Ankenævnet for Forsikring

Den 4. februar 2015 blev i sag nr. 86664:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

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 tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at dække udgifterne til at etablere bagfald på et flisegulv i et badeværelse på ejendommens førstesal. Det er klagerens opfattelse, at vand fra badeværelset vil løbe ud i den tilstødende gang, der ikke er vådrumssikret.

Selskabet afviser at yde forsikringsdækning med henvisning til forsikringens skadebegreb. Selskabet har dog tilbudt at dække udgifterne til etablering af en liste ved udgangen fra badeværelset til gangen.

Det forsikrede hus er fra 1926. Forsikringen trådte i kraft den 1/4 2014 på baggrund af en tilstandsrapport af 2/1 2014.

I mail af 15/8 2014 til klageren fra selskabet hedder det bl.a.:

> "Normalt er det kun et krav, at der fald mod afløbet omkring selve afløbet. Gulvet i den ikke vandbelastede del, må gerne være vandret. Det står selvfølgelig ingen steder, at der ligefrem må være fald ud af døren, men som du ved, er der ikke tegnet nogen forsikring mod eventuel ulovlighed.
>
> Det undrer mig, at du skriver at der er opsat bruseholder. Det fremgår ikke af sagen, og jeg kan heller ikke se nogen bruseholder på de billeder jeg har. Badekarret står inde under en skråvæg, og det gør jo lidt vanskeligt at bruge badekarret som bruseniche - der er så vidt jeg kan se heller ingen forhæng eller anden afskærmning.

Det vi skal dække, er den nærliggende risiko for skade. Risikoen her hænger selvfølgelig sammen med, hvordan man bruger badekarret, og hvis der ligefrem er sat vægbeslag op (hvis der er det), kan jeg godt være enig med dig i, at det vil være svært at bruge vægbeslaget, uden at der vil komme en del vand på gulvet, som så også vil kunne løbe ud på trægulvet.

Jeg foreslog dig, at jeg ville få en tekniker til at se på muligheden for at sætte en liste op ved døren, og det har du ikke svaret på. Sætter man en vandtæt liste foran døren, vil man effektivt kunne hindre, at der skade på trægulvet.

Der vil selvfølgelig så kunne komme til at stå lidt vand ved listen, som skal fjernes efter bad, men bruger man badekarret som bruseniche (uden nogen form for afskærmning) så vil det jo alligevel altid være nødvendigt at fjerne noget vand fra gulvet efterfølgende, uanset faldet.

Jeg vil mene at en liste kan være en praktisk løsning på problemet, og kan vi enes om det, vil jeg ikke fradrage nogen selvrisiko."

I klageskemaet af 4/9 2014 kræver klageren et nyt gulv fald mod afløb.

Dertil har selskabet i brev af 29/9 2014 til nævnet bl.a. bemærket:

"**1. Supplerende sagsfremstilling**

Den forsikrede ejendom blev overtaget af klager d. 1. marts 2014. Der er tale om et hus fra 1926, der oprindeligt er indrettet som 2 familiers hus. På et tidspunkt er ejendommen registeret og indrettet som en-familieshus. Kopi af ejendommens byggemappe fremlægges som bilag A.

Kopi af tilstandsrapporten, der lå til grund for handlen, fremlægges som bilag B. Der er tegnet forsikring med basisdækning - kopi af forsikringspolicen fremlægges som bilag C.

Sagen drejer sig om badeværelset på 1. sal.

Badeværelset er indrettet af sælgers sælger - se byggemappen. Det fremgår ikke tydeligt fra materialet, hvornår badeværelset er indrettet, men vi har indhentet to tidligere tilstandsrapporter (fremlægges som bilag D og E), hvoraf det fremgår at sælgers sælger har ejet ejendommen siden midt i 90'erne, og badeværelset er indrettet før 1999.

Ved skadeanmeldelse af 10. marts 2014 (bilag F) anmeldtes et problem med afløbet ved håndvasken fra badeværelset. Autoriseret VVS-installatør ... besigtigede forholdet - kopi af hans mail-notat og tilhørende fotos fremlægges som bilag G.

Vi dækkede det utætte (ulovlige) afløb - kopi af brev af 20. marts 2014 fremlægges som bilag H.

I forbindelse med skadesagen opdagedes en revne i badeværelsesgulvet, og fejlkonstruktion af gulvet blev efteranmeldt. Besigtigelseskonsulent ... foretog besigtigelse d. 6. marts 2014 - kopi af hans rapport med tilhørende fotos/skitse fremlægges som bilag I.

Vi afviste, at gulvet var fejlkonstrueret (og årsag til den hårfine revne) i brev af 28. marts 2014 (bilag J).

Vores kunde anmeldte på ny badeværelsesgulvet i mail af 23. april 2014 - denne gang, at det ikke havde det rigtige fald mod afløb, hvorfor evt. overløb af vand fra badekarret kan løbe ud af døren og ned af trappen. Mailen (samt forudgående mailkorrespondance omkring fejlkonstruktion af badeværelsesgulvet) fremlægges som bilag K.

Vi foretog fornyet besigtigelse - kopi af konsulentens notat med tilhørende fotos fremlægges som bilag L.

I brev af 27. maj (bilag M) afviste vi, at faldet på gulvet giver nærliggende risiko for skade på bygningen.

Afgørelsen er blevet påklaget til vores Klageafdeling, som fastholdt afgørelsen. Kopi af korrespondancen med den klageansvarlige fremlægges som bilag N.

I forbindelse med den klageansvarliges behandling af sagen har vi indhentet foto af badeværelset fra salgsopstillingen - det fremlægges som bilag O.

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Sagen drejer sig om, hvorvidt der er nærliggende risiko for skade fordi gulvet i badeværelset ikke overalt har fald mod afløbet under vasken.

Badeværelset er lavet i midt/slut 1990'erne. Badeværelsets indretning er med badekar på løvefødder, håndvask og toilet. Se diverse fotos. Der er ikke bruseniche i badeværelset.

Midt fra badeværelsets gulv er der fald mod afløbet under vasken, men gulvet er næsten vandret, og fra afløbet er der et mindre bagfald mod døren ud til trappen/gangen. Se ...s rapport.

Vi har ingen skader fundet som følge af gulvets udførelse. Der ses ingen skjolder på dørtrin eller andre tegn på skader som følge af vand fra badekarret. De skader, der er konstateret, er opstået pga. det utætte gulvafløb.

Vores kunder mener, at der er risiko for skade, hvis badekarret løber over. Det er selvfølgelig rigtigt, men et badeværelse er aldrig konstrueret til at kunne optage større pludselige skader.

Afgørende for ejerskifteforsikringens dækning er, om der er nærliggende risiko for skade ved almindelig brug af badekarret. Badekarret er ikke lavet, så man kan bruge det som bruseniche, dvs. at man altid skal være påpasselig med vandsprøjt hvis håndbruseren bruges. Ligesom ved større vandpjask af f.eks. børn i karret, må man være opmærksom, og evt. tørre op. Det ville man også skulle, selvom gulvet ikke var vandret, da afløbet ikke vil kunne aflede større mængder vand, uanset faldet på gulvet. Vandet er tiltænkt karret - ikke gulvet (som f.eks. afskærmede brusenicher). Badekarret kan fint bruges som det er designet, som badekar, og de vandstænk, der måtte opstå, når man f.eks. stiger op eller sprøjter lidt, kan rummet sagtens klare uden risiko for skader.

I de tidligere tilstandsrapporter (bilag D og E) har sælgers sælger oplyst, at hvis vandet i karret løber over, kan der løbe vand ud i gangen. Den oplysning har vores kunde ikke fået ved sit køb af ejendommen (hans sælgere har ikke lavet badeværelset, men har åbenbart heller

ikke oplevet problemet som stort, siden de ikke har fundet anledning til at nævne noget). Det ville selvfølgelig have været rart at vide, men det er ikke ensbetydende med, at der er nærliggende risiko for skade. Den bygningssagkyndige, som lavede de to tilstandsrapporter, har - trods sælgers oplysning - ikke fundet anledning til at anmærke forholdet - da han ikke har vurderet, at det havde givet skader, eller gav nærliggende risiko for skade. De to tilstandsrapporter er lavet i 1999 og 2000. 14 år efter har forholdet stadig ikke givet skade, og det er vores vurdering, at der ikke er nærliggende risiko for skade, selvom gulvet under badekarret er næsten vandret - med lille fald mod døren.

Vi har tilbudt vores kunde at monterer en liste ved døren uden fradrag af selvrisiko - se bilag O.

Hermed er enhver risiko for skade som følge af vandspild fra almindelig brug af badekarret elimineret, og klagen bør derfor afvises."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klageren i mail af 9/10 2014 til nævnet bl.a. anført:

"Det er tale om et vådrum med et godt og stort afløb, når/hvis vandet løber over karet kunne det sagtens optage vandet, hvis der havde været korrekt fald.

Det er opsat bruser så man kan skylle sig efter et karbad og tage et hurtigt bad hvor man sidder i karet. Rummer er stadig et vådrum og der skal være fald mod afløb.

Jeg har taget et par billeder som tydeligt viser, at der er fugt/vand skjolder ved døren mod trappen. Døren åbner indad i rummet og denne liste som DB ville sætte på ville jo så ikke hjælpe og der er trædørtrin/bundliste.

At sælger ikke har oplyst mig, at vandet løber ud af døren, giver god mening da jeg så ville have forlangt det lavet eller nedslag i købspris.

Det er tale om et vådrum med et godt og stort afløb, når/hvis vandet løber over karet kunne det sagtens optage vandet."

Heroverfor har selskabet i brev af 16/10 2014 til nævnet bl.a. anført:

"Klager har fremsendt fotos, der skal dokumentere fugt/vandskjolder ved døren mod trappen. Billederne er taget meget tæt på, desuden synes farvegengivelsen mærkelig (blå i siden, som om der er ændret på lys/kontrast).

Vi har ikke observeret nævneværdige tegn på fugt/vand på dørtrinnet. Vi har besigtiget badeværelset 3 gange med 3 forskellige konsulenter. Ingen af dem har nævnt, at der skulle være fugt/vandskjolder af betydning på trappetrinet.

Jeg vedhæfter to fotos - allerede fremlagt i med henholdsvis bilag G og L - men nu trykt i større version. Der er på disse fotos, som er optaget henholdsvis 16. marts og 26. maj 2014, ingen tegn på, at trinnet mod gangen på optagelsestidspunktet har været nævneværdigt vandbelastet.

Klager har også fremlagt et foto af den opsatte bruser over badekarret. Jeg skal gøre opmærksom på, at bruseren *ikke* var opsat på væggen, da klager købte huset. Ved sammen-

ligning med bilag O - foto af badeværelset fra salgsopstillingen - kan man se, at bruseophænget ikke var tilstede på overtagelsen. Brusehovedet er forskelligt fra det i salgsopstillingen - klager har formentlig købt en ny bruser, skruet den på det eksisterende blandingsbatteri og samtidigt opsat vægbeslag på skråvæggen over badekarret.

Det er klart, at hvis klager ændrer brugen af badekarret, og i virkeligheden ønsker at bruge karret som bruseniche, kan der opstå problemer med vand på gulvet. Et badekar er ikke lavet som bruseniche, og man kan ikke forvente, at kunne bruge det som sådan. Nogen vælger at opsætte et forhæng, for at holde vandet inde, hvis karret bruges med ophængt bruser, andre sætter glasvægge over karret (ikke muligt på denne type kar), men det kræver stadig stor påpasselighed, da karret ikke er beregnet for brusebad. Her har klager opsat vægbeslag til bruseren uden nogen form for afskærmning, hvilket naturligt vil give problemer med vand på gulvet.

Ejerskifteforsikringen skal ikke dække skader, eller nærliggende risiko for skader, som opstår efter overtagelsen. Klager kan ikke forvente, at badekarret kan bruges som bruseniche. Det fastholdes, at badeværelset har været brugt og fortsat kan bruges som det er indrettet og tiltænkt, uden nærliggende risiko for skade, ønsker klager en bruseniche må karret fjernes og en sådan indrettes i stedet.

Det fastholdes i øvrigt, at der kan laves en liste, som vi har tilbudt. Selvom døren vender indad, kan der laves en kantliste, som kan forhindre vand og stænk, der måtte komme på gulvet ved almindelig brug af badekarret, i at løbe ud i gangen. Døren skal naturligvis skæres lidt til i bunden, men løsningen kan fint lade sig gøre ved lidt tilpasning, hvis man ønsker en sådan. Det er klart, at listen ikke vil kunne forhindre større vandmasser, herunder vand som følge af at karret fortsat bruges med ophængt bruser uden afskærmning, men dette er under alle omstændigheder ikke noget ejerskifteforsikringen skal dække."

Nævnet har fået forelagt bilag – herunder fotos. Af et foto ses, at den flisebeklædte væg er ført ned til gulvfliserne.

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
Forsikringen dækker:

- udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer i eller under de forsikrede bygninger (til yderside af bygningens fundament)
- lovliggørelse af vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses- / opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet.

...
3.4
Forhold under 5000 kr. er ikke omfattet af forsikringen og kan ikke anmeldes.

3.5
Dækningen er betinget af:
- at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen og
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden."

Nævnet udtaler:

I sin mail af 9/10 2014 har klageren anført, at der er skjolder ved døren mod trappen, og at en liste ikke vil hjælpe, da døren åbner ind i badeværelset.

Selskabet har heroverfor anført, at der ikke er skjolder af betydning ved døren, og at en liste kan monteres, hvis man tilpasser døren. Herudover har selskabet bemærket, at bruseren ikke var ophængt på væggen på billedet fra salgsopstillingen, og at den type kar, som er i badeværelset, ikke er beregnet for brusebad. Selskabet har endvidere anført, at rummet sagtens kan klare de vandstænk, der måtte opstå, når man f.eks. stiger op af karret.

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet at måtte lægge til grund, at badekarret ikke var indrettet til brug som brusebad på overtagelsestidspunktet.

På denne baggrund og efter en gennemgang af sagens øvrige oplysninger – herunder oplysningerne om badeværelsets opførelsestidspunkt, parternes indlæg, fotos samt oplysningerne om skjolderne ved døren – finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at forholdet ved gulvet udgør en dækningsberettigende skade. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

7. 86664

Nævnet bemærker, at selskabet ved sit brev af 16/10 2014 har genfremsat sit tilbud om dækning for etablering af en liste ved døren.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand