Ankenævnet for Forsikring

912/13

Den 2. april 2013 blev i sag nr. 83.244:

xxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx x

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved køb af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager ved sin advokat over størrelsen af den erstatning, som selskabet har tilbudt for en anmeldt rådskade i den forsikrede ejendoms badeværelse.

Selskabet har tilbudt klageren at erstatte udgifterne til udskiftning af 2 m^2 gulvplade. Selskabet har afvist at udbetale yderligere bl.a. med henvisning til, at han alligevel skulle renovere hele badeværelset.

Klagerens hus er fra 1925. Klageren overtog huset på baggrund af en tilstandsrapport af 12/12 2011, hvoraf bl.a. fremgår:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
...			
	9. Bad/toilet og bryggers		
	9.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K1	Revnet gulvflise bag wc i bad på 1. sal.
		K1	Revne mellem terrassogulv og trin i toiletrum i stueetagen.
		K2	Stedvist hultlydende gulvfliser med mangelfuld vedhæftning i bad og toiletrum i kælder.

2. 83.244

9.2 Vægkonstruktion/-belægning	K2	Revnet fuge på forside af opkant ved bruseniche i badeværelse på 1. sal.
9.3 Fuger	K1	Revnet fuge ved dørtrin i bad på 1. sal.
	K2	Revnet hjørnefuge ved dør/bruseniche i bad på 1. sal samt enkelte borede huller i fuge på yderside af bruseniche og ved wc.

...
Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring
...
9. Bad/toilet og bryggers

Vægkonstruktioner, organisk	A
Vægkonstruktioner, uorganisk	A
Gulvkonstruktioner, organisk	A
Gulvkonstruktioner, uorganisk	A"

Klageren anmeldte den 7/2 2012, at han den 5/2 2012 ved nedtagningen af fliser havde konstateret en skade på væg- og gulvkonstruktionen i badeværelset.

Klageren anmeldte skaden til sit bygningsforsikringsselskab, der den 6/2 2012 besigtigede badeværelset. Af en rapport vedrørende besigtigelsen fremgår bl.a.:

> "Der er i forbindelse med nedrivning af badeværelse konstateret råd i strøer er der har ligget i direkte forbindelse under vægge til brusekabine.
>
> Vi formoder at der er løbet vand igennem fugerne i brusekabine og ned i det underliggende gulv.
>
> Derfor må vi formode at der er tale om enten en konstruktionsfejl eller manglende vedligehold."

Det fremgår af aftaleseddel af 13/2 2012 fra klagerens entreprenør, at der ved renoveringen af badeværelsesgulvet efter rådskaden, bl.a. skulle udlægges varmeslanger.

Den 21/2 2012 besigtigede selskabets taksator husets badeværelse. Af en rapport vedrørende besigtigelsen fremgår bl.a.:

> "Ved besigtigelsen kunne badeværelset på 1. sal i stor udstrækning konstateres under igangværende gennemgribende renovering. Lette indvendige forsatsvægge samt let væg til bruseniche (brusevinge) inkl. fliser var forinden nedtaget og bortskaffet som led i en planlagt renovering.
>
> Forsikringstager oplyste, at også gulvfliser var planlagt udskiftet, men endnu ikke udført, ligesom opsætning af glasvinger som afskærmning til bruseniche i stedet for den tidligere lette konstruktion.

3. 83.244

I den forbindelse er der konstateret råd partielt i henholdsvis let væg til bruseniche (brusevinge), let gulvkonstruktion samt opkant umiddelbart omkring samme bruseniche.

Idet store dele af de oprindelige konstruktioner omkring brusenichen var nedtaget forinden besigtigelsen var det derfor vanskeligt at afgøre, hvorfor der opstået råd i konstruktionerne.

Gulvkonstruktionen kunne registreres udført som let krydsfiner pladekonstruktion på lægter udlagt ovenpå oprindelige etagebjælker med gulvfliser på vådrumsmembran under.

Badeværelset vurderes ud fra en visuel bedømmelse af alder på gulvfliser at være renoveret engang i 1980'erne.

Konklusion
Årsagen til de konstaterede nedbrud i henholdsvis let væg til bruseniche (brusevinge), let gulvkonstruktion samt opkant skyldes, at der tidligere er trukket vand/fugt ud i konstruktionerne.

Det antages, at årsagen kan skyldes primært utætte fuger i brusenichen.

Det kunne ved besigtigelsen ikke umiddelbart registreres synlige tegn på nedbrud i gulvkonstruktionen andre steder i badeværelset.
...
Forsikringstager har indhentet tilbud af den 13. februar 2012 fra ... Tilbuddet er lagt an på en total udskiftning af gulvkonstruktionen i badeværelset til en støbt konstruktion på svalehaleplader.

Det er min vurdering, at det registrerede nedbrud i gulvpladekonstruktionen, som alene er partielt omkring brusenichen, kan udbedres ved en partiel udskiftning af de skadesramte gulvplader, ca. 2m^2, og evt. opgøres som en kontanterstatning.

Økonomisk estimat, ca. kr. 1.500,-.

Forsikringstager har i forvejen planlagt en udskiftning af gulvfliser. Det er ikke muligt at udskifte gulvfliser uden også samtidigt at ødelægge membranen."

Ved brev af 24/2 2012 afviste selskabet at yde forsikringsdækning, men tilbød pr. kulance klageren 1.875 kr., svarende til den skønsmæssige udgift til udskiftningen af 2 m^2 gulvplade. Dertil har klageren i brev af 27/2 2012 til selskabet bl.a. bemærket:

"Det eneste der var igangsat og planlagt i badeværelset var nedtagning af gamle fliser for derefter at opsætte nye fliser. Da brusevægge var af en sådan stand (råd), hvor ny fliser ikke kunne opsættes, blev brusevæggen taget ned. Jeres konsulent blev tilbudt at se den nedtagne væg, men afslog dette tilbud. Jeg sender gerne materialet til jer. Endvidere tilbød jeg at optage yderligere gulv samt at vise flere fotos, hvilket også blev afvist.

Jeres tilbud om at erstatte partiel udskiftning af skadesramte gulvplader, må siges at være utilstrækkelig erstatning. Dette bla. begrundet i at en sådan løsning, ikke kan laves håndværksmæssigt eller byggeteknisk korrekt. Det er jeg i alle tilfælde blevet oplyst af de byggesagkyndige jeg har rådført mig med.

Skulle Dansk boligforsikring, mod forventning, fastholde en sådan løsning, må jeg bede om at i fremsender en beskrivelse og tegninger af hvorledes det kan udføres. Ydermere forventes at I står for denne udbedring, da jeg ikke kan finde håndværkere der ønsker at udføre for derefter at give garanti på det udførte arbejde."

Heroverfor har selskabet i brev af 8/3 2012 til klageren bl.a. oplyst:

"Jeg skal gøre opmærksom på at din ejendom oprindeligt er opført i 1925. På opførelsestidspunktet var der ingen lovkrav om vådrumssikring. Selvom badeværelset efterfølgende er renoveret, skal det alene opfylde kravene på opførelsestidspunktet.

Selskabets konsulent kan alene konstatere råd i let gulvpladekonstruktion i brusenicheområdet. Han kan ikke konstatere råd andre steder i gulvkonstruktionen.

Såfremt du kan sandsynliggøre at der er råd andre steder i gulvkonstruktionen vil jeg naturligvis behandle forholdet på ny. Du må meget gerne fremsende billeder.

Ejerskifteforsikringen er en reparationsforsikring. Selskabet er alene forpligtiget til at tilbyde erstatning for en reparation af det skaderamte område, på samme byggemåde som ejendommen er købt, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5.2.

Da du selv har planlagt at udskifte fliser har selskabet således tilbudt at dække udskiftning af rådskadede gulvplader i brusenicheområdet.

Jeg har gennemgået det af dig fremsendte tilbud fra ... og det er min opfattelse at tilbuddet indeholder mere end hvad der er nødvendigt for at udbedre selve skaden. Det er min vurdering, at tilbuddet indeholder en helt ny gulvkonstruktion med svalehaleplader. Det er måske hensigtsmæssigt at få en helt ny gulvkonstruktion, efter nutidens byggeskik, men ejerskifteforsikringen er alene forpligtiget til at dække omkostninger for udbedring på samme byggemåde.

Du er naturligvis velkommen til at ændre gulvkonstruktionen, men dette er en forbedring af ejendommens stand og er ikke dækket under ejerskifteforsikringen."

Den 21/3 2012 besigtigede klagerens byggetekniske rådgiver badeværelset og udarbejdede på baggrund heraf en rapport af 25/3 2012, hvoraf bl.a. fremgår:

"Besigtigelsen
Ved besigtigelsen var vægge om bruseniche fjernet og fliser var i bruseniche delvis fjernet. Ved besigtigelsen blev fliser om gulvafløb uden for brusenichen ophugget. Nedrivningsmateriel fra bruseniche blev fremvist.
...
Gulvunderlaget i brusenichen var kraftig nedbrudt. I en grad så pladetykkelse og materiale ikke kunne bestemmes.
...
Det kunne ikke på stedet afgøres om der var tale om rådskader eller svampeskader, og heller ikke om det underliggende bjælkelag også var skadet.

Ved gulvafløbet kunne det konstateres at der ikke var nogen flange på afløbsskålen og vådrumsmembranen var ført ind til kanten af afløbsskålen uden tæt overlæg.
...

5. 83.244

Bemærkninger
Badeværelsets præcise alder er ukendt men ifølge det oplyste er det udført på et tidspunkt efter 1992. Dette har kunnet ses på DS mærker på materialer ved nedrivning. Kravet til tætte gulvbelægninger med vådrumsmembran har været velkendt og sådan som badeværelse så ud på overfladen inden nedrivning, var det også en klar forventning at det var udført med vådrumsløsninger. Vådrumsmembran er da også udført i gulvet uden for brusenichen, om end med en forkert tilslutning ved gulvafløbet. I brusenichen er det svært at konstatere tilstanden af membranen men det har været så ringe udført, at det ikke har kunnet forhindre vand i at trænge ned i gulv og ind i vægge.

Nye konstruktioner
Nye vægge og gulve skal udføres i h.t. SBI anvisning 200. Uanset om der vælges en træbaseret løsning til gulvene eller en betonløsning.

Det skal anbefales at hele det eksisterende gulv fjernes og at bjælker kontrolleres.

Med den vådrumsmembran der er anvendt vil det være helt umuligt at lave lokale gulvreparationer da fliser ikke kan fjernes uden at ødelægge membranen fuldstændig. Der vil ikke kunne opnås overlæg mellem ny lokal membranreparation og den eksisterende membran og lokale reparationer vil ikke kunne opfylde SBI anvisningens krav."

Efterfølgende fulgte yderligere korrespondance mellem parterne, hvilket dog ikke resulterede i enighed.

I klageskema af 13/9 2012 har klagerens advokat krævet, at selskabet skal betale 67.562,50 kr. i erstatning, hvilket svarer til klagerens entreprenørs tilbud af 23/4 2012 med moms. Klagerens advokat har bl.a. anført:

"Endvidere anfører Dansk Boligforsikring A/S, at tilbuddet fra [klagerens entreprenør] af 13. februar 2012 viser, at der var planlagt en renovering. Tilbuddet fra [klagerens entreprenør] af 13. februar 2012 vedlægges under **faneblad 10.** Dette tilbud blev indhentet efter telefonisk opfordring fra Dansk Boligforsikring A/S, idet Dansk Boligforsikring A/S havde oplyst Forsikringstager, at det ville være en god idé at indhente et tilbud på udbedring af Skaden, inden Dansk Boligforsikring A/S' byggesagkyndige besigtigede Skaden."

Af klagerens entreprenørs tilbud af 23/4 2012 fremgår bl.a.:

"

Antal	Enhed	Enhedspris	Emne	Pris
			Fjernelse af eksisterende gulvopbygning og brusevæg	kr, 5.300,00
			Evt. indskudsmateriale fjernes.	kr. 2.300,00
			Bjælker undersøges for evt. rådpåvirkning	
			Demontage af vvs og sanitet	kr. 2.700,00
			Nyt gulv udføres således:	
			Der udlægges dampspærre på eksisterende bjælkelag	kr. 750,00
			Mellem bjælker udlægges isolering i mulig tykkelse.	kr. 1.500,00
			Oven på bjælker udlægges svalehale -	
			stålplader på støjisolerende strimler.	kr. 7.500,00

6. 83.244

			Montage af afløb	kr. 5.200,00
			Udstøbning af ca. 56mm beton med fald mod afløb (2 stk.)	kr. 6.700,00
			Udførelse af vådrumsmembran.	kr. 3.600,00
			Udlægning af fliser. Ex. fliser	kr. 6.000,00
			Fliser ca. 10 m2	kr. 5.000,00
			Genmontage af sanitet og vvs	kr. 3.000,00
			Opbygning af brusevæg klar til fliser 2 stk	kr. 4.500,00
				kr. 54.050,00

KR.EXCL.MOMS"

Dertil har selskabet i brev af 18/12 2012 til nævnet bl.a. anført:

"Ved vores besigtigelse blev det konstateret, at gulvunderlaget i brusenichen er nedbrudt. Der kunne ikke ses nogen skader på den øvrige del af gulvet. Dette illustreres fint på billederne fra besigtigelsen og billederne fra klageren. Nævnets opmærksomhed henledes på billede taget ind under gulvkonstruktion og billedet, hvorpå man kan se bjælkekonstruktionen i det tilstødende rum. Vi har tilbudt at dække omkostningerne til en udskiftning af pladeunderlaget. Derudover har vi oplyst klageren, at såfremt han konstaterer yderligere råd eller andre skader, er han naturligvis velkommen til at kontakte os, hvorefter vi vil forholde os til det.

I rapporten fra [klagerens byggetekniske rådgiver] er der ingen oplysninger om yderligere skader, men der er blot en opfordring om at undersøge de resterende bjælker.

Det skal hertil bemærkes, at det er klageren, som skal vise, at der er mere end pladeunderlaget i brusenichen, som er dækningsberettiget. En rapport, der ikke oplyser mere end vi selv kunne konstatere ved besigtigelsen og to tilbud på en total udskiftning af badeværelset viser ikke, at omfanget af forholdet er større eller en mere omfattende udbedringsmetode er nødvendig.

Ved besigtigelsen oplyser klageren til vores konsulent, at lette indvendige forsatsvægge og let væg til bruseniche var fjernet som led i den planlagte renovering. Fjernelse af gulvfliser bliver også oplyst til at være del af renoveringen, men var blot ikke fjernet ved besigtigelsen. Disse oplysninger fra klageren selv til konsulenten stemmer godt overens med besigtigelsesrapporten fra klagerens husforsikring Alka. I beskrivelsen i denne rapport er det oplyst, at forholdet konstateres i forbindelse med nedrivning af badeværelse. Denne besigtigelse sker dagen før forholdet anmeldes til os. Besigtigelsesrapporten fra Alka vedlægges som **bilag ...**

I forbindelse med anmeldelsen fremsender klageren en aftaleseddel af 13. februar 2012 til os fra samme firma, som har afgivet et tilbud på opgaven af 23. april 2012. Jeg undres over, at der er blevet indhentet et nyt tilbud, og at der er en prisforskel på de to på 13.125 kr., da det skulle være samme opgave. Ligeledes skal jeg bemærke, at tilbuddene indeholder forbedringer, som aldrig kan være dækket under en ejerskifteforsikring.

Der kan ikke være tvivl om, at klageren er i gang med en omfattende renovering, hvilket fremgår af billeder fra vores konsulent, fra klageren selv, rapport fra klagerens husforsikring. Klageren har ikke vist, at der er yderligere forhold i badeværelset som er dækningsberettiget end det rådskadede pladeunderlag i brusenichen. Klageren har derfor ikke lidt noget økonomisk tab udover merudgiften til det rådskadede pladeunderlag. Dette er opgjort til 1.875 kr.

Klagen bør derfor afvises."

7. 83.244

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, og
- at skaden konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter udløbet af forsikringstiden.

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.

...
5. Erstatningsberegning
5.1
Erstatningen beregnes som nyværdierstatning.

5.2
Erstatningen fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at reparere, genoprette eller genopføre det beskadigede ved brug af samme byggemåde og på samme sted. Erstatningen kan ikke baseres på dyrere materialer end de beskadigede eller på byggemetoder, der ikke er almindeligt anvendt på skadestidspunktet.

5.3
Hvis det skaderamtes værdi på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdi, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse.
...
16. Udvidet dækning
...
16.1
Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement) hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet samt offentlige påbud, der ikke ses at være overholdt af sælger i dennes ejerperiode, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

16.2
El- og vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses- / opførelsestidspunktet.

16.3
Manglende funktionsduelighed ved el- og vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger, såfremt funktionsudueligheden var til stede på overtagelsestidspunktet.

16.4
Hvis der er en dækningsberettiget skade omfattet af betingelsernes punkt 3 eller 16 i bad/toiletrum, kan forsikringstager i samarbejde med Dansk Boligforsikring A/S vælge at få udskiftet ubeskadigede fliser/klinker i pågældende bad/toiletrum i et afgrænset areal svarende til gulv eller vægge afhængig af, hvor skaden forefindes, mod en egenbetaling på 50 % af udgifterne hertil.

16.5
Hvis der er en dækningsberettiget skade omfattet af betingelsernes punkt 3 eller 16 på sanitet i bad/toiletrum, kan sikrede i samarbejde med selskabet vælge at få udskiftet ubeskadiget sanitet i pågældende bad/toiletrum, hvor skaden forefindes, mod en egenbetaling på 50 % af udgifterne hertil."

Nævnet har gennemset fotos.

Nævnet udtaler:

Klagen for nævnet ses at omhandle anmeldte rådskader i gulvpladerne samt i de lette vægge til brusenichen.

På det foreliggende grundlag finder nævnet det sandsynliggjort, at klageren skulle udskifte de lette vægge til brusenichen i forbindelse med udskiftningen af fliserne i badeværelset. Det er herefter nævnets opfattelse, at der ikke er grundlag for at antage, at klageren som følge af den anmeldte skade på væggene har lidt noget tab, der berettiger ham til erstatning.

Med henvisning til selskabets brev af 18/12 2012 finder nævnet at kunne lægge til grund, at selskabet har anerkendt, at rådskaden i gulvpladerne er dækningsberettigende, samt at klageren i forbindelse med denne skade har lidt et tab.

9. 83.244

Selskabet har tilbudt at erstatte 1.875 kr. for udgifterne til udskiftningen af 2 m^2 gulvplade. Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at det af selskabet foreslåede udbedringsforslag med udskiftning af gulvpladerne ikke er tilstrækkeligt og bygningsmæssigt forsvarligt til udbedring af den anmeldte skade.

Da klageren havde planlagt at nedtage fliserne, inden han konstaterede skaden, og da nedtagningen af fliserne efter det oplyste ikke kan lade sig gøre uden at ødelægge vådrumsmembranen, finder nævnet herefter, at der ikke er grundlag for at antage, at han som følge af den anmeldte skade har lidt noget tab, der berettiger ham til erstatning ud over det beløb, selskabet allerede har tilbudt.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen