Ankenævnet for Forsikring

903/12

Den 26. november 2012 blev i sag nr. 82.258:

xxxxx xxxxxxx xxxxxx xx
xxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxx xxx xxxxxxxx
xxxx xxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. De klager over størrelsen og omfanget af den erstatning, selskabet har tilbudt i anledning af en anmeldt vandindtrængning i sammenbygningen mellem garage og beboelse.

Selskabet har tilbudt at dække udgifterne til udbedring af afløb og etablering af vandtæt membran på det gamle betondæk eller i alt 27.000 kr. inklusiv moms, men har afvist yderligere efteranmeldte forhold som følgeskader, idet forholdene ikke ses at have sammenhæng med afløbet fra terrassedækket.

Ejendommen, der er opført i 1954, blev overtaget af klagerne den 15/3 2009 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 12/1 2009.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Til dig, der skal købe**
…
Her er en liste med eksempler på forhold, som den bygningssagkyndige ikke holder øje med:
…
• Sædvanligt slid og normal vedligeholdelsesstand
…

• Bygningens placering på grunden
…
• Installationer uden for bygningerne
…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
…			
B	**Garage**		
	2. Kældre/krybekældre/terrændæk		
	2.2 Vægge	K1	Afskalninger i overfladen forneden mod vest i garagen, hvor der også er forhøjet fugtighed. Note: Stammer fra jorddækningen mod vest.
	3. Yder- og indervægge		
	3.3 Læmure	K1	Saltudblomstringer og mindre nedbrud langs gesimskanten rundt om terrassens læmur.
	4. Vinduer og døre		
	4.1 Døre	K2	Garageskydeporten er rådden forneden.

Karakterer:
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele
UN: Bør undersøges nærmere
(Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares)"

Klagerne har i anmeldelse af 19/5 2010 om skaden anført:

"Ved sammenbygning af garage og hus, kan regnvand løbe ind, når vinden står 'rigtigt'. Det kan ses på trægulvet i stueetage, hvor der er begyndende råd, skimmelsvamp i garagen, fugt i væggen mellem garage og kælder samt vand i el-installation på denne væg."

Selskabet foretog første besigtigelse den 2/6 2010 og selskabets besigtigelseskonsulent har i rapport af samme dato bl.a. anført:

"Garagetaget som er terrassedæk består af et betondæk, hvor der ligger nogle 15X15 fliser ovenpå. Der er fald væk fra huset.

Under normale omstændigheder ved almindelig regn, så er der ikke nogen problemer. Det er kun lige så snart, at der er en smule blæst og slagregn fra facaden.

Han har haft skåret hele den nederste fuge op mellem betondæk og muren, og lagt en speciel betonfuge. Det har ikke hjulpet, han får stadigvæk vand ind ved slagregn.

Man kan se det i kælderen, og man kan se, at der har været en rørkasse, som har skjult nogle vandrør. De er med rust, men det i sig selv ikke usædvanligt, da de formentligt er fra husets opførelse, og sidder i en kælder.

Der, hvor han får vand ind, er der en 1½- dør med en dørplade og et fast sideparti. Han siger, at han ikke får vand ind af døren, selvom den er indadgående.

Gummifugerne ser også rimelige ud. Ft oplyser at det er store mængder vand de får ind, når der er slagregn på.

Der er tale om en vestvendt gavl opført i røde mursten, der generelt er mere åbne end de gule. Det er tænkeligt at problemet er vandindtrængning gennem gavlmuren, det er set før. I meget fugtige perioder vil stenene være mættet med vand, og så kan der trænge forholdsvist store mængder vand i gennem når der er slagregn. Vi er kun 1,5 km fra …, så gavlen er givetvist udsat for en del vind/slagregn.

Jeg har foreslået at de prøver at dække af med noget plastisk i nogle forskellige højder, for at se om de på den måde kan lokalisere et område hvor vandet kommer ind. Mere kan jeg ikke rigtigt gøre nu - jeg ser ingen fejl på huset, eller dørpartiet."

Klagerne foranledigede herefter ejendommen gennemgået af murer, og denne har i vurdering af 23/9 2010 anført:

"Terrasse ved indgang på dæk over garage er belagt med 5 cm. tykke belægningssten, som er limet ovenpå beton. Afløbet fra terrassen er i højde med overkant belægningssten, hvilket forårsager at der altid står 5 cm. vand i fugerne mellem stenene, som ikke kan komme væk. Da der samtidig er for lidt fald, eller ingen fald, til afløbet, trækker vandet ind gennem muren ved indgangsdøren, og drypper ned i kælderen.

Vest gavlen med indgangsdøren har mange huller og furerne mangles en del steder. Dette skal repareres eller fuges helt om og evt. silikonebehandles, da der også kan komme vand ind her. Væggen i kælderen mellem garage og beboelse er meget fugtig, og det ligner at der er skimmelsvamp.

Trægulv i træningsrum er fugtskadet og skal skiftes. Der kommer vand ud af stikkontakt på kældermur, og varmerør til første sal ruster udefra.

Afløbet fra terrassen går gennem dækket ned i garagen og derfra ud igennem muren. Afløbsrøret ud gennem muren har bagfald, og samtidig er der en utæt samling inde i muren, hvilket bevirker at vandet løber ud i muren, som er blevet meget fugtig. Afløbet er ført til en regnvandsfaskine, som er alt for lille, da der samtidig er ført overfladevand fra acodræn ved garageport til samme faskine. Det skønnes faskinen skal være fire gange så stor, og samtidig mangles sandfangs brønd inden faskine.

Tagnedløb ved nordøst hjørne af huset er ført til faskine med ca. tyve liter lecanødder. Det er alt for lidt, og der mangles sandfangs brønd.

Belægningsstenene på terrassen skal fjernes, og der skal tættes med enten vådrumsbehandling eller svejst pap. Ovenpå vådrumsbehandling kan man lægge almindelige klinker, og på svejst pap kan man lægge terrassebrædder."

Selskabets konsulent besigtigede på ny ejendommen den 30/11 2010, og konsulenten har i rapporten bl.a. anført:

"Der er et problem med afløbsinstallationen på terrassen, det har vi ikke været obs på sidst - samt røret i kælder loft/væg.

Jeg ser ikke noget problem med at det er et betondæk, sådan er det konstrueret og det var helt sædvanligt. Mener ikke det er nødvendigt med pap eller anden overfladebehandling til. Jeg vil dog nok vælge at fjerne de fliser eller lade dem ligge løst.

Afløbet skal flyttes ned i højde med betondækket. Det øjeblik der er træk fra brønden på terrassen vil jeg tro at problemet er løst.

Der [er] stadig den mulighed at der trænger lidt vand ind i gavlen gennem de røde mursten. Bliver heller ikke forbavset hvis der også kan komme lidt vand ind ved dørtrinet.

Faskinerne er ude på grunden og er ikke meddækket."

I brev af 20/1 2011 har selskabet på baggrund heraf tilbudt at dække udgifterne til etablering af afløb under belægningen på terrassen, samt skifte afløbsrør der går gennem muren. Med hensyn til faskiner, der angiveligt ikke fungerede optimalt, afviste selskabet dette, idet faskinerne er beliggende uden for bygningerne og derfor ikke omfattet af forsikringsbetingelserne. Selskabet afviste endvidere at dække fjernelse af skimmelforekomst, da der ikke er tale om en trænedbrydende svamp, og forholdet dermed ikke opfylder skadedefinitionen i henhold til ejerskifteforsikringen.

Klagerne var ikke tilfreds med selskabets afgørelse og har efterfølgende krævet dækning af 6 forskellige forhold.

I brev af 30/3 2011 til klagerne har selskabet om de enkelte punkter anført:

"1) Muren ved døren fra terrassen
Vi kan tilbyde at dække reparation af væggen alene i det omfang, som er skadet.

Jeg skal hermed henvise til at kosmetiske forskelle mellem nyt og gammelt ikke er dækket eksempelvis farveforskel på væggen, hvor den er repareret og den eksisterende væg jfr. forsikringsbetingelsernes pkt. 5.6.

I bedes derfor indhente tilbud på reparation af væggen. Tilbuddene bedes I fremsende til godkendelse, inden arbejdet igangsættes.

2) Trægulv i kælder
Ved en gennemgang af sagens oplysninger herunder tilstandsrapporten og salgsopstillingen er der ikke oplysninger om at der er trægulv i kælderen.

Det er uhensigtsmæssigt at have organisk materiale i en kælder fra 1954, da den ikke er fugtsikret mod opstigende grundfugt. Organisk materiale (træ) vil derfor kunne arbejde og rejse sig i fugtige perioder. Det vil efterfølgende lægge sig ned.

Dette er ikke usædvanligt, og vil ikke have konstruktiv betydning for gulvets egenskab som belægning. Dette bekræfter konsulenten samt at der ikke kunne ses nogen skader på gulvet efter vandindtrængen.

Det er min vurdering, at der ikke er sammenhæng mellem det anerkendte forhold, og det at gulvet har rejst sig. Jeg kan derfor ikke tilbyde at dække det under jeres forsikring.

3) Rør er rustet
Det er konsulentens vurdering, at rørene er oprindelige og det er ikke usædvanligt, at der med tiden kommer rust, som følge af sædvanlig slid og ælde.

Ved en gennemgang af billedmaterialet kan det ses at der ikke er sket en udvikling i rusten.

Rørene afviger ikke fra andre rør fra 1954 og kan ikke ses at have taget yderligere skade på grund af vandindtrængen. De ser således ikke anderledes ud i standen end hvad der er forventeligt.

4) Revne i loft
I ældre ejendomme er det ikke usædvanligt, at der opstår revner, som følge at almindelige bevægelser. Det er min opfattelse, at revnen ikke har sammenhæng med vandindtrængen.

Det er konsulentens vurdering, at forholdet ikke har konstruktiv betydning for ejendommen, men alene er af kosmetisk karakter. Udbedringer af denne type revner er en del af den almindelige løbende vedligeholdelse man har, som husejer, af en ældre ejendom. …

5) / 6) Svamp
Konsulenten oplyser, at der ikke kan komme svamp i væggen, men at skimmelsvamp alene er på overfladen.

Dette kan afrense med Protox eller andet egnet middel til afrensning. Denne afrensning vil vi gerne tilbyde at dække. I bedes derfor indhente tilbud på afrensning alene i det berørte område.

I forhold til fugten i væggen er det anmærket i tilstandsrapporten, at der er forhøjet fugt og afskalninger i overfalden. I er således blevet gjort opmærksomme på fugt i væggen og det har medført afskalninger.

Jeg kan derfor ikke tilbyde at dække omkostninger til reparation af puds og efterfølgende malerbehandling.

I forhold til terrassen konstruktion fremover er det på baggrund af vores besigtigelser er det vores vurdering, at der ved udbedring af forholdet ikke sker yderligere vandindtrængen, da vandet vil blive ledt i afløbet. Det er derfor ikke nødvendigt med yderligere tiltag."

Der har efterfølgende været yderligere korrespondance, og selskabet har i forbindelse hermed kulancemæssigt yderligere tilbudt etablering af vandtæt membran oven på dækket.

Klagerne var imidlertid ikke tilfredse med forligstilbuddet og har i klage til nævnet af 8/3 2012 krævet følgende:

> "Vi vil opnå erstatning for skader og følgeskader og ikke bare for noget af det, som DBF mener er rimeligt.
>
> Vores hus' tilstand er forværret voldsomt mens sagen har stået på, og vi vil gerne have sagen afsluttet, så vi kan få standset denne udvikling."

Til støtte for kravet har klagerne bl.a. anført:

> "Grundet vandindtrængning i kælderen, trods at der i tilstandsrapporten står at der ikke er problemer med dette, kontakter vi ejerskifteforsikringen. Indtrængningen blev opdaget ved at der var store mugskjolder, kom vand ud af stikkontakter og var store vandpytter i regnvejr. Vandpytter, der forårsagede at vores nylagte gulv i et værelse blev ødelagt, da det løftede sig og knækkede i samlingen. DBF har haft en konsulent ude, som har lavet rapporter, som DBF henviser til, vi har dog ikke set denne/disse …"

Selskabet har over for nævnet i brev af 10/4 2012 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

> "Udgifterne til udbedring af afløb m.m. er anslået til ca. kr. 5.500 ekskl. moms, jf. besigtigelsesrapporten. Dansk Boligforsikring har på trods af dette accepteret yderligere dækning af bl.a. en vandtæt membran på det gamle betondæk, således at den tilbudte erstatning udgør kr. 27.000 inkl. moms. Det er selskabets opfattelse at det tilbudte beløb til fulde dækker klagers økonomiske tab, som følge af det fejludførte afløb.
>
> Klager har gjort gældende at selskabet - udover den ovennævnte erstatning - skal afholde udgifter til dækning af rustne rør, afrensning af nogle områder med skimmel i garagen, samt et nyt trægulv i et værelse i kælderen.
>
> Ingen af de nævnte forhold har kunnet konstateres at have sammenhæng med afløbet fra terrassedækket, og er derfor ikke meddækkede som følgeskader.
>
> Med hensyn til jernrørene er der tale om oprindelige uisolerede rør i kælderen. Det er malede, ugalvaniserede (sorte) rør med noget overfladerust. Der er ikke tegn på utætheder. Rørene er fra 1954 og er placeret i en kælder. Forholdet kan ikke siges at afvige nævneværdigt fra hvad der er sædvanligt for tilsvarende bygningsdele af samme alder.
>
> Der er konstateret skimmel flere steder i garagen, bl.a. lige inden for garageporten, både i gulv og loft, og på bagvæggen hvor kælderydermuren er under terræn. Der er tale om begrænsede områder, som ikke vurderes at gå ud over hvad der må forventes i en uisoleret garage. Skimlen kan uden problemer afrenses med et egnet desinfektionsmiddel, men vil formentligt komme igen.
>
> Med hensyn til trægulvet i kælderen, er det lagt af klager selv. Besigtigelseskonsulenten har ikke konstateret skader på gulvet, men kunne dog konstatere at gulvet er lagt tæt på væggene med meget lille mulighed for udvidelse. Et trægulv i en kælder vil naturligt være udsat for fugt, og det kan generelt ikke anbefales at lægge trægulv i en kælder. Da gulvet ikke var lagt ved tilstandsrapportens udarbejdelse, dækker ejerskifteforsikringen ikke risikoen for fugtskader, som måtte opstå som følge af at det er lagt i en ældre kælder.

Ingen af de ovennævnte forhold kan således i sig selv anses at udgøre dækningsberettigende forhold.

Dansk Boligforsikring har ikke konstateret fejl ved betondækket over garagen. Udlægningen af en vandtæt membran ovenpå dækket er ikke meddækket, da det ikke i 1954 var sædvanligt at udføre særlig vandtætning af betondæk. Selskabet har meddelt klager, at udgiften alligevel medtages pr. kulance af hensyn til at finde en samlet forligsmæssig løsning på sagen (se selskabets breve af 28. juni 2011, 7. juli 2011 samt af 23. august 2011).

Ved at forhøje erstatningsbeløbet med henblik på en samlet løsning af alle forhold, er der således også i beløbet taget højde for de øvrige, ovenfor beskrevne forhold. Klager har ikke sandsynliggjort at have lidt noget samlet økonomisk tab, som på nogen måde kan overstige den tilbudte erstatning.

Det fastholdes, at selskabet alene er forpligtet til at dække de konstaterede fejl ved huset - dvs. det fejlplacerede afløb, samt rørføringen i forbindelse med afløbet, og følgeskader af disse forhold. Disse forhold har besigtigelseskonsulenten skønsmæssigt opgjort til ca. kr. 7.000 inkl. moms. Fugtskader som kan tilskrives ejendommens oprindelige (sædvanlige) konstruktion, og/eller sædvanligt slid og ælde, er ikke dækningsberettigende.

Eventuelle utilstrækkelige faskiner er ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

Konklusion:
Dansk Boligforsikring har dækket klagers udgift til udbedring af fejl ved afløb fra terrassedæk/garagetag. Erstatningen er opgjort til et beløb der utvivlsomt dækker såvel udbedringen som følgeskader på de underliggende konstruktioner. Klager har derfor ikke krav på yderligere erstatning.

Klager har desuden ikke påvist nogen fejl ved gavlmur eller dørparti som kan berettige til yderligere dækning."

Nævnet har fået forevist det indsendte fotomateriale.

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.

3.2
Dækningen er betinget af:
- at skaden/skaderisikoen er til stede ved købers overtagelse af ejendommen …

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:
4.1
- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

…
4.6
- Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede.

…
5. Erstatningsberegning
…
5.6
Forskelle af kosmetisk art, herunder farveforskelle mellem det erstattede og de resterende genstande erstattes ikke."

Nævnet udtaler:

Muren ved døren fra terrassen

Selskabet har tilbudt dækning af reparation af væggen i det omfang, den er skadet. Da forsikringen ikke dækker farveforskelle af kosmetisk art, kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist yderligere erstatning.

Trægulv i kælder

Efter det oplyste i sagen er trægulvet i kælderen etableret af klagerne. Da forholdet derfor ikke var til stede ved klagernes overtagelse af ejendommen, kan nævnet allerede af den grund ikke kritisere, at selskabet har afvist dækning.

Rustet rør

Nævnet finder, at der vedrørende de rustangrebne rør i kælderen er tale om de oprindelige uisolerede rør fra 1954. Forholdet afviger ikke væsentligt fra tilsvarende bygningsdele af samme alder, hvorfor nævnet ikke kan kritisere, at selskabet har afvist dækning af dette forhold.

9. 82.258

Revne i loft

Det findes ikke sandsynliggjort, at revnen har konstruktiv betydning, og nævnet finder, at der alene er tale om et kosmetisk forhold, der ikke er dækket af den tegnede forsikring.

Skimmelsvamp

Det er nævnt i tilstandsrapporten, at der er forhøjet fugt i overfladen. Forholdet findes endvidere ikke at gå ud over, hvad der er forventeligt, når der henses til skimmelforekomstens omfang og bygningens alder. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist dækning som sket.

Faskinefunktion

Faskiner må anses som installationer uden for bygningen, som efter praksis ikke er omfattet af huseftersynet. Da forsikringen ikke omfatter forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet, kan nævnet herefter ikke kritisere selskabets afslag på forsikringsdækning.

Da selskabet ud over dækning af reparation af væggen har dækket udskiftning af afløb, afløbsrøret i muren samt etablering af vandtæt membran, finder nævnet herefter ikke grundlag for at kritisere selskabets afgørelse.

Derfor

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson