784/07

Den 3. december 2007 blev i sag nr. 71.052:

xxxxx xx xxxxxxx xxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx xxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold i lov om forbrugeraftaler ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S, klager ved deres advokat over størrelsen af den erstatning, selskabet har anerkendt i forbindelse med anmeldte skader vedrørende den forsikrede ejendoms køkkengulv, loft i udestue samt ulovlige vvs- og elinstallationer.

Selskabet har efter sagens indbringelse for nævnet anerkendt at ville dække ny tagbelægning og opsætning af loft i udestue med 17.000 kr. inkl. moms samt nyt laminatgulv i køkken med 15.000 kr. inkl. moms eller i alt 32.000 kr. inkl. moms med fradrag af selvrisiko på 25.000 kr. Selskabet afviser at dække udgifter til op- og nedtagning af køkken i forbindelse med retablering af gulvet.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1980, og at klagerne overtog ejendommen den 1/7 2005 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 17/1 2005.

Klagernes advokat har i skrivelse af 16/5 2006 anmeldt en vandskade på køkkengulvet. I september 2005 havde der ligeledes været vandskade på køkkengulvet. Årsagen til skaden var, at kloakken ikke var "proppet" korrekt. Ved den nuværende skade har aflø-

bet vist sig at være stoppet af gamle afskårne fliser, papir med videre. Advokaten anførte endvidere i skrivelsen, at det havde været nødvendigt at fjerne hele køkkenet for at kunne afdække skadeårsag og -omfang.

Ved skrivelse af 30/5 2006 anmeldte advokaten yderligere skade, idet hun anmeldte en vandskade på udestuen.

Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 1/6 2006 og har i besigtigelsesrapport af 19/6 2006 bl.a anført:

"**Anmeldte forhold**
1. Vandskadet Køkkengulv.
2. Utilgængelig vandmåler.
3. Utæt tag udestue.
...
Ad. 1. Vandskadet køkkengulv og 2. Utilgængelig vandmåler.
Der er efter overtagelsen af ejendommen opstået vandskade på ca. 3 m^2 køkkengulv ved vaskeskab.

FT har skåret hul i bunden af vaskeskabet og konstateret, at der under skabet ses et gulvafløb. Gulvafløbet viste sig at være tilstoppet, hvilket har forårsaget at spildevandet står op i gulvafløbet, som løber over. FT har renset gulvafløbet, hvilket har afhjulpet problemet og der kan ved besigtigelsen ikke konstateres fugt i gulvkonstruktionen.

Huset er indrettet med et ca. 30 m^2 stort køkken/alrum, som tidligere har været delt i henholdsvis et bryggers og et køkken. Sælger har iflg. FT nedtaget skillevæg mellem de to rum og opstillet køkkenelementer, hvor der tidligere har været bryggers, uden at lovliggøre afløbsinstallationen i gulvet under køkkenelementer. Afløbsinstallationen, hvor der oprindeligt var køkken, ses også at stikke op gennem gulvet, omviklet med Gaffatape for tætning (se afløbsplan). Dette afløb har været skjult bag kommode. Ligeledes ses indvendig vandmåler placeret utilgængelig inde i køkkenelementer. Vandmåleren kan kun aflæses ved at afskrue skinne til skuffe i skabet
...
Ad. 3 Utæt tag udestue.
...
Ved besigtigelse af udestuens tag udvendigt fra kan dette ses med ringe fald mod tagrende. Der kan ikke konstateres utætheder i tagpladerne, men disse ses lagt umiddelbart under hovedhusets udhæng uden anvendelse af inddækning/tæt afslutning mod mur.
...
Ved genbesigtigelsen ses profilbrædder i udestuens loft at have været opsat med tynde stifter af typen 'Harald Nyborg-søm' til brug for trykluft sømpistol. Spær ses partielt opfugtet.
...
Konklusion
...
Årsagen til vandskade på køkkengulv skyldes tilstoppet gulvafløb, skjult under køkkenelement. Gulvafløbet er ikke korrekt afproppet. Idet gulvafløbet nu er oprenset vurderes der

dog ikke at være nærliggende risiko for yderligere skader som følge heraf. Det kan dog ikke udelukkes, at spildevand under uheldige omstændigheder kan stå op i gulvafløbet igen.
2. Utilgængelig vandmåler.
En indvendig vandmåler skal være installeret tilgængelig, således at denne frit kan aflæses.

Ad. 3. Utæt tag udestue.
Det er min vurdering, at hovedårsagen til vandindtrængen i udestuens tagkonstruktion skyldes mangelfuld/ikke korrekt afslutning af ståltagplader mod hovedhusets mur under udhænget. Der mangler korrekt inddækning, hvorved regnvand trænger ind og løber ind på bagsiden af tagpladerne. Det kan dog ikke udelukkes, at der ligeledes opstår kondens på bagsiden af tagpladerne, hvilket er et kendt fænomen.
...
Køkkenet er udført med 'en vinge' af dobbelte køkkenelementer, som står ovenpå på gulvbelægningen. Denne 'vinge' af køkkenelementer vurderes at kunne understøttes under reparationsarbejdet. Køkkenelementer behøver således ikke at blive nedtaget.

Dertil skal lægges udgift til udskiftning af 1 stk. køkkenelement.

Økonomi anslås til ca. kr. 15.000,00
...
2. Utilgængelig vandmåler.
Vurderes ikke at skulle behandles.

Ad. 3. Utæt tag udestue.
Der vurderes ikke at tilstrækkelig plads under udhæng til etablering af korrekt inddækning, ligesom at det ikke kan udelukkes, at der opstår kondens på bagsiden af ståltagpladerne, som må anses som uegnet til formålet.

Det er derfor min vurdering, at skal vandindtrængen eller fugtproblemer i udestuen undgås i fremtiden, skal tagbelægningen udskiftes til vandfaste finerplader pålagt tagpap.

Derudover skal der opsættes 18 m^2 profilbrædder som loftbeklædning, når spær har fået lov at tørre ud.

Økonomi anslås til ca. kr. 15.000,00."

Klagerne rettede henvendelse vedrørende ulovlige elinstallationer den 9/6 2006, og selskabet har i skrivelse af samme dato til klagerne anført, at udbedringen heraf kunne igangsættes, men at det forhold, at elinstallationerne var ulovlige ikke var en skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet der ikke var tegnet udvidet ejerskifteforsikring med ulovlighedsdækning. Selskabet pointerede endvidere, at sagen i øvrigt ikke var færdigbehandlet.

Over for nævnet har advokaten i klage af 15/1 2007 nedlagt følgende påstand:

"Ejerskifteforsikringen skal dække udgifterne til udbedring af skaderne på køkkengulv og køkkenelementer samt udgifterne til udbedringen af vandskaden på udestuen samt elinstallationerne på ejendommen."

Til støtte for påstanden har advokaten bl.a. anført følgende:

"Dansk Boligforsikring A/S meddelte ved skrivelse af 10. oktober 2006 afslag På dækning af skade på køkkengulv mv. samt udestue. Som advokat for H. og M.B. skal jeg indbringe denne afgørelse for Ankenævnet.

Med hensyn til skaden på køkkenet bemærkes:

Mine klienter fik første gang den 11. september 2005 og anden gang medio maj 2006 vandskade på køkkengulvet. Den første vandskade var en følge af, at kloakken ikke var proppet korrekt, og anden gang var årsagen, at afløbet viste sig at være stoppet af gamle afskårne fliser, papir mv. Ca. 3 m^2 af køkkengulvet blev ødelagt på grund af vand. Dansk Boligforsikring A/S er enig i, at vandskaden er en følge af tilstoppet gulvafløb, men Dansk Boligforsikring A/S har henvist til, at der er tale om en manglende vedligeholdelse, der således bringer forholdet uden for dækning af forsikringen.

Vandmåler og -afløb var ikke umiddelbart tilgængelige, hvorfor mine klienter måtte skille køkkenelementerne ad for at få adgang dertil, og dermed finde frem til årsagen til vandskaden. Ejerskifteforsikringen har afvist at dække skaderne på køkkenelementerne mv. under henvisning til, at forhold omkring bygninger, blandt andet lovlighed, ikke er dækket af forsikringen.
...
Fliser mv. i et afløb kan efter min opfattelse ikke betegnes som manglende vedligeholdelse, men er derimod en skjult mangel der har forårsaget en skade på bygningen. Denne skjulte mangel var til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og skaden er som følge heraf omfattet af ejerskifteforsikringen.

Med hensyn til det, at gulvafløb og vandmåler ikke var umiddelbart tilgængelig bemærkes, at det fremgår af forsikringsbetingelserne, at dette forhold ikke er omfattet **med mindre** der som følge af dette er indtrådt en skade. Dette er netop situationen her. Som følge af det ulovlige forhold er der netop indtrådt en skade på bygningen, hvorfor ejerskifteforsikringen ikke med henvisning hertil kan afvise på en dækning.

Med hensyn til vandskaden på udestuen bemærkes, at dette ret beset omfatter 2 forhold: 1) udbedring af elinstallationer på ejendommen og 2) vandskade på udestuen.
...
Umiddelbart forud for denne skades indtræden oplevede mine klienter store problemer med strømmen i form af, at strømmen gik flere gange i hele huset. Årsagen hertil fandtes i nogle elinstallationer, der af sælger var installeret i udestuen. Helt konkret drejer det sig om, at sælger havde tilsluttet halogenlamper i udestuen til en helt almindelig stikdåse, som sammen med transformerne til halogenpærerne var blevet placeret i isoleringen mellem tag og loft. Dette udgjorde en potentiel risiko for brand, ligesom det forårsagede problemerne med strømmen i resten af huset.

Vandskaden og problemerne vedrørende strømmen i ejendommen hidrørte begge fra forhold, der var til stede i form af skjulte mangler på tidspunktet for ejendommens overtagelse, ligesom begge forhold førte til indtrædelsen af en skade på ejendommen, og særligt elinstallationen udgjorde en alvorlig og potentiel skadesrisiko."

Selskabet har over for nævnet henvist til skrivelse af 5/3 2007, idet der ikke forinden indbringelse for nævnet er blevet klaget til selskabet. Selskabet har derfor behandlet klagen som en anmodning om genbehandling.

Over for klagepunktet vedrørende el-installationer i udestue har selskabet i skrivelse af 5/3 2007 til advokaten bl.a. anført:

> Ad 3) Elinstallationer i udestue.
> Vedrørende elinstallationen kunne det ved besigtigelsen konstateres, at der i loftet var indbygget 3 stk. halogenspots, tilsluttet en stikdåse. Installationen bar præg af at være udført af sælger selv, og opfylder næppe stærkstrømsbekendtgørelsens krav til en sådan installation. Vores konsulent har ikke vurderet, at installationen medfører nærliggende risiko for skade på bygningen. Installationen er grundlæggende udført med de fra producenten medfølgende ledninger og samlinger. At der efterfølgende sker kortslutninger som følge af fugt i installationen, vil alene medføre at husets sikkerhedsrelæ slår fra. Dette forhold ses ikke at kunne betegnes som en skade iht. skadedefinitionen i forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.
>
> Der er ikke på ejendommen tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning, og det forhold, at installationen formentligt er ulovlig er derfor ikke i sig selv en skade under den tegnede forsikring.
>
> Det fastholdes, at der ikke kan tilbydes dækning af en lovliggørelse af elinstallationen i udestuen."

Ved skrivelse af 22/3 2007 har selskabet tilkendegivet alene at ville dække køkkengulvet med 15.000 inkl. moms som angivet i skrivelse af 5/32 2007.

Ved skrivelse af 29/6 2007 har klagernes advokat opdelt skaderne som fire skader henholdsvis vedrørende køkkengulv, vvs-udgifter vedrørende afmontering og retablering af vandinstallation - herunder kloakafløb, loft i udestue og ulovlig elinstallation i udestue.

Selskabet har i skrivelse af 12/7 2007 truffet afgørelse vedrørende klagen, idet det bl.a. er anført:

> "Køkkenet
> ...
> Vores konsulent fastholder, at det ikke var nødvendigt at flytte køkkenet for at lægge et nyt tilsvarende gulv, og Dansk Boligforsikring A/S fastholder på den baggrund at erstatningen kan opgøres til kr. 15.000 inkl. moms.
> …

Ulovlig elinstallation
Vedrørende elinstallationerne vurderes det ikke sandsynliggjort, at der skulle være nærliggende risiko for skade som følge af de ulovlige forhold.

Problemerne med elinstallationerne er først og fremmest opstået fordi der er trængt fugt ind i spots m.m. At der muligvis er tale om ikke godkendte spots og andre ulovlige forhold udgør ikke i sig selv en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Jeg henviser i øvrigt til Dansk Boligforsikring A/S' afgørelse af 5. marts 2007."

Advokaten fastholdt imidlertid klagepunkterne som meddelt i skrivelse af 20/7 2007, og selskabet har herefter afslutningsvis i skrivelse af 3/8 2007 bl.a. anført:

"Sagen har indledningsvist været præget af nogle misforståelser om hvad der var anmeldt samt om årsagen til de konstaterede skader.
...
Vedrørende vandskadet køkkengulv.
Dansk Boligforsikring A/S har anerkendt, at dække dette forhold med kr. 15.000 inkl. moms iht. besigtigelsesrapporten. Det fremgår heraf, at laminatgulvet bortset fra nogle fa m^2 var lagt efter at køkkenet var opsat og, at det derfor ikke ville være nødvendigt, at fjerne køkkenelementerne for at lægge et nyt tilsvarende laminatgulv. Erstatningsprisen er beregnet som prisen for lægning af et nyt tilsvarende gulv, samt en reparation af køkkenskabet.

Klager har ikke sandsynliggjort, at det var nødvendigt også at afholde udgifter til nedtagning og genopsætning af køkkenet. Det fremgår af sagen, at klager har fået lagt et klinkegulv til erstatning for det vandskadede laminatgulv. At klager har valgt ikke, at udbedre iht. Dansk Boligforsikring A/S' udbedringsanvisning, kan dog ikke medføre, at selskabet kan pålægges de derved forøgede omkostninger.
...
Vedrørende udestuen.
Det fremgår af skadeanmeldelsen (telefax af 30. maj 2006), at der var tale om en vandskade der havde medført, at der bl.a. ikke var strøm i køkkenet. Ved den efterfølgende besigtigelse var loftet delvist nedtaget/faldet ned, og klager oplyste til besigtigelseskonsulenten, at en stor del af loftet faldt ned da elektrikeren skulle se på installationen i loftet.

Senere oplyser klager i forbindelse med klagen til Ankenævnet, at loftet faldt ned fordi der kom så meget vand ind i isoleringen over loftet, at loftet ikke kunne bære vægten.
...
Dansk Boligforsikring A/S har derfor ved brev af 12. juli 2007 anerkendt, at dække en udbedring af tag, loft og indvendige fugtskader. Erstatningen er i alt opgjort til 17.000 kr. inkl. moms.

Klager har herefter ikke nærmere redegjort for hvad klagen vedrører. Da Dansk Boligforsikring A/S har anerkendt dækning og opgjort erstatningen iht. forsikringsbetingelsernes pkt. 5, bør klagen afvises vedrørende dette punkt.

Vedrørende el- og vvs-installationer.
Besigtigelseskonsulenten oplyser, at en vandmåler er blevet indbygget i det nye køkken således, at denne ikke er frit tilgængelig. Desuden var gulvafløbet skjult under køkkenskabet.

At vandmåleren er placeret utilgængeligt er ikke et forhold, som vil kunne medføre skade på bygningen. Der er alene tale om et forhold, som er uhensigtsmæssigt og formentligt stridende mod relevante anvisninger. Dansk Boligforsikring A/S har derfor afvist, at dække forholdet med henvisning til at forholdet ikke er en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

Vedrørende afløbet ses der alene, at være risiko for skade såfremt afløbet er skjult og utilgængeligt. Forholdet kan derfor udbedres ved, at der monteres en løs bund/inspektionslem i køkkenskabet. Udgiften hertil ses medregnet i erstatningen vedrørende det vandskadede gulv.

Vedrørende elinstallationerne har klager fundet flere ulovlige forhold på ejendommen, men disse er dog ikke anmeldt eller besigtiget. Dansk Boligforsikring A/S har kun taget stilling til anmeldelsen vedrørende elinstallationen i loftet i udestuen.

Der var tale om tre halogenspots som sælger havde monteret i loftet i udestuen. Loft inklusive spots var dog nedtaget ved besigtigelsen. Besigtigelseskonsulenten kunne derfor ikke vurdere forholdet nærmere.

Tilstandsrapporten ses, at indeholde en relevant anmærkning vedrørende elinstallationen i udestuen. Det anmærkes, at der er 'Blød ledning ved væg imod stue' (K2). Anmærkningen vurderes, at vedrøre det hjemmelavede loftudtag, som er udført til brug for monteringen af de 3 spots i loftet.

Dansk Boligforsikring A/S har afvist, at dække forholdet da det ikke er sandsynliggjort, at der skulle være tale om et forhold, som ville have medført nærliggende risiko for skade på bygningen. Forholdet ses desuden anmærket i tilstandsrapporten, således at klager på overtagelsestidspunktet havde mulighed for, at tage forholdet i betragtning.

Klager har ikke sandsynliggjort, at der vedrørende ejendommens el- og vvs-installationer er tale om skader eller nærliggende risiko for skader således, som dette defineres i forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1. Klagen bør derfor afvises."

I skrivelse af 27/8 2007 har advokaten anerkendt, at spørgsmålet vedrørende gulvet i køkkenet er forligt under forudsætning af, at det alene vedrører udskiftning af laminatgulvet i køkkenet. Endvidere har advokaten accepteret den tilbudte erstatning vedrørende udestuen på 17.000 kr. for tag, loft og indvendige fugtskader. Endelig har hun fastholdt kravet vedrørende ulovlige vvs- og elinstallationer.

Selskabet har afslutningsvis i skrivelse af 30/8 2007 til nævnet bl.a. anført:

"Ad forhold 1 og 3 - bekræftes at der er enighed, idet der dog vedrørende udgiften til nedtagning og genmontering af køkken henvises til selskabets tidligere indlæg.

Ad forhold 2 - bemærkes, at der er på ejendommen er tegnet forsikring uden udvidet dækning - dvs. at ulovlige installationer jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 15 ikke i sig selv er dækningsberettigende forhold.

Et stoppet afløb betragtes ikke som en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, og oprensningen af afløbet må anses at være sædvanligt vedligehold, der ikke er omfattet af forsikringsdækningen.

Monteringen af en løs bund i skabet sikrer, at det i fremtiden vil være muligt, at inspicere og oprense afløbet. Der vil derfor ikke være nærliggende risiko for, at der vil kunne ske skade på bygningen som følge af forholdet, forudsat at afløbet vedligeholdes på normal vis.

Det bemærkes i øvrigt, at gulvafløbet ikke er ulovligt, når der er mulighed for, at inspicere og oprense via en inspektionslem.

Ad forhold 4 - har Dansk Boligforsikring A/S ikke yderligere bemærkninger."

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, 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.
...
4. Undtagelser fra dækning
...
- Forhold vedrørende bygningens funktion eller lovlighed i henhold til byggelovgivningen m.v. samt æstetiske og arkitektoniske forhold eller forhold vedrørende installationers funktion og lovlighed, medmindre der som følge af dette forhold er indtrådt en skade, eller der er en nærliggende risiko for, at en skade på det forsikrede vil opstå."

Nævnet udtaler:

Køkkengulv

Indledningsvis bemærker nævnet, at klagerne ikke har sandsynliggjort, at det har været nødvendigt at nedtage og genmontere køkkenelementerne. Nævnet finder på denne baggrund ikke at kunne pålægge selskabet at betale yderligere erstatning end det allerede tilbudte beløb på 15.000 kr.

Vvs-installationer

Nævnet finder, at et ikke afproppet afløb befindende sig under bunden af et køkkenskab udgør en skade, da der efter nævnets opfattelse er betydelig risiko for, at vandskader ikke opdages i tide. Derimod finder nævnet, at placeringen af vandmåleren ikke udgør en skade.

Elinstallationer

Nævnet finder, at der har foreligget nærliggende risiko for skade med placering af transformer og spots i en lukket konstruktion udsat for fugt.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at forholdene vedrørende det ikke afproppede afløb og el-installationerne i udestuetaget udgør dækningsberettigende skader.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen