864/11

Den 28. marts 2011 blev i sag nr. 78.269:

xxxxx xxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx x

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring hos Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over den udbedringsmetode, som selskabet har tilbudt ham i forbindelse med dækning af en anmeldt vandskade.

Klageren kræver, at selskabet skal dække udgifterne til nyt afløb i bad, herunder ophugning af gulv, korrekt hældning, nedsænkning af brønd i skunk, etablering af nye varmerør i gulv, vådrumssikring på gulv og op ad væg samt følgeskader i stuen.

Selskabet har anerkendt at dække 13.125 kr. til udbedring af det anmeldte forhold, men finder det ikke sandsynliggjort, at det tilbud, som selskabet har opgjort erstatningen på baggrund af, ikke er en tilstrækkelig erstatning til udbedring af det anerkendte forhold. Desuden er det selskabets opfattelse, at der ikke er følgeskader efter det dækningsberettigende forhold.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1968, og at klageren overtog ejendommen den 1/10 2005 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 12/10 2004.

2. 78.269

Tilstandsrapporten indeholder ingen bemærkning om det indklagede forhold.

Den 28/8 2006 anmeldte klageren, at vand fra utæt afløbsinstallation på badeværelse på 1. sal havde bevirket skade på loft og tapet i stueetagen. Om morgenen stod der vand i brusekabinen efter brusebad. Klagerens husforsikringsselskab foranledigede, at skaden blev besigtiget af en VVS-installatør, som oplyste, at afløbet var stoppet og ikke kunne renses på grund af installationens beskaffenhed.

En taksator fra indklagede selskab besigtigede skaden, men anmodede tillige en VVS-installatør om at besigtige forholdet. Installatøren besigtigede den 1/12 2006 forholdet og har i rapport af 2/12 2006 til selskabet anført:

> "Afløb i badeværelse på 1.st. sal fra bruseniche er udført i pvc frem til eksisterende støbejerns afløb i skunk, det er ok! - Der er ikke vandlås i afløb i bruseniche , vandlås er placeret i skunk og er udført som *hjemmestrikket* vandlås af bøjninger, denne løsning er ikke ok, er ikke til at rense!
>
> Desværre har man samtidig tilsluttet afløb fra håndvask til samme afløb, mellem bruseniche afløb og vandlås, dette er ikke OK! - Hvis/når afløb stopper (vandlås i skunk) vil vandet fra håndvask Stige op i bruseniche afløb, som efterfølgende kan give vandskade.
>
> **Løsning:**
> Afløb fra håndvask bores gennem skab og tilsluttes i skunk på eksisterende støbejernsafløb Eksisterende vandlås i skunk demonteres, der ophugges i bruseniche for montering af bruseniche afløb m/vandlås + Murer / lægning af nyt klinkegulv i bruseniche.
>
> Anslået omkostninger kr. 10 / 12.000,- excl.moms
> Måske er det ikke til at fremskaffe klinker i samme farve/brænding!"

Selskabet anmodede herefter klageren om at indhente tilbud i overensstemmelse med udbedringsanvisningen, idet selskabet noterede, at ophugning af fliser i fornødent omfang ansås som ca. 1 m2, dvs. tilsvarende ved lægning af fliser.

I overensstemmelse hermed indhentede klageren tilbud på renovering af badet fra en bygge- og anlægsvirksomhed. Af tilbuddet dateret 23/5 2007 fremgår:

> "**Tilbud 1.**
>
> Tilbudet omfatter:
> - Ophugning samt opretning af gulv
> - Vådrumsbehandling efter gældende regler
> - Lovliggørelse af afløb fra bruseniche
> - Lægning af gulvfliser i bruseniche

- Prisen indeholder alle materialer samt bortkørsel af eget affald
- Der er indregnet kr. 150,00 pr. $m^2$ til indkøb af fliser

Tilbudet omfatter ikke:
Der er ikke regnet med nogen form for indgreb i væg, hvorfor der vil være ekstraomkostninger såfremt der ikke er vådrumssikring på vægge, og lovgivningen forlanger at dette udføres hvis man griber ind i eksisterende konstruktion

**Tilbudssum i alt excl. moms kr. 10.900,00**

**Tilbud 2.**

Tilbudet omfatter:
- Demontering af sanitet
- Demontering af fliser i bruseniche
- Opretning af gulv og vægge
- Vådrumsbehandling efter gældende regler
- Lovliggørelse af afløb fra bruseniche
- Opsætning af vægfliser i bruseniche
- Lægning af gulvfliser i bruseniche
- Genmontering af sanitet
- Prisen indeholder alle materialer samt bortkørsel af eget affald
- Der er indregnet kr. 150,00 pr. $m^2$ til indkøb af fliser

**Tilbudssum i alt excl. moms kr. 23.110,00**

**Tilbud 3.**

Tilbudet omfatter:
- Demontering af sanitet
- Demontering af fliser i bruseniche
- Opretning af gulv og vægge
- Opmuring af brusenichevægge til loft
- Vådrumsbehandling efter gældende regler
- Lovliggørelse af afløb fra bruseniche
- Opsætning af vægfliser i bruseniche
- Lægning af gulvfliser i bruseniche
- Genmontering af sanitet
- Prisen indeholder alle materialer samt bortkørsel af eget affald
- Der er indregnet kr. 150,00 pr. $m^2$ til indkøb af fliser

**Tilbudssum i alt excl. moms kr. 27.560,00"**

I brev af 4/7 2007 meddelte selskabet klageren, at det kunne godkende ”tilbud 1” til 13.625 kr. inklusiv moms, og at arbejdet kunne igangsættes.

I brev af 24/10 2007meddelte selskabet endvidere:

"Dansk Bolig Forsikring A/S er blevet kontaktet at Deres konsulent … der oplyser, at der efter dennes opfattelse, ikke kan foretages den af selskabet anviste udbedring uden at der skal lægges en vådrumsmembran - og det derfor er 'tilbud 2' som skal anvendes.

Som tidligere oplyst i sagen er der tale om det oprindelige badeværelse på ejendommen, som i 1997 alene blev renoveret i form af nye klinker og erstatning af badekar med bruseniche.

Ved udbedringen af det anmeldte forhold på Deres badeværelse er der således ikke krav om etablering af vådrumsmembran, idet dette hverken var et krav på opførelsestidspunktet af Deres badeværelse eller på renoveringstidspunktet. De skal i relation til ejerskifteforsikringen alene stilles med et badeværelse, som opfylder kravene på opførelsestidspunktet.

Jeg har forståelse for, såfremt De i forbindelse med udbedringen af forholdet på Deres badeværelse ønsker at etablere en vådrumsmembran, men omkostningerne hertil er desværre ikke omfattet af Deres ejerskifteforsikring, men påhviler i givet fald Dem selv."

På grund af andre projekter på ejendommen gik klageren først i gang med at udbedre forholdet i slutningen af 2009. Ved mail af 27/1 2010 oplyste klageren til selskabet:

"Vi har nu fjernet fliser på badeværelset, men er stødt på et problem. Der løber gulvvarme lige omkring risten, samt i gulvet i brusekabinen. Jeg har en bekendt, som har adgang til et termisk kamera, og med dette har vi lokaliseret rørene til gulvvarmen. Disse løber hen over afløb, og på tværs af afløbsrør, og det ser ud til at blive umuligt at komme ned til afløbet uden at beskadige disse rør. Vi har derfor standset projektet, for at høre jeres holdning til det videre forløb. I følge håndværkere er der ikke så meget andet at gøre end at hugge det op, og så lægge gulvvarme igen. Man kan muligvis hugge en del af gulvet op og reparere gulvvarmen, men det har jeg ladet mig fortælle ikke er lovligt. I ved muligvis hvad regler foreskriver på dette område. Under alle omstændigheder bliver projektet dyrere, da vi skal pille i gulvvarmen. Jeg kan få lavet et estimat af merprisen hvis I ønsker det.

Jeg har tegnet med farvekridt på gulvet hvor rørene går, og sender et par billeder med denne mail. Jeg har ikke tegnet rør ind på hele gulvet, men kun omkring afløb. Jeg kan låne kameraet igen og tegne rør tydeligere evt på hele gulvet, hvis I ønsker det."

De omtalte billeder er forelagt nævnet.

Selskabet anmodede klageren om at få beregnet merprisen, men tilkendegav samtidig, at det ikke kunne anses som en godkendelse af de yderligere omkostninger. Af tilbuddet dateret den 3/2 2010 fremgår:

"**VVS arbejde:**

- Demontering af eksist. sanitet.
- 1 stk. Rustfri hjørnegulvafløb.
- Ændring af afløb for ny placering af gulvafløb.
- Rep. Af eksist. afløb/faldstamme i gulv.
- Afløb fra håndvask føres til gulvafløb.
- 1 stk. Gulvvarmeslange, gulvvarmeslange udføres i kobberrør og styres med Danfoss FJVR ventil.
- Eksist. vandinstallation i vægge genbruges.

5. 78.269

- Montering af sanitet.
- Huller af enhver art.
- Bortskaffelse af eget affald.

Pris i alt ekskl. Moms: 17.585,00kr

**Murer, Tømrer, Maler arbejde:**

- Ophugning af eksist. badeværelsesgulv og bortkørsel af affald.
- Pålægning af lewis plader.
- Støbning af gulv med nedsænkning i bruseniche.
- Vådrumsbehandling af gulv.
- Pålægning af fliser og fugning af disse. ( der er afsat 250 kr pr. m2. )
- Oprydning løbende og totalt efter endt entreprise.

Pris i alt ekskl. Moms: 33.780,00kr"

Selskabet fastholdt i brev af 18/2 2010, at det kun ville dække i henhold til selskabets oprindelige dækningstilsagn.

Klageren har gjort indsigelser over for selskabet og har bl.a. i brev af 9/3 2010 til selskabet anført:

"Der var ***INGEN*** pakning omkring krans til risten som det kræves, lige som vådrumsmembranen ikke var ført ned i pakningen, som det også foreskrives.

***Det betyder, at vandet ved vandstand over ristehøjde, vil trænge ned langs afløbsdåsens fire sider og ned på det underliggende trægulv, hvorfra det vil løbe til det laveste punkt under gulvet og væk. Afløbsvandet har haft tendens til stuvning i afløbet, hvilket jeg vender tilbage til.***

… der er brugt samling fra jern- til plastrør, som går ned under en bærende bjælke.

… På den anden side af bjælken ude i skunken, føres afløbet op på samme niveau igen, og ud til en faldstamme.

***Denne bøjning skaber en form for vandlås, som vil være årsag til en forstærket opstuvning af vand i afløbsristen, og dermed en højere vandstand på gulvet, og igen derfor, større mulighed for nedsivning af vand omkring den ispakkede rist. Dette forstærkes selvfølgelig af at vådrumsmembranen heller ikke var nedført og derfor ikke forhindrede nedtrængning omkring risten.***

Vandet er trængt ud til husets gavl, hvor det er sivet ned i murværket over fordøren."

Selskabet har fastholdt sin afgørelse, hvorefter klageren ved skrivelse 29/4 2010 har indbragt sagen for Ankenævnet for Forsikring med påstand om:

"At Dansk Boligforsikring erstatter udgifter til nyt afløb i badeværelse, hvilket forudsætter ophugning af gulv, etablering af nyt afløb med korrekt hældning, nedsænkning af brønd i skunk – så vandet kan løbe ned (ikke op som nu) samt etablere nye varmerør i gulv – ikke kun grundet skader på gulvvarme, men også fordi gulvet nødvendigvis må op, for at komme ned til skaderne. Det er også nødvendigt at binde vådrumssikring til væggen, det er ikke tilstrækkeligt alene med gulvet i brusekabine. Desuden skal der ydes erstatning for skader i stueetagen. Der er indhentet nyt tilbud på ovenstående på kr. 64.206 inkl. moms. inkl. lægning af nye varmerør. Hertil kommer skader på stueetage.
Vi har foreslået kompromis med Dansk Boligforsikring, at hvis de erstatter den oprindelige sum på det bedre dækkende tilbud fra 2007 på kr. 34.450 samt kr. 6.250 for skader i stueetagen, ville vi selv stå for resten. Dette er foreslået, for at komme videre, og sætte punktum for sagen, men uden resultat."

Selskabet har i svarbrev af 24/6 2010 bl.a. til nævnet anført:

"**Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen**

Klageren har overfor selskabet gjort gældende, at vi skal dække udgifter til nyt afløb i bad herunder ophugning af gulv, korrekt hældning, nedsænkning af brønd i skunk, etablere nye varmerør i gulv, vådrumssikring på gulv og op ad væg samt for skader i stueetagen.

Ved selskabets anden besigtigelse af forholdet ved autoriseret vvs-installatør kunne det konstateres, at vandlåsen i skunken er udført med to bøjninger efter hinanden, hvilket er ulovligt, hvorfor selskabet anerkender at dække forholdet i december 2006.

Klager indsender et tilbud på udbedringen af forholdet fra MT Højgaard i juni 2007. Selskabet godkender tilbud 1, da det er oplyst fra MT Højgaard, at det udbedrer det ulovlige forhold fuldstændigt. Henset til at MT Højgaards erfaring i byggebranchen er det selskabets opfattelse, at forholdet kan udbedres med tilbud 1, når MT Højgaard oplyser det.

Klager vender først tilbage med indsigelser vedrørende udbedringen i januar 2010. Klager indsender billeder, der viser, at de er gået i gang med et større arbejde end det, der er beskrevet i det godkendte tilbud. Det var alene nødvendigt at optage gulvfliser i brusenichen. Billeder af forholdet før og efter (klagers billeder) indsendes som bilag ... På klagers billeder kan det ses at brusenichen vægge og de øvrige gulv- og vægfliser er demonteret.

Det er ikke sandsynliggjort fra klagers side, at det ikke er muligt at udbedre forholdet i henhold til MT Højgaards tilbud 1. Det forhold, at klager har valgt at renovere en større del af badeværelset end reparationen af det anerkendte kræver, er uvedkommende for selskabet. Klager er naturligvis velkommen hertil, men selskabet dækker alene reparationsudgiften, som er opgjort til 13.125 kr. inkl. moms.

Det skal hertil anføres, at ejerskifteforsikringen er en reparationsforsikring og ikke en forbedringsforsikring. Det er oplyst til Dansk Boligforsikring A/S fra selskabets konsulent og MT Højgaard, at denne reparation kan foretages. Det er derfor vores opfattelse, at forholdet kan udbedres uden en større nedtagning af badeværelset og ophugning af gulvet.

I forhold til følgeskader anmoder klager først om dækning herfor 3 år efter vi har anerkendt forholdet og 2 ½ år efter vi har godkendt tilbud. I henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 6.2 har klager pligt til at udbedre skaden hurtigst muligt og det forøgede tab på grund af følgeskader dækkes ikke. Selskabet kan derfor ikke acceptere udgifter til følgeskaderne 2 ½ år efter af forholdet er opgjort.

Det skal bemærkes, at selskabet anmoder klager om status i sagen i både 2008 og 2009 uden at klager orienterer selskabet om følgeskader.

**Konklusion**

Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at klager ikke har sandsynliggjort, at godkendte tilbud fra MT Højgaard er en tilstrækkelig erstatning til udbedring af det anerkendte forhold. Selskabet finder det endvidere ikke sandsynliggjort, at der var følgeskader, som følge af det dækningsberettiget forhold i 2007. Selskabet har tilbudt dækning til reparationen af det anerkendte forhold og opgjort det til 13.125 kr. inkl. moms på baggrund af et tilbud, der er indsendt af klager.

Klagen bør derfor afvises."

Klageren er herefter i brev af 8/8 2010 fremkommet med følgende bemærkninger:

"Vi anfægter DB's argumentation, og mener fortsat vi skal have medhold i vores klage.

**Udbedring**
DB anfører, at tilbud 1 var tilstrækkelig til at dække skader, og lovliggøre badeværelset. Dette mener vi ikke er korrekt. Vi har tidligere gjort opmærksom på, at den løsning ikke vil udbedre problemet, men blot vil være en midlertidig løsning, som ikke kan afdække problemets/skadens fulde omfang og derfor heller ikke løse den 100 %.

Grunden til dette er, at der ikke umiddelbart var forklaring på, hvorfor vandet trængte gennem badeværelsesgulvet og ned i entreen, som befinder sig lige nedenunder. Var brusekabinen, vådrumsmembranen og rørene tætte, ville vandet blive stående i bruseren og ikke trænge ned gennem gulvet. Dette var ikke tilfældet.

Det ville derfor ikke være nok blot at hugge op omkring bruseafløbet for herefter at lave lovlig vandlås i afløb i brusekabine, hvis der var en skjult rørskade, og den eneste måde at konstatere dette på var at blotlægge rørene fra bruseafløbet og ud til den ulovlige vandlås i skunken.

Ydermere var det ikke muligt at matche flisernes form, farve og størrelse, og vi ønsker ikke en løsning, som kan forringe vores hus værdi i form af et badeværelse med et mix af fliser, vi finder det nødvendigt for husets værdi at genskabe en ens løsning.

For at finde årsagen til vandets nedsivning, måtte vi foretage ophugning af bruseafløb samt afdækning af rør. For at afdække rør måtte vi fjerne brusevæg samt forsigtigt hugge op langs rørføringen. Dette fik vi et professionelt firma, Vvs-firmaet …, til at udføre.

Under dette arbejde konstaterer … de omtalte problemer med forkert hældning på afløb, for høj brønd, mør vådrumsmembran, bøjede og skadede rør samt anvendelse af mange forskellige materialer som normalt ikke anvendes til afløb. Desuden konstateres dobbelt gulv etablering (2 rivenet, 2 gulvvarmesystemer samt 2 lag beton.

Vi konstaterede derfor, at det var nødvendigt at fjerne gulv og gulvvarmerør for at udskifte afløb. Vi forsøgte at få genoptaget sagen hos DB og få ny besigtigelse uden held.

Vi mener, at eftersom badeværelset ikke har været lavet ordentligt, uanset det har været baseret på eksisterende eller lavet som helt nyt, så må det være forsikringen, der skal dække udbedring, så badeværelset kan fungere uden yderligere vandskader i badeværelset eller tilstødende rum/etage. En udbedring som skal finde årsag til vandophobning, vandnedsivning i etageadskillelse og i entre under badeværelse, herefter fjerne årsagen og herefter genetablere rummets funktioner og udtryk.

Ydermere vil vi gerne henvise til og kraftigt understrege, at der ingen anmærkninger er overhovedet til badeværelset i tilstandsrapporten for vores hus, modsat de kendelser som Dansk Boligforsikring henviser til, som baggrund for deres afgørelse. Som vi ser det, er det en væsentlig forskel, idet der hverken er anmærkninger eller kommentarer i tilstandsrapporten og heller ikke var nogen synlige tegn på hverken tæring, bagfald eller manglende fugning på badeværelset, da vi købte huset.

**Følgeskader**
Der er tilsendt billeder som dokumenterer skader i vores entre, der ligger under badeværelse på 1. sal. Nogle billeder er fra 2009, nogle er fra den dag vandskaden blev konstateret. Ved sammenligning ses, at der ikke er meget forskel på skaden dengang og i dag, og DB skal dække følgeskader af den skade, der er erkendt erstatning til. Til dette brev vedhæftes billeder fra skadestidspunktet.

Bilag … viser tapet og loft over døren. Bilag … viser mængden af vand sivet ned over døren, videre ned på jorden og suget op i dørmåtten. Begge billeder er tage august 2006, dokumentation herfor kan givet i form af egenskaber på billeder, som angiver hvornår de er taget. Disse kan fremsendes elektronisk.

Forskel på nye og gamle billeder kan ses ved at hoveddøren er malet hvid på indersiden i mellemtiden. Desuden er hoveddøren blevet skæv, hvilket vi mener skyldes fugt fra vandskaden.

**Tidspunkt for udbedring**
Herunder redegøres for forløb vedr. vores hus. Dette gøres for at redegøre for vores prioriteter i huset, både økonomisk og ressourcemæssigt, samt for at gøre op med forestillingen om, at vi intet har foretaget os i sagen om badeværelset.
Desuden skal bemærkes at vi har badeværelse i kælderen, som vi har kunnet benytte i stedet for badeværelse på 1. sal."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**5. Erstatningsberegning**

Erstatningen beregnes som nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted. Erstatningen kan ikke baseres på dyrere materialer end de beskadigede eller på byggemetoder, der ikke er almindeligt anvendt på skadestidspunktet."

9. 78.269

Nævnet udtaler:
Efter almindelige forsikringsretlige principper er det den der rejser et krav, der skal bevise skaden og omfanget af skaden.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet ikke anledning til at kritisere, at selskabet har opgjort erstatningen i overensstemmelse med "tilbud 1" i det først indhentede tilbud. Nævnet finder det sandsynliggjort at skaden har bevirket skjolder i loftet og skade på tapet. I mangel af nærmere oplysninger om skadesomfang finder nævnet at udgifterne hertil må fastsættes skønsmæssigt til 5.000,00 kr.

Derfor

b e s t e m m e s :

---

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende at skaden i badeværelset har forvoldt en følgeskade i stueetagen opgjort til 5.000,00 kr.

Klager får ikke medhold i resten af klagen.

Poul Sørensen