Ankenævnet for Forsikring

920/13

Den 5. juli 2013 blev i sag nr. 83.858:

xxxxxx xxxxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

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 udvidet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over størrelsen af den erstatning, som selskabet har tilbudt i forbindelse med en anmeldt og anerkendt utæthed på et afløb i et badeværelse og en følgeskade på underetagens loft.

Selskabet har afvist at tilbyde yderligere erstatning med henvisning til, at det tilbudte beløb svarer til, hvad det koster at udbedre de anmeldte skader.

Af selskabets besigtigelsesrapport af 15/3 2012 fremgår bl.a.:

"

Besigtigelsen:	**Konklusion:**
Køkken: Der ses fugtaftegninger på loft - aftegninger ses umiddelbart under 1.sals badeværelse. Se billeder 1 - 2 1.sal, badeværelse: Bruseniche er med opkant. I bruseniche er mindre gulvafløb - afvandes via afløb fra håndvask til et gulvafløb der befinder sig ved toilet. Gulvafløb v. toilet ses at være med forhøjer ring. Gulvafløb er fyldt med slam - trænger til at blive renset.	Årsag til at vand er trængt ned i etageadskillelse/loft i køkken, skyldes sandsynligt utæthed omkring gulvafløb. Gulvafløb er af ældre dato - er på tidspunkt blevet forhøjet - der er lagt ring i. (FT oplyser badeværelse formentligt, er istandsat sidst i 90erne). Sandsynlig er årsagen at gulvafløbet er/har været tilstoppet, vandet er stemt op i afløbet - vand er sandsynligt trængt ud ved forhøjer ring - trængt ned i etageadskillelse.

2. 83.858

Se billeder 3 - 9	Der er tale om et ældre badeværelse - uden vådrumssikring, det vil være ømfindtligt! Konstruktioner vurderes ikke at være lovligt udført.

"

Af mail af 27/3 2012 fra klagerens vvs-firma fremgår bl.a.:

"Det renoverede badeværelse på 1 sal er ikke udført korrekt, hverken efter nuværende eller tidligere gældende regler / bygningsreglementer, SBI anvisninger eller DS 432 (Dansk standard. Ingeniørs norm for afløbsinstallationer). Badeværelset er på et tidspunkt blevet renoveret, sandsynligvis en gang i midten af halvfemserne. Her er der støbt et ekstra lag beton på det eksisterende gulv, *uden* at det eksisterende gulvafløb samtidig er ændret / udskiftet. Det er derimod blot forhøjet med et par firkantede Poly-Propylen rammer (PP plast kan i øvrigt ikke limes) på et rundt eksisterende gulvafløb. Dette betyder at såfremt gulvafløbet måtte stoppe til (hvilket allerede er sket et par gange) så vil vandet trænge ud i 'mellemlaget' og sive ud i køkkenloftet. Dels er det ulovligt udført og efter min bedste overbevisning måtte denne graverende fejl klart have været anført som en K-3 i tilstandsrapporten. Uanset hvad, så har ingen af de ovennævnte normer mv, på noget tidspunkt tilladt at udføre et utæt badeværelses gulv, *ej heller før 1996.* Såfremt dette gulv skal lovliggøres, kræves der en udskiftning af gulvafløbet til nyt med smøremembran, vådrumssikring samt nye gulvklinker komplet."

Af tilbud af 14/5 2012 fra klagerens vvs-firma fremgår bl.a.:

"Opbankning og blotlægning af defekt gulvafløb på badeværelse, 1 sal. Levering og montering af Nyt 75 mm gulvafløb m/smøremembran i rustfri stål incl ny vandlås komplet. Tilslutning af eksisterende afløb fra håndvask samt bruseniche til nyt afløb. Der tages forbehold for eventuel beskadigelse af div gulvvarme slanger, vand / el og er ikke indeholdt i tilbuddet.
Følgende aktiviteter er nødvendige for arbejdets udførelse og er ikke indeholdt i dette tilbud: Midlertidig demontering af rørkasser og overskabe i køkken incl diverse malerarbejder. Tilstøbning omkring nyt afløb. Levering og lægning af nye fliser på gulv / vægge.

Tilbud kr, 9800,- excl moms

Udenfor tilbuddet er alt murer, maler, tømrer og el-arbejde."

Af tilbud af 24/5 2012 fra klagerens murermester fremgår bl.a.:

"Vedr. forsikringsskade i badeværelse, 1. sal.

Ophugning af klinker og opkant omkring bruseniche.
Støbning og spartling af gulv.
Støbning omkring nyt gulvafløb.
Pudsreparation af loft i køkken, ca. 1 m2.
Opmuring af opkant omkring bruseniche.
Lægning af klinkegulv.
Tilbud 18.450,00

3. 83.858

Klinker max. kr. 200,00 pr. m2, excl. moms

Nettobeløb	18.450,00
Moms 25%	4.612,50
Total	23.062,50

"

Af tilbud af 24/5 2012 fra klagerens malermester fremgår bl.a.:

"Her er et tilbud på maling af vandskaden i jeres køkken Rør kasser:
Spartling. Opsætning af filt og maling
Loft:
Isolering af skjolder og maling

Pris 5.200 kr.
Moms 1.300 kr.
i alt 6.500 kr."

Af tilbud af 13/8 2012 fra det vvs-firma, som selskabet kontaktede, fremgår bl.a.:

"Overslagspris indeholder:

Ophugning af betongulv
Udskiftning af eksisterende gulvafløb
Reetablering og tilstøbning af betongulv
Repr. af flisegulv (forudsat at fliser kan skaffes)

Samlet overslagspris pris ex. moms kr. 12.000,-

Forbehold:
For omfanget af skjulte skader
Eksisterende/ skjulte rør som antaget og 'sunde' for tilslutning

Loft i køkken afvaskes og males, samt repr. maling af rørkasse - anslået kr. 3.500,- ex. moms"

I klageskema af 6/1 2013 har klageren bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikring vil kun oplyse at der udskiftes til et lovligt gulvafløb men ikke til hvilket. Idet Dansk Boligforsikring i første omgang sendte en mand ud som sagde at gulvafløbet var lovligt, vil vi meget gerne have uddybet hvad det er for et lovligt gulvafløb ... vil udskifte til? Vi har i vores forløb med Dansk Boligforsikring / ... VVS mistet tiltroen helt til dem. Da vi flyttede ind den 23. januar 2012 var køkken sat 100% i stand inkl. filt maling mv. på vægge og lofter - det er krakeleret i kanter men dette mener ... VVS og forsikringsselskabet man bare kan vaske og male???
...
2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)

4. 83.858

Vi ønsker at få en uvildig til at besigtige for at få fastsat omkostninger og omfang, samt at få en redegørelse for hvilke gulvafløb samt hvilke fliser der vil blive lagt. Dette har vi ikke kunne få oplyst af forsikringsselskabet. Vi er af den opfattelse at hvis man ligger fliser som 'ligner' de eksisterende, altså hvis der bliver lagt nogle forskellige fliser vil hele helhedsindtrykket og kvaliteten af badeværelset forringes væsentligt."

Dertil har selskabet i brev af 27/2 2013 til nævnet bl.a. bemærket:

"Klageren ønsker en uvildig besigtigelse til at få fastsat omkostningerne og omfang. Herudover vil han have oplyst, hvilket gulvafløb og hvilke fliser der bliver lagt.

Vi har anerkendt det anmeldte forhold og opgjort erstatningen på baggrund af et overslag fra ... VVS. Der er tale om et seriøst firma med mere end 40 års erfaring. Vi har derfor grund til at tro, at deres vurdering og pris er korrekt samt at udbedringen vil lovliggøre forholdet og skjolderne på køkkenloftet vil blive malet. Klagerens tilbud indeholder, udover det anerkendte, udskiftning af samtlige væg- og gulvfliser på badeværelse samt nedtagning af rørkasse i køkken. Dette er ikke nødvendigt for at lovliggøre forholdet.

Ved en partiel ophugning i gulv vil der skulle skiftes fliser. Det er oplyst til os, at det vil være muligt at finde en tilsvarende flise eller en der ligner. Farveforskelle mellem erstattet og resterende er ikke omfattet af forsikringen jfr. forsikringsbetingelsernes pkt. 5.3.

Hvis det undervejs i udbedringen, viser sig, at det vil være nødvendigt at nedtage rørkassen eller der opstår andre forhold, som fordyrer udbedringen vil vi forholde os til det. Dette har vi oplyst til klageren. Dette er vores helt normale praksis i alle sager. Vi kan ikke på forhånd tilbyde at give dækningstilsagn på forhold, som ikke umiddelbart er nødvendige for lovliggørelsen af afløbet.

Der er ikke forhold ved denne sag, som betyder, at det er nødvendigt at indhente flere priser/vurderinger på udbedring, som klageren ønsker. Vores opgave er alene at vurdere om der er tale om et dækningsberettiget forhold og opgøre en erstatning. Spørgsmål vedrørende konkrete forhold i tilbuddet såsom hvilken type afløb og hvilke fliser, der benyttes, vil kunne besvares af ... VVS.

Vi har anerkendt det anmeldte forhold, men kan ikke tilbyde at dække udgifter til arbejder, som ikke er nødvendige for lovliggørelsen af afløbet udover maling af skjolderne på køkkenloftet."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klageren i brev af 14/3 2013 til nævnet bl.a. oplyst:

"Vores egen VVS'er er meget uenig med Dansk Boligforsikrings VVS'ers skadevurdering. Han mener ikke man kan skifte afløbet uden at nedtage rørkassen i køkkenet og af den grund har vi flere gange søgt oplysninger fra Dansk Boligforsikring om 1. hvilken type lovligt gulvafløb de vil benytte og 2. hvordan de vil udskifte det. Dette har vi til dato ikke kunne få svar på.

Idet Dansk Boligforsikring først afviste skaden under besigtigelse og efterfølgende alligevel godkendte skaden efter at vi selv måtte bekoste en fagmand til at foretage en vurdering, har vores tiltro til Dansk Boligforsikring været begrænset. Da vores egen VVS'er er fagligt uenig med Dansk Boligforsikrings VVS'ers vurdering er vi stadig af den opfattelse at en 3. part dvs.

5. 83.858

en uvildig fagmand/VVS'er bør besigtige skaden for at fastsætte omfang af reparationer og deraf følgende omkostninger.

Mht. udskiftning af fliser efter reparation ønsker vi stadig at vide hvad det er for fliser de vil udskifte med, så der ikke efterfølgende opstår uenighed.

Dansk Boligforsikring meddeler endvidere at skjolderne i køkkenloftet blot vil blive malet efter deres VVS'ers vurdering, men hvad med det revnede væv i loft og ved rørkasse?

I øvrigt bemærkes det at Dansk Boligforsikring åbenbart er i tvivl om hvilke afløb de vil udskifte (gulvafløb eller brusekabineafløb) dette gør os endnu mere skeptiske."

Heroverfor har selskabet i brev af 21/3 2013 til nævnet bl.a. påpeget:

"Da det ikke er vores opgave at stå for udbedringen, men opgøre en erstatning, må jeg henvise klageren til at spørge håndværkeren om de mere specifikke forhold i tilbuddet. Vi bruger alene tilbuddet til at opgøre erstatningen. Det er klagerens eget valg, hvem som skal udføre arbejdet.
...
For god orden skyld skal jeg præcisere overfor klageren, at det naturligvis er gulvafløbet ude i gulvet og ikke i brusenichen. Sagen har hele tiden handlet om dette gulvafløb, hvorfor klagerens tvivl er ubegrundet."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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.
...
6. Følgeudgifter

6.1
I forbindelse med en skade, der er dækket af forsikringen, betales rimelige og nødvendige udgifter til redning, bevaring og oprydning, herunder omkostninger til fjernelse af bygningsrester, der ifølge skadeopgørelsen ikke kan genanvendes."

Nævnet udtaler:

Det følger af almindelige forsikringsretlige principper, at det er den, der rejser et krav, der skal bevise kravets rigtighed.

6. 83.858

Klageren gør gældende, at udbedringsforslaget fra det vvs-firma, som selskabet har kontaktet, ikke er tilstrækkeligt til udbedring af de anmeldte skader. Klageren kræver, at selskabet skal anerkende, at en uvildig fagmand skal udarbejde et forslag til udbedring af den anmeldte skade.

Nævnet finder efter sin gennemgang af sagen, at klageren ikke har bevist, at det af selskabet foreslåede udbedringsforslag ikke er tilstrækkeligt til udbedring af de anmeldte skader, og nævnet kan derfor på det foreliggende grundlag ikke pålægge selskabet at tilbyde yderligere erstatning.

Klageren gør endvidere gældende, at det ikke er acceptabelt, at de nye fliser, der vil blive lagt i forbindelse med udbedringen af skaden, formentlig vil adskille sig fra de resterende oprindelige fliser. På det foreliggende grundlag finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at udbedringsforslaget går ud over, hvad klageren i henhold til forsikringsbetingelserne må tåle. På denne baggrund finder nævnet, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at tilbyde yderligere erstatning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels