Den 14. juni 2017 blev i sag nr. 90102:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Gable Insurance AG (under konkurs)
v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS (under konkurs)
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 udvidet ejerskifteforsikring i Gable Insurance AG (under konkurs) v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS (under konkurs). Han klager over selskabets afslag på at yde dækning for en anmeldt skade på et betongulv i den forsikrede ejendoms kælder.

Selskabet har anført, at forholdet er omtalt i tilstandsrapporten, hvorfor der ikke er dækning.

Den forsikrede ejendom er et enfamilieshus opført i 1960, og klageren overtog ejendommen den 15/1 2016 (rådighed fra 1/12 2015) på baggrund af en tilstandsrapport af 28/5 2015. Af tilstandsrapporten fremgår blandt andet:

5. Kældre/krybekældre/terrændæk		
5.2 Vægge	K1	Der er mindre fugtgennemtrængning i kældervægge samt løst og afskallet puds. Det ses f.eks. mod nord, syd og i skillerum. Note: Det er almindeligt forekommende i bygninger af denne alder, fordi konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt.
5.4 Indvendig beklædning	K2	Der er plade-/træbeklædning på kældervægge i flere rum. Note: Konstruktionen er uhensigtsmæssig, da den øger risikoen for fugtrelaterede skader i vægbeklædningen. Der var, jf. stikprøvevis fugtmåling i vægbeklædningen, ingen forhøjet fugt.

6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
6.2 Vægkonstruktion/-belægning	K2	Der er en revne vægflise i skillevæg til brusenichen. Note: Forholdet er konstateret uden for normalt vandbelastet område og vurderes ikke at medføre følgeskader.
	K3	Der er anvendt træ som vægbeklædning i kælder omkring badekaret Note: Træbeklædningen opfylder ikke nuværende krav til vægbeklædning i vådrum. Træbeklædningen vurderes at udgøre en risiko for skade på andre bygningsdele ved vandgennemtrængning til bagvedliggende konstruktioner.

I klageskemaet af 17/1 2016 til nævnet har klageren blandt andet anført:

"Jeg anmeldte i december 2015 en række skader under min ejerskifteforsikring.

Denne klage vedrører en af disse skader nemlig en skade på betongulv i kælder grundet utilstrækkeligt afløb fra badekar.

Der har tidligere i kælderrum været opført badeværelse med træbeklædning på vægge og et plastikbadekar placeret i et træstativ.

Billeder af badekar med træopbygning samt korrespondance i sagen er vedlagt.

Ved nedtagning af badeværelset kunne konstateres at der ikke har været afløb under badekarreret med at vandet har løbet af betongulv (med fald) mod gulvafløb. Dette har medført at gulvområdet mellem badekarrets afløb og gulvafløbet er blevet kraftigt opfugtet. Som konsekvens er betonen blevet meget porøs og bliver ved vandbelastning decideret opløst i overfladen indtil udtørring.

Badeværelsets trævægge er omtalt i tilstandsrapporten som K3 med beskrivelse: 'Der er anvendt træ som vægbeklædning i kælder omkring badekarret. Note: Træbeklædningen opfylder ikke nuværende krav til vægbeklædning i vådrum. Træbeklædningen vurderes at udgøre en risiko for skade på andre bygningsdele ved vandgennemtrængning til bagvedliggende konstruktioner.'

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til denne K3 bemærkning og påstand om at der er tale om en følgeskade fra træbeklædningen omkring badekarret idet de skriver (som svar på klagen): 'Da afløb fra badekarret har været direkte ned på gulv med gulvafløb vil der have været rig mulighed for opfugtning af træopbygningen med risiko for følgeskade og den bygningssagkyndige har ikke kunne komme til at besigtige forholdene under/bag træopbygningen, er taksator af den opfattelse, at bygningssagkyndige med K3, har anført at der er skade på selve træopbygningen og der kan være skader på tilstødende bygningsdele som ikke har kunnet besigtiges.

Det er taksators vurdering på det foreliggende grundlag, at forholdet har været korrekt beskrevet'.

Vi har i en efterfølgende klage bestridt denne forklaring. Det er ikke vores opfattelse at skaden på betongulvet er en følgeskade af træopbygningen eller på anden måde har sammenhæng med træopbygningen. Skaden skyldes at der ikke har været tilsluttet afløbsrør til badekarrets udløb og skaden ville også være opstået hvis opbygningen omkring badekarret var udført i et andet materiale end træ.

At den bygningssagkyndige ikke har kunne besigtige forhold under badekarret kan ikke medfører at skaden er omfattet af den anførte K3 idet der så netop er tale om en skjult skade, der bør dækkes af forsikringen. Vi skrev konkret til selskabet
'Vedr. opfugtning af betongulv
Jeg skal igen oplyse at der ikke var tale om opfugtning af den omtalte trækonstruktion ved nedtagning, ligeledes er der ikke direkte forbindelse mellem trækonstruktionen og det opfugtede område på betongulvet og endeligt ville en opfugtning af en sådan grad som betonen har været udsat for ikke kunne ske alene ved kontakt med opfugtet træ. Jeg skal derfor fastholde at der er tale om en skade skabt af en utilstrækkelig afløbskonstruktion. Udbedring vil kræve etablering af nyt klaplag i det berørte område (min umiddelbare vurderinger er at det drejer sig om 2-3 kvm, det er dog svært at vurderer endeligt før nedbrydning er fortaget)'.

Selskabet besvarede endeligt denne klage d. 10. oktober med en afvisning uden konkret at kommenterer på dette.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Dækning af skaden i form af ophugning og nystøbning af det berørte gulvområde."

Selskabet som er repræsenteret ved advokat har i brev af 23/3 2017 til nævnet blandt andet oplyst:

"Klagen vedrører hvorvidt det af Klager anmeldte forhold vedr. fugt i gulv i ejendommens tidligere badeværelse i kælderen er en dækningsberettiget skade under ejerskifteforsikringen.

Jeg forstår på den indgivne klage, at klagen i nærværende sag alene vedrører skadesanmeldelsen om betongulvet i ejendommens kælder under badekarret og således ikke øvrige anmeldte forhold på ejendommen.

Den 7. december 2015 anmeldte klager 3 forhold på ejendommen til den af Klager tegnede ejerskifteforsikring. Skadesanmeldelse vedlægges som **bilag C**.

Den 23. december 2015 besigtigede Selskabets taksator ejendommen.

Den 27. december 2015 udarbejdede taksator skadesrapport for ejendommen. Skadesrapport vedlægges som **bilag D**. Forholdet er i rapporten benævnt som forhold 2.

Den 22. januar 2016 fremsendte Selskabet sin afgørelse i sagen til Klager. Skadesbrev vedlægges som **bilag E**.
…
Taksator kunne ved sin besigtigelse af ejendommen konstatere mindre opfugtning af kældergulvet omkring afløbsbrønden og ved overgangen mellem væg og gulv. Taksator kunne ligeledes konstatere, at noget af fugten havde være dækket af/været i kontakt med den træbeklædning, badeværelset og badekarret var opbygget med. Jeg henviser her til tekst og billeder på side 3 i bilag D.

Taksator vurderede, at bygningsdelene hovedsageligt var fra ejendommens opførsel i 1916, men at træbeklædningerne på ejendommens kælderydervægge og badekarret i kælderen vurderedes at være fra 1960'erne.

Forholdet er beskrevet i den for ejendommen udarbejde tilstandsrapport på side 9. Her fremgår det under pkt. 6 at forholdet er beskrevet med karakteren K3:

'Der er anvendt træ som vægbeklædning i kælder omkring badekarret. Note: Træbeklædningen opfylder ikke nuværende krav til vægbeklædning i vådrum. Træbeklædningen vurderes at udgøre en risiko for skade på andre bygningsdele ved vandgennemtrængning til bagvedliggende konstruktioner.'

Tilstandsrapporten vedlægges som **bilag I**.

Forhold beskrevet med karakteren K3 beskriver skader, som vil medføre at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skade på andre bygningsdele. Klager er således i tilstandsrapporten blevet gjort opmærksom på forholdets alvorlighed og den medfølgende risiko for skade på tilstødende bygningsdele. Klager har dermed haft mulighed for at tage forholdets karakter i betragtning ved køb af ejendommen.

Selskabet fastholder således, at forholdet er korrekt beskrevet i ejendommens tilstandsrapport og fastholder på denne baggrund og på baggrund af det ovenfor anførte sin afgørelse i sagen."

I skadeanmeldelsen af 7/12 2015 til selskabet har klageren blandt andet angivet:

"Skaden er konstateret i .....: Beboelse
Hvad er beskadiget og i hvilke rum?.....: Opfugtning på kælderens betongulv grundet manglende afløbskonstruktion i tidligere badeværelse.
I tidligere badeværelse i kælderen har afløb fra badekar været direkte til betongulv og vandet er ført videre til afløb via gulvets fald.
Denne kraftige vandbelastning af betongulvet har medført kraftig opfugtning i et område på lidt under 1 kvm, der gør gulvet ubrugeligt til andre formål.
Det bemærkes at det omtalte område har haft ventilation til den ene side konstant og ikke har været blokeret af træbeklædningen i badeværelset.
Hvordan blev skaden opdaget.....: Ved afmontering af badekarret."

Af selskabets skaderapport af 27/12 2015 fremgår blandt andet:

"**Forhold 2. Fugt i gulv ved gulvafløb i vaskerum (tidl. badeværelse) med træbeklædning på træopbygning.**
…
Ved besigtigelsen kunne konstateres opfugtning af kældergulv omkring nedløbsbrønd og ved overgang mellem væg som anført i anmeldelsen.
Det vurderes at forholdet ikke har været synligt for den byggesagkyndige som følge af træopbygning med træbeklædning omkring badekarret.
Træopbygning og træbeklædning var ved min besigtigelse demonteret og der kunne konstateres mindre opfugning omkring nedløbsbrønd og overgang mellem gulv og væg som har været dækket af den tidl. udførte træopbygning.

Tilstandsrapporten har følgende bemærkninger til husets Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers):
Punkt. 6.2. Vægkonstruktion/-belægning angiver med karakteren K3.

Der er anvendt træ som vægbeklædning i kælder omkring badekarret.
Note. Træbeklædningen opfylder ikke nugældende krav til vægbeklædning i vådrum.
Træbeklædningen vurderes at udgøre en risiko for skade på andre bygningsdele ved vandgennemtrængning til bagvedliggende konstruktioner.

Ved angivelse af karakteren K3 gør den byggesagkyndige opmærksom på at der er tale om skade som medfører svigt inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skade på andre bygningsdele.

På baggrund af min besigtigelse er det min vurdering at forholdet er nævnt i Tilstandsrapporten og den Byggesagkyndige har gjort opmærksom på såvel skade som risiko for skade på tilstødende konstruktioner som har været skjult af den udførte træopbygning/træbeklædning.

Min konklusion af det anmeldte forhold
Du får hermed min afgørelse på det anmeldte forhold:

Det anmeldte forhold dækkes Ikke af din ejerskifteforsikring.

Forholdet anses som beskrevet korrekt i tilstandsrapporten."

Klageren har i mail af 3/2 2016 med klage til selskabet blandt andet anført:

"**Ad. 2**

Fejl og mangler i beskrivelsen

Beskrivelsen under ad. 2 er efter vores opfattelse korrekt. Dog jf. kommentarer til badekarsindretningen under ad. 1.

Afgørelse af forholdet

Det er efter vores opfattelse ikke korrekt at skaden har en sammenhæng med den i tilstandsrapporten nævnte K3 vedr. træbeklædning på vægge. Dette skyldes at den nævnte skade på gulvet ikke har haft kontakt med træbeklædningen

Skaden skyldes efter vores opfattelse en utilstrækkelig afløbsordning ved badekarret som har medført vedvarende vandbelastning af betonen, der derfor nu er meget modtagelig for opfugtning. Den utilstrækkelige afløbsordning bestod i at der ikke var ført afløb fra badekarret til gulvafløb. Vandet blev i stedet ledt direkte over gulvet til gulvafløb og betonen blev dermed kraftigt belastet ved benyttelse af badekarret.

Der er således ikke tale om en følgeskade af den omtalte K3 skade og forholdet er derfor ikke beskrevet i tilstandsrapporten.

Vedlagt er fotos af tidligere badekars 'skal' med badekarret ved siden af. Her ses tydeligt hvordan vandet har løbet direkte fra badekarret ned på gulvet. Ligeledes ses hvordan træskellettet ikke har været ført til gulv på venstre side af badekarret og det omtalte område på gulvet har således haft fri udluftning."

Selskabet har i mail af 15/2 2016 til klageren fastholdt afgørelsen, idet det blandt andet er bemærket:

> "Forhold 2
>
> Afgørelse af forholdet
>
> Afsnit 1-4, side 2
> Taksator anfører, at dette ikke er korrekt, idet det fremgår af såvel foto som rester af træopbygning, at der har været forbindelse mellem badekarsopbygningen og tilstødende vægge og gulv.
>
> Da afløb fra badekarret har været direkte ned på gulv med gulvafløb vil der have været rig mulighed for opfugtning af træopbygningen med risiko for følgeskade og den bygningssagkyndige har ikke kunne komme til at besigtige forholdene under/bag træopbygningen, er taksator af den opfattelse, at bygningssagkyndige med K3, har anført at der er skade på selve træopbygningen og der kan være skader på tilstødende bygningsdele som ikke har kunnet besigtiges.
>
> Det er taksators vurdering på det foreliggende grundlag, at forholdet har været korrekt beskrevet.
>
> Du har på foranledning af bemærkningen i tilstandsrapporten foretaget fjernelse og på den baggrund heraf have været forberedt på at der kan være andre skader.
>
> Det kan ligeledes anføres, at fugtforholdene som anført i forhold 1, generelt er behandlet i punkt 5.2 som anfører, at bygninger af denne alder ikke er sikret mod grundfugt, som er en del af årsagen til fugtindtrængen langs kælderydervægge."

Nævnet er forelagt billeder af badekarret og gulvet.

I forsikringsbetingelserne hedder det blandt andet:

> "**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.

…

4. Hvad dækkes ikke

Forsikringen dækker ikke:

- Forhold, der er nævnt i Tilstandsrapporten eller El-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

- Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Klageren har overtaget den forsikrede ejendom, der er opført i 1916, den 1/12 2015. I forbindelse med nedtagning af et badeværelse i kælderen konstaterede klageren i december 2015, at et badekar ikke havde været forsynet med afløbsrør, hvilket medførte, at vand fra badekarret er løbet direkte ned på betongulvet og via gulvets fald videre ned i gulvafløbet. Klageren har oplyst, at gulvområdet mellem badekarrets afløb og gulvafløbet som følge heraf er blevet kraftigt opfugtet, og at betonen heraf er blevet meget porøs.

Klageren ønsker dækning af omkostningerne til ophugning og nystøbning af gulvet i det berørte område.

Selskabet har som begrundelse for afslaget på dækning henvist til tilstandsrapportens punkt. 6.2, hvor det med K3 er angivet, at "Der er anvendt plade-/træbeklædning som vægbeklædning i kælder omkring badekarret. Note: Træbeklædningen opfylder ikke nuværende krav til vægbeklædning i vådrum. Træbeklædningen vurderes at udgøre en risiko for skade på andre bygningsdele ved vandgennemtrængning til bagvedliggende konstruktioner".

Nævnet finder efter en gennemgang af sagen, at selskabet har været uberettiget til at afvise at yde forsikringsdækning med henvisning til, at det anmeldte forhold er beskrevet i tilstandsrapporten under punkt 6.2. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at punkt 6.2 vedrører risikoen for at skader på konstruktionerne bag vægbeklædningen, og ikke skader på gulvet som følge af manglende afløb fra badekarret. Nævnet lægger i denne forbindelse, i overensstemmelse det som klageren har anført, til grund, at beskadigelsen af betonen i det væsentlige skyldes det manglende afløbsrør.

På baggrund af klagerens beskrivelse af, at betonen i området er meget porøs og ved vandbelastning opløses i overfladen, indtil der sker udtørring, lægger nævnet til grund, at betonen i området ikke længere er egnet som kældergulv.

Nævnet finder det på denne baggrund godtgjort af klagerne, at forholdet opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Nævnet finder, at klageren i samarbejde med selskabet på denne baggrund skal indhente et tilbud på ophugning og nystøbning af det berørte gulvområde. Nævnet bemærker endvidere, at der i afskrivningstabellerne ikke er adgang for selskabet til at foretage afskrivning på reparationsudgiften.

Kopi af kendelsen er sendt til Topdanmark A/S, der varetager sagsbehandlingen på vegne af Garantifonden for Skadeforsikring, jf. lov 2016-12-08 nr. 1505 om ændring af lov om en garantifond for skadesforsikringsselskaber. Loven giver dækning for visse krav fra danske forsikringstagere i det liechtensteinske forsikringsselskab Gable Insurance AG under konkurs.

Kopi af kendelsen er endvidere sendt til Advodan, Nygade 9, 4700 Næstved, ved advokat Mads Fossing, der under sagen har repræsenteret Gable Insurance AG.

9. 90102

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Gable Insurance AG (under konkurs) v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS (under konkurs), skal indhente et tilbud på ophugning og nystøbning af det berørte gulvområde. Såfremt udgiften overstiger bagatelgrænsen på 5.000 kr., skal selskabet efter fradrag af selvrisiko dække reparationsudgiften uden at foretage afskrivning.

Klagegebyret tilbagebetales.

Peter Thønnings
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels