794/08

Den 21. april 2008 blev i sag nr. 72.281:

xxxxxxx xxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

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 en række anmeldte skader på den forsikrede ejendom.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1933, og at klageren overtog ejendommen den 1/6 2005 på baggrund af tilstandsrapport dateret 9/12 2004.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
	2. Kældre/krybekældre/terrændæk		
	...		
	2.5 Etageadskillelse	K1	Pudsede lofter i kælder er partielt med revner og mindre pudsafskalninger."

Af skadeanmeldelsen dateret 2/5 2006 fremgår bl.a.:

"**Skade 1 - Afløb i badeværelse**

Beskrivelse af skaden.
Hvornår opdagede De skaden.: 01-07-2005

Hvordan opdagede De skaden:
Ved oversvømmelse. Da vi hældte vand fra et børnebadekar ud i bruserafløbet på 1. sal, stod vandet ned i en skylle gennem loftet i badeværelset i stueetagen. Det blev opdaget med det samme, eftersom vi havde fjernet et nedsænket træloft i stueetagens badeværelse, dette afslørede samtidig et større hul i loftkonstruktionen, der formentlig er opstået i forbindelse med udskiftning af faldstamme. Dagen efter gentog det samme sig i stueetagens badeværelse, da vi igen hældte vand fra børnebadekaret ud i bruseafsnittes afløb, stod vandet ned i kælderen. Der viste det sig, at en masonitplade dækkede for et kæmpe hul i loftkonstruktionen á la det i etagen ovenover (se vedlagte foto).

Et efterfølgende besøg af vvs afslørede, at alle fire afløb; 2 i stueetagens badeværelse, 2 i 1. salens badeværelse er konstrueret forkert, at der ikke er lavet korrekt vådrumssikring.

Hvori består skaden (hvad er skaderamt): Havde vi ikke fjernet træloftet havde vi haft en regulær vandskade af loftet i stueetagens badeværelse. Konstruktionen afholder os fra at have et normalt brug af begge badeværelser, da vi konstant skal være påpasselige med vandgennemstrømningen, da skaden ellers vil opstå igen.

Skade 2 - Faldstamme og kloakafløb

Beskrivelse af skaden
Hvornår opdagede De skaden:
I løbet af efteråret, men fik fejlen konstateret i marts 2006 i forbindelse med total forstoppelse af kloakafløb.

Hvordan opdagede De skaden:
Toilettet i stueetagen stoppede til jævnligt, og vi måtte i sidste måned have besøg af slamsluger ved midnatstid. Konstant kloakluft, som stiger op fra afløb. Toiletterne ser i følge vvs ud som om de ikke er lavet autoriseret, samtidig virker gulvvarmen heller ikke.

Hvori består skaden (hvad er skaderamt):
Ingen udluftningshætte til faldstammer gælder både stue og 1.
al. Manglende faldrør til udluftning på 1. sal
Faldrør er bygget i 90 grader, normen siger 45 grader.
Loftet i kælderen er skåret i stykker i kælderen (og i stueetagen, men nu skjult af gipsloft) og der har ikke været nogen reparation af skaden på loftet efter implementering af ny faldstamme. Implementeringen eller renoveringen skønnes af vvs at være udført ca. 1999.

Skade 3 - Defekt kloakbøjning

Beskrivelse af skaden
Hvornår opdagede De skaden:
I løbet af efteråret og vinteren, men især efter snetøningen.

Hvordan opdagede De skaden:
Oversvømmelse af gulv i kælderen, så der dannedes en stor pyt på gulvet.

Hvori består skaden (hvad er skaderamt):
Besøg af vvs afslørede at kloakbøjningen til regnvandsbrønd er knækket i jorden.

Skade 4 - Hoveddør

Beskrivelse af skaden
Hvornår opdagede De skaden:
I løbet af efteråret 2005.

Hvordan opdagede De skaden:
Det trækker ind.

Hvori består skaden:
Hoveddøren er skæv."

Selskabets besigtigelseskonsulent besigtigede de anmeldte skader den 23/5 2006.

Ved skrivelse af 21/6 2007 anerkendte selskabet opsætning af udluftning på faldstammerne som dækningsberettigende under ejerskifteforsikringen. Selskabet afviste, at de øvrige anmeldte forhold var omfattet af forsikringen.

Ved skrivelse af 13/10 2007 meddelte klageren selskabet, at hun var utilfreds med afgørelsen. Af skrivelsen fremgår bl.a.:

"Ad 1. Afløb i badeværelser.
Faldstamme/afløb i ejendommen er ganske rigtig blevet udskiftet, og besigtigelseskonsulenten anfører, at alle afløb er korrekt monteret. Vi mener stadig ikke, at en korrekt montering skal give anledning til gentagne vandskader, hvor vandet fosser ned igennem loftet ved almindelig brusebadning.* Ingen af de anførte K1'er under henholdsvis paragraf 9,1, 9, 2, 9.4, 9.5 og 9,7 (paragraf 9.1 rummer endvidere en K3'er - revnet gulvflise) bør give anledning til gentagne vandskader ved afløb. Og som det påpeges er kategorien K1 angivelsen for en mindre alvorlig skade, der ingen indflydelse har på bygningsdelens eller bygningens funktion. Vi mener snarere tværtimod, at det utætte afløb bør være angivet ved en K3-karakter, da en vandskade på loft og gulv har indflydelse på både bygningsdel og bygningens funktion. Badeværelset på 1. sal har ikke været anvendt det sidste år, da vi frygter en ny vandskade med dertil følgende ødelæggelse af nyopsat gipsloft (desuden viste armaturet sig at være gennemtæret, så det ligeledes står til udskiftning!), så derfor har der ikke været konstateret flere vandskader. Badeværelset i stueplan benyttes dagligt, og der har siden skadeanmeldelsen været konstateret yderligere to vandskader.

*Verificeret af andre håndværkere bl.a. Blikkenslagerfirmaet S. Fr., ...

Ad 2. Faldstamme og kloakafløb
Vi vil gerne have uddybet, hvori den almindelige vedligeholdelse består, således at man kan undgå* daglige lugtgener fra kloakken. Vi rengører badeværelset på almindelig vis, og renser jævnligt vandlås for sæbe- og hårrester. Dette er ikke tilstrækkeligt! Desuden påpeger vi, at der ikke er udført reparation af loftkonstruktion i kælderen efter udskiftning af faldstam-

mer. Der er ikke blot tale om en K1-anmærkning, som anført i tilstandsrapporten 'Pudsede lofter er partielt med revner og pudsafskalninger. Manglende puds omkring faldstamme'. Tværtimod er hele loftkonstruktionen faldet ned (trækonstruktion, puds m.m.), dette blev opdaget i forbindelse med vandskade - det viste sig, at der blot var sat en masonitplade op for at lukke for hullet.

Ad 4. Defekt Kloakafløb
Det er først ved vinterens snesmeltning, at vi erfarer, at der er vandgennemtrængning i kælderen grundet defekt kloakbøjning. Det burde have været påpeget af tidligere ejer, da vi som nye ejere ikke umiddelbart har mulighed for tjekke, at der mangler lodning af zinknedløb!!! Det er også ukorrekt, at den manglende lodning ikke nedsætter bygningens værdi, eftersom det giver skade på murværk gulv m.m., at der er større vandgennemtrængning i kælderen - decideret vandansamlinger."

Den 29/11 2006 lod selskabet forholdene besigtige igen. Af besigtigelsesrapporten fremgår bl.a.:

"**Ad 1. Afløb i badeværelser.**
Ved besigtigelse af badeværelse i stueetage ses dette renoveret i nyere tid. Gulvet og bruseniche er klinkebelagt, og brusenichen afskærmet med støbt opkant. Der ses udført gulvafløb i brusenichen og desuden et større gulvafløb i den modsatte ende af badeværelset. Der ses ringe fald til gulvafløb i brusenichen.

Der ses ingen synlige revner eller andre tegn på utætheder ved brusenichens bund eller opkant, dog ses der revne ved hård fuge mellem gulvklinker og dørtrin udenfor brusenichen.

Ved besigtigelse af badeværelse på 1. sal, som ligeledes vurderes renoveret i nyere tid, ses gulvet også her udlagt med gulvklinker. Brusenichens gulv er udført uden opkant og gulvafløb. Gulvafløbet er placeret i det diametralt modsatte hjørne af rummet, og der er ringe fald til gulvafløbet. Der ses umiddelbart ingen tegn på utætheder ved fuger ved eller omkring gulvafløbet.

I brusenichen ses revnet gulvklinke, revnet hård fuge mellem gulvklinker og dørtrin og revnet hård fuge mellem vægfliser og indfatning ved dør umiddelbart ved siden af brusenichen.

Vandrette hjørnefuger ved gulv og omkring rørgennemføringer i gulv ses delvist udført med blød fugemasse af ubestemmelig karakter. Fugemassen er kun overfladisk udtørret og minder mest af alt om kit eller pastamasse. Denne bløde fugemasse forekommer dog umiddelbart tæt.

I begge badeværelser ses der partielt hultlydende gulvklinker og vægfliser.

Tilstandsrapporten har følgende relevante anmærkninger, jf. side 8/15:

Bygn. A	Beboelse	Karakter	Registrering og note
	9.1 Gulvkonstruktion/- belægning	K1	Partielt hultlydende gulvfliser ved prøvebankning i badeværelser.
		K3	Enkelt revnet gulvflise i bad 1. sal.
	9.2 Vægkonstruktion/-belægning	K1	Partielt hultlydende vægfliser ved prøvebankning i badeværelser.

9.3 Fuger	K1	Blød gummifuge ved gulv-/vægfliser og omkring rør i bad på 1. sal.
9.5 Fald mod gulvafløb	K1	Ringe/lille fald mod gulvafløb i brusenische i stueplan og bad på 1. sal.

Forsikringstager klager over vandskader i underliggende lofter omkring faldstamme i forbindelse med brugen af begge badeværelser, angiveligt som følge af utætte afløb. Ejendommen er tidligere besigtiget af S. Smedie, og der er ved den lejlighed ikke konstateret utætte rør. Afløb og faldstamme er af nyere dato, formentlig udført omkring 1990 (se rapport af den 14. juni 2006 fra S. Smedie).

Konklusion
Ad badeværelse i stueetage.
På baggrund af besigtigelsen er det min vurdering, at der i brusenichen ikke ses tegn på utætheder, der kan forårsage vandskader i underliggende loft i kælder.

Det kan derfor ikke udelukkes, at der kan være utætheder på skjulte afløbsrør.

Konstaterede revne ved hård fuge mellem gulvklinker og dørtrin udenfor brusenichen kan medføre risiko for vandskader i underliggende etageadskillelse ved vandbelastning af gulvet. Udskiftning af fugen til fuge udført i silikone andrager økonomisk ca. kr. 500,- + moms.

Ad. badeværelse på 1. sal.
På baggrund af besigtigelsen er det min vurdering, at der omkring brusenichen ses tegn på utætheder, der kan, forårsage vandskader i underliggende loft i badeværelse i stueetage.

I brusenichen ses revnet gulvklinke, som vurderes korrekt beskrevet i tilstandsrapporten med karakteren K3. Konstaterede revnet hård fuge mellem gulvklinker og dørtrin og revnet hård fuge mellem vægfliser og indfatning ved dør umiddelbart ved siden af brusenichen kan medføre risiko for vandskader i underliggende etageadskillelse ved anvendelse af bruser. Udskiftning af fugerne til fuger udført i silikone andrager økonomisk ca. kr. 1.000,- + moms.

Det kan derudover ikke udelukkes, at der kan være utætheder på skjulte afløbsrør.

Loftet i badeværelset i stueetage ses ved besigtigelsen udskiftet og badeværelset på 1. sal har ikke været i brug længe. Som følge heraf ses der ved besigtigelsen ingen tegn på vandskader i loftet i badeværelset i stueetagen.

Ad 2. Faldstamme og lofter i badeværelser.
Anmeldte forhold vedrørende faldstamme er tidligere meddelt dækket af forsikringen. Dette forhold behandles derfor ikke.

Loftet i badeværelset i stueetage ses ved besigtigelsen udskiftet til nyt gipspladeloft.

Ældre rørpudset loft i kælder omkring faldstamme ses ved besigtigelsen delvist løst på et areal af ca. 2 kvm. Bræddeunderlaget er på dette område ikke fastgjort til overliggende bjælker og der mangler færdiggørelse af loftpuds.

Loftarealet har tidligere været dækket af synlig masonitplade, ved besigtigelsen oplyst nedtaget af S. Smedie i forbindelse med besigtigelse af faldstamme.

Tilstandsrapporten har følgende relevante anmærkninger, jf. side 6/15:

Bygn. A	Beboelse	Karakter	Registrering og note
	2.5 Etageadskillelse	K1	Pudsede lofter i kælder er partielt med revner og mindre pudsafskalninger. Manglende puds omkring faldstamme.

Konklusion
Ad loft i badeværelse i stueetage.
Loftet i badeværelset i stueetage ses ved besigtigelsen udskiftet til nyt gipspladeloft. Det er derfor ikke muligt at bedømme dette forhold.

Ad loft i kælder.
På baggrund af besigtigelsen er det min vurdering, henset til at arealet med det løse og manglende loftpuds har været påsat en masonitplade, at dette forhold ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten med karakteren K1. Den påsatte plade må formodes at have fastholdt de løse brædder."

Ved skrivelse af 15/12 2006 fastholdt selskabet sin afgørelse, og sagen blev herefter indbragt for nævnet.

Klageren har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende de anmeldte skader som dækningsberettigende over ejerskifteforsikringen. Klageren har i skrivelse modtaget af nævnet den 1/8 2007 bl.a. anført:

"Jeg retter henvendelse til jer for at klage over Dansk Boligforsikrings afgørelse i en klagesag. I forbindelse med huskøb i juni 2005 har jeg tegnet udvidet ejerskifteforsikring hos Dansk Boligforsikring, og da jeg i månederne efter husovertagelsen må konstatere en række skader, som jeg og flere håndværkere mener, er ukorrekt anført - eller ikke anført i tilstandsrapporten - tager jeg kontakt i håb om at forsikringen dækker. Som det vil kunne læses i vedlagte bilag drejer det sig bl.a. om vandskader på badeværelser henholdsvis 1. sal og stue samt andre skader.

Dansk Boligforsikring afviser imidlertid mine klagepunkter på nær en enkel vedr. manglende udluftning i faldstamme. Jeg klager igen med henvisning til at besigtigelseskonsulenten næppe kan påstås at være uvildig, eftersom han er ansat af Dansk Boligforsikring til at besigtige skader og samtidig er udførende på skaderne (S. Smedie og V. VVS A/S).

På baggrund af min klage sender Dansk Boligforsikring en bygningskonstruktør, men da han ligeledes er ansat, kan han derfor heller ikke siges at være uvildig. Han synes dog at være enig med mig i, at der eksempelvis er omfattende skade i kælderen. Stor er naturligvis min overraskelse, da jeg endnu engang får svar fra Dansk Boligforsikring, at de ikke kan imødekomme mine klagepunkter. Såfremt jeg stadig ikke er enig i deres afgørelse bedes jeg klage til Ankernævnet for Forsikring. Hermed!

Ultimo april 2007 har jeg i anden anledning haft en tømrermester til at udføre arbejde for mig på min ejendom. Jeg foreviste ham den i tilstandsrapporten under bygning A, pkt. 2 anførte skade (K1), hvor står: 'Pudsede lofter i kælder er partielt med revner og pudsafskalninger.

Manglende puds omkring faldstamme'. Den anførte tekst siges iflg. efterhånden flere fagfolk, at stå i skærende kontrast til de faktiske forhold, idet der foreligger skade bestående af nedfaldende forskalning og dermed også pudslag på et areal af ca. 1 m^2 (skaden har været dækket af masonitplade). Han anslår, at der er tale om en reparation til min. kr. 8.000,-.

Så det er absolut ikke bare 'partielle revner og pudsafskalning...' Hvis denne skade ikke dækkes af en udvidet ejerskifteforsikring må en sådan siges at være uden værdig og dermed fravælgelsesværdig.

Hvad angår Dansk Boligforsikrings beskrivelse af badeværelsesskader har den ingen forbindelse med virkeligheden. Jeg har for nylig fundet en artikel på nettet, som jeg mener, beskriver fejlene ved vores badeværelser (vedlagt)."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse og til støtte herfor i skrivelse af 11/9 2007 bl.a. anført:

"Det er korrekt, at de af Dansk Boligforsikring A/S udsendte besigtigelseskonsulenter ikke er uvildige, idet de naturligvis bliver betalt for det arbejde de udfører for Dansk Boligforsikring A/S. Dette er sædvanlig praksis på området. Selskabet ser det kun som en fordel, at vvs-installatør P.H. også kan udføre det foreslåede udbedringsarbejde.

Dansk Boligforsikring A/S har afvist at dække forholdet vedrørende afløb i badeværelser, idet det er selskabets opfattelse, at faldstammer og afløb på badeværelserne er udført korrekt og efter forskrifterne. Der har ikke kunnet konstateres uhensigtsmæssigheder eller ulovligheder på afløbene på badeværelserne som de, i artikel fremsendt af klager, beskrevne.

Badeværelserne er formentligt renoveret i 90/91 at dømme efter fabrikationsåret på rørene. Der er intet ved afløbsinstallationerne der giver anledning til at tro, at de kan medføre de anmeldte vandskader.

Der har ikke kunnet konstateres skader som følge af de anmeldte afløb og det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at der heller ikke er nærliggende risiko herfor.

Forholdet er derfor ikke omfattet af ejerskifteforsikringen, idet der ikke foreligger en skade eller nærliggende risiko for skade som følge af afløbene.
...

Forholdet er heller ikke, efter selskabets opfattelse, omfattet af den udvidede dækning, idet der ikke er tale om et ulovligt forhold. Jeg henviser i den forbindelse til forsikringsbetingelsernes punkt 15.1:
...
Begge besigtigelseskonsulenter observerer revner og sprækker i badeværelset på 1. sal, der har kunnet give vandindtrængning i det underliggende loft. For så vidt angår badeværelset i stueetagen har der ikke kunnet konstateres revner eller sprækker der kan medføre vandskader.

Ved besigtigelsen den 29. november 2006 var lofterne under 1. sals badeværelset skiftet og det var derfor ikke muligt for besigtigelseskonsulenten at verificere den anmeldte vandskade. Det var dog hans opfattelse, at de konstaterede revner ikke har kunnet medføre vand i de mængder som forsikringstager angiver. Vandmængder af denne størrelse skyldes typisk rørbrud - et forhold der hører under villaforsikringen.

...
Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at det fremgår af tilstandsrapporten, at der kan være fugtproblemer i forbindelse med badeværelserne. Tilstandsrapporten er udarbejdet den 9. december 2004 - næsten 1 1/2 år før den første besigtigelse. Hvis de angivne forhold ikke er blevet udbedret i den mellemliggende periode, vil disse naturligt udvikle sig med yderligere risiko for vand i underliggende konstruktioner til følge.

Forhold der er omtalt i tilstandsrapporten er ikke dækket under ejerskifteforsikringen. ...
...
Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at det klart fremgår af tilstandsrapporten at der er risiko for vand i de underliggende konstruktioner. Der kunne ikke ved besigtigelserne konstateres skader eller ulovligheder udover det i tilstandsrapporten beskrevne.

Dansk Boligforsikring A/S har derfor ikke kunnet konstatere, at der foreligger skader på badeværelsernes afløb der er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Klager angiver, at hun er af den overbevisning at hullet ved loftkonstruktionen i kælderen ikke er korrekt karaktersat i tilstandsrapporten.
...
Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Besigtigelseskonsulenten oplyser, at der er tale om et ældre rørpudset loft, hvoraf ca. 2 m^2 er løst i området omkring faldstammen. Bræddeunderlaget er på dette område ikke fastgjort til overliggende bjælker og der mangler færdiggørelse af loftpuds. Loftarealet har tidligere været dækket af en masonitplade. Denne blev nedtaget i forbindelse med besigtigelsen af faldstammen den 23. maj 2006.

Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at forholdet ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen, idet det ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Tilstandsrapporten angiver manglende puds omkring faldstamme, dette stemmer overens med, at der på dette sted var opsat en masonitplade i stedet.

Det er selskabets opfattelse, at forholdet er korrekt beskrevet, idet der ikke er tale om et forhold der har konstruktiv betydning for ejendommen.
...
Konklusion:
Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at de anmeldte forhold ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen, idet det ikke ved besigtigelsen har kunnet konstateres ulovligheder eller, eller skader i ejerskifteforsikringens forstand.

For så vidt angår afløb i badeværelser, er det Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at der ikke kan konstateres ulovlige forhold på ejendommen. Der har heller ikke kunnet konstateres skader udover de i tilstandsrapporten beskrevne.

For så vidt angår faldstammen, et det Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Den manglende puds har ikke konstruktiv betydning for ejendommen eller giver risiko for skade på omkringliggende bygningsdele og karakteren K1 er derfor korrekt.

Klagen bør derfor afvises."

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.

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."

Nævnet har fået forelagt de fremsendte fotografier.

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke godtgjort, at der er fejl ved afløbssystemet fra badeværelset, hvorfor nævnet ikke kan pålægge selskabet nogen erstatningspligt for dette forhold. Derimod finder nævnet, at beskrivelsen af loftet i kælderen er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Selskabet skal derfor anerkende at dække reparation af loftet ved faldstammen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskaber, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende at dække for reparation af loftet ved faldstammen.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen