Ankenævnet for Forsikring

Den 18. maj 2016 blev i sag nr. 88191:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Gable Insurance AG
v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur A/S
Industrivej 2
4683 Rønnede

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 Gable Insurance AG v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur A/S. Hun klager ved sin advokat over selskabets erstatningsopgørelse for forhold ved badeværelse på 1. sal og loft i køkken. Hun klager endvidere over, at selskabet har afvist at yde dækning for ulovlige elinstallationer.

Parterne er efter sagens indbringelse for nævnet nået til enighed for så vidt angår et forhold vedrørende stueloft, hvor selskabet har anerkendt at yde 17.750 kr. i erstatning med fradrag af selvrisiko. Selskabet har også anerkendt at yde dækning for undersøgelsesomkostninger på 1.809,38 kr. til afdækning af skade i badeværelse.

Selskabet har tilbudt klageren en anslået, samlet erstatning for udskiftning af gulvafløb i badeværelse, ny vakuumventil m.v. og udbedring af loft i køkkenet på 10.000 kr. med fradrag af selvrisiko. Selskabet har bl.a. anført, at den fremlagte faktura på 75.680 kr. angående badeværelset indeholder poster, der ikke vedrører dækningsberettigende forhold. Selskabet har afvist dækning for ulovligt el i kælder med henvisning til, at forholdet er under forsikringens bagatelgrænse på 5.000 kr.

Den forsikrede ejendom er opført i 1932. Klageren overtog ejendommen den 10/1 2015 på baggrund af en tilstandsrapport af 4/12 2014 og en elinstallationsrapport af 21/11 2014. Elinstallationsrapporten indeholder ikke oplysninger af betydning for sagen.

Tilstandsrapporten indeholder følgende oplysninger:

"Sælgers oplysninger om ejendommen

		Ja	Nej	Ved ikke
…				
1.	**Generelle oplysninger**			
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen? **Ca. 25 år** I hvilken periode har du boet på ejendommen? **Hele perioden.**			
1.2	Er der foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer (f.eks. udskiftet tag, fjernet bærende konstruktioner eller foretaget indgreb heri, indretning af bad/toilet i rum, der ikke tidligere har været anvendt hertil, m.v.)? Hvis ja, hvilke og hvornår? **Badeværelse på 1. sal. Tidligere tekøkken. Nyt køkken ca. 2004. Oliefyr ændret til naturgas 2012 med ny varmtvandsbeholder. Brændeovn i stue 2004. Skunkvægge er flyttet længere ud ca. 2004. Væg fjernet mellem værelser mod vej /stuer) og nyt træloft opsat direkte på oprindeligt loft 2009.**	☒	☐	☐
	Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?	☐	☒	☐ "

Klageren har i skadeanmeldelsen, jf. mail af 28/1 2015 til selskabet, bl.a. anført:

> "Jeg har et badeværelse på 1. sal og et køkken nedenunder, og skaden ser ud til at være i etageadskillelsen under toilet og brusekabine.
>
> I køkkenet var loftet forsænket (med forskalling og tynde plader under). Der var et lampeudtag i loftet, som ikke var korrekt afsluttet. Der kommer en elektriker i dag for at udbedre det, så jeg begyndte at tage pladerne fra det forsænkede loft ned i går aftes, og da jeg var næsten færdig, faldt der puds og gips og mørtel ned i hovedet på mig. Jeg har IKKE rørt ved forskalling eller gipsloft! Det faldt ned af sig selv. I det hjørne af loftet, hvor toilettet er ovenover, kan jeg se dele af faldstammen. I loftet svarende til, hvor brusekabinen sidder i badeværelset ovenpå, er der en stor fugtig skjold. Jeg vedhæfter billeder af de to steder.
>
> Jeg er nervøs for, at resten falder ned. Jeg har ikke lyst til at stå med et toilet i hovedet lige pludselig, og vand i en etageadskillelse er heller ikke godt, så jeg håber, at i reagerer meget hurtigt og helst i dag!"

Selskabets besigtigelseskonsulent foretog første besigtigelse den 5/2 2015. Af hans rapport fremsendt til selskabet fremgår bl.a.:

> "Den 28.01-2015 anmelder forsikringstager følgende forhold
>
> **1. Hvad er beskadiget og i hvilke rum?**
> 1) I køkken, er der på loftet store skjolder
> 2) I kælder mangler der jord på gaskedel

3) I stuer er loft faldet ned
4) Lugt på 1 sal grundet udluftning af kloak
…
Øvrige oplysninger
1. Skaden på loft i køkken er umiddelbart under brusekabine på 1 sal.
…
Der er ved besigtigelse konstateret følgende:
Ejendommen er et Villa opført som Murermesterhus/Bedre Byggeskik. Ejendommen er opført i 1932 og har murede facader, tegltag. Vinduerne er udskiftet på et givent tidspunkt og fremstår i dag i udtryk som PVC-vinduer.

Ad 1 FT udpeger anmeldte område som i omfang er på ca. 2m2. FT oplyser, at der i TR er oplyst at badeværelse på 1. sal er udført i 2009. Der kan konstateres fugtskjolder i det udpegede område, som kan relateres til fugtpåvirkning. FT har ikke oplevet utætheder i omtalte område.

Ad 2 FT udpeger at installation for vaskemaskine og gasfyr er af nyere dato, fordi gasfyr blev monteret i 2012. Det konstateres, at der ikke er udført jordtilslutning på gas og vaskemaskineinstallation. El-tavle sidder på 1. sal og er af ældre dato. Det antages, at elinstallation til gasfyr er af nyere dato.

Ad 3 FT udpeger loftet i stuen, der er drattet ned fra etageadskillelsen til 1. sal. Loftet er monteret direkte på stråpudset loft, hvor det konstateres, at der ikke er udført forskalling som underlag for loftet. Loftet er 10mm træpladeloft, antageligvis af typen Vibopan loftpaneler. Loftet er monteret med ca. 40mm blanke søm. Omfang er ca. 25m2

FT oplyser, at badeværelset ikke har været brugt i et stykke tid, fordi FT har valgt at fraflytte ejendommen da loftet i stuen i stueetagen faldt ned.

Ad 4 FT anviser at udluftning fra kloak ender bag toilettet. Det antages at det er denne udluftning der forårsager 'dårlig luft' i det meste af huset, hovedsageligt 1. salen.
…
Konklusion

Ad 1. Årsagen til fugtskjolder i køkken antages at være af ældre dato, da det er oplyst i TR, at der er udført nyt badeværelse i tidligere te-køkken. Dette bekræftes af, at der er udført ny afløbsinstallation. Installationen vurderes til at være lovlig udført. Det har ikke været muligt at konstaterer en utæthed i installationen.

Ad 2. Der skal monteres jord på gasfyr, da installationen er udført i 2012 jf. TR. Og med henvisning til stærkstrømsbekendtgørelsen.

Ad 3. Loftet som er faldet ned er af typen Vibopan loftpaneler og er monteret direkte på det stråpudsede loft. Årsagen til at loftpanelerne er drattet ned, antages til, at være manglende hæftning fra de søm der er brugt. Loftpanelerne dratter ned, da FT fjerner skyggelisterne. Skader på det stråpudsede loft, er meget typisk for ejendomme opført på daværende tidspunkt. Årsagen til disse skader er ælde og manglende vedligehold. FT har et ønske om, at der udføres glat loft med filt, såfremt der tilkendes erstatning.

Ad 4. Udluftning som er placeret bagved toiletter vurderes til at være korrekt udført. Lugtgener kan forekomme fra gulvafløb, hvis et sådan ikke har været påvirket af vand og derved være årsag til lugtgenerene. Det anbefales at FT vandpåvirker afløb ved 'normal' brug og derefter observer om lugtgenerne forsvinder."

Selskabets besigtigelseskonsulent foretog genbesigtigelse den 18/3 2015. Af hans rapport fremsendt til selskabet fremgår bl.a.:

"Ad 1. Der er foretaget en genbesigtigelse, hvor det kan konstateres, at der er benyttet forkert gulvafløb i brusenichen på 1. sal uden smøremembran, hvorpå installationen er ulovlig. Dette bekræfter hvorfor der har været vand igennem etageadskillelsen. Der er på besigtigelsen ligeledes konstateret, at badeværelset er udført med vådrumssikring på X-finer, hvorfor det kan konstateres, at denne del af konstruktionen antages til at være i orden.

Der skal i denne forbindelse tilkendes erstatning for det skadeanmeldte forhold, afløbsinstallation skal lovliggøres og flisearbejde skal efterfølgende udføres i partielt område.

NB! Der skal indhentes tilbud på udskiftning af afløb med dertilhørende de- og genmontering af fliser i bruseniche.

Følgeskaden under badeværelset (køkkenområde), et Vibopan loft på ca. 15m2 skal ligeledes dækkes, som en følgeskade af vand igennem etageadskillelsen. Nedenfor, er der anført et overslag på omtalte skade, der anderkendes som dækningsberettiget.

Ad 4. Det er konstateret, at vaccumventil er defekt i badeværelset på 1. salen. Ved nærremere eftersyn er denne monteret under vandspejlet, hvilket ikke er korrekt.

Vaccumventilen skal som følge deraf forhøjes med ca. 600mm. Dette arbejdes udføres eksempelvis i hvidt rør i samme dimension som eksisterende og med en ny vaccumventil. Skaden er dækningsberettiget jf. afsnit 3.1.

3. Skadeopgørelse
Overslag for udbedring af lofter og jordtilslutning af gasinstallation

POS	AKTIVITETER - Stuelofter og jordtilslutning	Enheder	Pris i alt
TØ	Levering af Vibopan paneler – Stuen ca. 25m2	1	5.000,00
TØ	Montering af Vibopan paneler – Stuen ca. 25m2	1	3.000,00
TØ	Forskallingsarbejder incl. montering(underlag pr. 60cm.)	1	1.200,00
TØ	Levering af Vibopan paneler – Køkken ca. 15m2	1	3.000,00
TØ	Montering af Vibopan paneler – Køkken ca. 15m2	1	2.000,00
TØ TØ	Forskallingsarbejder incl. montering(underlag pr. 60cm.)	1	800
TØ	Håndtering af affald	1	500
Sum		1,00	15.500,00
VVS	Lovliggøresle af afløbinstallation	1,00	4.500,00
	Forlængelse af rør + ny vaccumventil	1,00	1.500,00
Sum		1,00	6.000,00

MU	De- og genmontage af klinker i badeværelse som eksisterende	1,00	3.500,00
Sum		1,00	3.500,00
El	Etablering af jordtilslutning til gasinstallation	1,00	1.800,00
Sum			
I alt			26.800,00
	Moms	25,00%	6.700,00
Sum i alt			33.500,00
	Afskrivning - der afskrives ikke, da lofter ikke er nævnt i tabeloversigt.		0,00
	Selvrisiko	1,00	-5.000,00
Sum alt i alt	**Alt i alt til skadesdækning incl. moms**		**28.500,00**

Der skal ikke afskrives, fordi der ikke er anført afskrivning på lofter i tabeloversigten.

Erstatningsbeløb til udbetaling fratrukket selvrisiko på kr. 5.000-, **i alt kr. 28.500**"

Af udateret brev fra klagerens tømrer til klageren fremgår bl.a.:

"Badeværelse samt loft i køkken
Efter dagens gennemgang er det fortsat lidt uklart hvordan forsikringsselskabet ønsker denne skade håndteret. Vi foreslår at der dannes enighed om at følgende skal prissættes:

Opsætning af nyt gipsloft i køkken (følgeskade)
Demontering af diverse VVS
Nedrivning af fliser og gulv
Afrensning af omkringliggende konstruktioner for at fjerne eventuelle svampeangreb
Reetablering af undergulv
Reetablering af gulvafløb
Etablering af vådrumsmembran på gulv og vægge
Nye fliser på gulv og vægge
Diverse øvrig genmontering af installationer

Det vides på nuværende tidpunkt ikke om der er udført korrekt vådrumsmembran mv. jf. SBI 200.

Det mest fornuftige ville være at benytte muligheden nu, hvor der er taget hul og der ikke er genmonteret køkken og loft mv. nedenunder og der er taget hul i badeværelset og der allerede er synlige skader på opkanten og det omkringliggende gulv.
…
De kraftige lugtgener blev der heller ikke fra [taksators] side vist interesse i at foretage yderligere omkring. Dette er, som oplyst, ligeledes en stor gene for familien i dagligdagen.

Ud fra den betragtning at forsikringsselskabet kun vil udbedre skaden omkring selve gulvafløbet, vil … Tømrer ikke deltage i videre tilbudsgivning vedrørende udbedringen, da vi mener at den yderst begrænsede udbedring er håndværksmæssig uansvarlig.

[Taksator] oplyste at han vil indhente de nødvendige tilbud fra tømrer, murer, vvs, maler i egne rækker."

Af brev af 19/3 2015 fra klagerens tømrer til klageren fremgår det bl.a. videre:

"Vedr. opfølgende gennemgang af skader med taksator.
Som opfølgning på gårsdagens gennemgang af skader fremsendes hermed resumé af hvad der blev gennemgået og aftalt/drøftet.
…
Badeværelse samt loft i køkken
Efter gårsdagens gennemgang, må det konstateres, at det fortsat er uklart hvordan forsikringsselskabet ønsker denne skade håndteret.

[Taksator] oplyser at forsikringsselskabet kun vil dække udskiftning af gulvafløbet samt udbedring af skaderne omkring selve gulvafløbet. Efter længere tids diskussion indvilligede [taksator] i, at der også skal tages en prøve af den tydelige skimmelvækst og sende prøven til dyrkning. [Taksator] forestår dette.

[Taksator] oplyste i øvrigt at han mente at skimmelsvamp ikke er farligt og at dette blot er et 'modefænomen på lige fod med PCB og asbest'. Set i lyset af alle de skimmelskader vi har udbedret for forsikringsselskaber i tidens løb, er dette en påstand vi kun kan tage meget stor afstand fra.

De øvrige omkringliggende skader på gulvkonstruktion mener forsikringsselskabet åbenbart ikke bør udbedres, på trods af at disse er udført forkert og uansvarligt og medvirker til, at den øvrige konstruktion omkring badeværelsesgulvet er svækket og gulvfliser osv. løsner sig pga. af vibrationer og bevægelser. Opbygningen af gulvkonstruktion er ikke udført efter gældende SBi-anvisninger.

[Taksator] oplyste at SBi blot er anvisninger og ikke er gældende. Han kunne dog ikke oplyse hvilke forskrifter der så bliver vurderet ud fra. Det må forventes at forsikringsselskabet så vender tilbage med denne oplysning, så der kan vurderes ud fra en fælles og gældende reference?

Det kan oplyses at byggebranche og dennes rådgivere udfører samtlige byggerier med udgangspunkt i SBi-anvisninger, netop for at sikre, at byggerier udføreres iht. gældende bygningsreglementer og normer.

I så fald den udførte konstruktion ikke udbedres nu, hvor der er taget hul i konstruktionen både oppe og nede, vil der fremadrettet komme tilsvarende skader og utætheder med omfattende udgifter til følge. Dette bør undersøges nærmere ved destruktive tiltag. Resultatet af denne undersøgelse kan risikere afstedkomme yderligere nødvendige arbejder.

Forsikringsselskabet bedes bekræfte af det er en berettiget skade og at der ønskes udarbejdet tilbud i henhold til ovenstående.

… Tømrer tilbyder at udføre de yderligere nødvendige undersøgelser i medgået tid til timepris kr. 385,- ekskl. moms eller fast pris kr. 3.080,- ekskl. moms."

Selskabet har i en mail af 27/3 2015 til klageren bl.a. anført:

> "Skimmel:
> Der er ikke synlige tegn på skimmel i lerindskud. Hvis du mener, at dette ikke er korrekt, skal du som forsikringstager påvise, er der er tale om skimmel og skimlen har et sådan art, at dette udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.
>
> Jeg vedhæfter lidt information vedr. skimmel og hvornår denne er dækket af forsikringen. Husejernes Forsikring kan kun behandle forhold der er påvist. Påvises skimmelvækst – igen i sådan grad, at der er tale om en dækningsberettiget skade –, erstattes din udgift til undersøgelsen samt behandlingen. I modsat fald er du selv nødsaget til at afholde udgifterne hertil.
>
> Resultatet på skimmelprøverne på bjælkelag/spær samt krydsfinér, er lav til moderat. Det er typisk kun i de tilfælde, hvor væksten er massiv, at der skal gennemføres skimmelafrensning. Skimmel er sædvanligvis tilstede overalt, og som udgangspunkt ikke skadeligt for ejendommen.
>
> De testede og angrebne områder afrenses af Husejernes Forsikring."

I tilbud af 5/4 2015 til klageren vedrørende el-installationer hedder det:

> **"Fejl på el-installation på …**
>
> **Gas installation i kælder:**
> Selve installationen er fremtrukket fra ext. stikkontakt i samme rum, hvorfra der ikke er monteret beskyttelsesleder (dvs. jord på installationen), da den ikke fandtes i stikkontakten. Da vi målte dette igennem, fandt vi frem til at installationen var ledende.
>
> **Jordspyd:**
> Efter flere omgange, er det umuligt, at fremsige hvorfra jordspyddet er placeret. Man kan måle på noget af installationen, at der er beskyttelse med igennem, men den fremførte 2,5 mm2, som er standard, er ikke til at finde i tavlen. Dvs., klipper man forkert kabel/ eller fejl på kabel og man tager det fra, risikere man at fjerne beskyttelsen fra resten af installationen.
>
> **Garagen:**
> Installationen i garagen, er ligeledes fremført fra samme stikkontakt, som gas fyret var installeret på. Dvs., udvendig installation med i gummikabel, 2*0,75 mm2, uden beskyttelse.
>
> **Køkkenet:**
> Installationen i køkkenet, var taget fra komfur installation, dvs. 16A forsikring (og det sidder i tavlen) og materialet er kun godkendt til 10A. Dette vil kunne ha været lovligt, hvis dette var forsikret med max 10A og mærkning på tavlen.
>
> Prisoverslag for udbedring: 8.885 ekskl. moms"

Af mail af 2/10 2015 fra klagerens advokat til selskabet fremgår bl.a.:

> "For en ordens skyld bekræfter jeg, at
> 1. at jeg hos … Tømmer indhenter et overslag/tilbud på hvad det koster at afhjælpe badeværelse og køkken.
> 2. at udgiften til overslaget/tilbud deles ½½ mellem Jer og min klient maks. kr. 3.080,00 + moms
> 3. at I indtil sagen er afklaret, betaler udgifterne på toilet/bade vogn.
> 4. at forsikringen overvejer at betale udgifterne til lovliggørelse af el, således badeværelse/toilet i kælderen herefter lovligt kan bruges og toiletvognen herefter kan fjernes.
>
> Min klient har ekstraudgifter til elforsyning til toilet/badevognen, som jeg gerne hører om kan indgå i punkt 3. Endelig er der en mindre tvist på kr. 7.250,00 på loft i stue, som p.t er uafklaret."

Klagerens advokat har i mail af 29/10 2015 til selskabet anført:

> "Der er nu indhentet tilbud som aftalt.
>
> Ad 1 kr. 75.680,00 – badeværelse, jf. vedhæftede
> Ad 1 kr. 4.937,50 – køkken, jf. vedhæftede.
> Ad 4 kr. 11.106,25 – elinstallationer – jf. tilbud fra …
> Stue kr. 7.250,00 (difference på stue)
> I alt kr. 98.973,75.
>
> Der er ikke p.t. fremkommet regning på ad 2, som skal deles mellem min klient og Jer. Endvidere vedlægges faktura stor kr. 1809,38. De i fakturaen beskrevne ydelser blev udført efter aftale med taksator, således den skulle afholdes af forsikringsselskabet, hvorfor den ønskes refunderet.
>
> Henset til sagens forløb synes ikke urimeligt, at Husejernes Forsikring dækkede min klients udgift til undertegnede. Jeg har anvendt 5½ time af kr. 2.250,00 incl. moms eller kr. 12.375,00."

Selskabet har i mail af 4/12 2015 til klagerens advokat anført:

> "I forhold til **badeværelset** er der ikke fra forsikringstagers side påvist en skade eller en nærliggende risiko for skade, hvorfor Husejernes Forsikring ikke er forpligtet til at dække nogen omkostning hertil.
>
> Fakturaen på kr. 1.809,38 vedrører det destruktive indgreb der blev foretaget, for at konstatere hvorvidt der er en vådrumsmembran. Konklusionen blev at en sådan membran er tilstede, hvorfor regningen for indgrebet ikke skal ligge Husejernes Forsikring til last.
>
> Husejernes Forsikring vil ikke desto mindre tilbyde et kulance-beløb på i alt **kr. 10.000** vedr. badeværelset, hvilket blandt andet skal ses at dække udbedring af afløbet.
>
> I forhold til **køkkenet** er udgiften til udbedring under den lovmæssigt fastsatte bagatelgrænse på kr. 5.000. Udgiften hertil påhviler derfor vores forsikringstager.
>
> I forhold til **el-installationer** så vil Husejernes Forsikring, som drøftet ved besigtigelsen, dække udgiften til at etablere et jordspyd. Dette vurderes at koste ca. **kr. 3.000**. Det frem-

sendte tilbud på kr. 11.106,25 indeholder nogle yderligere ting, som Husejernes Forsikring ikke skal dække. Jeg skal gøre opmærksom på, at vi har mulighed for at trække en selvrisiko på dette forhold, men undlader det såfremt vi kan forlige sagen.

I forhold til **stuen** har Husejernes Forsikring anerkendt dette forhold som dækningsberettiget og for at få afsluttet sagen anerkender vi det indhentede tilbud på kr. 17.750. Vi betaler derfor dette beløb minus forsikringstagers selvrisiko på kr. 5.000, i alt til udbetaling **kr. 12.750**.

Jeg er ikke sikker på hvad du mener med 'henset til sagens forløb synes ikke urimeligt, at Husejernes Forsikring dækkede min klients udgift til undertegnede.' Jeg må desværre afvise dette, da Husejernes Forsikring ikke betaler for, at vores forsikringstagere lader deres forsikringssag håndtere af advokat.

Husejernes Forsikring tilbyder herefter i alt til udbetaling til forsikringstager: **kr. 25.750,00**. Jeg håber dette kan afslutte sagen."

I brev af 30/12 2015 fra klagerens advokat til nævnet hedder det:

"Da det ikke er lykkedes at forlige sagen skal jeg anmode Ankenævnet for Forsikring genoptage sagsbehandling, idet jeg skal fremkomme med følgende bemærkninger.

Påstanden ændres til følgende:
Indklagede betaler til klager kr. 111.283,13 med tillæg af procesrente fra sagens indbringelse for Ankenævnet.

Påstanden fremkommer som følger:
1. kr. 75.680,00 – badeværelse, jf. vedhæftede tilbud (bilag 11)
2. kr. 4.937,50 – køkken, jf. vedhæftede tilbud (bilag 12)
3. kr. 11.106,25 – elinstallationer – jf. bilag 4
4. kr. 17.750,00 – stue, jf. bilag 2
5. kr. 1.809,38 – omkostninger til afdækning af skader, jf. vedhæftede – bilag 13

I alt kr. 111.283,13

Ad 1 og 2
Som led forligsdrøftelser har klager som aftalt med indklagede foranlediget murermester … besigtige og … Tømrer til at besigtige badeværelse og køkken på ny og førnævnte har efter besigtigelse afgivet tilbud på afhjælpning af skjulte skader og følgeskader.

Der er afgivet tilbud på afhjælpning, jf. bilag 11 og 12.

Det gøres gældende, at badeværelset er behæftet med skjulte fejl og mangler samt følgeskader jf. belysning fra … og … Tømrer, som er dækningsberettigede under ejerskifteforsikringen.

Ad 3 og 4
Er henvises til tidligere til Ankenævnet fremsendte, jf. bilag 2 og 4 og det fastholdes, at der er tale om dækningsberettigede skader.

Ad 5
De i fakturaen – bilag 13 – beskrevne ydelser blev udført efter aftale med taksator, således den skulle afholdes af forsikringsselskabet, hvorfor den ønskes refunderet og er således medtaget i det samlede krav i den nedlagte påstand.

Endelig er det aftalt mellem klager og indklagede at udgifter til de nye besigtigelser og afgivelse af bud, jf. bilag 11 og 12 skal deles mellem klager og indklagede. Der er p.t. ikke fremkommet fakturaer."

Selskabet har i brev af 25/2 2016 til nævnet bl.a. bemærket:

"Det er selskabets opfattelse at bilag 11 og bilag 4 indeholder poster der ikke vedrører de dækningsberettigende forhold.

Selskabets holdning er at selskabet skal erstatte de dækningsberettigende forhold, som opgøres således:

Forhold 1 og 4:		
* Omkostninger til afdækning af skade jf. bilag 13		1.809,38 kr.
* Skade konstateret herved: Udskiftning af gulvafløb, ny vakuumventil m.v. og udbedring af loft i køkkenet	(anslået)	10.000,00 kr.
	I alt	11.809,38 kr.
	-selvrisiko	5.000,00 kr.
	Til udbetaling	**6.809,38 kr.**
Forhold 2:		
* Ulovlig el i kælder	Under bagatelgrænsen	
	Til udbetaling	**0,00 kr.**
Forhold 3:		
* Udbedring af skade på loft i stuen jf. bilag 2		17.750,00 kr.
	-selvrisiko	5.000,00 kr.
	Til udbetaling	**12.750,00 kr.**
I alt		**19.559,38 kr."**

Klagerens advokat har i brev af 4/4 2016 til nævnet anført:

"Indholdet af tidligere mine på vegne klager indgivne indlæg – herunder brev af 30.12.2016 med påstand og anbringender fastholdes.

Husejernes Forsikrings skrivelse af 25.2.2016 giver anledning til følgende:

De anmeldte skader er alle skjulte skader, som gøres gældende at være dækket af ejerskifteforsikring.

Ad badeværelse
Klager har fremlagt indhentede vurderinger fra håndværkere, som efter besigtigelser oplyser, at der er tale om ulovligheder og dårligt håndværk, jf. bilag 3 og 11.

Gulvet i badeværelset er ikke udført håndværksmæssigt korrekt, da det ikke er udført i henhold til gældende SBI-anvisninger. SBI anvisninger er udtryk for branchemæssige sædvane og normer, der skal udføres for at arbejdet kan betegnes håndværksmæssigt korrekt.

… Tømrer har bl.a. beskrevet forholdet som følger:

> *'De øvrige omkringliggende skader på gulvkonstruktion mener forsikringsselskabet åbenbart ikke bør udbedres, på trods af at disse er udført forkert og uansvarligt og medvirker til, at den øvrige konstruktion omkring badeværelsesgulvet er svækket og gulvfliser osv. løsner sig pga. af vibrationer og bevægelser. Opbygningen af gulvkonstruktion er ikke udført efter gældende SBi-ansvisninger.*
>
> *… oplyste at SBi blot er anvisninger og ikke er gældende. Han kunne dog ikke oplyse hvilke forskrifter der så bliver vurderet ud fra. Det må forventes at forsikringsselskabet så vender tilbage med denne oplysning, så der kan vurderes ud fra en fælles og gældende reference?*
>
> *Det kan oplyses at byggebranche og dennes rådgivere udfører samtlige byggerier med udgangspunkt i SBi-anvisninger, netop for at sikre, at byggerier udføreres iht. gældende bygningsreglementer og normer.'*

Det gøres således gældende, at tilbuddet i bilag 3 og 11 er dokumenterer, at afhjælpning af de skjulte fejl og mangler i badeværelset alle er dækningsberettede, jf. punkt 3 i betingelser for Ejerskifteforsikring.

Da gulvkonstruktionen ikke følger SBI-anvisninger nedsætter det bygningens værdi og brugbarhed, ligesom at manglerne vil medføre at det vil udvikle sig til en skade, hvis der ikke foretages afhjælpning.

Det gøres derfor gældende, at forsikringsselskabet er pligtig at erstatte kr. 75.680,00, jf. bilag 11.

<u>Ad køkken</u>
Endvidere gøres gældende, at skaderne på køkkenloftet er følgeskader fra utæt vådrumssikring og vand/kloakvand er fra badeværelse på 1. salen. Køkkenet ligger lige under badeværelset, jf. bilag 17.

Det gøres derfor gældende, at forsikringsselskabet er pligtig at erstatte kr. 4.937,50, jf. bilag 12.

Det gøres gældende, at skaderne i badeværelset og køkkenloftet er én skade, således der alene skal fratrækkes en selvrisiko på kr. 5.000,00 vedrørende disse forhold.

<u>Ad ulovlig el i kælder, garage og køkken</u>
Disse forhold er anmeldt til forsikringsselskabet. Bilag 4 er fremsendt til forsikringsselskabet den 8. maj 2015, jf. bilag 1.

Der er således ikke alene tage om ulovlige elinstallationer i kælder, men tillige i garage og køkken, jf bilag 4.

De ulovlige eleinstallationer er afdækket via bilag 4 og andrager kr. 11.106,25. Det bestrides, at der er tale om bagatelagtige mangler.

Det bemærkes i øvrigt, at der er langt flere ulovlige elinstallationer som ikke anmeldt. Klagers elektriker har oplyst at ulovligheder udover de anmeldte andrager kr. 25.000,00, som der tages forbehold om.

Ad loft i stue
Skaderne, som løber op i kr. 17.750,00, jf. bilag 2, i stuen er anerkendt."

I mail af 11/4 2016 fra selskabet til nævnet hedder det som svar herpå:

"I forlængelse af nævnets brev af 4. april 2016 med kopi af klagers advokats mail af samme dato skal vi meddele at klagers advokat ikke bibringer nye oplysninger til sagen og at vi ikke har yderlige at tilføje udover at vi konstaterer at der i mailen lægges vægt på at SBI anvisninger ikke er fulgt. Dette gør ikke i sig selv, at der er tale om dækningsberettigende forhold eller at der skulle være nærliggende risiko for skader."

Klagerens har indhentet et entreprisetilbud vedr. badeværelset. Af tilbuddet af 26/10 2015 fremgår bl.a.:

"Arbejdsbeskrivelse for murer.
Nedrivning af fliser. Opbrydning af klinker fra gulv. Fjernelse af undergulv klar til tømrer, til udførelse af nyt gulv. Efter tømrer lægges wedi plader.
Pris 8.525,00
…
Arbejdsbeskrivelse:
Påføring af vådrumsmembran På gulv og nye væg i nichen.
Pris 3.594,00
…
Arbejdsbeskrivelse:
Opsætning samt lægning af klinker. Opsætning af sokkelklinke. Fugning af fliser, klinker og sokkel. Gummifugning af vandrette og lodrette fuger.
Forbehold:
- At fliser og klinker lægges som ekst.
- At flisen/klinken kan findes.
- Flise/klinke pris er sat til 200kr/kvm.
- for skjulte fejl og mangler.
Pris 16.575,00
…
Arbejdsbeskrivelse for Vvs.
Afmontering og genmontering af radiator, vaskeskab samt toilet. Placering samme sted.
Pris 7.000,00
…
Arbejdsbeskrivelse for Tømrer.
Udbedring af fejlkonstruktion i bjælkelag/gulv.
Tilbuddet vedr. forstærkning af bjælkelag. Fald på gulv i kabine som bygges op i finer. Lægning af ny finer i hele badeværelset. Opsætning af ny vinge/brusevæg i gips.
Pris 15.700,00
…

Arbejdsbeskrivelse for Tømrer i køkken.
Opsætning af nyt gipsloft i køkken på forskalling pr 30cm samt 2 lag gips, klar til maler.
Forbehold:
- for skjulte fejl og mangler.

Pris 3.950,00

…
Arbejdsbeskrivelse for Maler.
Badeværelset: Vægge males 2 gange råhvid.
Køkken loft: 2 gange spartling, slibe og grunding med mikrodispers. Opsætning af filt og male 2 gange loftmaling hvid.

Pris 5.200,00

…
OBS.
Al arbejde udover det beskrevende er ekstra arbejde og vil afregnes på time basis a 400kr/time plus materialer, administration og leje af maskiner.
…

Subtotal:	60.544,00
25,00 % moms:	15.136,00
Total DKK:	**75.680,00"**

Af tømrertilbud af 20/10 2015 fra klagerens tømrer fremgår bl.a.:

"TILBUD
Opsætning af nyt gipsloft i køkken på forskalling pr 30 samt 2 lag gips, klar til maler.
…
I alt inkl. moms: 4.937,50"

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

"3. Hvad dækkes

3.1 Forsikringen dækker

- Udbedring af skade på bygningerne.
- Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele

Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævne værdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

I policens forstand skal begrebet 'nærliggende risiko' forstås som forhold, der erfaringsmæssigt vil udvikle sig til en skade, hvis der ikke foretages særligt omfattende forebyggende foranstaltninger.

3.2 Forsikringen dækker
…
- Udbedring af manglende eller nedsat funktion af el-installationer i eller på de forsikrede bygninger.

- Lovliggørelse af el-installationer i eller på de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses- / opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet til Husejernes Forsikring.

…

4. Hvad dækkes ikke

...

- Forhold under den lovgivningsmæssigt fastsatte bagatelgrænse på kr. 5.000."

Nævnet har fået forelagt fotos.

Nævnet udtaler:

Klagerens advokat har i brev af 30/12 2015 oplistet klagerens påstand i 5 punkter. Selskabet har ved brev af 25/2 2016 anerkendt dækning for punkt 4 (stue) og punkt 5 (omkostninger til afdækning af skader), og nævnet lægger derfor til grund, at den tilbageværende tvist mellem parterne alene angår forhold ved badeværelse og loft i køkken (punkt 1-2) samt elinstallationer (punkt 3).

Badeværelse og køkkenloft

Det fremgår af rapport af 18/3 2015 fra selskabets besigtigelseskonsulent, at der er benyttet forkert gulvafløb i brusenichen på 1. sal uden smøremembran, hvilket er årsag til, at der har været vand gennem etageadskillelsen, og at der er sket følgeskade på køkkenloft. Desuden er vakuumventilen defekt og monteret under vandspejl. Selskabet har ved brev af 25/2 2016 anerkendt, at disse forhold er dækningsberettigende, og har anslået udbedringsomkostningerne til 10.000 kr., hvorfra selskabet fratrækker en selvrisiko på 5.000 kr.

Af brev af 19/3 2015 fra klagerens tømrer fremgår blandt andet, at der er omkringliggende skader på gulvkonstruktion, som er udført forkert og uansvarligt og medvirker til, at den øvrige konstruktion omkring badeværelsesgulvet er svækket, og gulvfliser osv. løsner sig på grund af vibrationer og bevægelser. Tømreren anfører, at opbygningen af gulvkonstruktionen ikke er udført efter gældende SBi-anvisninger. Klageren har fremlagt en række fotos.

Nævnet bemærker, at forsikringen dækker forhold, som opfylder forsikringens definition på en skade, eller som udgør en nærliggende risiko for skade. Det påhviler efter almindelige forsikringsretlige principper forsikringstageren at bevise sit krav på forsikringsdækning.

Klagerens tømrer har ikke nærmere konkretiseret, hvori de omkringliggende skader på gulvkonstruktionen nærmere skulle bestå eller omfanget heraf. Nævnet finder, at klageren på det foreliggende grundlag ikke har bevist, at der – ud over det af selskabet anerkendte – er brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i badeværelset, som nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder, og som derfor udgør en skade, eller at der er forhold, som indebærer en nærliggende risiko for skade. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at anerkende, at der er yderligere dækningsberettigende forhold i badeværelset på 1. sal.

Klageren har fremlagt et entreprisetilbud af 26/10 2015 på 75.680 kr. og et tømrertilbud af 20/10 2015 på 4.937,50 kr. Efter en gennemgang af sagen – herunder arbejdsbeskrivelserne i disse udbedringstilbud – finder nævnet at måtte lægge til grund, at entreprisetilbuddet af 26/10 2015 indeholder arbejder, som rækker ud over, hvad der er nødvendigt at udføre for at udbedre gulvafløb, vakuumventil og køkkenloft inklusiv genopretning af gulve og lofter mv. Nævnet bemærker, at tømrertilbuddet af 20/10 2015 efter sin ordlyd omhandler arbejder, der også er omfattet af entreprisetilbuddet af 26/10 2015.

Nævnet kan på den baggrund ikke kritisere, at selskabet alene har tilbudt klageren at betale en skønsmæssig andel af disse tilbud.

I en situation som den foreliggende, hvor selskabet alene kan anerkende delvis dækning i henhold til et af forsikringstager fremlagt entreprisetilbud, er det imidlertid nævnets opfattelse, at selskabet bør basere sin erstatningsopgørelse på en konkret vurdering af, hvilke udbedringsarbejder der er nødvendige for at udbedre skaden, samt de skønnede omkostninger hertil. Nævnet finder, at selskabet ikke har sandsynliggjort, at de dækningsberettigende forhold kan udbedres for det anslåede beløb på 10.000 kr.

Nævnet finder efter en samlet vurdering af sagen, at klageren er berettiget til en erstatning på 30.000 kr. inklusiv moms for udbedring af dækningsberettigende forhold i badeværelse og ved køkkenloft. Erstatningen forfalder til betaling, når hun fremlægger dokumentation for, at udbedringsarbejdet er udført. Nævnet har ud over de indhentede tilbud også lagt vægt på det overslag over skadeopgørelse, som selskabets besigtigelseskonsulent har udarbejdet efter sin besigtigelse den 18/3 2015.

Elinstallationer

Parterne er enige om, at det er en ulovlig elinstallation, at gasinstallationen i kælder mangler jordtilslutning. Af den fremlagte sagkyndige beskrivelse "fejl på elinstallation på …" af 5/4 2015 fremgår, at installationen i garagen ligeledes er fremført fra samme stikkontakt, som gasfyret var installeret på. I køkken er installationen taget fra komfurinstallationen, der har 16A sikring, selvom materialet kun er godkendt til 10A. Det anføres, at dette ville kunne have været lovligt, hvis det var forsikret med max 10A og mærkning på tavlen.

Nævnet lægger til grund, at de beskrevne forhold ved elinstallationer i garage og køkken også er ulovlige. Nævnet finder, at selskabet derfor skal yde forsikringsdækning for udbedring, jf. det fremlagte tilbud af 5/4 2015 på 8.885 kr. eksklusiv moms, med fradrag af selvrisiko på 5.000 kr.

Klagerens advokat har anført, at der er langt flere ulovlige elinstallationer, som ikke er anmeldt, og at klagerens elektriker har skønnet, at ulovligheder ud over det anmeldte andrager 25.000 kr. Nævnet forudsætter, at selskabet genoptager sagsbehandlingen angående ejendommens elinstallationer, hvis klageren foretager nye konkrete skadeanmeldelser.

Idet nævnet forudsætter, at selskabet som tilsagt klageren ved brev af 25/2 2016 udbetaler hende 17.750 kr. med fradrag af selvrisiko i erstatning for skade på stueloft samt 1.809,38 kr. til dækning for omkostninger til afdækning af skade i badeværelse,

17. 88191

b e s t e m m e s :

Selskabet, Gable Insurance AG v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur A/S, skal yde forsikringsdækning med 30.000 kr. med fradrag af selvrisiko for udbedring af de anmeldte forhold ved badeværelse og køkkenloft samt yde forsikringsdækning for den fremlagte faktura af 5/4 2015 for el-arbejde med fradrag af selvrisiko. Klagerens erstatning skal forrentes i henhold til forsikringsaftalelovens § 24 fra 14 dage efter, at selskabet har modtaget faktura for udført arbejde.

Klageren får ikke medhold i øvrigt.

Klagegebyret tilbagebetales.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels