ved skrivelse af 6/7 2004 de anmeldte skader som dækningsberettigende.

Klageren indhentede en udtalelse og et tilbud dateret 20/12 2004 fra en murermester. Af udtalelsen fremgår:

> "Vi har været ude hos Dem for at se på de skader som der er i badeværelse og er nået frem til følgende:
>
> Gulv
>
> Der er revnede fliser midt på gulv ca. 8 stykker og gulvet har tydeligt sat sig det ses ved vægge hvor der er en sætning på 5 mm i fuge op til vægfliser.
>
> Gulvet lyder hult og virker gyngende og det må formodes at betonen nok ikke er særlig tyk og ikke har fået armeringsnet støbt i samt at betonlaget er revnet deraf de knækkede fliser. Vi formoder at der kan være en sætning af underlaget som ikke er komprimeret nok.

3. 67.979

Vægge: ydervæg

Der er ca. 5 steder hvor der er revner i flisefuger fra gulv til loft på 2 af stederne og synlige revner ned til midten af vægge på 3 steder.

Fliser har løsnet sig ca. 70 cm ned og lyder hult ned til midten af væggen.

Skaderne er opstået ved at gasbetonelementerne ikke er limet korrekt i samlinger og at de nok ikke er fuldt understøttet.

Væg mod værelse med bruseniche

Vi ser samme problem med dårligt limet gasbetonelementer med revner samt løse og hule fliser på en tredjedel af vægfladen.

Væg mod entre

Her er det tydelig med dårlig limning af elementer da revner er gennemgående og viser sig i gangen samt der er en tredjedel af fliser der er løsnet sig.

Væg mod bryggers

Her er der monteret et stort vaskemiljø så det er ikke muligt at se de skader som der er, men vi må formode at de er lig resten af væggene.

Fugtproblem

I bruseniche er det tydeligt at vandet trækker igennem væggen og har givet et fugtområde i værelse på en kvadratmeter med overfladesvamp.

Afløb

Der er en rist under bademiljø som er i orden.

I bruseniche er der et afløb som er magen til det de har i et badekar og må ikke betegnes som efter byggenormer.

Køkkengulv/fliser

Der er nogle grimme skår og skrammer i gulvfliser så vi gerne vil have taksator til at drøfte med forsikringstager inden vi pris sætter hvad det koster at lave.

4. 67.979

Køkkenfliser

Alle køkkenfliser er løse og har sluppet gasbetonelementer og skal skiftes, det er ikke synlig, når man lige ser på det, men der er ikke nogen tvivl om at de kun hænger sammen i fugen.

Vurdering

Gulv skal hugges op og underlag skal komprimeres samt der skal støbes nyt lag med jernarmering i. Gasbetonelementer skal renhugges i samlinger og limes igen. Der skal laves en vådrumsbehandling af hele baderummet. Alle fliser skal fjernes og nye monteres. Elvarme i gulv som ikke virker, skal skiftes. Vi må desværre vurdere jeres badeværelse til at det ikke kan reddes med lappeløsninger, men skal nedrives og bygges op igen fra grunden, på grund af de store fejl.

Værelser

Der er i 2 værelser med samme problem med gasbetonelementer dog ikke så slemt, men med 3-4 revner i hver som skal limes igen.

Generelt

Fliser i badet er efter vores vurdering ikke limet korrekt op, så der er lim under hele fladen og ved at gasbetonelementer revner, løsner fliser sig ved de spændinger der herved opstår. Der er ikke lavet vådrumsbehandling i bad, deraf fugtgennemtrængning. Betongulv ligger på et sunket underlag og mangler armeringsnet og virker tyndt. Elvarmekabel virker ikke og har muligvis taget skade at revne i betongulv."

Murermesteren har afgivet sålydende tilbud:

"Vi har udregnet et tilbud på at lave Deres badeværelse med nyt gulv og fliser samt rep. af elementer og med korrekt vådrumssikring samt nedrivning og bortkørsel af eks.

Der er forbehold over for bundforhold under eks. gulv samt el ledninger og vandrør som kan komme fra andre rum.

Der bliver lavet nyt afløb i bruseniche samt nyt varmekabel til gulvvarme.

Vi har ikke medregnet nogen form for malerarbejde /behandling.

5. 67.979

Vi afventer taksators vurdering på køkkengulv.

Nedrivning af fliser og ophugning af gulv	11.850.00 kr.
Container	2.500.00 kr.
Revner i elementer i bad	3.600.00 kr.
Støbning af nyt gulv med isolering/armering	6.980.00 kr.
Opsætning af ny brusevæg	2.185.00 kr.
Flisearbejde gulv og vægge	25.180.00 kr.
Rep. af revner i to værelser	2.000.00 kr.
Revner i bryggers 2 stk.	950.00 kr.
Køkkenfliser	4.340.00 kr.

Sum	59.585.00 kr.
25 % moms	14.896.25 kr.

Tilbud på murerarbejde	74.481.25 kr."

Klageren indhentede tillige tilbud fra en malermester. Af tilbuddet dateret 11/1 2005 fremgår:

"Tilbud vedr. sætningsrevner i 2 værelser.

Under henvisning til besigtigelse på ovenstående adresse, fremsendes hermed vores behandlingsforslag og tilbud på samme.

Behandlingsbeskrivelse:

Afrivning af resterende tapet, 1 g. pletspartling, 1 g fuldspartling, slib., 1 g. forankningsgrunder, ops. af glasvæv, 2 g maling:	kr. 13.245,00
Nødvendig til- og afdækning udføres, det kan dog ikke helt dæmme op for støvgener.	
Subtotal:	kr. 13.245,00
25 % moms:	kr. 3.311,25
TOTAL:	kr. 16.556,25"

Selskabet foretog efter modtagelsen af tilbuddene en besigtigelse, hvorefter selskabet ved skrivelse af 15/4-2004 fastholdt afvisningen af samtlige anmeldte skader.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har i dets skrivelser af 6/7 2004, 15/4 2005 og 17/11 2005 gennemgået samtlige anmeldte forhold.

Følgende forhold anset for omfattet af forsikringsbetingelsernes undtagelse om sædvanligt slid, manglende vedligeholdelse og bagatelagtige forhold, der er umiddelbart synlige for en usagkyndig:

Forhold 1. Knækket dørhåndtag.

Forhold 2. Defekt dørhængsel.

Forhold 4. Løst trappegelænder.

Forhold 9. Ødelagt loft på værelse.

Selskabet har herom [forhold 9] i skrivelse af 17/11 2005 til nævnet anført:

> "Selskabets taksator besigtigede forholdet den 14. april 2005. Det konstateredes i denne forbindelse, at der på uhensigtsmæssig måde, på et mindre område i loftet, er forsøgt genoprettelse. Det konstateredes ydermere, at forholdet på det nærmeste var ikke-synligt ved besigtigelsen.
>
> …
>
> Det gøres gældende, at det konkrete forhold er af bagatelagtig karakter. Dette set i lyset af det af forsikringstager indhentede tilbud pålydende kr. 1.500,00 for udbedring af loftets uhensigtsmæssige genopretning. Det bemærkes i samme forbindelse, at forsikringstagers selvrisiko er kr. 25.000,00 pr. skade.
>
> Loftet er repareret af sælger. Forholdet er af kosmetisk karakter og opfylder ikke skadesbegrebet."

Forhold 11. Misligholdt bordplade i køkken.

Forhold 12. Defekte støddæmpere i skab over ovn.

Forhold 13. Manglende dele til ovn (stegetermometer, bradepande og rist).

Forhold 14. Manglende skraber til rengøring af keramisk komfur.

Forhold 15. Defekte skruer i stukke og diverse i køkken.

Forhold 16. Knækket glideskinne til skuffe i køkken.

Forhold 18. Defekt prop til køkkenvask.

Forhold 19. Defekte hylder i fyrrum.

Forhold 20. Skæv/buet bordplade i fyrrum.

Forhold 21. Mangler det meste af plasttag på skur.

Selskabet har herom [forhold 21] i skrivelse af 17/11 2005 til nævnet anført:

7. 67.979

"Det gøres gældende, at det forhold at plasttaget mangler på det meste af skuret, er umiddelbart synligt for en usagkyndig køber.

…

Nærværende forhold kan ikke siges at udgøre en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, idet et manglende plasttag på et skur ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt. Dette set i lyset af, at skuret er 10 m² og den anslåede udbedringsomkostning er kr. 2-3.000,-.

Såfremt Nævnet skulle finde at forholdet er dækningsberettiget under den tegnede ejerskifteforsikring, gøres opmærksom på, at klagers selvrisiko er på kr. 25.000,00 pr. skade og udbedringsomkostningen ikke overstiger dette beløb."

Forhold C. Utæthed på overdækket terrasse.

Selskabet har herom i skrivelse af 17/11 2005 til nævnet anført:

"Det fremgår af skadesanmeldelsen at forholdet blev opdaget under regnvejr.

Selskabets taksator besigtigede forholdet den 14. april 2005. Der konstateredes i denne forbindelse, meget hullede og utætte plast trapez tagplader, som vurderedes at have været synligt på overtagelsestidspunktet. Det vurderedes samtidig, at plast trapez tagpladernes forfatning ikke er usædvanlig i forhold til ejendomme af samme alder (1990). Hagl, nytårsraketter, grene m.v. vil med tiden forårsage ødelæggelser på nærværende materiale.

…

Set i lyset af, at vores taksator ved besigtigelsen observerede åbenlyst hullede plast trapez tagplader, er det selskabets opfattelse, at forholdet må have været umiddelbart synligt for forsikringstager allerede ved første besigtigelse."

Følgende forhold anset for omfattet af forsikringsbetingelsernes undtagelse om funktion og lovlighed:

Forhold 3. Lys spot på badeværelse.

Forhold 23. Defekt tørretumbler.

8. 67.979

Følgende forhold ikke anset for skader i ejerskifteforsikringens forstand:

Forhold 5. Manglende rosetter i gang.

Selskabet har herom i skrivelse af 17/11 2005 til nævnet anført:

> "Manglende rosetter kan således ikke siges at udgøre en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, idet det ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til andre ejendomme fra 1990.
>
> Såfremt Nævnet skulle finde at forholdet er dækningsberettiget under den tegnede ejerskifteforsikring, gøres opmærksom på, at klagers selvrisiko er på kr. 25.000,00 pr. skade og at udbedringsomkostningerne ikke overstiger dette beløb."

Forhold 8. Forkert hældning i bruseniche.

Selskabet har i skrivelse af 17/11 2005 til nævnet anført:

> "Det er selskabets opfattelse, at forkert fald i en bruseniche ikke i sig selv er en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, da der ikke er tale om brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse samt det faktum, at et forkert fald i en bruseniche i sig selv ikke nedsætter bygningens brugbarhed eller værdi nævneværdigt.
>
> Det er ydermere selskabets opfattelse, at forholdet ikke giver nærliggende risiko for skade. Dette er vurderet på baggrund af vor besigtigelseskonsulents oplysninger om, at det ukorrekte fald skyldes meget skrå hældning ind mod midten af afløbet og derimod ikke mod tilstødende vægge (hvorved der eller kunne være risiko for fugtindtrængen i tilstødende rum). Forholdet er ifølge vores besigtigelseskonsulent af kosmetisk karakter og giver ikke risiko for skade.
>
> Det bemærkes, at forsikringstager alene har tegnet basisdækning der ikke yder dækning for eventuelt ulovlige bygningsindretninger hvor der ikke er egentlig skade eller nærliggende risiko for skade."

Forhold 10 Dybe ridser i trægulv i stue.

Selskabet har herom i skrivelse af 17/11 2005 til nævnet anført:

9. 67.979

"Vores besigtigelseskonsulent har konstateret nogle dybe ridser på et begrænset område (mindre end 2 m²) i stuen. Udbedringsomkostningerne anslås til ca. kr. 1000,-.

Vi har afvist at dække dette forhold, da det er vores opfattelse, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

…

Det gøres gældende, at dybe ridser i et gulv er af bagatelagtig karakter og også var umiddelbart synligt for en usagkyndig køber. Forholdet er en ren kosmetisk karakter."

Forhold B. Mange store og små revner i betonvæg i to værelser.

Selskabet har herom i skrivelse af 17/11 2005 til nævnet anført:

"Det fremgår af skadesanmeldelsen at forholdet blev opdaget i forbindelse med nedtagning af tapet.

Selskabets taksator besigtigede forholdet den 14. april 2005. Det er taksators opfattelse, at revnerne i væggen skyldes det faktum, at væggene er udført i gasbetonelementer i b: 60x60 samlet med rillesøm hvorved der i disse konstruktioner som oftest ses små revner i samlingerne efter nogen tid. Konstruktionen er helt sædvanlig og de opståede revner er som følge heraf ikke usædvanlige. Udbedringen består i at efterlime samlingerne.

…

Små revner i samlingerne på gasbetonelementer af denne karakter, kan således ikke siges at udgøre en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, idet det ikke er usædvanligt at finde revner af denne karakter i ejendomme fra samme opførelsesår (1990) hvor samme materialer (gasbeton) er brugt. Forholdet nedsætter ikke ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til andre ejendomme fra 1990.

Såfremt Nævnet skulle finde at forholdet er dækningsberettiget under den tegnede ejerskifteforsikring, gøres opmærksom på, at klagers selvrisiko er på kr. 25.000,00 pr. skade og udbedringsomkostningerne overstiger ikke dette beløb."

Forhold D. Manglende tjek/service af fyr siden 24/9 2002.

Selskabet har herom i skrivelse af 17/11 2005 anført:

"Manglende tjek/service af fyr er ikke en dækningsberettiget skade i ejerskifteforsikringsbetingelsernes forstand."

Følgende forhold anset for omfattet af forsikringsbetingelsernes undtagelse om forhold omtalt i tilstandsrapporten:

Forhold 6. Mange defekte fuger/revner på hele badeværelse.

Forhold 7. Fugebrud ved gulv i bruseniche

Af tilstandsrapporten dateret 24/9 2003 fremgår:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
…				
A	**9.0 Bad-toilet og bryggers**			
	9.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K2		Gulvklinker i retning mod gulvafløb under vask har revner.
	9.3 Fuger	K2		Klinker i bruseniche har fugebrud nær loft, fugebrud i vinduesbundplade og en del mugdannelser og begyndende udvaskning af fuger i bruseniche.
…				

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler:

Andet Revner i badeværelsesgulv."

Selskabet har om disse forhold i skrivelse af 17/11 2005 til nævnet anført:

"[Forhold 6] Selskabets taksator besigtigede forholdet den 14. april 2005. Der konstateredes i denne forbindelse, at der ved frit syn, er revner i fuger under baderumsmøblerne.

…

Ud fra bemærkningerne i tilstandsrapporten er forsikringstager, før købet af ejendommen, blevet gjort opmærksom på, at gulvklinker i retning mod gulvafløb under vask har revner. Der er desuden afgivet sælgeroplysning om, at der er revner i ba-

deværelsesgulv. Forholdet er givet karakteren K2, der betyder at skaden er alvorlig og at bygningsdelen svigter indenfor overskuelig tid.

Det påhviler en køber at undersøge sådanne forhold nærmere, herunder eventuelle udbedringsomkostninger samt eventuelt at søge afslag i købesummen. Hvor en køber undlader dette accepteres risikoen ved sådanne skader. Skaderne er derfor ikke dækket under ejerskifteforsikringen.

…

[Forhold 7] Selskabets taksator besigtigede forholdet den 14. april 2005. Det konstateredes i denne forbindelse, at der ikke er vådrumssikring i brusekabinen.

…

Ud fra bemærkningerne i tilstandsrapporten er forsikringstager, før købet af ejendommen, blevet gjort opmærksom på, at klinkerne i brusenichen har fugebrud nær loft samt i vinduesbundplade. Der er desuden mugdannelser og begyndende udvaskninger af fuger i brusenichen. Forholdene er givet karakteren K2, der betyder at skaden er alvorlig og at bygningsdelen svigter indenfor overskuelig tid.

Disse oplysninger er en advarsel til køber om, at der kan [være] underliggende problemer i brusenichen, der kan give anledning til de konstaterede skader. Der er ikke tale om kosmetiske forhold, og karaktergivningen angiver da også, at skaden er alvorlig.

Det påhviler en køber at undersøge sådanne forhold nærmere, herunder eventuelle udbedringsomkostninger samt eventuelt at søge afslag i købesummen. Hvor en køber undlader dette accepteres risikoen ved sådanne skader. Skaderne er derfor ikke dækket under ejerskifteforsikringen."

Forhold 17. Mange brud på fliser i køkken.

Af tilstandsrapporten dateret 24/9 2003 fremgår:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
...				
A	**3.0 Yder- og indervægge**			
	3.2 Beklædninger	K1		Klinker på køkkenvægge har en

del med svigt i vedhæftning, (hultlydende)."

Selskabet har herom i skrivelse af 17/11 2005 til nævnet anført:

"Selskabets taksator besigtigede forholdet den 14. april 2005. Det konstateredes i den forbindelse, at fliserne på væggen sidder fast, men at der er enkelte synlige brud på gulvfliserne.

…

Ud fra bemærkningerne i tilstandsrapporten er forsikringstager, før købet af ejendommen, blevet gjort opmærksom på, at klinkerne i køkkenvægge svigter i vedhæftning og at de er hultlydende. Der er desuden konstateret enkelte hultlydende klinker i gulvet i køkkenet. Forholdene er givet karakteren K1.

Fra denne bemærkning er køberen blevet advaret om, at der er et problem omkring manglende vedhæftning og at klinker på gulv er hultlydende og har enkelte brud. Det er selskabets opfattelse, at det anmeldte forhold er korrekt beskrevet i Tilstandsrapporten, hvorfor der ikke er dækning under ejerskifteforsikringen."

Forhold 22. Dårlig reparation af understrygning.

Af tilstandsrapporten dateret 24/9 2003 fremgår:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
…				
A	8.10 Undertage/understrygning	K1	2	Undertag ved udsparing for aftræk mangler vandafvisning på overside.
…				

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar
…			
2	A	8.10 Undertage/understrygning	Oplyst ved besigtigelsen, vil blive udbedret af sælger."

Selskabet har herom i skrivelse af 17/11 2005 til nævnet anført:

"Klager har til ejerskifteforsikringen anmeldt, at den af sælger foretagne understrygning ikke er tilfredsstillende.

Et sådant forhold er ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

…

Det er nævnt i tilstandsrapporten, at understrygningen er mangelfuld på et givent område. Forsikringstager har dermed haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…

En klage vedrørende sælgers mangelfulde reparation er et forhold mellem køber (klager) og sælger af ejendommen."

Forhold A. Fugtskade på væg i værelse.

Selskabet har i skrivelse af 17/11 2005 til nævnet anført:

"Der henvises i det hele til vores bemærkninger vedr. punkt 6 og punkt 7.

Det er selskabets opfattelse at dette forhold er en direkte følgeskade af forholdene i badeværelset. Dette understøttes også af klagers egen håndværker. Da klager via oplysningerne i tilstandsrapporten er blevet advaret om, at der er problemer med fuger, fugebrud og revner i badeværelset, burde klager have undersøgt disse forhold nærmere, herunder risikoen for følgeskader. De i tilstandsrapporten omtalte skader kan ofte medføre følgeskader i form af fugtindtrængen fra vådrum ud i andre under- eller sideliggende konstruktioner. Ved ikke at have krævet forholdet belyst nærmere, har køber accepteret risikoen for sådanne følgeskader."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder, at manglende plasttag på store dele af tag på skur samt utæt tag på overdækket terrasse er dækningsberettigende skader. Nævnet finder på den baggrund, at selskabet skal anerkende forhold 21 og forhold C som dækningsberettigende.

Vedrørende fugtskade på væg i værelse [forhold A] bemærker nævnet, at forholdet blev anmeldt forholdsvis kort efter overtagelsen af ejendommen. Nævnet bemærker videre, at problemerne med mulig fugtindtrængen fra badeværelset i tilstandsrapporten kun har

fået karakteren "K2". Nævnet finder på den baggrund, at selskabet skal anerkende forhold A som dækningsberettigende.

Nævnet kan derudover tiltræde, at selskabet har afvist dækning for de anmeldte skader som sket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende forhold 21, forhold A og forhold C som dækningsberettigende.

Klagen kan ikke derudover tages til følge.

J. Hermann