Ankenævnet *for* Forsikring

Den 7. august 2019 blev i sag nr. 92234:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har udvidet ejerskifteforsikring. Den forsikrede bygning er opført i 1978. Klageren overtog ejendommen den 1/9 2014 på baggrund af en tilstandsrapport af 27/3 2014. Af sælgers oplysninger om ejendommen i tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

		Ja	Nej	Ved ikke
...				
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? **Solceller 2013 Bad renoveret i 2008 m. nye gulv og vægfliser.**	☒	☐	☐

I udkast til stævning bilagt klageskema af 20/4 2018 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

> "Nærværende tvist omhandler det forhold, at sagsøgte ikke vil yde forsikrings dækning under ejerskifteforsikring for flere forsikringsbegivenheder, samt at udgifterne til en udbedring udgør et højere beløb end anført af sagsøgte.
>
> Den nedlagte påstand – der er foreløbig – kan opgøres som følger:

Ændring af fald af gulv i badeværelse 1. sal	kr.	65.000,00
- selvrisiko	kr.	- 5.000,00
Rørføring for toilet 1. sal	kr.	9.581,25
- selvrisiko	kr.	- 5.000,00

Afløb og rørføring for afløb under vask 1. sal	kr.	16.875,00
- selvrisiko	kr.	- 5.000,00
Toilet stueplan incl. vandlås	kr.	31.125,00
- selvrisiko	kr.	- 5.000,00
Utæt tag på skur	kr.	10.000,00
- selvrisiko	kr.	- 5.000,00
I alt – foreløbigt krav / påstævnt beløb	kr.	107.581,25

…

Badeværelset på 1. sal og stueplan:

I foråret 2015 bliver sagsøger bekendt med, at forholdene angående badeværelset giver anledning til problemer og der sker henvendelse til sagsøgte ved mail af den 25. april 2015 (**bilag 8**).

Dette medfører, at der sker en besigtigelse den 7. maj 2015 (**bilag 9**) af sagsøgtes [besigtigelseskonsulent]. Det konkluderes af sagsøgte, at der ikke foreligger en dækningsberettiget skade med begrundelse om, at der ikke er sket overtrædelser af byggeforskrifter gældende i 1978.

Sagsøger modtager skrivelsen af den 25. juni 2015 (**bilag 10**), hvor afvisningen meddeles.

Sagsøgerne fastholdt, at der skal ydes forsikringsdækning, hvilket blandt andet fremgår af mail af den 18. oktober 2015 (**bilag 11**).

Der indhentes tilbud af den 15. januar 2016 (**bilag 12**) for en udbedring af faldet for gulvet i badeværelset. Beløbet udgør kr. 65.000, som er det påstævnte beløb for denne forsikringsskade.

I løbet af 2016 er der yderligere dialog mellem parterne, men dette medfører ikke en aftale om en løsning af tvisten.

Der bliver foretaget en yderligere besigtigelse den 8. december 2016 af [byggerådgiver] og der udfærdiges rapport af den 8. januar 2017 (**bilag 13**). Det fremgår af rapporten, at gulvet er udført med bagfald og den byggesagkyndige beskriver dennes opfattelse af bygningsreglementet gældende i 1977 og 2008.

Ved skrivelse af den 3. februar 2017 (**bilag 14**) meddeles det sagsøgte, at sagsøger fastholder kravet om dækning angående faldet for gulvet.

Det medfører, at sagsøgte ønsker at foretage en fornyet besigtigelse af byggesagkyndig, hvilket gennemføres den 7. marts 2017 og sagsøgte afviser forsikringsdækning ved skrivelse af den 14. marts 2017 (**bilag 15**). Det anføres nu anden begrundelse for, at der ikke skal ydes forsikringsdækning, hvilket er, at der er et korrekt fald mod afløbet i brusenichen.

Det medfører fremsendelse af mail af den 17. marts 2017 (**bilag 16**) til sagsøgte, som ikke besvares af sagsøgte. Der fremsendes yderligere oplysninger til sagsøgte ved skrivelse af den 17. maj 2017 (**bilag 17-20**) – bilag 18-20 er ikke vedlagt ansøgning om retshjælp).

…

Sagsøger rykker sagsøgte for en besvarelse og fremsender yderligere oplysninger til sagsøgte ved skrivelsen af den 16. juni 2017 (**bilag 21-22**) (bilag 22 er ikke vedlagt ansøgning om retshjælp). Sagsøgte reagerer ved, at der på ny ønskes en besigtigelse, som gennemføres den 29. juni 2017.

Efter gennemførelse af besigtigelsen fremsendes mail af den 5. juli 2017 (**bilag 23**), som medfører fremsendelse af skrivelsen af den 7. juli 2017 (**bilag 24**).
Ved skrivelsen opfordres sagsøgte til at tilkendegive en klar og entydig begrundet stillingtagen til problemer med badeværelset på 1. sal.

Ved skrivelsen af den 10. juli 2017 (**bilag 25**) afvises at yde den af sagsøgerne ønskede dækning.

Sagsøger har dialog med egen husforsikring (**bilag 26**) og der fremsendes skrivelse den 21. august 2017 (**bilag 27**) til sagsøgte, hvor der vedlægges tilbud fra VVS firma (**bilag 28**), samt skrivelse af den 29. august 2017 (**bilag 29**).

Der modtages den 4. september 2017 svar fra sagsøgte, som nu anerkender skade ved toilettet, men finder prisen for høj (**bilag 29-30**) (bilag 3[0] er ikke vedlagt ansøgning om retshjælp).
…
Der foretages besigtigelse af sagkyndig, som udfærdiger erklæring om dennes observationer (**bilag 31**) og der indhentes tilbud hos [VVS-installatør] af den 12. september 2017 (**bilag 32**).

Ved mail af den 5. oktober 2017 (**bilag 33**) meddeler sagsøgte, at der kan ske udbedring ved toilet og gulvafløb.

Der fremsendes yderligere tilbud (**bilag 34-36**) til sagsøgte.

I forbindelse med, at VVS firmaet er på ejendommen foretages der besigtigelse af toiletinstallationen i stueplan og der konstateres, at dette er udført på tilsvarende måde som på 1. sal, hvilket sagsøgte modtager meddelelse om pr. mail den 7. november 2017 (**bilag 37**).

Sagsøgte beder om yderligere oplysninger ved mail af den 13. november 2017 (**bilag 38**) og dette fremsendes den 16. november 2017 (**bilag 39-40**).

Ved skrivelse af den 17. november 2017 (**bilag 41**) afviser sagsøgte at yde erstatning for de af sagsøger løbende anmeldte forhold og dele af begrundelsen heraf er et faktum, som der ikke er enighed om mellem parterne, herunder også de sagkyndige, som har besigtiget forholdene hos sagsøger. Sagsøgte har ikke sendt kopi af afgørelse fra Ankenævnet for Forsikring, som der er henvist til.

Derfor er det påkrævet for sagsøger at udtage stævning ved domstolene for de fremsatte krav.

Der er af sagsøgerne i forbindelse med sagen indhentet udskrift af byggesagsmappen for ejendommen (**bilag 42**).

<u>Tag på skuret:</u>
Det fremgår af bilagene vedrørende ovennævnte, at taget på skuret er anerkendt af sagsøgte som en dækningsberettiget skade, men udbederingsmetoden er der ikke enighed om og dermed heller ikke udgiften.

En korrekt udbedring af taget på skuret vil medføre en udgift på minimum kr. 10.000 og dette vil blive yderligere dokumenteret ved gennemførelse af syn og skøn.

Sagsøger har forsøgt udbedring i henhold til det af sagsøgte anførte, men det har ikke afhjulpet skaderne – risikoen for skaderne.

…

ANBRINGENDER:

Det gøres til støtte for den nedlagte påstand gældende,

at der foreligger en skade i forsikringsretlig forstand, jfr. Forsikringsvilkårene for ejerskifteforsikringen pkt. 3,

at der foreligger en nærliggende risiko for skade, jfr. forsikringsvilkårene for ejerskifteforsikringen pkt. 3,

at der foreligger manglende eller væsentlig nedsat funktion af vvs-installationer, jfr. forsikringsvilkårene for ejerskifteforsikringen pkt. 3.2,

at der foreligger ulovlige vvs installationer på tidspunktet for udførelsen uanset om dette er ved opførelsen af badeværelset eller ved ombygningen i 2008,

at forholdene i badeværelset på 1. sal skal anses som værende en skade, hvorfor der alene skal fratrækkes et selvrisikobeløb på kr. 5.000 og ikke 3 x 5.000 kr.,

at forholdene er til stede ved såvel tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden sagsøgers overtagelse af ejendommen."

Selskabet har i brev af 29/5 2018 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"**2. Forløb**

…

Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 4. marts 2015 nogle ulovlige elinstallationer. Dette forhold er dog ikke en del af klagen. I forbindelse med den første skadeanmeldelse fremsendte klager den 25. april 2015 et tillæg til skadeanmeldelsen, med anmeldelse af yderligere 3 forhold, **bilag A**.

Som bilag til skadeanmeldelsen modtog Dansk Boligforsikring et tilbud vedrørende badeværelsesgulvet fra [murer] dateret 29. marts 2015, **bilag B**.

Klager har efterfølgende anmeldt flere forhold vedrørende samme 1. sals badeværelse, samt 2 forhold vedrørende badeværelset i stueetage.

Dansk Boligforsikring besigtigede ejendommen første gang d. 7. maj 2015. Besigtigelsesnotat vedrørende badeværelsesgulvet er fremlagt af klager. Notat vedrørende manglende vandlås og utæt tag på haveskur fremlægges som **bilag C** og **D**.

Af hensyn til at af få afklaret faldet på hele badeværelsesgulvet, blev der genbesigtiget d. 7. marts 2017, **bilag E**.

Endelig har selskabet besigtiget badeværelset d. 29. juni 2017, i forbindelse med en vandskade ved toilettet, **bilag F**.

Dansk Boligforsikring har anerkendt dækning vedrørende en ulovlig forhøjelse af et gulvafløb og ulovlig tilslutning af væghængte toiletter i begge badeværelse. Selskabet har afvist dækning ved-

rørende plasttag på skur, da der ikke er nogen risiko for skade, og manglende adgang til ventil for udendørshane, da dette forhold vurderes under forsikringens bagatelgrænse.

Sagens korrespondance ses fremlagt af klager. De enkelte forhold gennemgås nedenfor.

3. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen.
Klagers ejendom er oprindeligt opført i 1978. 1. sals badeværelset blev renoveret af sælger i 2008. Ved renoveringen er det oprindelige badekar blevet fjernet og i stedet er der etableret en brusenische med et Unidrain afløb, der er tilsluttet den oprindelige installation. Desuden er det oprindelige toilet blevet udskiftet til et væghængt med indbygningscisterne tilsluttet samme afløb. Der er blevet lagt nye fliser ovenpå de oprindelige, og derfor er det oprindelige gulvafløb under vasken blevet forhøjet med en løs ramme.

I stueetagens toilet er der også – formentligt på nogenlunde samme tid – blevet monteret et væghængt toilet med indbygningscisterne. Cisternekassen er blevet bygget ud over ventilen til udendørshanen, så denne ikke er tilgængelig.

De enkelte forhold gennemgås nedenfor jf. opgørelsen, som fremgår af klagen (stævningen):

<u>Fald på badeværelsesgulv</u>
Der gøres indledningsvist opmærksom på, at klagen til Ankenævnet for Forsikring først er indgivet d. 20. april 2018 og, at klager med sikkerhed har haft kendskab til forholdet siden d. 29. marts 2015, jf. sagen bilag B. Der er således indtrådt forældelse og allerede af denne grund, vil et evt. krav på erstatning være bortfaldet.

Der henvises i øvrigt til sagen bilag E, hvor det ved opmåling er konstateret at der indenfor vådzonen er korrekt fald mod afløbet, men at der udenfor afløbet er et minimalt bagfald på 0,2 grad.

Som beskrevet ovenfor, er der ikke udført ombygninger, der er relevante i forhold til byggeloven, og badeværelset skal derfor alene overholde de bestemmelser, der var gældende på opførelsestidspunktet.

Bygningsreglementet indeholder ikke specifikke krav til vandtætning eller fald på gulvet. Det fremgår alene, at konstruktionerne skal udføres, så der ikke opstår skader som følge af indtrængende vand og, at gulvfladen skal have fald mod gulvafløb i tilstrækkeligt omfang.
Dvs. at der skal være fald mod afløb der, hvor der normalt vil komme vand på gulvet fx i brusenichen. Hvor gulvet ikke normalt vil være vandbelastet er der ikke krav om fald mod gulvafløb.

