Ankenævnet for Forsikring

Den 19. april 2017 blev i sag nr. 89783:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
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 køb af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over selskabets afvisning af at dække skæve gulve, loftsplader, der tander, og et ulovligt afløb i kælderskakt.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdene ved gulvene og lofterne ikke udgør skader i ejerskifteforsikringens forstand, og at afløbet ikke er omfattet af forsikringens udvidede dækning for ulovlige stik- og kloakledninger.

Den forsikrede bygning er opført i 2008. Klageren overtog ejendommen den 25/7 2012 på baggrund af en tilstandsrapport af 14/1 2012. Tilstandsrapporten indeholder ikke relevante oplysninger for sagen.

I klagen af 19/8 2016 har klageren bl.a. anført:

> "2. Hvad vil du konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)
>
> Eksisterende gulve afmonteres og gulvet rettes/høvles og nye gulve monteres i de omhandlende rum, hvor skævheder er konstateret.
>
> Eksisterende lofter i garage og kælder nedtages og rettes med tilstrækkeligt understøtning, hvorefter loftsplader monteres igen.

Stikledning til afledning af regnvand i kælderskakt føres til regnvandsbrønd."

I supplerende redegørelse til klagen har klageren bl.a. anført:

"I forbindelse med en verserende sag vedrørende ulovlige eller dårligt udført bygningsarbejde med deraf nedsat brugbarhed, ønsker vi at klage over afgørelser i sagen truffet af Dansk Boligforsikring. Huset er færdigmeldt til … Kommune i 2008.

Der er udarbejdet rapporter af syn/skønsmand som vedlægges klagen.
Klagen vedrører nedenstående punkter

1: I en udendørs kælderskakt er i et hjørne et afløb i det støbte underlag. Ved et kraftigt regnskyl, steg vandet i kælderskakten med risiko for at trænge ind i huset ved kælderdøren. Ved oprensning af afløbet konstaterede vi, at afløbet ikke var tilsluttet regnvandsbrønden på grunden, men at vandet blot trængte ned i gruslaget under det støbte underlag. Røret var skåret af umiddelbart under støbelaget og havde dermed en samlet længde af ca. 15 cm.

Ved opslag på flere hjemmesider herunder DTI defineres bortledning af regnvand til regnvandsbrønd som en stikledning.

I vores udvidede forsikringspolice er specifikt nævnt at forsikringen dækker stikledninger, men dansk Bolig forsikring har afvist at dække skaden.

2: Skæve gulve i flere af husets rum samt lofter i henholdsvis garage og kælder.

Flere af de monterede gulve såvel klinke som trægulve er lagt direkte på et skævt udført betonunderlag, ligesom der flere steder er lunker og højderygge hvilket i køkkenalrum har gjort at slidlaget på trægulvet har løftet sig ligesom møblering har krævet opklodsning af kommoder.

Lofterne i garagen består af troltex plader, som ikke er tilstrækkeligt understøttet, hvorfor flere plader tander, og det var ikke muligt at monteret lamper på et skinnesystem grundet skævheder.

Loftet i kælderen består af lydisolerende gipsplader og ligesom loftet i garagen er loftet ikke tilstrækkeligt understøttet og pladerne tander mange steder. Det var ligeledes heller ikke muligt at montere de indkøbte lampeskinner i kælderen. Ved syn og skøn blev det i rapporten beskrevet som at lofterne ikke var opsat af en fagmand.

De skæve gulve og lofter nedsætter husets brugbarhed og vanskeliggør møblering med enkelte møbler."

Selskabet har i brev af 5/10 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Der er tale om en forholdsvis ny ejendom opført af de tidligere ejere i 2008 (se tilstandsrapporten). Den håndværksmæssige udførelse er ikke helt fantastisk, og der har været anmeldt mange forhold til ejerskifteforsikringen. En del af de anmeldte forhold er blevet dækket, herunder ulovlige VVS-installationer, dårligt udførte skotrender, manglende funktion af gulvvarme, manglende vådrumssikring i begge badeværelser samt manglende isolering af brugsvandsrør ført i gulvet.

Der har været udmeldt syn og skøn i sagen, for at afgøre uenighed mellem parterne om dækning og om udbedringsmetoder, og der er udarbejdet syn og skønserklæring og 3 tillægserklæringer. Sagen har verseret siden efteråret 2013, og der er i perioden løbende anmeldt skadeforhold.

…

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Forhold 1:

Gulvene i ejendommen er støbt skævt - se skønserklæringens spørgsmål 1.1 og 2.1. og det bilag …, hvor skævhederne er indtegnet.

Hvor der er trægulve (spg. 1.1.) har skønsmanden opmålt skævhederne til at overstige planhedskravet (+-2mm over 2 meter) i følgende rum: stuen, køkken/alrum, kontor og garderobe.
I køkken/alrum er en 'højderyg', hvor trægulvet sprækker, og der ses delamnering.

Hvor der er flisegulve (spg. 2.1) har skønsmanden vurderet at køkkengulvet overholder planhedskravet, men at der mangler fald mod afløb (nogen steder) i badeværelserne.

Vi har dækket manglende vådrumssikring i badeværelserne, og gulvene vil blive oprettet med korrekt mod afløb i forbindelse med udbedringen heraf.

Højderyggen i køkken/alrum hvor trægulvet delaminerer, har vi dækket, da udbedringen vil ske i forbindelse med at det uisolerede brugsvandsrør, der løber tværs igennem gulvet, skal hugges op og isoleres. Se bilag …

Skønsmanden oplyser, at skævhederne kan give gener i forbindelse med møblering, hvor større gulvplacerede reoler evt. må opklodses. Dette svar gælder både i rum hvor planhedskravet ikke er opfyldt (kontor og garderobe), og i rum, hvor planhedskravet er opfyldt (køkkenet).

Bygningsreglementet indeholder ikke krav til planhed af gulve (se besvarelsen af spg. 2.a i den supplerende skønserklæring). Skønsmanden har i spg. 2.b opstillet branchens udfaldskrav til klinke- og flisegulve, og oplyst, at kravene til vandrethed er overholdt.

Branchekravene til planhed og vandrethed er udarbejdet for at sikre, at hver håndværker i en udførelsesproces kan arbejde bedst muligt videre på en anden håndværkers arbejde. F.eks. vil en tømrer som skal ligge trægulve eller en murer, som skal ligge fliser, have sværere ved at lave sit arbejde pænt, hvis det underliggende betondæk er meget skævt. Der er derfor ikke tale om et krav i forhold til bygningsreglementet, men et branchekrav, for at sikre de efterfølgende håndværkeres kundetilfredshed.

Skævhederne i gulvene har ingen betydning for gulvenes holdbarhed eller stabilitet. Som sagt har vi dækket den højderyg i køkken/alrum, hvor trægulvet delaminerede. Alle andre steder, er der alene tale om mindre, men jævne fald uden konstruktiv betydning.

Gulvene gynger ikke (der er flisegulve og klikgulve udlagt direkte på betonen), og vores kunde har ikke godtgjort, at møblering ikke er mulig. Der er alene tale om kosmetiske gener (når man ved det), og muligvis et behov for justering af f.eks. køkkenelementer visse steder (vi er ikke blevet forevist møbler, som ikke stod stabilt, eller som måtte klodses op).

Forhold 2:
Lofterne i kælderen er sjusket udført og bærer præg af at være udført af ikke-fagfolk. Se skønserklæringens spørgsmål 7.

Lofterne har siddet siden opførelsen i 2008. Der er ingen skader sket som følge af den måde opsætningen er udført. Vi har afvist at dække lofterne, da der ingen skader er, og vi vurderer ikke, der vil ske skader som følge af den måde lofterne er udført. Skønsmanden har bekræftet dette - se besvarelsen af spørgsmål 7.3.

Vores kunde havde efter indflytning indkøbt nogle lampeskinner, som han er bange for at opsætte i lofterne, og det er dette, der har begrundet anmeldelsen. Ejerskifteforsikringen dækker aktuelle skader til stede på overtagelsestidspunktet og fejl, som giver nærliggende risiko for skade. Evt. planlagte ændringer af konstruktionerne, herunder opsætning af de ønskede lampeskinner, er ikke dækket af forsikringen. Det er muligt at bruge ejendommen på almindelig vis med lofterne, som de er udført.

Forhold 3:
I forbindelse med regnvejr har kunden opdaget at afløbet fra kælderskakten ikke er ført til udledning i det offentligt kloaksystem. I stedet slutter afløbet direkte i jorden, og hvis jorden ikke kan optage regnvandet hurtigt nok, kan vandet stuve op i kælderskakten.

Udbedring består i, at trække vandafledningsrør fra afløbet i kælderskakten, ud under skaktens fundament og tilslutte det til en spulebrønd før kommunens tilslutningsbrønd. Se bilag …

Der er tale om et forhold udenfor bygningen, der ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.
Ejerskifteforsikringens udvidede dækning meddækker ulovlige stik- og kloakledningen udenfor bygningen (forsikringsbetingelsernes pkt. 16.8)

Der er tale om en ulovlig afledning af regnvand. Det er ikke en kloak- eller stikledning. Vi er ikke bekendt med at DTI skulle definere en regnvandsledning som en stikledning. Den almindelige byggetekniske definition af stikledninger, er en forsyningsledning mellem det kollektive forsyningsnet og det enkelte hus eller matrikel.

Jeg henviser til den omfattende praksis der er hos Ankenævnet selv, hvorefter regnvandsafledning ikke er omfattet af en evt. tilvalgt udvidet dækning af ulovlige stik- og kloakledninger.

3. Konklusion
De 3 forhold, som vi har afvist er ikke skader i ejerskifteforsikringens forstand, og klagen bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 29/10 2016 til selskabet bl.a. anført:

"**Vedr. skæve gulve:**
Vi har ikke forstået at Dansk Boligforsikring har givet tilsagn om ophugning af brugsvandsstreng, idet de i stedet er fremkommet med alternative forslag. For så vidt angår køkkenalrummet, så indgår afretning af højderyggen ikke i Skønsmandens prisoverslag, men vi beder i så fald Ankenævnet notere sig at Dansk Boligforsikring dækker dette forhold.

Omkring skævheden ved klinkerne i køkkenalrum er der ikke alene tale om kosmetiske gener som Dansk Boligforsikring har nedlagt påstand om. Vi har ved et (ud af flere) skønsmøder fremvist, at det ikke var muligt at opstille køkkenelementer på fast sokkel på det skæve gulv, hvortil Dansk Boligforsikring foreslog at vi skulle save soklen skæv efter gulvet.

De resterende steder med skæve gulve giver i sig selv ikke en decideret skade (bortset fra badeværelserne, men de er godkendt til udbedring), men giver nedsat brugbarhed, da det kan være nødvendigt at opklodse større møbler, alternativt nedsætter det mulighederne for placering af møbler.

Vedr. skæve lofter i garage og kælder:
Lofternes skævheder umuliggør opsætning af skinnesystem til loftslamper, og bevirker derfor at brugbarheden er nedsat. Loftet i kælderen er ikke tilstrækkeligt understøttet (hvilket også fremgår af Skønserklæringen) hvilket bevirker at loftpladerne tander i forhold til hinanden.

Vedr. ulovlig regnvandsafledning:
Spørgsmålet omkring manglende afledning af regnvand fra kælderskakten er behandlet ved flere møder mellem Dansk Boligforsikring, skønsmand, advokat og os som forsikringstager. Vi har som forsikringstagere fundet definitionen på en stikledning på internettet på DTI's hjemmeside, hvor en stikledning bl.a. defineres som afledning af regnvand til en regnvandsbrønd.

Det fremgår ikke af forsikringspolicen fra Dansk Boligforsikring hvad deres definition på en stikledning er, hvorfor vi som forbrugere forventer at forsikringsselskabet anvender korrekte definitioner på fagtekniske begreber. Eller beskriver dækningsgraden.

I lokalplan … for … Kommune fremgår det at regn og spildevand skal separeres og regnvandet ledes til et regnvandsbassin i den sydvestlige del af lokalplansområdet.

For god ordens skyld vil vi også rette et faktuelt forhold vedr. hvor længe sagen har verseret. Det fremgår af Dansk Boligforsikrings svar til Ankenævnet, dateret d. 5. okt. 2016, at sagen har verseret siden efteråret 2013. Dette er ikke korrekt. Sagen tager sin begyndelse allerede i dec. 2012, hvor vi første gang konstaterer at gulvvarmen ikke virker, og kort efter kontakter vi Dansk Boligforsikring telefonisk (ad flere omgange)."

Selskabet har i mail af 7/11 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Skæve gulve:
Klager har været og er fortsat repræsenteret ved advokat i forbindelse med syn og skøn og de dækninger, der har været efter dette, herunder dækningen for de uisolerede brugsvandsrør. Hvis klager er usikker på dækningen (som alt ligger på skrift) foreslås det, at klager konsulterer sin advokat. Klagers bemærkninger giver ikke anledning til yderligere fra vores side.

Skæve lofter i garage:
Ingen bemærkninger.

Ulovlig regnvandsafledning:
…
Parterne er ikke uenige om det tekniske/faktiske i sagen - der er tale om manglende/ulovlig afledning af regnvand fra afløbet i kælderskakten. Parterne er alene uenige om det juridiske, nemlig om regnvandsafledning er omfattet af den udvidede dækning (ulovlige stik- og kloakledninger)."

Klageren har i mail af 7/12 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Vedr. skæve gulve:
Dansk Boligforsikring har udelukkende givet tilsagn om dækning af skæve gulve, ***hvis*** udbedringen af det uisolerede brugsvandsrør skulle ske ved ophugning, og i så fald gælder deres dækning ***alene*** det skæve gulv i køkkenalrummet.

(Badeværelsesgulve dækkes også, men det er grundet bagfald og udbedres i forbindelse med udførelse af vådrumsmembran).

Hverken vi, eller vores advokat, er bekendte med at Dansk Boligforsikring har givet tilsagn om dækning ved ophugning endnu. Vi har udelukkende modtaget korrespondance på dækning af ophugning betinget af at udgiften til udbedring af gulvvarmen indgik i det samlede beløb, som skønsmanden havde opgjort alene for ophugning (jvf. Dansk Boligforsikrings mail af 26. nov. 2015), hvilket ikke var relevant idet gulvvarmen skulle forsøges udbedret ved ekstra varmepumpe jvf. skønserklæringen.
Dansk Boligforsikring har indtil nu forsøgt at komme med alternative løsninger til ophugning, herunder synlig rørføring, som er blevet afvist af os, idet det nedsætter brugbarheden af huset, ligesom det skæmmer det kosmetisk, og nedsætter husets værdi (vurderet af ejendomsmægler).

Dansk Boligforsikring's sidste forslag om rørføring over loftet, har Byggesagsafdelingen i kommunen (som har overtaget efter det tidligere Bygge- og Teknikstyrelse) afvist at give byggetilladelse til, idet denne løsning ikke overholder gældende byggereglementer.

De sidste nye oplysninger (ultimo nov. og primo dec. 16) i sagen er, at Dansk Boligforsikring igen bringer synlig/delvis synlig rørføring i forslag ved at stille suppl. spørgsmål til skønsmanden desangående … Således er problematikken omkring de skæve gulve og højderygge/lunker, der bl.a. har forsaget delaminering af de eksisterende trægulve, stadig ikke dækket af Dansk Boligforsikring, idet gulvene ved en sådan løsning således slet ikke vil blive berørt."

Selskabet har i mail af 10/1 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Ankenævnet for Forsikring er alene blevet bedt om at vurdere forholdet omkring de skæve gulve. Alle oplysningerne omkring udbedring af de uisolerede brugsvandsrør og gulvvarmen bedes Nævnet derfor se bort fra, da der verserer en sag ved retten herom. Nævnet skal derfor alene tage stilling til, om gulvene er så skæve, at det udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vi har afvist, at skævhederne er af en størrelsesorden, at det nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt. Det er korrekt, at vi har tilbudt at afslibe højderyggen hvis der alligevel skal åbnes til gulvet i køkkenalrum. Derudover til gulvene i badeværelserne blive rettet op, når der skal laves ny vådrumssikring.

Jeg vedlægger kopi af den allerførste besigtigelsesrapport, der blev lavet omkring gulvene samt oversigtstegning og de fotos konsulenten tog. Jeg vedlægger desuden skadeanmeldelsen, hvor man kan se, at kunden troede trægulvene havde givet sig som følge af problemer med indregulering af gulvvarmen.

Dette giver Nævnet et indblik i gulvenes stand og den delaminering som også er beskrevet i syns og skønsrapporten lidt over et år senere.

Der er tale om et rent kosmetisk forhold, som ikke giver problemer i forhold til brug af gulvene. Gulvene - bade klinkegulvene og trægulvene - har fuld funktion. Træ og klinker er udlagt på beton, så der er ikke noget, der gynger eller giver sig. Skævhederne opdages alene ved opmåling.

Der henvises også til skønsmandens oplysninger og det tidligere fremhævede. Der er ikke tale om en skade, som kan kræves dækket af ejerskifteforsikringen."

Klageren har i brev af 22/2 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Kommentar vedrørende skæve gulve.

Vedrørende Dansk Boligforsikrings (herefter DB) skrivelse omkring at se bort fra oplysninger vedrørende uisolerede brugsvandsrør og gulvvarme, fastholder vi vores kommentar omkring at DB udelukkende har givet tilsagn om dækning af skæve gulve i køkken/alrum alene i en kontekst der ikke er relevant, hvorfor deres tilsagn må betragtes som ligegyldigt.

DB's påstand om at skævhederne udelukkende er konstateret ved opmåling er ikke korrekt. Vi konstaterede skævheder bl.a. ved opsætning af nyt køkken, hvor det ikke var muligt at montere køkkenet på fast sokkel uden at skulle skjule gulvets skævheder ved montering af fejelister eller som DB foreslog, at save soklerne til efter gulvets skævheder. Grundet den gennemgående højderyg i huset, begrænser dette ligeledes muligheden for møblering på trægulvene, idet de relevante møbler vil stå skævt. Den nedsatte brugbarhed bekræftes også af skønsmanden, jf. skønserklæring af 28. november 2014 tema 1.3. Således har gulvene ikke fuld funktion som påstået af DB.
…
Vi fastholder derfor at skævhederne er af et sådant omfang, at det nedsætter husets værdi og brugbarhed.

Vedrørende besigtigelsesrapporten udfærdiget af [besigtigelseskonsulent] der henvises til af DB:

Rapporten er udfærdiget af en konsulent fra DB og dermed ikke upartisk.
…
Vi henholder os til skønsrapporten, som tidligere er fremsendt, og som må betragtes som den juridisk gældende."

Nævnet har fået forelagt bilag og fotos fra sagen. Et uddrag gengives i det følgende.

Af klagerens mail af 22/4 2013 til selskabet fremgår bl.a.:

> "Grundet problemer med gulvvarmen i huset, har trægulvet i køkken/alrum ligeledes taget skade. Herunder har flere stave løftet sig op til 2 mm ligesom en enkelt stav har fået en revne på ca. 33 cm."

Af syns- og skønserklæring af 28/11 2014 fremgår bl.a.:

> "**Skæve trægulve**
> 1.1
>
> Syns-og skønsmanden bedes opmåle alle trægulve og oplyse, om disse må antages at være skæve, dvs. ikke overholder leverandøranvisninger og lovkrav vedrørende tolerancer eller ikke er udført håndværksmæssigt korrekt på udførelsestidspunktet.
>
> Svar:
>
> For gulve af den pågældende type, er planhedskravet til underlaget +/- 2 mm. over målt over 2 meter.
>
> Skønsmanden har foretaget opmåling af trægulvene (se bilag A), og konstateret afvigelser i forhold til ovenstående i følgende rum:
>
> - Stuen
> - Køkken/alrum
> - Kontor
> - Garderobe
>
> 1.2
>
> Såfremt spørgsmål 1.1 besvares benægtende, anmodes syns- og skønsmanden om at oplyse, om der på baggrund af det konstaterede vedrørende trægulvene er sket skade på disse eller risiko for skade på disse eller på andre bygningsdele, såfremt der ikke foretages en udbedring.
>
> Svar:
>
> I gulvet i køkken/alrummet i delen mod entreen/gangen er der en "højderyg". Over denne højderyg, ses der sprækker og delaminering i gulvet (se billede 1)
>
> 1.3
>
> Syns- og skønsmanden anmodes om at oplyse, om de konstaterede forhold giver begrænsninger i rumindretning, herunder opstilling af møbler, hvad enten disse sker frit på gulvet eller er fastmonteret, eksempelvis skabe, reoler og andet langs vægge.
>
> Svar:
>
> Der vil være gener/begrænsninger i f.eks. opstilling af gulvplacerede reoler, da det i nogle positioner vil være nødvendigt, at foretage opklodsninger pga. skævheder i gulvet.
> …

2.3

Syns-og skønsmanden bedes oplyse, om der kan konstateres bagfald, og om det er muligt at opstille køkkenelementer på sædvanlig vis.

Svar:

De konstaterede skævheder i køkkengulvet, vanskeliggøre opstilling af traditionelle køkkenelementer med sokkel, da der æstetisk set vil være nogle udfordringer. Men gulvets planhed overholder branchens stillede krav.

…

Lofter I kælder og garage

7.1

Syns- og skønsmanden anmodes om at besigtige lofter i kælder (gipslofter) og oplyse, om disse er opsat håndværksmæssigt korrekt og i overensstemmelse med BR 98.

Svar:

Kælderens gipslofter bærer præg af ikke at være opsat af fagfolk. Pladerne 'tander' i forhold til hinanden, pga. manglende omhu ved opsætning af underlaget (se billede 7). Der kan konstateres uunderstøttede samlinger mellem de enkelte plader.

7.2

Såfremt 7.1 besvares benægtende, anmodes syns- og skønsmanden om at oplyse, om det konstaterede påvirker funktionen, herunder opsætning af lamper, skinner etc.

Svar:

Forholdet har primært æstetisk betydning, men kan vanskeliggøre ophængning i loftet.

7.3

Såfremt 7.2 besvares bekræftende, anmodes syns- og skønsmanden om nærmere at beskrive, hvad der skal foretages for at udbedre det konstaterede, og hvad dette må antages at ville koste.

Svar:

En udbedring af forholdet vil fordre, at eksisterende lofter og underlaget for disse nedtages, og at nyt underlag og nye lofter opsættes.

De skønnede omkostninger hertil andrager kr. 25.000,- ekskl. moms, men inkl. maling af loft."

10. 89783

Af syns- og skønserklæring af 13/5 2015 fremgår bl.a.:

"**Spørgsmål 2.a**

Skønsmanden har under svar på spørgsmål 2.3. oplyst, at gulvets planhed overholder branchens stillede krav. Skønsmanden anmodes om at oplyse, om bygningsreglementet angiver krav til planhed og i givet fald om disse er overholdt?

Svar:

Bygningsreglementet angiver ikke krav til planhed af gulve.

Spørgsmål 2.b

Yderligere anmodes skønsmanden om at oplyse, hvilke krav branchen stiller (hvilke tolerancer) og kontrollere, om dette stemmer overens med de målinger, der er foretaget af gulvets planhed?

Svar:

Følgende skema viser branchens krav vedr. klinkebelagte gulve.

Som det fremgår af skemaet, er 'kravene' til vandrethed +/- 8 mm. målt over 5 meter hvilket er overholdt.

Udfaldskrav til klinke- og flisegulve i våde og tørre rum

	Lempet toleranceklasse	Normal toleranceklasse	Skærpet toleranceklasse	Kontrolmetode og -middel
Planhed og lunker	-	±2 mm/2 m	-	F 1 Retskinne
Vandrethed > 5 m	-	Max ±8 mm	-	B5 Retskinne og vaterpas

…

Spørgsmål 2.c

Endelig anmodes skønsmanden om til dette punkt at oplyse, om entre og kælder, hvor planhed også er opmålt, overholder branchens krav og i givet fald, hvilke krav, der sigtes til, jfr. som ovenfor vedrørende køkken/alrum?

Svar:

Se besvarelsen af spørgsmål 2.b. Også her er kravet på +/- 8 mm. pr. 5 meter overholdt.

…

Spørgsmål 7.a

Ad svar på spørgsmål 7.1

Skønsmanden afgiver oplysninger om loftet i kælderen, men det fremgår ikke, om svaret også omfatter loftet i garagen?

Såfremt loftet i garagen ikke er medtaget i svaret på spørgsmål 7.1, anmodes skønsmanden om at besvare spørgsmålet, også for så vidt angår loftet i garage?

Svar:
Det er de samme forhold der gør sig gældende vedr. loftet i garagen.

I besvarelsen af spørgsmål 7.3 er omkostninger til udskiftning af loftet i garagen medtaget i den anførte 25.000,- ekskl. moms.

Spørgsmål 8

Skønsmanden anmodes om at besigtige dør til kælder og oplyse, om der kan konstateres fugtskader herpå?

Såfremt dette besvares bekræftende, anmodes skønsmanden om at oplyse, hvori årsagen består, hvad der skal foretages for at udbedre de konstaterede forhold, og hvad dette må antages at ville koste?

Svar:

Døren er ikke fugtskadet i nævneværdig grad. Men ejendommens ejer oplyste, at ved kraftig nedbør, kan afløbet i kælderhalsen, ikke bortlede vandet. Dette skyldes, at afløbsrøret fra afløbsskålen ikke er fort til afløbssystemet, men ender 'blindt' ca. 30 cm under beton gulvet i kælderhalsen.

Udbedring vil bestå i, at afløbsrøret tilkobles regnvandssystemet, hvilket forudsættes at kunne gøres uden etablering af evt. pumpebrønd.

De skønnede omkostninger hertil andrager kr. 20.000,- ekskl. moms."

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. Hvidevarer omfattes af forsikringen, såfremt de udgør en del af bygningen.

2.2
Forsikringen omfatter ikke udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold som ikke er omfattet af huseftersynet, for eksempel indretninger udenfor selve bygningen, såsom vandstik, omfangsdræn, faskiner og kloakanlæg.

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
…
4.2
- Forhold vedrørende bygningens funktion eller lovlighed i henhold til byggelovgivning m.v. medmindre disse er dækket efter pkt. 16.1, samt æstetiske og arkitektoniske forhold eller forhold vedrørende installationers funktion og lovlighed, medmindre der som følge af dette forhold er indtrådt en skade, eller der er en nærliggende risiko for, at en skade på det forsikrede vil opstå.

…
16. Udvidet dækning

Såfremt det 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. Det er en betingelse for dækning at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Undtagelser til pkt. 16.1:
a) Ulovlige terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag) dækkes kun hvis betingelserne for dækning under pkt. 3.1 også er opfyldt,

…
16.8
Forsikringen dækker lovliggørelse af ulovlige stik- og kloakledninger i jorden udenfor bygningen. Stik- og kloakledninger er ulovlige, hvis de ikke opfylder lovkravene på udførelses-/ opførelsestidspunkter."

13. 89783

Nævnet udtaler:

Skæve gulve

Ifølge skønserklæringen af 28/11 2014 er der konstateret afvigelser fra planhedskravet til underlaget på +/- 2mm målt over 2 meter ved trægulvene (lamelparket) i stue, køkken/alrum, kontor og garderobe. På et spørgsmål, om der er sket skade på gulvene, har skønsmanden svaret: "I gulvet i køkken/alrummet i delen mod entreen/gangen er der en 'højderyg'. Over denne højderyg ses der sprækker og delaminering i gulvet". Skønsmanden har endvidere oplyst om de konstaterede skævheder ved gulvene: "Der vil være gener/begrænsninger i f.eks. opstilling af gulvplacerede reoler, da det i nogle positioner vil være nødvendigt, at foretage opklodsninger pga. skævheder i gulvet". Skønsmanden har vedrørende klinkegulvet i køkkenet oplyst: "De konstaterede skævheder i køkkengulvet, vanskeliggør opstilling af traditionelle køkkenelementer med sokkel, da der æstetisk set vil være nogle udfordringer".

Ifølge den supplerende skønserklæring af 13/5 2015 overholder klinkegulvene i køkken, entre og kælder planheden efter branchens stillede krav på +/- 8 mm pr. 5 meter.

Ifølge skønsmandens tegning er der opmålt skævheder op til 7 mm bortset fra i badeværelset.

Nævnet finder, at sprækker og delaminering af gulvet i køkken/alrummet som følge af "højderyggen" i underlaget udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet har blandt andet lagt vægt på bygningens alder.

Selskabet har givet et så vidt ses betinget dækningstilsagn til nedslibning af "højderyggen" i det underliggende betonlag i køkken/alrummet, hvis lamelparketgulvet alligevel skal tages op som følge af andre anmeldte forhold.

Nævnet finder, at selskabet skal dække udgifterne forbundet med reparation af lamelparketgulvet, hvor det er revnet/delamineret over højderyggen i køkken/alrummet og dække nedslibningen af "højderyggen" i det underliggende betonlag i køkken/alrummet i

køkken/alrummet som en selvstændig skade, såfremt gulvet ikke tages op i forbindelse med de andre anmeldte forhold.

Nævnet finder, at skævhederne ved gulvene i øvrigt ikke nedsætter husets værdi eller brugbarhed nævneværdigt. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er konstateret skader andre steder på gulvene end i køkken/alrummet. Det er endvidere nævnets opfattelse, at skævhederne ikke er af en størrelse, der hindrer en anvendelse af rummene efter deres formål eller gør rummene vanskelige at møblere. Nævnet har også lagt vægt på, at køkkenskabe kan tilpasses ved soklen.

Nævnet finder, at det ikke er godtgjort, at der er forhold ved gulvene, der er omfattet af forsikringens udvidede dækning. Nævnet har blandt andet lagt vægt på skønsmandens oplysning om, at bygningsreglementet ikke angiver krav til planhed af gulve.

Lofter i kælder og garage

Ifølge skønserklæringerne af 28/11 2014 og 13/5 2015 tander loftspladerne i kælderen og garagen i forhold til hinanden på grund af manglende omhu ved opsætning af underlaget. Der kan konstateres uunderstøttede samlinger mellem de enkelte plader. Skønsmanden vurderer, at forholdet primært har æstetisk betydning, men kan vanskeliggøre ophængning i loftet.

Nævnet finder, at der ikke er tale om et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt eller medfører nærliggende risiko for skade. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at lofterne ikke er ved at falde ned, og at der er tale en garage og en kælder med sekundære rum i form af disponibelt rum/gildesal, teknikrum og badeværelse.

Ifølge forsikringsbetingelsernes punkt 4.2 dækker forsikringen ikke æstetiske forhold, og nævnet kan ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning for forholdet.

15. 89783

Afløb i kælderskakt

Afløbet af regnvand fra den udvendige kælderskakt er ikke ført til udledning i det offentlige kloaksystem, idet der er sat et 30 cm afløbsrør, som ender direkte i jorden. Ifølge selskabet er der tale om et ulovligt forhold, og udbedring består i at trække et vandafledningsrør fra afløbet ud under skaktens fundament og tilslutte det til en spulebrønd før kommunens tilslutningsbrønd.

Ifølge forsikringsbetingelsernes punkt 2.2. omfatter forsikringen ikke indretninger udenfor selve bygningen. Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist, at der er dækning for forholdet over basisforsikringen.

Ifølge forsikringsbetingelsernes punkt 16.8 omfatter forsikringens udvidede dækning lovliggørelse af ulovlige stik- og kloakledninger i jorden udenfor bygningen. Det er nævnets opfattelse, at der efter praksis ved "kloakledning" forstås rør, der fører spildevand væk fra den forsikrede ejendom, og at der ved "stikledning" forstås rør eller kabler mellem den forsikrede ejendom og en hovedledning.

Ulovligheden består i, at afløbsrøret i kælderskakten ender blindt og i stedet skulle have været ført til en spulebrønd på grunden, der via en stikledning var forbundet til det offentlige kloaksystem. Nævnet finder, at det manglende afløbsrør kan betegnes som en stikledning mellem den forsikrede ejendom og en hovedledning. Selskabet skal derfor yde dækning til etablering af den manglende stikledning i henhold til forsikringens udvidede dækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende at yde forsikringsdækning til en reparation af lamelparketgulvet, hvor det er revnet/delamineret over højderyggen i køkken/alrummet og dække nedslibningen af "højderyggen" i det underliggende betonlag i

køkken/alrummet i køkken/alrummet. Endvidere skal selskabet anerkende, at udgiften til etablering af en regnvandsafløbsledning fra kælderskakten til spulebrønden er omfattet af forsikringens udvidede dækning.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.

Peter Thønnings
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels