821/09

Den 8. juni 2009 blev i sag nr. 74.990:

xxxxx xxxxxxx xxxxxxxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

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 udvidet ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager over, at selskabet har afvist at dække ny gulvkonstruktion samt genetablering af oprindelig bærende etageadskillelse ved toilet i den forsikrede ejendoms stueetage.

Selskabet har tilbudt at dække udbedring af defekte/manglende fuger. Derimod har selskabet afvist at dække selve gulvkonstruktionen/etageadskillelsen. Afvisningen har selskabet begrundet med, at forholdet ikke i forsikringsbetingelsernes forstand udgør en skade eller en nærliggende risiko for skade. Endvidere har selskabet henvist til, at forholdet ikke var ulovligt på opførelsestidspunktet, hvorfor det heller ikke er omfattet af forsikringens udvidede dækningsområde.

Ejendommen, der er et enfamilieshus opført i år 1900, blev købt af klageren med overtagelse pr. 1/11 2007. Ejerskifteforsikringen, som trådte i kraft på overtagelsesdagen, blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 6/7 2007. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
A Beboelse		
…		

2. 74.990

5. Lofter/etageadskillelser
5. Ingen bemærkninger
…
9. Bad/toilet og bryggers

9.1	Gulvkonstruktion/-belægning	K2	Gulvfliser i toilet stueetage med lokalt manglende vedhæftning til underlag.
9.2			
9.3	Vægkonstruktion/-belægning	K2	Vægfliser med lokalt manglende vedhæftning til underlag.

…
Karakterer:
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader"

Den 30/7 2008 modtog selskabet en af klageren udfyldt elektronisk skadeanmeldelse, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

"Beskrivelse af skaden
Hvordan vil du beskrive skaden: Tidligere ejere har på et tidspunkt inddraget noget af en stue for at etablere et badeværelse i stueplan. I den forbindelse har man støbt et betongulv. Dette har betydet, at man har fjernet noget af de gennemgående bærende gulvkonstruktioner/etageadskillelse (ses i kælderen). Badeværelset holdes i stedet oppe af 2 løse 10 gange 10 træstolper i kælderen. Der er i tilstandsrapporten ingen kommentarer til etageadskillelser. Vand på gulvet i badeværelset løbet ned i kælderen.
Hvordan blev skaden opdaget: Vi er blevet gjort opmærksomme på den mangelfulde konstruktion af en håndværker.
Problemet med vand opdagede vi ved at vores datter vaskede hænder og legede med vand, der løb på gulvet og videre ned i kælderen.
Efterfølgende er det samme oplevet ved gulvvask.
Hvornår blev skaden opdaget: Skade med vand opdaget d. 25. juni 2008.
Har bygningsskaden betydning for bygningens brugbarhed: Ja.
Hvis ja, hvorfor: Fordi vandet løber ned i kælderen ved eks. gulvvask/håndvask. Det er ikke muligt at benytte muligheden for at genetablere bruserfunktion (der er udtag i væggen fra tidligere) af samme årsag.
Hvor i ejendommen er skaden opstået: badeværelse i stueplan
Hvad er beskadiget: Vi mener, at der er tale om en (ulovlig og) utilstrækkelig konstruktion af gulvet i badeværelset, hvilket giver problemer med eks. vand. Generel svækkelse af etageadskillelsen.
…
Hvilken reparation skønnes til udbedring: Ny gulvkonstruktion (ca. 3 kvm) samt genetablering af den oprindelige bærende etageadskillelse'

Samme dag fremsendte klageren endnu en skadeanmeldelse til selskabet. Det fremgår af denne anmeldelse, at der ved kraftig regn løber vand ind i kælderens mellemgang. Dette forhold, som af selskabets skadekonsulent betegnes "Skade 4", ses ikke at være omfattet af klagen til nævnet.

3. 74.990

Ejendommen blev den 13/8 2008 besigtiget af selskabets skadekonsulent, som skrev til klageren den 22/8 2008. Af denne skrivelse fremgår bl.a.:

"**Anmeldte forhold**

Skade 1: Utæthed i gulvafløb i støbt gulv konstateret i toilet på stueetage.

Skade 2: Opbygning af støbt betonplade og utilstrækkelig understøtning.

Skade 3: Der er konstateret skrukke gulvfliser i toilet.

Derfor dækker vi ikke skaderne

Skade 1:
Det er min vurdering, at utætheden er dækket på jeres husforsikring, hvorfor jeg vil rekvirere et vvs firma som undersøger dette forhold nærmere.

Skade 2:
Badeværelse er ombygget/indrettet i 1972 og oprindeligt lavet med plads til brus, men anvendes ved besigtigelsen udelukkende som toilet.

Støbt betonplade, tykkelse ca. 70-80 mm spænder mellem eksisterende etagebjælker ca. 70 cm, og er understøttet med 2 stk. 100x100 mm stolper i kælder.

Der er ikke konstateret en skade på betongulvet.

Det er min vurdering at gulvet er understøttet i kælderen i forbindelsen med udførelsen af toilettet.

Gulvet har fungeret siden 1972 og der vurderes derfor ikke nærliggende risiko for skader på andre bygningsdele, idet der ikke er konstateret synlige skader på etageadskillelse.

Der er derfor ikke tale om en skade set i forhold til ejerskifteforsikringens vilkår punkt 4B.
…
Skade 3:
…
Det er min vurdering at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten og derfor ikke dækket af ejerskifteforsikringen jævnfør ejerskifteforsikringens vilkår punkt 5A."

Efterfølgende rettede klageren henvendelse til skadekonsulenten, som herefter gennemgik sagen med selskabets cheftaksator.

Ejendommen blev herefter på ny besigtiget den 29/8 2008. Af den på baggrund heraf udarbejdede skadekonsulentrapport af 9/9 2008 fremgår bl.a.:

"**Anmeldte forhold**

4. 74.990

Skade 1: Utæthed i gulvafløb i støbt gulv konstateret i toilet på stueetage. Det skal præciseres, at der ikke er konstateret utæt gulvafløb, men at der derimod siver vand ud fra etageadskillelse.

Skade 2: Opbygning af støbt betonplade og utilstrækkelig understøtning. Det skal præciseres, at det anmeldte forhold drejer sig om ulovlig udført gulvkonstruktion.

Skade 3: Der er konstateret skrukke gulvfliser i toilet.
Forholdet er gennemgået ved første besigtigelse, men anmeldelse af forholdet trækkes tilbage, da forholdet er nævnt i tilstandsrapport.

Beskrivelse af de anmeldte skader
Skade 1: I forbindelse med vask af gulv trænger vand gennem etageadskillelse.

Skade 2: Badeværelse er ombygget/indrettet i 1972 og oprindeligt lavet med plads til brus, men anvendes ved besigtigelsen udelukkende som toilet og defineres i tilstandsrapport som et toilet.
Støbt betonplade, tykkelse ca. 70-80 mm spænder mellem eksisterende etagebjælker ca. 70 cm, og er understøttet med 2 stk. 100x100 mm stolper i kælder.

Der er ikke konstateret en skade på betongulvet.

Skade 3: Forholdet trækkes tilbage.
…

Kan skaden være dækket af husforsikringen eller af en garanti?
Skade 1: Skaden er ikke omfattet af husforsikringen.

Skade 2: Skaden er ikke omfattet af husforsikringen.

Skade 3: Skaden er ikke omfattet af husforsikringen."

I en herefter af selskabet til klageren fremsendt skrivelse af 13/10 2008 hedder det bl.a.:

"Vi har modtaget skadekonsulentrapporten fra genbesigtigelsen og kan oplyse, at vi delvist dækker de anmeldte forhold.

1 Vi dækker fugerne
Skadekonsulenten konstaterede ved genbesigtigelsen, at der er en defekt elastisk fuge i overgangen mellem væg og gulv ved toilettet. Skadekonsulenten oplyser, at der desuden er konstateret manglende elastisk fuge under dørtrinnet.

Skadekonsulenten vurderer, at defekte og manglende fuger er årsagen til, at der trænger vand gennem gulvkonstruktionen.

Vi dækker som nævnt fugerne.

Skadekonsulenten vurderer, at udbedringsudgiften er 2.000 kroner incl. moms.

Udbedringsomkostningen er mindre end selvrisikoen
I har en selvrisiko på 12.000 kr. pr. skade, dog højst på 28.000 kr. i alt i forsikringstiden.

5. 74.990

Skadekonsulenten vurderer som nævnt, at udbedring kan ske for 2.000 kr., og der vil derfor ikke ske udbetaling i sagen.

Vi har i stedet nedskrevet jeres samlede selvrisiko med 2.000 kr., så den nu udgør 26.000 kr.

Hvis udbedringen mod forventning skulle blive dyrere end estimeret, skal I kontakte skadekonsulenten, inden arbejdet bliver udført.

2 Vi dækker desværre ikke gulvkonstruktionen
Skadekonsulenten vurderer, at de to 100x100 mm. stolper er monteret ved udførelsen af gulvkonstruktionen i 1972, og at de dermed indgår i den bærende konstruktion. Søjlerne er altså ifølge skadekonsulenten ikke monteret på grund af en skade ved konstruktionen. Og der er ifølge skadekonsulenten heller ikke skade ved konstruktionen på nuværende tidspunkt.

Toilettet har ifølge skadekonsulenten været i brug siden 1972, og da der ikke ses at være sket skade på konstruktionen, vurderer skadekonsulenten heller ikke, at der er nærliggende risiko for skade som følge af forholdet.

Der er derfor efter vores vurdering ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og vi kan desværre ikke tilbyde at dække dette forhold. Se venligst vilkårenes punkt 4 B.
…
Skadekonsulenten oplyser, at det ikke er ulovligt, at konstruktionen understøttes af søjlerne.

Vi kan derfor heller ikke dække forholdet med henvisning til, at forholdet skulle være ulovligt. Se venligt vilkårenes punkt 19 A.
…
3 I har oplyst, at I ikke har anmeldt forholdet vedrørende fliser
I har telefonisk oplyst, at I ikke har anmeldt problemer med fliserne i toilettet.

Vi behandler derfor ikke dette."

Efterfølgende blev sagen indbragt for nævnet.

Af klageskemaet, der er underskrevet af klageren den 3/11 2008, fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen.
Vi henvender os til Topdanmark, da vand på gulv (ex.v. gulvvask) siver gn. etageadskillelsen og ned i kælderen. Badeværelset er etableret efter husets opførelse, og vi mener at den mangelfulde konstruktion er grunden til problemet. V. etablering af badeværelset har man fjernet halvdelen af den bærende konstruktion (Bjælke som ses i kælderen) og erstattet den m. 2 stk. 10x10 bjælker, der er løst monteret ml. kælderloft og gulv. Disse bærer således badeværelset og en væg i stueplan. På badeværelset ses det at gulvkonstruktionen har 'sat' sig over tid m. revnedannelser langs støbt kant mm. Desuden måler skadeskonsulent fugt på 35 i hjørne, men mener, at det må være stænk fra når vi vasker hænder……

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet?
Ny og tilstrækkelig gulvkonstruktion, genetablering af oprindelig (eller tilstrækkelig) bærende konstruktion.'

Selskabet har forelagt klagen for skadekonsulenten og har herefter over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i skrivelse af 27/11 2008 bl.a. anført:

"**Gulvkonstruktionen er ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand**
Det er skadekonsulentens vurdering, at fugtgennemtrængning i etageadskillelsen skyldes den defekte og den manglende fuge, og ikke selve gulvkonstruktionen.

Konstruktionen er opbygget med en støbt betonplade med en tykkelse på ca. 70-80 mm. betonpladen spænder mellem den eksisterende etagebjælker, og den er understøttet med to stolper i kælderen på 100 mm. x100 mm.

Det er skadekonsulentens vurdering, at de to stolper er monteret ved udførelsen af gulvkonstruktionen omkring 1972, og at de indgår i den bærende konstruktion.

Vores kunder anfører i anmeldelse til jer, at konstruktionen har 'sat' sig. Det er ifølge skadekonsulenten korrekt, at gulvet har en mindre revne i overgangen mellem væggen og gulvet. Men det er netop denne revne samt den manglende fuge under døren, som vi allerede har anerkendt at dække.

Der er desuden mindre bevægelsesrevner, som ikke har konstruktiv betydning.

At revnerne ikke har konstruktiv betydning mener vi også kan ses ved det forhold, at konstruktionen har stået siden 1972, og at der ikke er sket andet end, at der er opstået mindre bevægelsesrevner.

Da konstruktionen har stået siden begyndelsen af 1970'erne, mener vi heller ikke, at der er nærliggende risiko for skade.

Der er i øvrigt ikke følgeskader på konstruktionen.

Det er af ovenstående grunde vores vurdering, at der ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og vi kan derfor ikke dække konstruktionen. Vi henviser til vilkårenes punkt 4B.
...
Vi henviser til følgende kendelser fra Ankenævnet
Kendelse 63.795, hvor der ikke var nærliggende risiko for skade ved gulvkonstruktionen. Konstruktionen havde eksisteret i 16 - 17 år uden tegn på skader. Der var heller ikke tale om en ulovlig konstruktion, og forholdet var ikke dækket.

Kendelse 73.227, hvor der var fejl ved tagkonstruktionen. Det var ikke godtgjort, at der var nærliggende risiko for skade og henset til, at taget havde ligget siden 2001, uden der var opstået skader, var der ikke tale om et dækningsberettiget forhold.

Konstruktionen er heller ikke ulovlig
Der er givet byggetilladelse til indretning af toilet i stueetagen i 1971. Vi går derfor ud fra, at toilettet er indrettet omkring 1972.

7. 74.990

Vores kunde oplyser, at rummet udelukkende anvendes til toilet, ligesom rummet også kun benyttedes til toilet af de forrige ejere.
Det står også i tilstandsrapporten, at rummet benyttes som toilet.
Det er bygningsreglementet fra 1966, der er gældende.

Ifølge dette reglement punkt 5.6.4., stk. 1 gælder følgende:
'gulvbelægninger i wc-rum, baderum, vaskerum og andre rum, der jævnligt udsættes for fugtighed, skal udføres af vandtæt og fugtbestandigt materiale'.

Gulvet er udført som støbt gulv med malede fliser og sokkelkant af fliser, hvor sokkelkanten desuden er overspartlet inden, den er malet.

Gulvet opfylder derved efter vores vurdering kravene i det dagældende bygningsreglement, og der er ikke tale om en ulovlig konstruktion. Vi dækker derfor heller ikke forholdet i henhold til vilkårenes punkt 19 A [20A].
…
Vores kunder oplyser, at der er fugt i det ene hjørne.

Vores skadekonsulent vurderer, at grunden til, at der kan måles forhøjet fugt i det ene hjørne er, at der hænger to håndklædeholdere ovenover dette hjørne, og at der kommer vandstænk, når vores kunder vasker hænder.

Skadekonsulenten oplyser, at der hverken er vandrør eller varmerør i nærheden af hjørnet.

Gulv- og vægfliser mangler lokalt vedhæftning
Vi skal i øvrigt gøre opmærksom på, at både gulvfliser og vægfliser lokalt mangler vedhæftning. Dette er nævnt i tilstandsrapportens side 9, under punkt 9 'Bad/toilet og bryggers' og har fået karakteren K2. Vi kan ikke udelukke, at den manglende vedhæftning også kan medvirke til fugtgennemtrængning. Forholdet er ikke dækket, da det er nævnt i tilstandsrapporten, vi henviser til vilkårenes punkt 5 A.
…
Der er ikke tale om et skjult forhold
Gulvkonstruktionen har som tidligere nævnt stået siden ca. 1972. Konstruktionen har været tydelige for vores kunder, da de valgte at købe ejendommen, og konstruktionens opbygning er derfor ikke en skjult fejl.

Vi vil gerne se på sagen igen, hvis fugtgennemtrængning fortsætter
Vi kan for en god ordens skyld oplyse, at vi har ringet til vores kunder i begyndelsen af november efter vores kunders henvendelse til vores klageansvarlige.

Vi oplyste i den forbindelse vores kunder om, at fugtgennemtrængningen ved etageadskillelsen efter vores vurdering skyldes den defekte og den manglende fuge, som der er givet dækningstilsagn til.

Samtidig forklarede vi vores kunder, at vi naturligvis gerne vil se på sagen igen, hvis der - mod vores forventning - efter udbedring af fugerne stadig er fugtgennemtrængning ved etageadskillelsen. Dette fastholder vi naturligvis."

Nævnet har fået forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

8. 74.990

"**4 Hvilke skader dækker forsikringen**
A Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.
B Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødlæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.
C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

5 Hvilke skader dækkes ikke
A Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
…
D Forhold, som det godtgøres, at sikrede havde kendskab til, før sikrede overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen.
…
20 Forsikringen er udvidet til at dække
A Forsikringen dækker ulovlige indretninger og installationer i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på opførelses/udførelsestidspunktet ikke er i overensstemmelse med gældende småhusreglement/-bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter. Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke godtgjort, at forholdet vedrørende gulvkonstruktionen/etageadskillelsen udgør en skade eller en nærliggende risiko for skade. På det foreliggende grundlag kan nævnet således ikke kritisere, at selskabet har afvist at dække forholdet over ejerskifteforsikringens basisdækning.

Efter det oplyste finder nævnet det heller ikke godtgjort, at forholdet er omfattet af ejerskifteforsikringens udvidede dækningsområde.

9. 74.990

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann