Ankenævnet for Forsikring

Den 8. november 2017 blev i sag nr. 91039:

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 erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold om et utæt afløb i husets ene badeværelse.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning "med henvisning til at forholdet var en følge af manglende vedligeholdelse, og ikke kunne antages at have været tilstede på overtagelsestidspunktet". Selskabet har henvist til skadeskonsulentens besigtigelses-notat af 31/1 2017.

Klageren har anført, at hans tømrer har oplyst, at der er "tale om en konstruktionsfejl omkring afløbet, som sandsynligvis også har været årsagen til vandskaden i det andet badeværelse".

Den forsikrede ejendom er et enfamilieshus i to plan opført i 1985, og klageren overtog ejendommen pr. 1/10 2009 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 12/7 2009.

I klageskema af 28/6 2017 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**
Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.

I forbindelse med opsætning af loft i kælderen, opdagede jeg en vandskade omkring afløbet i vores badeværelse, som ligger lige ovenover.

Gulvet i badeværelset består af en 20mm spånplade med vådrumsmembran. Der er desuden trukket gulvvarmeslanger under spånpladen mellem strøerne, som ligger med 25-30cm mellemrum. Huset er fra 1985.

Gulvet har suget vand i en radius på ca. 1.5m fra afløbet. Der er synlige sprækker i gulvet nedefra, og varmefordelingspladerne af aluminium er gennemhullet af rust.

Jeg har tilbage i 2010 haft problemer med revner i gulvfugerne, tæt ved afløbet, sandsynligvis pga. gulvet allerede havde taget skade. Revnerne blev dengang noteret af ejerskifteforsikringen, i forbindelse med en anden skade (også et badeværelse, omkring et afløb af samme type), og vi blev enige om at jeg selv kunne kradse fugerne op og lægge nogle nye. De blev desværre ved med at komme igen...

Det pågældende badeværelse har vi ikke brugt de sidste 4 år, da vi også har et andet badeværelse som vi primært har brugt. Skaden i gulvet er derfor også helt tør, hvilket forsikringens konsulent også kunne bekræfte ved hans besøg hos os.

Dansk boligforsikring har ikke været nemme at samarbejde med. De var meget hurtige til at afvise min sag, inden de overhovedet havde kigget på skaden. Først efter lidt overtalelse fik jeg dem til at sende en mand ud. Jeg indhentede samtidig et tilbud fra min lokale tømrer, der lød på 57.000 kr. for at udskifte gulvet.

Dette tilbud skal ses i lyset af, at vi havde præcis samme skade i vores andet badeværelse, hvor Dansk boligforsikring selv indhentede tilbud for et nyt gulv på i alt 60.000 kr., selvom gulvet kun var halt så stort som det pågældende. Prisen på tilbuddet må derfor siges at være rimelig. Ifølge min tømrer er der tale om en konstruktionsfejl omkring afløbet, som sandsynligvis også har været årsagen til vandskaden i det andet badeværelse.

Herefter er sagen trukket ud, og de har flere gange afvist min sag med begrundelser, hvor man tænker for sig selv, at det ikke kan være rigtigt.

Til sidst måtte jeg klage til deres interne klageafdeling, og også her blev min sag afvist. Min sidste udvej var derfor ankenævnet, og da jeg nævnte det, var de pludselig meget mere samarbejdsvillige. De sendte deres chefkonsulent ud for at drøfte sagen, sammen med min lokale tømrer. De tilbød mig en kontant udbetaling på 27.000 kr., men da dette beløb ligger et pænt stykke fra det tilbud jeg indhentede fra min tømrer, og vi heller ikke kunne indgå et forlig der lå tættere på, måtte jeg takke pænt nej.

Jeg har vedhæftet billeder af skaden, tilbuddet fra tømreren, samt hele mailkorrespondancen med Dansk boligforsikring.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg ønsker at få udbedret skaden i forhold til det tilbud min tømrer har givet. Beløbets størrelse er mig underordnet, så længe skaden bliver dækket og jeg får et tæt og stabilt gulv."

Selskabet har i brev af 31/7 2017 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"På vegne af Dansk Boligforsikring A/S skal jeg hermed fremkomme med selskabets bemærkninger til den indgivne klage.

1. Indledning

Klager overtog ejendommen beliggende …, d. 1. oktober 2009. Købsaftalen fremlægges som **bilag A**. Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Tilstandsrapport blev udfærdiget på ejendommen d. 12. juli 2009 (**bilag B**).

Klager har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. På forsikringen gælder en selvrisiko på kr. 10.000 pr. skade, i alt kr. 28.000 i forsikringsperioden på 10 år, **bilag C**.

Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 23. januar 2017, at der i forbindelse med renovering i kælder var konstateret en utæthed omkring gulvafløb i badeværelse ovenover, **bilag D**.

Dansk Boligforsikring A/S besigtigede ejendommen d. 31. januar 2017. Besigtigelsesnotatet fremlægges som **bilag E**. Selskabet afviste efterfølgende dækning med henvisning til at forholdet var en følge af manglende vedligehold, og ikke kunne antages at have været tilstede på overtagelsestidspunktet.

Det er klagers opfattelse, at forholdet er opstået før deres overtagelse af ejendommen, og klager oplyser, at de aldrig har oplevet vand gennem loftet i kælderen.

Dansk Boligforsikring har genbesigtiget ejendommen, og foreslået klager at udføre en forstærkning nedefra. Klager har dog fastholdt, at han ønsker dækning iht. det indhentede tilbud. Notat fra genbesigtigelsen vedlægges som **bilag F**.

Klager har oplyst, at man ønsker at renovere badeværelset, men ifølge klager har det ikke været planen at renovere gulvet.

Klager har den 8. marts 2010 anmeldt en skade vedrørende fuger i brusenichen på samme badeværelse. Selskabet besigtigede forholdet d. 15. marts 2010, men da der kun kunne konstateres nogle meget begrænsede skader på fugerne, blev forholdet afsluttet med en aftale om, at klager selv ville udbedre forholdene, **bilag G**.

Da det er mere end 7 år siden, at det tidligere anmeldte forhold blev afsluttet, er det selskabets opfattelse, at der ikke længere kan rejses krav iht. den tidligere skadeanmeldelse.

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen.

Det anmeldte forhold består alene i en ældre opfugtning af en gulvplade. Fugten har medført nogle ubetydelige tæringer i en varmefordelingsplade samt en mindre revne i gulvpladen. Begge dele er uden praktisk betydning for badeværelsets funktion.

Det er ikke muligt at sige noget sikkert om, hvornår opfugtningen er sket. Klager har ejet huset i 7 år før forholdet erkendes, og i den mellemliggende periode, har klager selv lagt nye fliser i brusenichen. De nye fliser må antages at være lagt for ca. 6 år siden, og der ses ingen tegn på skader eller utætheder i gulvbelægningen. Revnen i gulvpladen er af ældre dato, og har ikke medført nogen konstaterbar svækkelse af gulvkonstruktionen.

Selskabet har foreslået klager, at han fik udført en forstærkning af gulvpladen nedefra, før montering af nyt loft. Med en forstærkning nedefra vil man opnå sikkerhed for, at revnen i gulvpladen ikke fremtidigt vil kunne medføre risiko for svækkelse i konstruktionen.

Klager har fastholdt, at han ønsker en ny gulvkonstruktion i rummet. Det er vanskeligt at se, at dette kan være begrundet i andet, end et ønske om at få renoveret/ombygget badeværelset. Det bemærkes, at det fremsendte tilbud indeholder en ændring i afløbskonstruktionen, herunder med etablering af en Unidrain afløbsskål til erstatning for det eksisterende gulvafløb.

Det anmeldte forhold kan ikke begrunde den ønskede udskiftning af gulvet i badeværelset. Opfugtningen er antageligt sket for flere år siden, og har ikke medført nogen skader på badeværelset. Ifølge klager er gulvet i brusenichen tæt, og der er som sådan ingen risiko for skadeudvikling. Vil man være på den sikre side, kan man vælge, at forstærke konstruktionen nedefra. Den foreslåede forstærkning kan udføres for et beløb langt under klagers selvrisiko.

3. Konklusion

Klager har ikke sandsynliggjort, at der på overtagelsestidspunktet skulle have været nærliggende risiko for skade.

Der er ikke efter ca. 7,5 år konstateret aktuelle utætheder eller svækkelser i konstruktionen, og der ses således ikke at være noget behov for udbedring.

En evt. forstærkning kan uden problemer udføres nedefra uden, at det vil være nødvendigt at lave indgreb i den eksisterende konstruktion.

Klager har i 2010 anmeldt ødelagte fuger i badeværelset, og har aftalt med selskabet, at han selv ville udbedre forholdet. Eventuelle yderligere krav iht. den tidligere anmeldte skade, vil i dag være bortfaldet som følge af forældelse."

Til dette har klageren fremsendt mail af 7/8 2017, hvor det bl.a. er anført:

"Jeg har en enkelt kommentar til Dansk Boligforsikrings opfattelse af sagen. De skriver:
'Det bemærkes, at det fremsendte tilbud indeholder en ændring i afløbskonstruktionen, herunder etablering af en Unidrain afløbskål til erstatning for det eksisterende gulvafløb'.

Der er ikke nævnt noget omkring Unidrain, men det er korrekt at der i tilbuddet står skrevet: '... ny placering i forhold til eksisterende'.

Vi har luftet tanker og ideer, men har bestemt ikke låst os fast på noget som helst, så det er en fejl at det står med i tilbuddet og bør rettes.

Jeg har ikke yderligere kommentarer og ser frem til at høre fra Jer."

Af besigtigelsesnotat af 31/1 2017 fremgår det bl.a.:

"Police nr.: …

Adresse: …

Besigtigelsesdato: 31. januar 2017

Starttidspunkt: 8:30 Sluttidspunkt: 8:52

Notatdato: 31. januar 2017

Konsulent: …

Tilstede ved besigtigelse: [Klageren] + Tømrer … fra [tømrer- og snedkerfirma].

Anmeldt forhold:
Utæt gulvafløb i badeværelse (stort badeværelse i forbindelse med soveværelse, beliggende i huset mod syd).
…
Beskrivelse:
Der er ved besigtigelse konstateret spor efter utæt gulvafløb i badeværelse, dette i forbindelse med nedtagning af loft i kælder, med henblik på renovering af dette.

Svar på Notat fra skadesbehandler:
Det er ikke min vurdering at utæthed om gulvafløb har været tilstede ved overtagelse, men skyldes nedslidning af fuger over tid. Der må efter min vurdering stilles spørgsmålstegn ved om det er korrekt at badeværelse ikke har været anvendt jævnligt siden overtagelse, dette set i lyset af at der ved besigtigelse som foto 10 & 11 viser, at der står vand i vandlås på omtalte gulvafløb + hår, kalk og sæberester på afløbsrist, dette indikerer at bad/afløb har været benyttet for nyligt, hvis ikke jævnligt.

Konklusion:
Det er min vurdering at vandgennemtrængning skyldes manglende vedligehold af fuge omkring gulvafløbet, fuge har ikke ordentlig vedhæftning ind mod hjørne foto: 6-11.

Der kan i kælder ved syn i oplukket konstruktion ses tydeligt at konstruktionen har været op fugtet, dette med skjolder og overflade revner i spångulv til følge, og det vurderes ikke at der efter reparation af fuge / gulvafløb skulle være nogen konstruktiv risiko som følge af dette.

Det er ikke min vurdering at skade har været tilstede ved overtagelse af ejendommen, men skyldes nedslidning af fuger omkring afløb over tid.

Tilstandsrapport:
Ingen anmærkninger.

Udbedring:
Udbedring af utætte fuger/gulvafløb, anslås til max. 4- 5.000,00 Kr.+ Moms.

Interne bemærkninger:
Ft. har ved besigtigelse oplyst at de har planer om at renovere omtalte badeværelse, dog ikke gulvet som de i denne forbindelse havde forventet at så kunne få et tilskud til.

Bilag: Foto 1-13"

Af forsikringsbetingelserne (W.1.1.07) fremgår det 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
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:
…
4.6
- Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder fotos.

7. 91039

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1985 og er overtaget af klageren den 1/10 2009. Han anmeldte den 23/1 2017, at "skaden ser ud til at komme fra et utæt afløb fra badeværelset ovenover kælderen".

Klageren har anført, at hans tømrer har oplyst, at der er "tale om en konstruktionsfejl omkring afløbet, som sandsynligvis også har været årsagen til vandskaden i det andet badeværelse".

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning "med henvisning til at forholdet var en følge af manglende vedligeholdelse, og ikke kunne antages at have været tilstede på overtagelsestidspunktet".

Det fremgår af besigtigelsesnotat af 31/1 2017, at det er konsulentens "vurdering at vandgennemtrængning skyldes manglende vedligeholdelse af fuge omkring gulvafløbet. Der kan i kælder ved syn i oplukket konstruktion ses tydeligt at konstruktionen har været opfugtet, dette med skjolder og overflade revner i spångulv til følge, og det vurderes ikke at der efter reparation af fuge/gulvafløb skulle være nogen konstruktiv risiko som følge af dette. Det er ikke min vurdering at skade har været tilstede ved overtagelse af ejendommen, men skyldes nedslidning af fuger omkring afløb over tid".

Det fremgår af sagen, at klageren den 8/3 2010 anmeldte en skade vedrørende fugerne i brusenichen i badeværelset, der var ødelagte. Efter selskabets besigtigelse af skaden, trak klageren dog anmeldelsen tilbage.

Det fremgår endvidere af sagen, at klageren i en mail til selskabet af 23/6 2017 har oplyst, at selskabets chefkonsulent i en telefonsamtale tilbød 27.000 kr. i kontant udbetaling, hvilket klageren "takkede pænt nej til". Selskabet bekræfter i mail af 23/6 2017, at "vi desværre ikke kunne nå til enighed", og at "tilbuddet kan derfor betragtes som bortfaldet".

8. 91039

Efter almindelige forsikringsretlige principper er det den, der rejser et krav, der skal bevise rigtigheden heraf. Det er således klageren – der har rejst krav om forsikringsdækning – som skal sandsynliggøre, at der foreligger en skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet.

Efter en gennemgang af sagen og med henvisning til indholdet i besigtigelsesnotatet finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at forholdet var til stede på overtagelsestidspunktet. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at konsulententen i besigtigelsesnotatet har vurderet, at skaden skyldes nedslidning af fuger omkring afløbet, og at skaden derfor ikke var tilstede på overtagelsestidspunktet. Nævnet har også lagt vægt på, at ejendommen blev overtaget af klageren ca. 7 ½ år forud for anmeldelsen af forholdet.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Mette Eisenhardt