Ankenævnet for Forsikring

936/14

Den 31. marts 2014 blev i sag nr. 84.898:

xxxxxx xxxxxxxx
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 erhvervelse af fast ejendom ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over selskabets afvisning af at dække diverse anmeldte skader på den forsikrede ejendom.

Klagen vedrører følgende forhold:

1. Manglende vådrumssikring
2. Revne i husmur
3. Punkterede termoruder
4. Afskallende maling på terrasse
5. Skade på naboens skur
6. Mislyde fra vandlås

Efter sagens indbringelse for nævnet har klageren tilbagetrukket sin klage, for så vidt angår punkt 3, 4 og 6.

2. 84.898

Den forsikrede ejendom er opført i 1973. Ejerskifteforsikringen er tegnet pr. 27/9 2011 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 13/7 2011. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…			
A	9.0 Bad-toilet og bryggers		
	9.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K1	Enkelte hultlydende og enkelte skævtliggende gulvflise i badeværelse.
		K1	Stedvist hultlydende samt enkelte borede huller i vægfliser og fuger i toiletrum.
	9.2 Vægkonstruktion-belægning	K1	Bruseniche i badeværelse er uden uden afskærmning mod badeværelsets øvrige vægge. Note: Ved udførelse af brusenicher skal der opsættes tæt afskærmning på min. 25 cm ud fra væg, såfremt øvrige vægge ikke opfylder krav til vådzone.
		K3	Hultlydende og skævtsiddende vægflise med mangelfuld vedhæftning i bruseniche i badeværelse på 1. sal.

…

Oplysninger har ikke kunnet fremskaffes på grund af:
Da huset sælges af, og er overtaget af Finansiel Stabilitet findes der ikke sælgeroplysninger til denne rapport."

I klageskemaet dateret den 9/8 2013 fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen.
Vi konstaterede følgende skader ved huset efter vi havde overtaget det:
…
Manglende vådrumssikring badeværelse 1.sal.
…
Revne i husmur (delvist accepteret skade)
…
Skade på skur hos naboen som skyldes at skuret til vores hus er bygget forkert

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? ...
Dansk Boligforsikring har afvist alle skader med undtagelse af revnen i husmuren, som de har delvist godkendt. Jeg ønsker at de medgiver mig mine klager."

Selskabet har i brev af den 9/9 2013 til nævnet heroverfor bl.a. anført:

"…

3. 84.898

2. Dansk Boligforsikrings opfattelse af sagen

...

1. Manglende vådrumssikring

Der er tale om et oprindeligt badeværelse, som er renoveret i gennem tiden med blandt andet udskiftning af vægfliser.

Der er et krav til overholdelse af nyere reglementer ved nyopførelser og ved væsentlige om-/tilbygning og/-eller ved ændringer i anvendelsen af bygningen. Udskiftning af fliser er løbende renovering/vedligehold, og derfor ikke at betragte, som væsentlige om- eller tilbygninger, som kræver overholdelse af et nyere bygningsreglement.

Der er derfor ikke krav til en vådrumssikring på klagerens badeværelse.

Dette er i overensstemmelse med Nævnets praksis på området, som det fremgår af kendelserne 71.567, 68.068 og 66.483.

2. Revne i husmur

Dette forhold har vi tilbudt at dække med 1.700 kr. til udbedring af revnen for at hindre vandindtrængen.

Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at der er tale om en revne, som skyldes sædvanlige materialespændinger - bevægelsesrevne. Der er ingen tegn på, at der skulle være tale om en større og mere alvorlig skade, som klageren anfører. Dog har vi oplyst klageren, at såfremt en nærmere undersøgelser viser forhold, som vi ikke har kunnet vurdere og det forøger omkostninger, vil vi naturligvis se på sagen igen.

…

5. Skur hos nabo hælder

Der er tale om et skur på nabogrunden. Dette er ikke meddækket under klagerens forsikring, som omfatter bygninger på grunden, som er medtaget i huseftersynet jfr. forsikringsbetingelserne. pkt. 2.1. Det har ikke betydning for vurderingen, at det muligvis årsag til at det hælder.

…

Klagen bør derfor i sin helhed afvises."

Klageren har i brev af den 19/9 2013 til nævnet heroverfor bl.a. anført:

"Pkt. 1 - Jeg har som sagt været i dialog med [klagerens kommune] omkring sagen og de oplyser at da alle fliser i badeværelset er skiftet (dvs. de fulde flader på alle 4 vægge og hele gulvet), så er der tale om en fuldstændig og gennemgående renovering af badeværelset og at det i sådanne tilfælde er de gældende krav og regler, på tidspunktet for renovationen som er gældende (herunder bl.a. at der skal vådrumssikres) og ikke de regler der eksisterede da bygningen blev opført, som er de regler Dansk Boligsikring henholder sig til.

[Klagerens kommune] henviste i øvrigt til Bygningsreglementet BR10, kap. 4.6, stk. 5 hvor der fremgår følgende om vådrum:

Vådrum, herunder baderum samt bryggers og wc-rum med gulvafløb skal opfylde følgende krav:
1) Gulve og vægge skal udføres, så de kan modstå de fugtpåvirkninger og de mekaniske og kemiske påvirkninger, der normalt forekommer i vådrum.

4. 84.898

2) Gulve og gulvbelægninger, herunder samlinger, tilslutninger, rørgennemføringer og lignende, skal være vandtætte.
3) Vægge og vægbeklædninger, herunder samlinger, tilslutninger, rørgennemføringer og lignende, skal være vandtætte i den vandbelastede del af rummet.
4) Vand på gulvet skal afledes til gulvafløb.
5) I den del af vådrummet, hvor der må forventes jævnlig vandpåvirkning, må der ikke udføres rørgennemføringer i gulvet.
6) Ved brug af skeletvægge samt gulv- og vægkonstruktioner, der indeholder træ eller andre organiske materialer, skal der anvendes et egnet vandtætningssystem.

I noten til ovenstående er der refereret til SBI 200. Denne har anvisning har været gældende fra 2001 og der har i de tidligere bygningsreglementer også været henvist til denne.

Jeg har desuden oplyst i mine klager til Dansk Boligsikring at både vores maler og tømrer uafhængigt af hinanden har konstateret gamle vandskader på loftet under badeværelse og på parketgulvet foran badeværelset. Dette har gjort at vi er bange for at det nuværende badeværelse ikke er tæt og vi fik derfor installeret en brusekabine inden vi flyttede ind, netop for ikke at risikere en ny vandskade.

Pkt. 2 - Jeg har talt med flere murere og beskrevet skaden, ingen har vurderet at det kan laves for 1700 kr.
Men jeg har som sådan ikke noget problem med at bestille en murer til at udbedre skaden, jeg vil bare gerne sikre mig at Dansk Boligsikring også dækker beløbet såfremt det skulle overstige 1700 kr. eller alternativt kan de bestille en murer til at udføre arbejdet og så skal jeg nok betale denne 1700 kr.

Pkt. 5 - Der er som Dansk Boligsikring ganske rigtigt tale om et skur på nabogrunden som hælder, men dette skyldes udelukkende at skuret på vores grund (som er bygget af en tidligere ejer) åbenbart blev bygget for tæt på naboens skur og da der derfor ikke har været plads til tagkanten, er der blevet skubbet til naboens skur, dette kan ikke rettes op uden et indgreb i vores skur, udgiften til dette mener jeg ikke bør være vores."

Selskabet har i brev af den 23/9 2013 til nævnet til dette bl.a. bemærket:

"1. Manglende vådrumssikring
Et ældre badeværelse, som alene har undergået en eller flere renoveringer gennem årene, skal ikke have en vådrumssikring. Det er fast praksis fra Nævnets side og i overensstemmelse med lovgivningen på området.
Oplysninger fra en kommune medfører ikke, at denne praksis eller lovgivning skal ændres.
Der synes at være tale om en misforståelse fra kommunens side.

2. Revne i husmur
Vi har opgjort erstatningen på baggrund af konsulentens skøn.
Klageren kan indsende et tilbud, som viser, at den estimerede erstatning ikke er korrekt. Den tilbudte erstatning vil herefter blive revurderet.

5. Skur hos nabo hælder
Vi kan ikke tilbyde at dække forhold på bygninger, som er på nabogrunden og dermed ikke neddækket.
Som tidligere oplyst i bilag D og G er forholdet af kosmetisk betydning, og derfor ville der ikke være tale om en skade i ejerskifteforsikrings forstand."

5. 84.898

Klageren har i brev af den 10/10 2013 heroverfor bl.a. anført:

”...

1. Manglende vådrumssikring
Jeg har efter modtagelsen af Dansk Boligforsikrings brev af 23. september, igen været i kontakt med [medarbejder] hos [klagerens kommune] og han oplyser at det er direkte forkert når Dansk Boligforsikring skriver at det er i overensstemmelse med lovgivningen på området at undlade vådrumssikring ved gennemgående renovation af et badeværelse (og der er altså tale om én gennemgående renovation når alle fliser i badeværelset bliver skiftet ud).
Så der er altså ikke tale om en misforståelse fra kommunens side, det virker nærmere som om der er tale om en misforståelse fra Dansk Boligforsikrings side når de skriver at der er tale om at de oplysninger er lig med en ændring af en lovgivningen.
[Den kommunale medarbejder] oplyser endvidere at det er kommunen der bestemmer på det område og at kommunen kan kræve at vi ombygger badeværelset så det opfylder de gældende krav og bestemmelser i lovgivningen.
(se desuden tidligere mailkorrespondance med kommunen sidst i dette brev)

2. Revne i husmur
Jeg får en murer ud og kigger på skaden og vender tilbage med et tilbud.

3. Skur hos nabo som hælder
Jeg er ikke interesseret i at der "bare skæres en del af det yderste sternbræt", et sternbræt har en reel funktion og er ikke bare til pynt og selvom jeg ikke er håndværker, så tror jeg da at man risikerer følgeskader hvis man fjerner en del af sternbrættet uden at der efterfølgende dækkes af?

Fra WikiPedia:
Et sternbræt er en del af tagkonstruktionen på et hus. Et sternbræt påsømmes enderne af tagspærene for at dække og beskytte disse eller for at lukke mellem en skrå eller vandret udhængsbeklædning og tagskægget.”

I rapport udarbejdet af selskabets besigtigelseskonsulent den 4/10 2012 hedder det bl.a.:

”Besigtigelsen

Ad. 1. Manglende vådrumssikring badeværelse 1. sal
En håndværker, som forsikringstagere tidligere har rekvireret til at reparere enkelte hultlydende vægfliser i brusenichen, har oplyst, at badeværelset tilsyneladende ikke er udført med vådrumssikring på let skillevæg med spånpladebeklædning.

Ved besigtigelsen kunne de hultlydende vægfliser registreres repareret, ligesom at forsikringstagere havde fået monteret en tætsluttende brusekabine i brusenichen.

Det var derfor ikke muligt - uden at foretage destruktivt indgreb - at verificere oplysningen om, at badeværelset er udført uden anvendelse af vådrumssikring.

Der er tale om et oprindeligt badeværelse fra husets opførelsestidspunkt, som er renoveret i nyere tid ved udskiftning af bl.a. vægfliser.

6. 84.898

På opførelsestidspunktet i 1973 var det almindelig godkendt byggeskik at anvende spånplader som vægbeklædninger i badeværelser, jf. Bygningsreglement af 1972, 7.6, stk. 1. Anvendelsen af spånplader som vægbeklædninger som underlag for vægfliser affødte i 1973 ikke et formelt krav til anvendelse af vådrumssikring. En efterfølgende renovering/istandsættelse af et eksisterende badeværelse ved fx udskiftning af vægfliser afføder heller ikke et formelt krav om anvendelse af vådrumssikring, jf. By og Byg anvisning 200.
Det anmeldte forhold har ikke medført følgeskader. Idet forsikringstagere har valgt at lade en tætsluttende brusekabine opstille, vil denne yderligere nedsætte en risiko for følgeskader væsentligt, idet den lette skillevæg derved ikke er direkte vandpåvirket.
…
Ad. 3. Revne i husmur
Med besigtigelsen kunne der registreres en mere eller mindre lodret revnedannelse i formuren i facaden mod sti under badeværelsesvindue. Revnedannelsen strækket sig murværkets fuger.

Det vurderes, at årsagen skyldes materialespændinger. Murværket er på denne del af formuren muret ude af vage.

Revnedannelsen kan medføre risiko for at vand trænger ind i facademuren med yderligere risiko for fugtrelaterede skader til følge.
…
Ad. 9. Skur hos nabo hælder
Ved besigtigelsen kunne sternbrædder på forsikringstagers nyere skur registreres opsat tilsyneladende ved at man har skubbet lidt til naboens skur med det formål at skaffe plads til i hvert fald de yderste af sternbrædderne. Naboens skur synes derved at hælde, men forekom i øvrigt stabilt uden risiko for at vælte.

Forholdet kan løses forholdsvis enkelt ved, som naboen også har foreslået forsikringstager, at han skærer en mindre del af det yderste sternbræt ud (en mindre trekant), hvorefter skuret forventes at "falde" på plads."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**2. Forsikringens dækningsomfang**

2.1
Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det af tilstandsrapporten fremgår, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, eller medmindre andet fremgår af policen.
…
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.

7. 84.898

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.

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

Såfremtdet fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

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."

Nævnet har gennemset de fremlagte fotos

Nævnet udtaler:

Manglende vådrumssikring

På husets opførelsestidspunkt i 1973 var der ikke krav om vådrumssikring i badeværelser. Klageren og selskabets besigtigelseskonsulent har oplyst, at badeværelset er renoveret i nyere tid med bl.a. udskiftning af fliser af en tidligere ejer. Der er ikke oplysning om, at forholdet har medført skader på ejendommen eller bevirker risiko for skade.

På denne baggrund finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at forholdene opfylder skadedefinitionen i den tegnede forsikring.

Hvad angår forsikringens udvidede dækning bemærker nævnet, at klagerne ikke har dokumenteret, at der ikke vil kunne opnås dispensation for eventuelle ulovligheder hos

myndighederne fra de på opførelses-/udførelsestidspunktet gældende regler. Nævnet kan allerede derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for forholdene i medfør af forsikringens udvidede dækning om ulovlige bygningsindretninger.

Revne i husmur

Selskabet har på baggrund af besigtigelseskonsulentens oplysninger skønsmæssigt tilbudt at dække forholdet med 1.700 kr. og har efter sagens indbringelse for nævnet indvilget i at revurdere sagen, hvis klageren fremsender et tilbud, der godtgør, at beløbet ikke er tilstrækkeligt til at udbedre skaden.

På det foreliggende grundlag finder nævnet ikke grundlag for at kritisere selskabets afgørelse.

Skade på naboens skur

Det fremgår af sagen, at der ved opsættelse af skur på klagerens ejendom skete skade på et skur på naboens ejendom. Da ejerskifteforsikringen i henhold til pkt. 2.1 kun omfatter bygninger på klagerens ejendom, kan nævnet ikke pålægge selskabet at yde dækning for skaden på naboens skur.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen