847/10

Den 28. juni 2010 blev i sag nr. 77.016:

xxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har udvidet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at dække en række anmeldte forhold i et badeværelse i ejendommen.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er tale om skader i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1975, samt at klageren erhvervede ejendommen pr. 26/6 2007 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 16/3 2007. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter: Registrering og note:**
A	**Beboelse**	
…		
9. Bad/toilet og bryggers		
9.2 Vægkonstruktion/-belægning	K2	Skruk løse fliser i badeværelse og toilet.
9.3 Fuger	K3	Defekt fuge omkring badekar. Den defekte fuge betyder at konstruktionen ikke er vandtæt, med deraf mulige følgeskader hvis ikke skaden bliver udbedret.
9.4 Gulvafløb	UN	Gulvafløb i badeværelse var ikke ført op til gulvklinker.

Gulvafløb var monteret på underliggende vinylgulv og var ikke vandtæt i overgang til klinkegulv.
Jævnfør sælgers oplysninger bør dette undersøges nærmere.
Note: Ejer oplyste at det periodevis har dryppet med vand i etageadskillelse under badeværelse. Ejer har lavet et hul i let væg bag bruseniche, men har ikke kunnet finde nogen defekt.

K1 Rist på gulvafløb i vaskerum sad fast."

Klageren fik en skønsmand i byggeri til at gennemgå badeværelset på ejendommens 1. sal. Som følge heraf anførte skønsmanden i skrivelse af 6/1 2009 til klageren:

"Mangel 1
Brugsvandet til bad 1 sal fandtes frosset 5/1/2008 ved 8-10 graders frost. Dette fænomen er klart kendt ved tidligere tilsvarende temperaturer.
Afhjælpning sker ved at nedtage skunkvæggen indefra idet tagbeklædningen er asbest B6 der ikke bør røres. Derefter flyttes skunkisoleringen udenfor brugsvands rørene således at rørene befinder sig inde i den opvarmede del.
Pris anslået 3 dages arbejde x 5.000 kr **15.000,-**
(8t x 388 = 3104 + moms = 3888 + 1000 kr + m i materialer = 5000)

Mangel 2
Gasfyret er 20 år gammelt og udlevet, i huseftersynet er dette benævnt som nyere. Afhjælpning fyret udskiftes til et nyere som angivet i huseftersynet
Pris anslået med fradrag for 5 års alder **40.000,-**

Mangel 3
Gulvkonstruktionen i bad 1 sal er ikke tilstrækkelig stiv til belægning med keramiske fliser.
Afhjælpning i byggefasen ville ske med indlæggelse af 2 ekstra bjælker imellem de nuværende og en sænkning af niveauet der giver plads til 22 mm ekstra gulvplade.
Afhjælpning nu kan ske ved at eks gulv optages og der monteres vederlag på siderne af eks bjælker og at der derefter monteres 2 x 22 mm gulvplade på dette vederlag og derpå igen en 22 mm gulvplade i fuld flade ovenpå bjælkerne. Alle vederlag bjælker og plader skal limes sammen.
Pris anslået 5 dage **25.000,-**

Mangel 4
Der er ikke det krævede fald mod afløbet, som det skulle være i 1975
Afhjælpning ved kileopbygning og 1 x 22 mm plader, herunder hævning af dørhøjden. Pris anslået under hensyn til at arbejdet udføres samlet med mangel 3, 1 dag
5.000,-

Mangel 5
Eks vinylgulv beskrevet i huseftersynet er ikke et vinylgulv men et 0,5 mm lag hårdt pvc der ikke er ført ned i det eks., til vinyl godkendte gulvafløb med klemring. pvc laget er lagt ud over afløbet og deri er der skåret et hul. Derefter har der naturligvis været vandgennemtræng gennem etageadskillelsen. Dette er forsøgt afhjulpet ved at der er lagt 1 stk 2mm bly under den firkantede fliserist.

Der er i huseftersynet noteret at gulvafløbet ikke er ført op til fliserne. Det skal det heller ikke idet det er vinylgulvet der her udgør den vandtætte del af konstruktionen. Den firkantede rist er som den skal være.
Det der skulle have været et vinylgulv, er undladt under brusenichens fodkar og under badekar. Begge steder kræves der tilmed 20mm fald pr m under disse installationer.
Der er ikke udført hulhehl op ad vægge under flisernes første 2 cm (krav i 1975) i dag kræves der 4 cm. Vinylen er heller ikke ført op bagved badekaret.
Der er ikke foretaget den krævede vådrumssikring af vægge til loft over kar og fodkar til og med og 50 cm udenfor disse.
Eks væg over kar fra skunk til loft er træ profilbrædder. På de øvrige vådrumsområder er der, uden bagved liggende vådrumssikring, blot monteret fliser som på en køkkenvæg.
Rør gennemføringerne er udført uden nogen tætning, ved haneudløbet ved fodkar er der 2 cm direkte luft-adgang til træ konstruktionen. Dette er tilmed i 50 cm højde og dagligt direkte vandpåvirket.
Væggen bag døren er knækket i ikke uvæsentlig grad.
Afhjælpning sker ved at alle beklædninger nedtages og badeværelset opbygges som et bad skal være. Pris anslået **80.000,-**

Mangel 6
De i loftspladerne monterede 12v spot er ikke el sikret som disse skal.
Afhjælpning ovenfra med godkendte spot
Pris **5.000,-**

Mangelgraden er så betydelig at jeg nedlægger hermed straksforbud mod at anvende badeværelset til både brus og karbad.
Det er forbundet med brandfare at tænde lyset i baderummet.
I har som købere købt et stort badeværelse der ikke er noget badeværelse. Den bedste og mest præcise formulering af forholdene er klamphug i værste grad."

Klageren anførte i skadeanmeldelse af 7/1 2009 til selskabet:

"Der var ingen vand i badeværelse på 1. sal, vi talte med en vi kender som forbandt os med en skønsmand i byggeri, som undersøgte problemet grundigt, hans rapport er vedlagt."

Selskabets taksator besigtigede forholdet og anførte som følge heraf i rapport af 3/2 2009:

"FT har valgt at få en bisidder, skønsmand fra byggeriet, som deres bisidder, og som kører sagen for dem. Han hedder J.O., og kommer fra G. En rigtig 'spradebasse' som fortæller meget, og gør meget ud af, at fortælle hvad han har lavet tidligere samt hvilken virksomheder han har, og hvordan han gør tingene. Han kører meget på forskellige ting og sager. Der er sådan set ikke rigtig nogen skader i det, men de har fundet ud af, at der er nogle fejl. TR er fra 16/3-7.

Mangel 1: De anmelder at deres vand på 1. salen frøs. Det ligger ude i skunken. Der er ikke sket nogle skader ved det. Det tøet selv op i forbindelse med tøvejr. Så der er ikke sket nogen skader ved det, men selvfølgelig et hus fra midt 70'erne. Det har en dårligere isolering af rør og på en anden måde end den vi bruger nu. Der er en mulighed for at rørene vil fryse igen på et andet tidspunkt, som sagt er rør ikke isoleret optimalt. Som sagt der var ikke nogen skade.

Mangel 2: de siger, er at deres gasfyr er 20 år gammelt, og den byggesagkyndige har benævnt som nyere fyr. Det fejler ikke noget, det virker. Han siger godt nok, at de har haft driftstop på det, men det er jo ikke mærkeligt. Men de mener, at de skal have et nyt fyr, og det er prissat til kr. 40.000,- men det kører og virker. Så det er svært at forholde sig til. Jeg kan ikke se, at der er nogen skade i det.

Så kører de på gulvfunktionen i Bad 1. sal, som ligger på en alm. bjælkelag. De har ikke nogen skader. Det hele fremkommer ved deres rådgivers gennemgang af ejendommen. De fremviser under badekaret, at der mangler nogle klinker ved rørgennemføringen, og så kører de meget på den gulvskål, der er til afløbet, at det er en forkert type. Badeværelset er det oprindelige.
Det er født som vinyl/linoleum badeværelse, hvor der efterfølgende er lagt klinker på. De fremviser ikke skader på andre bygningsdele, vi ser ikke skader. Så fremviser de at der er en rørgennemføring i selve brusekabinen til den nederste hane. Den er åben og der kan komme vand ind, og det vil på sigt medføre en skade. Men de har trods alt beboet ejendommen i en periode, var den tilstede på overtagelsen?. Der er K2 og K3 på fuger og klinker i badeværelse.

Ang. afløbsskålen så er der ikke nogen skade, men det er en forkert skål, der er brugt til det. Det er ikke en vinyl, det er en PVC belægning, der er over det hele. Byggesagkyndig skriver i TR at den ikke er ført op til kanten. Der kan man godt se, og han giver den en UN og sælger fortæller også at der har været problemer med den.

Brusekabinen, der er faste vægge, type med løs bund(et kar) , som man har sat ind, og så har man kørt klinker ned til. karret/bunden. Afsluttes med fuge. Han påstår, at der slet ikke er nogen opkant bag klinken. Det er svært at bedømme, der ligger en fuge. Men der er ikke nogen skade at se nedenunder. Han bliver ved med at kigge på at det var et krav i 1975 med opkant, da huset blev opført. Men vi har stadig ikke nogen skader.

FT kører igen på at der i loftet er monteret 12 volt spot, at de ikke er sikret. Det passer udmærket. Jeg har taget billeder af hvilken type det er. Men det passer fint nok at der er ulovlig spot i de lofter. Det er der ikke noget mærkeligt i. Igen, det er en typisk en.

FT viser to klinker, der er knækket bag døren, midt på væggen, og de siger at væggen har sat sig og er brækket hele vejen over. Fordi to klinker vipper over i en overgang, det ved jeg ikke, vi skal stadig huske at badeværelset er det oprindelige. Man ser ikke noget på den anden side.

Jeg har på fornemmelsen at deres rådgiver er kommet til i forbindelse med tilbud på nyt badeværelse og i den forbindelse har luret muligheden for at bruge ejerskiften, det står for egen regning.
Jeg er slet ikke enig i hans prissætning."

Selskabet anerkendte herefter ved skrivelse af 17/4 2009 at yde dækning til de ulovlige loftspots, mens de resterende anmeldte forhold blev afvist.

Klageren har ved skrivelse af 4/10 2009 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal yde dækning til de anmeldte forhold på badeværelset på 1. sal. Klageren har til støtte herfor anført:

> "Vi klagede over et badeværelse som vist sig at have flere fejl og mangler. Der kom en mand fra forsikringsselskabet efter 3 uger. Derefter skulle der gå 4 måneder og utallige opkald før vi fik svar. Det samme skete så da vi bad om at få sagen genbehandlet. Selskabet bliver ved med at snakke om at det oprindelige badeværelse var linoleum, hvilket ikke er tilfældet. De nævner også løse/skrukke klinker hvilket vi heller ikke har klaget over, da det jo stod i tilstandsrapporten."

Selskabet har ved skrivelse af 28/10 2009 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

> "**2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen.**
>
> Klager ønsker, at selskabet dækker 'det forsikringen er beregnet til, da klager havde den opfattelse de kunne bruge badeværelset i mange år'.
>
> Det fremgår ikke af klageskemaet om alle de afviste forhold er indbragt for ankenævnet, da alene gulvets belægning og løse/skrukke fliser er omtalt i klagen.
>
> Selskabet antager dog, at det er alle de afviste forhold, som klagers bisidder har bemærkninger til, klager ønsker behandlet af nævnet. Jeg anfører derfor selskabets opfattelse til hver af forholdene særskilt nedenfor.
>
> **Brugsvand frosset**
>
> Vandrørene er placeret ude i skunken på 1 sal. Ved selskabets besigtigelse var der ingen skade på vandrørene.
>
> Der er tale om de oprindelige vandrør fra husets opførelse i 1975. Der er ikke sket frostsprængninger i de sidste 34 år, hvorfor vi ikke mener, at der er nærliggende risiko for, at det sker.
>
> Ved vurdering af lovligheden af forholdet er vores udgangspunkt opførelsesåret 1975 jfr. forsikringsbetingelsernes pkt. 16.2. Selskabets konsulent oplyser, at isoleringsmetoden stemmer overens med de metoder man anvendte dengang. I dag bruger man bedre og mere energirigtige metoder, men tilbage i 1975 var man ikke så energibevidst og viden om isoleringsmetoder var mere begrænset.
>
> Vandrørene er isoleret efter de dagældende metoder, og der er derfor ikke tale om et ulovlig forhold.
>
> **Gasfyr**
> Klagen handler om, at fyret er ældre end hvad fremgår af tilstandsrapporten.
>
> Der er ikke oplysninger om fyrets alder i tilstandsrapporten. Derimod er der i energimærket på side 4 en bemærkning om, at der er et nyere fyr. Energimærket fremlægges som bilag ...

Energimærket er ikke en del af Huseftersynsordningen, og derfor heller ikke en del af ejerskifteforsikringen. Skuffede forventninger hos klager ud fra oplysninger i energimærket er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen, men må rettes til konsulenten, der har udarbejdet energimærket jfr. Energimærkets side 6.

Gulvkonstruktionen i badeværelset

Det er klagers opfattelse, at gulvkonstruktionen i badeværelset ikke er tilstrækkelig.

Gulvkonstruktionen er den oprindelige, hvor der på bjælkelaget er lagt et linoleumsgulv. Efterfølgende er der lagt klinker på gulvet.

Det er en helt sædvanlig konstruktion, og der kan ikke registreres nogen skader på selve gulvet eller på væggene. Hvis underlaget ikke havde været stabilt ville man hurtigt opleve at klinkerne revner og slipper i et stort omfang.

Da der ikke er skader på gulvet er det ikke sandsynligt, at gulvkonstruktionen ikke er tilstrækkelig stærk. Fliserne har ligget på gulvet i en lang årrække uden at revne eller slippe mere end hvad der er sædvanligt for et ældre gulv. Gulvkonstruktionen giver derfor heller ikke nærliggende risiko for skade.

Konstruktionen er, som anført, sædvanlig for et badeværelse, og klager har ikke sandsynliggjort overfor selskabet, at der er forhold ved gulvkonstruktion fra 1975 som ikke er lovlige.

Det er selskabets opfattelse, at det ikke er sandsynligt, at der er en skade, nærliggende risiko herfor eller en ulovlighed ved gulvkonstruktionen.

Billeder af gulvet vedlægges som bilag ...

Fald mod afløb

Klagers bisidder oplyser, at der ikke er det krævede fald mod afløb, som der skulle være i 1975, og at fliser ikke er et vandbestandigt materiale, da der er fuger imellem.

Badeværelset består af en bruseniche med fodbadekar samt et badekar. Afløbet skal derfor alene aflede vand der stænkes på gulvet ved badning og ved gulvvask. Som oplyst ovenfor er gulvet belagt med fliser med fuger imellem. Det er et godkendt materiale i vådrum, hvorfor bisidderens bemærkning herom ikke er korrekt.

Det er vores opfattelse at vandpåvirkning fra stænk og gulvvask ikke giver nærliggende risiko for skade, da der ikke sker noget ved at der ligger lidt vand på fliserne indtil det tørre op. Ved besigtigelsen kunne der ikke registreres nogen skade, der havde sammenhæng med et manglende fald på gulvet.

Hverken klager eller bisidder henviser til det konkrete byggereglement, som faldet på gulvet skulle stride imod.

I byggereglementet fra 1972 fremgår, der ikke noget specifikt krav til fald på gulvet.

Det er derfor ikke et forhold, der nedsætter ejendommens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til andre ejendomme fra 1975, men alene er et irritationsmoment. Forholdet op-

fylder derfor ikke skadesbegrebet i forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1. og det er heller ikke sandsynliggjort fra klagers side, at faldet på gulvet strider mod dagældende regler.

Gulvristen

Klagers bisidder oplyser, at dette punkt har klager afklaret med bisidderen inden købet, hvorfor klager er i god tro.

Uanset dette er gulvristen anmærket med en UN i tilstandsrapporten. Klager er derfor inden købet blevet gjort opmærksom på, at forholdet bør undersøges nærmere. Ved at undersøge forholdet nærmere inden købet ville det have været afdækket og klager havde haft mulighed for at tage forholdsregler herfor ved købets indgåelse. Såfremt en rådgiver har fejlvurderet forholdet, skal kravet rettes mod denne og dennes ansvarsforsikring.

Da forholdet er anmærket med karakteren UN, er forholdet undtaget fra dækning under ejerskifteforsikringen jfr. Forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1.

Manglende hulkehl

Klagers bisidder anfører, at der mangler hulkehl bag fliserne.

Det er selskabet opfattelse, at der hentydes der til den flise, der nogle gange placeres nederst på væggen mod overgangen til gulvklinkerne.

I klagers bruseniche er der placeret et fodbadekar af stål. Denne konstruktion er ikke egnet til at fæstne en hulkehlsflise på, men derimod skal det tætnes med en fuge.

Det er derfor korrekt, at der er lagt en fuge mod overgang til gulvklinkerne. Det er derfor vores opfattelse, at det er lavet lovligt, og da der ikke kan konstateres nogen skader ved forholdet, er det ikke omfattet af ejerskifteforsikringen.

Forskydning i vægkonstruktion

Klagers bisidder oplyser, at vægkonstruktionen har forskudt sig med 10 mm. Således at væggen er knækket og har sat sig.

Ved selskabets besigtigelse fremviser klager to klinker midt på væggen bag døren, der er knækket. Der kan ikke konstateres skade på den anden side af væggen.

Det er ikke usædvanligt, at der i et badeværelse fra 1975 er et par fliser, der er knækket.

I tilstandsrapportens pkt. 9.2 fremgår det, at der er skrukke løse fliser i badeværelse og toilet. Fliser, der er skrukke, kan risikere at knække og falde ned, såfremt de ikke udbedres. Tilstandsrapporten er ved anmeldelsen af forholdet knap 2 år gammel, der er derfor ikke noget atypisk i at et par af de anmærkede fliser nu er knækket.

Der er ikke nogen indikationer for at væggen er knækket og har sat sig, men væggen fremstår alene som forventeligt ud fra badeværelsets alder og anmærkningen i tilstandsrapporten. Billede af væggen vedlægges som bilag ...

3. Konklusion

Klager og dennes bisidder har ikke ved nogen af forholdene sandsynliggjort, at der enten er en skade i ejerskifteforsikringens forstand, nærliggende risiko herfor eller en ulovlighed ved nogen af forholdene.

Klagen bør derfor afvises."

Nævnet har modtaget billeder af det omhandlende badeværelse til brug for sin behandling af sagen.

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
Forsikringen dækker ikke:
4.1
- 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.
…
16. Udvidet dækning
Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:
…
16.2
El- og vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses- / opførelsestidspunktet."

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærker nævnet, at oplysningerne i energimærkningen ikke tillægges betydning ved vurdering af forsikringsselskabets dækningspligt, da energimærkningen ikke er indgået i selskabets vurdering ved indtegningen af ejerskifteforsikringen.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at det tilfrosne brugsvand henset til husets opførelsesår ikke nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder og stand.

For så vidt angår de øvrige forhold finder nævnet, at det ikke af klageren er sandsynliggjort, at der er forhold, udover hvad klageren var advaret om i tilstandsrapporten, der opfylder forsikringsbetingelsernes dækningskrav.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen
formand