840/10

Den 29. marts 2010 blev i sag nr. 76.444:

xxxxx xxxxxx xx xxxxxx xxxx
xxxxxxxxxx xxx xxxxxx
xxxx xxxxxxxxx

mod

Lærerstandens
Brandforsikring G/S
Farvergade 17
1463 København K

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Lærerstandens Brandforsikring G/S, klager over selskabets afvisning af at yde dækning til udbedring af forkert fald mod afløb i kælder.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet ikke nedsætter bygningens værdi i forhold til tilsvarende huse af samme alder.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1968, samt at klagerne erhvervede ejendommen i 2003 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 26/2 2003.

Det fremgår af sagen, at klagerne i skrivelse af september 2008 til selskabet anmeldte, at vand fra skybrud ikke løb mod afløb, der havde bagfald. På foranledning af klagerne anførte en murer i skrivelse af september 2008:

> "Ved besigtigelse af klinkegulv i vaskerum har jeg konstateret, at der ikke er fald mod afløbet og samtlige klinker er skrukke."

Selskabets taksator anførte i notat af 1/33 2008:

> "Hændelse:
> Mdl. har boet i huset et par år - i aug. 2008 løb regnvand baglæns ved skybrud - ingen skader udover o vand fra gulv.

Det anmeldte kælderrum er oprindeligt opført 1968 som rå kælderrum. Sandsynligvis indrettet til vaske. Ikke indrettet til badeværelse med gulvafløb. Gulvafløbet vides ikke hvornår dette er udført sandsynlig, det ligger i en tilfældig placering i gulvarealet.

Tidl. ejer har brugt rumme som vaskerum (vaskemaskine/tørrerum) - og har på et tidspunkt sat toiletkummehjørne/herefter sat løs bruseniche på gulvet.
Klinker er blevet lagt på den oprindelige beton, som ikke har fald mod gulvafløbet.

Der er ikke problemer med afløb - disse fungere som de skal. Ingen problemer normalt oplyser fru mdl.

MIN KONKLUSION:
det anmeldte gulv med afløb ses ikke dækningsberet.
* gulvafløbet ses placeret da huset blev opført, og dengang var der ingen planer om at rummet skulle toilet/baderum, men kun vaskerum med en vaskemaskine. Der var ikke specielle krav til vaske/tørrerum i 1968.

* risiko - der ses umiddelbart ingen speciel risiko fremover idet der kun kendes til den ene skybrudssag (aug. 2008)

* gulvafløbet har ingen funktion i.h.t. bruseniche/køkkenvask i bordpl.

* gulvafløbet drages kun i brug ved for voldsom gulvvask.

Jeg vil gerne drøfte sagen med H.K. inden der drages konklusion om dækning."

Selskabet anførte i skrivelse af 28/11 2008 til klagerne:

"Vor taksator er vendt tilbage med en rapport og vi har herefter gennemgået sagen.

Som udgangspunkt henvises til vilkår 3.10 i forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikring: Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele, under forudsætning af, at skaden/skaderisikoen var til stede da køber overtog ejendommen og at den konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, 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 også 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.

Der er anmeldt fejl med fald på gulv i kælder.

Ifølge vor taksator er der løbet regnvand baglæns i forbindelse med skybrud.

Det anmeldte kælderrum er det oprindelige fra husets opførelse i 1968. Det er opført som råt kælderrum indrettet til vaskerum.

Ved husets opførelse har der ikke været krav om fald i gulv i forbindelse med indretning af kælderrum/vaskerum.

Gulvet adskiller sig således ikke fra tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Der ses således ikke at være en skade eller en nærliggende risiko for skade som opfylder ovenstående skadesdefinition. Vi kan således desværre ikke tilbyde at dække forholdet under ejerskifteforsikringen."

Klagerne anførte i skrivelse af 26/3 2009 til selskabet:

"Vi er noget uforstående overfor, at man ikke mener, at der er nærliggende risiko for skade i vort kælderrum. Der er et forkert fald i baderummet/vådrummet. Vi har overtaget huset som solgt med 2 badeværelser, hvor der står i tilstandsrapporten at afløb er monteret korrekt.
Det gør sig ikke gældende i badeværelset i kælderen, hvor der ved skybrud, brud på vandrør o.lign. vil løbe vand ud i de nærliggende rum, da afløbet er det højeste punkt i rummet.
Det er en helt klart forringelse af værdien af disse rum og til daglig bekymring af, hvad vi nu har liggende i rummene, der ikke kan tåle, at der sker skybrud eller anden form for oversvømmelse, samt fugtgener ved skader."

Klagerne har ved skrivelse af 29/6 2009 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal yde dækning til en ændring af gulvet i kælderrummet samt til udskiftning af skrukke fliser i samme rum. Klagerne har til støtte herfor anført:

"Efter et skybrud, hvor der kom vand op gennem afløbet i kælderen og overraskende nok ikke løb tilbage mod dette men ud i de andre kælderrum, har vi, samt en håndværker kunnet konstatere, at der ikke som forventet er fald mod det eksisterende afløb. Afløbet er det højeste punkt, og der er i stedet for fald ud mod vore andre kælderrum, og samtlige klinker er skrukke. Dette er ikke nævnt i husets tilstandsrapport, hvor det konstateres, at afløb er monteret korrekt. Vi har ønsket at få rettet op på disse mangler over vores ejerskifteforsikring, men har fået afslag fra Lærerstandens forsikringsselskab d.22.6 2009.
Vi er uenige i dette afslag. Vi mener, at det er forventeligt, uanset hvornår huset er bygget, at, når der er et afløb i gulvet i et badeværelse/vaskerum, således også er fald i gulvet mod risten, ellers giver det ingen mening med en rist og et afløb. Man må med føje kunne regne med, at gulvet er indrettet således, at der er tilstrækkeligt fald, således, at risten anvendes efter sit formål. Umiddelbart giver det ingen mening, at der skulle gælde andre regler for gamle huse. Uanset hvornår huset er bygget, må man gå ud fra, at en rist betyder, at man kan regne med, at den kan anvendes efter sit formål. Det er ligeledes underordnet, at vi har opfattelsen af, at rummet med afløbet er købt som et badeværelse, men af forsikringen opfattes som et vaskerum. Huset er opført i 1968 og købt af os i 2003. Det kan også undre, at den byggesagkyndige ikke har bemærket, at der var noget galt med gulvet, da både en smed og en tilkaldt murer uafhængigt af hinanden kunne konstatere manglen med det blotte øje. Vi mener, at der er en nærliggende risiko for skade i vore kælderrum, ved enten skybrud, brud på vandrør o.lign. Det er en helt klar forringelse af værdien af disse rum og til daglig bekymring."

Selskabet har ved skrivelse af 17/8 2009 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Da vores taksator nu er tilbage fra ferie og vi dermed har haft mulighed for at drøfte sagen med ham igen, vender vi tilbage til denne sag.

For så vidt angår placeringen og højden på selve afløbet det stadig vores opfattelse, at vores afgørelse er korrekt.

Vores medlem har som bekendt købt et hus opført 1968, hvor der efterfølgende er udført forskellige ændringer i kælderrummet i form af montering af toilet og bruseniche. I forbindelse med vores medlems erhvervelse af ejendommen i 2003 oplyses han via et såkaldt EDC-tillæg om at denne ændring i kælderen er sket uden myndighedsgodkendelse.

Både ud fra dette tillægs betegnelse af rummet som 'kælder' og den manglende godkendelse er det vores opfattelse, at vores medlem ikke har kunnet have anden berettiget forventning om rummets karakter end at det var et kælderrum fra 1968.

Det vil selvfølgelig altid være naturligt, at søge et afløb i hvilket som helst rum placeret som laveste punkt i gulvfladen, men efter vores erfaring må det desværre konstateres, at dette ikke i 1968 altid var tilfældet i rum som angivet ovenfor.

Ved etablering af kælderrum i 1968 er det oplyst fra vores interne konsulenter, at afløbet typisk blev placeret som det første, hvor det skønnedes dette skulle placeres højdemæssigt, og forbundet til den øvrige rørføring, hvorefter gulvet blev støbt. Vi bemærker i den forbindelse, at der ikke i 1968 var adgang til nutidens afløbskomponenter (teleskopafløb) med bedre muligheder for korrekt afsættelse af højde.

Herefter blev det ofte konstateret, at der var et mindre fald væk fra afløbet, hvilket imidlertid blev anset for acceptabelt henset til rummets anvendelse som kælderrum uden større vandpåvirkning, således at datidens husejere måtte tåle mindre vandophobninger efter f.eks. gulvvask.

I dette tilfælde har vores medlem anmeldt problemet i forlængelse af en skybrudsskade med de ekstreme vandtilførsler, som dette medfører, og har ikke tidligere i sin fem års ejerperiode været udsat for problemer med bagfaldet, der har givet anledning til at anmelde dette til os. Vi finder således ikke at skybruddet kan tages til indtægt for et generelt problem med afløbets placering, idet hovedparten af alle huse må forventes, at opleve vandopstuvning i sådanne vejrsituationer.

Vi finder det derfor ikke sandsynliggjort, at det nævnte bagfald har en størrelse, således at dette udgør en nævneværdig afvigelse fra forholdene i et tilsvarende intakt kælderrum af samme alder, således som dette kræves efter vilkårene for den tegnede ejerskifteforsikring. Af samme grund mener vi, at vores afgørelse omkring dette forhold er i overensstemmelse med vilkårene for den tegnede ejerskifteforsikring.

Vi mener derfor ikke, at der består en skade som defineret i vilkårenes pkt. 3.10, ligesom vi ikke finder at forholdet kan henføres til vilkårenes pkt. 3.20. Dette idet der ikke er dokumenteret nogen ulovlighed ved selve afløbet, og da det angivne problem relaterer sig til gulvfladen og ikke afløbet.

I relation til de skrukke fliser har vores taksator i dag oplyst, at disse ikke blev bragt på banen af vores medlems hustru, som var den tilstedeværende ved besigtigelsen, hvorfor han ikke har forholdt sig nærmere til dette forhold.

Henset til at dette forhold er anmeldt allerede med vores medlems skriftlige henvendelse september 2008 er dette naturligvis meget beklageligt, men vi vil af samme grund gerne have lov til at besigtige dette forhold på ny, og herefter vende tilbage med konkret stillingtagen til dette forhold. Vi hører gerne, om vores medlem vil være indforstået med dette, og i givet fald bede om at dette bliver meddelt hertil."

Klagerne anførte herefter i skrivelse af 25/8 2009 til nævnet:

"At den tidligere ejer har fortaget ændringer i kælderen uden myndighedsgodkendelse, er ligegyldigt. Det er ikke lovligheden, vi klager over. Når man ser det pågældende kælderrum med bad, toilet og afløb, vil enhver gå ud fra, at det fungerer efter hensigten ligegyldigt lovligheden. Vi har ingen særlig indsigt i reglerne for bad i kælderen og har ikke hæftet os ved, om badeværelset har været godkendt eller ej. Vi kender ikke til det professionelle arbejde ift. med etablering af afløb tilbage i 1968.

Forsikringsselskabet mener, at det er acceptabelt med et mindre fald væk fra afløbet, og at man må tåle mindre vandophobninger. I dette tilfælde er der ikke tale om mindre vandophobninger. Her er tale om, at samtlige kælderrum under oversvømmelse står under ca. 1½ cm vand, og at det eneste punkt i hele kælderen, der er tørt, er afløbet. Vi vedlægger billeder fra endnu en oversvømmelser, der fandt sted d. 24.7 2009 efter et skybrud. Denne gang blev hele kælderen fyldt med vand uden mulighed for, at det kunne løbe fra rummene igen. Vandet stod et døgn, inden ISS kom. Det undrede ISS, at der ikke var et fungerende afløb. Ligeledes kunne forsikringsselskabets egen taksator, C.R., der var her d.18.8.2009, konstatere ved et kig på rummet og afløbet, at det så underligt ud. Denne taksator er blevet kontaktet, da der ved oversvømmelsen d. 24.7.2009 også er sket skade på huset.

Vi mener fortsat, at det er væsentligt, at når man har et afløb, så bør det fungere efter hensigten. Vi har ingen mulige forudsætninger eller har haft anden anledning til at kunne tro, at afløbet ikke fungerer efter hensigten.

Vi kan konstatere, at der efter knapt et år siden sidste vandskade igen er sket skade på vores ejendom, da vandet ikke kan løbe tilbage i afløbet. Her er ikke tale om et lille problem med en lille vandophobning ved afløbet, som forsikringsselskabet mener, er acceptabelt, men om en fuld oversvømmelse, der denne gang har skadet både inventar og huset på grund af afløbets højdemæssige placering.

Uanset, at et skybrud medfører store mængder vand, og at vi ikke tidligere har haft problemer med bagfaldet (hvilket skyldes, at rummet normalt ikke oversvømmes med vand, heller ikke ved gulvvask) mener vi, at denne konstruktionsfejl medfører forringelse af husets værdi. Der er betydelig risiko for, at det kan ske igen."

Selskabet anførte i skrivelse af 9/9 2009 til nævnet:

"Således som vi har forstået dette, er der ikke nogen uenighed i relation til afløbsinstallationens lovlighed, men alene om hvorvidt dennes opbygning udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Vi vil i den anledning primært henvise til vores argumentation heromkring, således som denne fremgår af vores brev af 17.08.09.

Vi anerkender naturligvis fuldt ud, at vores medlem har haft to alvorlige vandskader i forbindelse med skybrud både denne og sidste sommer, men dette mener vi dog ikke kan tages

som udtryk for at der består en nævneværdig nedsættelse af kælderens funktion i dagligdagen.

Skybrud er netop karakteriseret ved at være den ganske ekstraordinære situation, hvor de store vandmængder trænger ind via afløb, og hvor dettes højdemæssige placering ikke vil have nogen indflydelse på vandmængden. Forholdet vedrørende afløbet anmeldes således også i direkte forlængelse af et skybrud i området.

Vi gør i den forbindelse opmærksom på, at der ikke med det hidtil modtagne materiale er statueret andre væsentlige nedsættelser af afløbets funktion end netop i forbindelse med de nævnte skybrudsskader.

Endelig bemærker vi i relation til de modtagne fotos, at i hvert fald en del af vandmængderne er holdt tilbage af dørtrin mellem rummene, og således ikke kan tilskrives de påklagede afløbsforhold.

Vi har således ikke fundet anledning til at ændre ved vores hidtidige stillingtagen, og afventer derfor nævnets kendelse i sagen.

For så vidt angår problematikken omkring de skrukke fliser er disse nu genbesigtiget af vores taksator, der har oplyst, at hans endelige rapport er næsten afsluttet, og når denne er modtaget, skal vi vende tilbage heromkring."

Selskabet anførte i senere skrivelse af 16/9 2009 til nævnet:

"Vi har nu modtaget vores taksators endelige rapport omkring de anmeldte skrukke fliser og vender derfor tilbage til denne sag. Som det fremgår af denne og medfølgende tegning er der i rummet tale om ca. 16 skrukke fliser ud af et samlet antal på ca. 130.

Disse 16 fliser er efter vores taksators opfattelse skrukke som følge af mangelfuld limning allerede tilbage ved lægningen, men stadig ifølge vores taksator har det forhold at fliserne er skrukke ingen betydning for flisernes funktion, da alle fuger omkring fliserne er intakte.

Da der således ikke siden husets overtagelse i 2003 er påvist nogen andre problemer med flisernes funktion, finder vi ikke at der af den årsag er godtgjort nogen nævneværdig nedsættelse af ejendommens funktion eller at der har været nogen overhængende risiko herfor.

Vi finder derfor ikke, at skadesbegrebet på ejerskifteforsikringen, således som dette er defineret i vilkårenes pkt. 3.10, er opfyldt, og således heller ikke at forholdet udgør en dækningsberettiget skade."

Klagerne anførte i skrivelse af 22/9 2009 til nævnet:

"Skrivelse af 09.09.09
Vi kan ikke forholde os til, om afløbsinstallationen er lovlig eller ej, men kan som tidligere konstatere, at den ikke er korrekt opført, da den ikke fungerer efter hensigten og er nytteløs i nuværende udformning.

Vi mener fortsat, at der er tale om en nævneværdig nedsættelse af kælderens funktion i dagligdagen, da vi ikke kan indrette vores kælder efter ønsket brug og ligeledes konstant er nødt til at tænke på, hvad vi sætter på gulvet. Med alle de rør, toilet, vaskemaskine og fryser

vil der atter ske vandskade, hvis der sker skade på disse ting på grund af afløbets funktion, og dermed er det ikke kun ved skybrud, at der vil opstå skader og forringelse af ejendommen. Heldigvis har vi 'kun' været ude for skybrud 2 gange, og dette inden for de sidste 2 år. Det er derfor logisk, at vi ikke tidligere har haft mulige forudsætninger eller har haft anden anledning til at kunne tro, at afløbet ikke fungerer efter hensigten.

Hvis man studerer de tidligere vedlagte fotos, kan man se, at der mellem bryggers og gang ikke er dørtrin, men at der er et dørtrin ind til det store kælderrum. Dette dørtrin på ca.1½ cm højde vil i nogle tilfælde hindre, at vandet ikke kommer ind i dette lokale. Ved et korrekt monteret afløb og dermed korrekt fald i gulvet vil det i de fleste tilfælde ikke være aktuelt, at vand kan nå over dette dørtrin, da gulvets hældning og en korrekt placering af afløbet i vådrummet/badeværelset ville forhindre, at vandet løb derhen, og vandet, der var kommet ind ville finde sit returløb tilbage til afløbet. Dette er jo netop ikke tilfældet her, hvor afløbet som tidligere beskrevet er det højeste punkt i rummet.

Skrivelse af 16.09.09
Vi har ingen faglig indsigt i, hvor vidt skrukke fliser udgør nogen risiko for rummets funktion eller om de på sigt vil gøre det. Vi mener dog, at hvis der er nogen risiko for, at den mangelfulde limning bl.a. kan medføre, at fugerne omkring fliserne løsner sig, så vil det medføre en nævneværdig nedsættelse af ejendommens funktion."

Nævnet har modtaget billeder af de anmeldte forhold til brug for sin behandling af sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3.00 Hvad dækker forsikringen**
3.10
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele, under forudsætning af, at skaden/skaderisikoen var til stede da køber overtog ejendommen og at den konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, 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 også 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.

3.20 Udvidet el- og vvs-installationsdækning
Denne udvidede dækning omfatter kun installationer i beboelsesbygningerne, jvf. BBR-ejermeddelelsen.
Dækningen i afsnit 3.10 er udvidet til at omfatte udbedring af manglende funktion på el- og vvs-installationer, hvis det konstateres, at installationen ikke virker.
…
Dækningen omfatter endvidere lovliggørelse af el- og vvs-installationer, hvis installationerne ikke overholdt gældende lovkrav på opførelsestidspunktet.
Dispensation skal være søgt hos og afslået af myndighederne.

De øvrige bestemmelser i ejerskifteforsikringen gælder også for denne udvidede dækning."

Nævnet udtaler:
Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at det er uhensigtsmæssigt, at der ikke er fald mod afløbet, men forholdet udgør efter nævnets opfattelse ikke en skade I ejerskifteforsikringens forstand. Det samme gør sig efter nævnets opfattelse gældende med hensyn til de skrukke fliser.

Herefter, og da forholdene heller ikke kan henføres under ulovlighedsdækningen, kan nævnet ikke kritisere selskabets afgørelse, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen
formand