Gulvet i hele badeværelset er udført med fliser og sokkelfiser, og brusenichen er naturligt afgrænset af en væg i glasbyggesten og en brusedør. Udenfor brusenichen må gulvet i praksis betragtes som vandret, og der er ingen risiko for, at vand der måtte løbe ud fra brusenichen kan forvolde skade på konstruktionerne.

Der ses herefter intet grundlag for dækning, hverken iht. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 eller pkt. 16.1 (udvidet dækning).

<u>Rørføring for toilet 1. sal</u>

Forholdet må være medtaget ved en fejl. Dansk Boligforsikring har d. 24/1 2018 afregnet klager kr. 3.993,75 iht. modtagne fakturaer på i alt kr. 8.993,75 (selvrisiko = kr. 5.000).

Klager opfordres til at bekræfte at forholdet kan udgå.

Afløb og rørføring for afløb under vask 1. sal
Det må også bero på en fejl at dette forhold indgår i klagen. Det fremgår af Dansk Boligforsikrings brev af 17. november 2017 (klagers bilag 41), at forholdet er dækket, og at erstatningen iht. de af klager indhentede tilbud, er opgjort til kr. 18.875.

Klager opfordres til at bekræfte at forholdet kan udgå.

Toilet stueplan inkl. vandlås
Der henvises til selskabets brev af 17. november 2017 (bilag 41), under 'Toilet stueetage'.

Som det fremgår anerkendes, at den indvendige ventil ('vandlås') er skjult i cisternekassen. Løsningen vil være, at udføre en inspektionslem i siden på kassen. Forholdet vurderes at ville være under bagatelgrænsen på kr. 5.000.

Det væghængte toilet ses monteret med en 'Multikvik' tilslutning, som dog ikke passer i dimension til afgangen fra det væghængte toilet. Forholdet er ulovligt, da tilslutningen ikke er udført iht. produktets VA-godkendelse.

Udbedring består i af afmontere toilettet, åbne fronten på cisternekassen og udskifte Multikvik tilslutningen med en erstatningsmuffe. Forholdet er dækket såfremt prisen for udbedring overstiger kr. 5.000.

Klager har opgjort begge forhold iht. et samlet tilbud, som ses væsentligt mere omfattende end den af selskabet anviste løsning. Bl.a. er der i tilbuddet regnet med en afmontering af hele cisternekassen, og udskiftning af den oprindelige udendørshane.

Klager opfordres til at få tilrettet tilbuddet iht. den af selskabet anviste løsning.

Ad utæt tag på skur
Der er tale om et skur, der opført sammen med den øvrige bebyggelse i 1978. Plasttaget kan muligvis være det oprindelige. Der er ikke tale om, at taget er utæt, men da det er lagt med meget lille hældning, og ikke afsluttet med en vandnæse mod tagrenden, er der mulighed for, at regnvand kan trække ind på undersiden af taget, og dryppe af bag tagrenden.

Der er tale om en simpel konstruktion, og forholdet kan ikke betegnes som en fejl. Besigtigelseskonsulenten oplyser at man for et mindre beløb, kan eftermontere vandnæse og lægtebånd, og derved afhjælpe problemet.

Der er ikke skader på klagers ejendom og det vurderes heller ikke, at der er nærliggende risiko for skade, da skuret er udført i materialer der tåler vandpåvirkninger (trykimprægneret træ).

Udbedringen iht. besigtigelseskonsulentens anvisning vil desuden ikke overstige forsikringens bagatelgrænse, og forholdet vil allerede af denne årsag ikke være omfattet af forsikringen jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.4."

Klagerens advokat har i brev af 24/8 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Badeværelset:
Det er anført af Dansk Boligforsikring A/S (DB), at der er lagt nye fliser ovenpå de oprindelige. Dette er utvivlsomt ikke korrekt, og dette er en åbenlys forkert antagelse. Dette ses også af samtlige fotos af gulvet, at der ikke er konstateret lagte fliser ovenpå de oprindelige.

Endvidere er der væsentliglige ændringer af konstruktion i badeværelset, som har betydet opgravning og støbning af gulv – helt eller delvist.

Det gælder f.eks. for unidræn, hvor badekarret har været placeret.

Fald på badeværelsesgulv:
Det kan undrer, at DB nu under sagens forelæggelse for Ankenævnet for Forsikring gør gældende, at der skulle foreligge forældelse, hvilket skal bestrides.

I det foreliggende tilfælde foreligger der ikke forældelse iht. 3 år-reglen.
DB anfører, at forældelsen er indtrådt med 22 dage.

Det er på ingen måde dokumenteret, at klager kunne og burde have haft kendskab hertil den 29. marts 2015, ligesom der i sådant et tilfælde er sket suspension/afbrydelse enten med henvisning til Forældelsesloven § 21, stk. 4 og/eller stk. 5. Derudover finder Forsikringsaftaleloven § 29 anvendelse i det foreliggende tilfælde, hvorfor det er åbenbart, at forældelse ikke foreligger.

Indklagede DB opfordres til at genoverveje denne indsigelse, herunder om denne fastholdes. Måtte fastholdelse ske vil klager/undertegnede redegøre nærmere for anvendelse af reglerne om afbrydelse af forældelse.

Det kan dog nævnes, at der blandt andet har været flere besigtigelser af sagkyndige i forbindelse med behandlingen hos DB, hvilket er sket såvel efter opfordring fra klager og/eller ønske fra DB. Dette har også medført tilvejebringelse af yderligere oplysninger, som har været af betydning for bedømmelsen af problemet.

Henvisningen til sagens bilag E omhandler opmåling, som er foretaget ikke håndværksmæssigt korrekt med loddestok. Det fremgår også tydeligt af det materiale, som er fremsendt i forbindelse med klagen, hvor der er anvendt nivelleringsapparat.

Rørføring for toilet 1. sal:
Dette punkt indgår fortsat som en oplysning angående omfanget af de skjulte mangler ved badeværelset på 1. sal, herunder som oplysning om sagsbehandling for DB.

Endvidere må nævnet vurdere, om dette indgår som en selvstændig forsikringsberettiget skade eller er en del af en samlet skade for badeværelse på 1. sal, herunder betydningen af antallet af selvrisikobeløb for klager.

Det bekræftes, at der er sket betaling af beløbet til klager.

Afløb og rørføring for afløb under vask 1. sal:
Der er endnu ikke ydet dækning/udbetaling og det er opfattelsen, at dette henhører under badeværelset på 1. sal, som det også er tilfældet for toilettet på 1. sal.

Det vil være naturligt og tabsbegrænsende at forholdene på badeværelset på 1. sal udbedres samlet. Såfremt skaderne ikke udbedres samlet vil der være ikke ubetydelige merarbejder og dermed merudgifter, da arbejder således bliver nødvendige at udføre to gange.

Toilet stueplan inkl. vandlås:
Den af DB anførte udbedringsmetode vil være åbenbart i strid med gældende byggeanvisning og god håndværksmæssig standard – og dette uanset tidspunktet for vurderingen. Der er ligeledes ikke praktisk muligt at udbedre forholdet ved etablering af en inspektionslem, idet denne vil være uanvendelig og ikke medføre den nødvendige adgang, herunder ved udskiftning eller udbedring pga. brud eller lignende.

Det bestrides, at klager har opgjort kravet som værende mere omfattende end ift. den håndværksmæssige korrekte løsning. DB vil ikke yde dækning for den håndværksmæssige korrekte løsning.

Det skal gentages, at de håndværkere, som har foretaget besigtigelse alle har tilkendegivet, det ved håndværksmæssig og korrekt udbedring er nødvendigt af afmontere cisternekassen mv.

Utæt tag på skur:
Det undrer, at det nu anføres at DB, at plasttaget kan være det oprindelige, idet dette er åbenbart ved de fortegne besigtigelser, at dette er udskiftet. Dette er i øvrigt ikke tidligere undertegnede bekendt gjort gældende af DB.

Taget er klager bekendt udskiftet i den tidligere ejers tid, dvs. efter 2008. Det er ligeledes ikke bestridt tidligere.

Sammenslutningerne mellem taget og tagrender er ikke udført fagmæssigt korrekt og i overens med anvisningerne herfor.

Det er ikke korrekt, at udbedring kan ske ved en 'simpel konstruktion' og uanset dette måtte være tilfældet, udgør dette fortsat fejl / mangel i forsikringsretlig forstand.

Klager har udbedret som anvist af DB og dette har ikke medført en udbedring af forholdet.

Det er ikke dokumenteret af DB, at håndværksmæssig korrekt udbedring heraf vil medføre et beskedent beløb. Derudover skal det påpeges, at der naturligvis kan værre nærliggende risiko for skade herunder på selve konstruktion, men tillige i betydelig grad i relation til elinstallationer, da vandet løber ind undersiden af taget og kan få kontakt med installationerne. Det kan bevirke kortslutninger mv.

Opbevaring af indbo mv. må undlades for genstande, som ikke kan tåle vand, såsom skabe, havehynder og værktøj mv."

Selskabet har i brev af 24/9 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Badeværelset 1. sal
Det kan oplyses at selskabet ikke har viden om, hvilken gulvbelægning, der tidligere har været på badeværelset. Det er blevet antaget, at der også tidligere har været fliser, hvilket ville have været normalt på opførelsestidspunktet. Det vurderes dog ikke afgørende for sagen, om der ligger endnu et lag fliser i konstruktionen. Det bemærkes, at man ofte vil vælge at spartle gulvet før der lægges nye fliser, hvorfor de eventuelle underliggende fliser ikke vil være synlige.

Det der med sikkerhed er konstateret er, at gulvet er blevet forhøjet med et lag fliser, hvilket er årsagen til, at der er monteret en ikke godkendt forhøjelsesramme på gulvafløbet. Dette forhold har Dansk Boligforsikring dækket.

Fald på gulv (forældelse)
Vedrørende forældelsesspørgsmålet, må det fastholdes, at klager med sikkerhed må have haft kendskab til forholdet forud for d. 29. marts 2018, da det jo er en naturlig forudsætning for at kunne indhente tilbud på udbedring.

At der foretages yderligere besigtigelser, og at klager også selv iværksætter yderligere undersøgelser, medfører ikke suspension af forældelsesfristen. Der har ikke været afholdt syn og skøn, og der har heller ikke været forhandlinger mellem parterne. Klager har alene fastholdt sit krav overfor selskabet, og selskabet har efter yderligere besigtigelse fastholdt, at forholdet ikke dækkes.

Det fastholdes at et evt. krav vedrørende faldet på gulvet, vil være forældet jf. forsikringsaftalelovens § 29.

Rørføring for toilet 1. sal
Klagers bemærkninger må forstås sådan, at det ikke er klagers opfattelse, at der er tale om et selvstændigt forhold.

Forholdet består i, at der ved tilslutningen til oprindelige faldstamme, er blevet anvendt ikke godkendte rør. Dette blev erkendt i forbindelse med, at klagers husforsikring skulle udbedre en vandskade.

Det er ikke selskabets opfattelse, at tilslutningen af toilettet, har nogen naturlig forbindelse til den ulovligt monterede forhøjelsesramme på gulvafløbet. Der må anses at være tale om to forskellige, uafhængige skadeforhold.

Gulvafløb under vask
Selskabet har ikke yderligere til dette punkt. Det skal dog for god ordens skyld understreges at gulvafløbet er det oprindelige fra husets opførelse. Fejlen/det ulovlige forhold består alene i, at man ved udlægning af nye fliser ovenpå den oprindelige gulvbelægning, har anvendt en forhøjelsesring, som ikke er godkendt til montering på den eksisterende afløbsskål.

Toilet stueplan

Selskabet har gjort gældende, at der skal etableres en inspektionslem, som kan gøre det mulig at få adgang til den oprindelige installation, så der kan lukkes for vandtilførslen til udendørshanen. VVS-installationen er den oprindelige, og den er fuldt lovlig. Ulovligheden består i, at der er blevet udført en cisternekasse rundt om installationen, så den indvendige lukkeventil ikke kan betjenes.

Klager har d. 7. november 2017 fremsendt et tilbud på udbedring. Det fremgår ikke af tilbuddet, at det ikke skulle være muligt at udføre arbejdet iht. Dansk Boligforsikrings anvisning. Det fremgår alene, at VVS-installatøren vil udskifte den oprindelige (lovlige) udendørshane med en ny frostfri hane. Dette arbejde dækkes ikke af forsikringen. Det fastholdes desuden, at det vil være tilstrækkeligt at åbne forpladen på cisternekassen. Evt. kan der skæres et hul i forpladen, i den del som dækkes af toiletskålen. Derved spares udgifter til reetablering.

Det fastholdes, at tilbuddet ikke kan godkendes, da det tilbudte går ud over, hvad der vil være nødvendigt af hensyn til at lovliggøre de dækkede forhold. Klager må derfor fremsende et revideret tilbud, iht. selskabets anvisninger.

Tag på skur
Taget er ikke utæt, men da det er meget fladt, er der en mulighed for, at regnvand i visse tilfælde vil kunne løbe på bagsiden af pladerne fremfor at dryppe af tagrenden.

Konstruktionen med et fladt tag belagt med Fastlock PVC-tagplader fremgår at de oprindelige byggetegninger fra 1978. Nyt **bilag G** vedhæftes. Selskabet har ikke modtaget oplysninger om, at konstruktionerne skulle være ændret efter opførelsen.

Det fastholdes at der ikke ses skader, og at konstruktionerne ikke kan anses at være til hinder for normal brug af haveskur/overdækning."

Klagerens advokat har fremsendt brev af 15/11 2018, hvori det bl.a. er anført:

"Det skal dog nævnes at angående forholdene ved toilet i stueetagen er der af den sagkyndige konstateret ulovlighed af installationerne ved rørføringen og ved det skjulte rør. Tilbuddet omhandler disse forhold.

Endvidere er det ikke i overensstemmelse med sædvanlig og god håndværksmæssig skik at udbedre forholdene med en inspektionslem, da det fortsat ikke vil være muligt pladsmæssigt at tilgå installationen og dermed samlingerne visuelt eller for den sags skyld at foretage reparationer mm. Det vil end ikke være muligt for en håndværker at få hænder eller redskaber ind til installationerne.

Med hensyn til taget på skuret skal det nævnes, at skuret er blevet tilbygget efter 2008, hvilket kan ses via satellitbilleder. Den del af den nye konstruktion medfører et stor mængde vand, som underløber resten af taget grundet forkert konstruktion og manglende korrekt fald. Dette har Dansk Boligforsikring også tidligere anerkendt ifølge klienten."

Hertil har selskabet i brev af 11/12 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Toilet stueplan

Det må fastholdes, at det af klager fremsendte tilbud går væsentligt ud over prisen for den nødvendige reparation/lovliggørelse.

Selskabet har bedt en ekstern konsulent om at prissætte forholdet, **bilag H**. Det bemærkes for god ordens skyld, at den pågældende ikke selv har besigtiget ejendommen. Overslaget er baseret på det af selskabet fremsendte billedmateriale.

Det er selskabets opfattelse, at en lovliggørelse ved udskiftning af Multikvik tilslutning samt etablering af lem for betjening af ventil til udendørshane vil kunne foretages for kr. 8.500 ekskl. moms.

Såfremt klager ikke ønsker at indhente et tilbud på den anviste løsning, vil erstatningen derfor blive opgjort til kr. 10.625 inkl. moms.

Tag på skur
Det kan ikke afvises, at haveskuret på et tidspunkt er blevet udbygget. Udførelse og tagfald er dog det samme for hele taget.

Det tidligere anførte fastholdes."

Heroverfor har klagerens advokat i breve af 31/1 og 8/2 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Skur:
Vedlagt er to sæt fotos, som viser fald på skur for 4 af rækkehusene.
Det ses heraf, at for klagernes ejendom er faldet meget mindre end for de øvrige.

Det har været foretaget besigtigelse af en tømrer, som ved den besigtigelse har konstateret forekomst af skimmelsvamp i flere bygningsdele i skuret. Denne vurderer, at der er nødvendig med en ombygning af skuret, således at der er et korrekt fald, som for de øvrige skure i boligområdet.

Der er modtaget tilbud af den 23. januar 2019 fra [tømrer], som vedlægges.

Toilet (stueplan):
…
Vedlagt er **vurdering/eller tilbud af den 24. januar** 2019 fra VVS-firmaet.

Tilbuddet indhentet af Dansk Boligforsikringer omhandler kun selve VVS-arbejdet, men ikke øvrige arbejder, såsom tømrer og malerarbejde forbundet med rekonstruktionen.
…
Fagmæssigt kan forholdene angående den ulovlige installation i cisternekassen ikke løses ved etablering af en inspektionslem, da det ikke vil være muligt at aftappe udendørshanen."

Selskabet har herefter i brev af 4/3 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Toilet stueplan og udendørshane
Klager har fremsendt et tilbud vedrørende en lovliggørelse af toilettet. VVS-eren oplyser en pris på kr. 12.500 inkl. moms. Da tilbuddet ligger tæt på det tidligere oplyste beløb, kan tilbuddet godkendes, og erstatningen opgøres derfor iht. det fremlagte tilbud.

Vedrørende udendørshanen er der ikke tidligere konstateret ulovlige forhold. Hanen antages, at være fra husets opførelse i 1978, og kan derfor ikke forventes at overholde andre regler end de dagældende.

Selskabet har ikke tidligere behandlet andre forhold vedrørende udendørshanen, end spørgsmålet om den manglende adgang til den indvendige lukkeventil.

I det omfang der måtte være tale om en ulovlig VVS-installation, jf. det fremsendte tilbud, kan det bekræftes, at forholdet vil være dækket af forsikringen, og der kan iht. det fremsendte tilbud udbetales erstatning med kr. 500 efter fradrag af selvrisikoen.

Tag på skur
Der er enighed om, at det er det lave fald på taget, der gør, at vand kan trække ind under taget i stedet for at dryppe af i tagrenden. Det må dog fastholdes, at problemet kan løses ved montage af lægtebånd og vandnæse, jf. monteringsvejledningen (se bilag D). Det fremsendte tilbud kan ikke godkendes. Det er i øvrigt uklart, hvorfor klager mener, at der skulle være forskellige fald på de ellers ens tage i bebyggelsen"

Klagerens advokat og selskabet er fremkommet med yderligere kommentarer i breve af 22/3 2019 og 17/4 2019 til nævnet.

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

Af selskabets besigtigelsesrapport af 11/5 2015 fremgår bl.a.:

"**Anmeldt forhold:**
Utæt tag på haveskur.

Beskrivelse:
Der trænger vand ned fra Fastlock taget over udhus/overdækning (billede 11) med risiko for følge skade ikke mindst i el-installationer i udhuset (billede 12-13).

Konklusion:
Det vurderes, at udhus- og carportdelen er oprindeligt, og tilstødende overdækning er kommet til efterfølgende på et uvist tidspunkt. Den efterfølgende sammenbygning af tagene har efterladt en rende for afvanding af tagflader via 'skjult' og lidt løsthængende tagrende (billede 14-16). Løsningen er ikke tætsluttende med deraf risiko for at nedbør trænger videre ned med yderligere risiko for følgeskader. Der burde have været anvendt vandnæse og lægtebånd for tætning af løsningen (se montagevejledning fra [producent]).
…
Udbedring:
Udgift til eftermontage af vandnæse og lægtebånd ved tagrenden i overgangen mellem de to tagflader forventes ikke at vil overstige bagatelgrænsen."

13. 92234

Af tilbud af 23/1 2019 fra klagerens tømrer fremgår bl.a.:

"Tag er lavet med for lidt hældning så alt vand som skulle ende i tagrende løber tilbage under tagplader og havner indvendigt i skur og ned langs brædder.
Har målt hældning til at være ca. 0,5 cm pr m og derfor løber vandet tilbage under taget når det regner

Derfor foreslår jeg at der bliver lavet en mindre lægte i tagfod i højden
Monteret en ny tagfod i zink som går ned i tagrenden
Og med ilmod bånd oven på zink tagfod til at tætne op til tagplader

Der bliver laves ny tagfod med zinkkant og ilmodbånd for at forhindre at vand kommer ind i skur
Udskiftning af brædder og rensning af stolper for skimmel

Samlet pris ialt excl moms 32.440,00 kr."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**
3.1
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

3.2
Forsikringen dækker:
- udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer i eller under de forsikrede bygninger (til yderside af bygningens fundament)
- lovliggørelse af vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses- / opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet.

…
4. Undtagelser fra dækning
Forsikringen dækker ikke:
…
4.12
- Forhold under 5000 kr.
…
5. Erstatningsberegning

…
5.5
Dansk Boligforsikring A/S udbetaler kun erstatning, hvis det pågældende forhold udbedres eventuelt ved genanskaffelse eller udskiftning med noget tilsvarende.

Erstatningen forfalder til udbetaling, når der er ført bevis for erstatningens anvendelse.
…
8. Selvrisiko
Ved enhver dækningsberettiget skade gælder der en selvrisiko på 5000 kr. pr. skade.
Den samlede selvrisiko udgør maksimalt kr. 35.000,- i forsikringstiden.
…
16. Udvidet dækning
Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:
16.1
Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygringslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement) hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI anvisninger, By-Erfa blade etc. er ikke en ulovlig bygringsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af bygningslovgivningen.

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. også er opfyldt.
b) Forhold vedrørende mandende lofthøjde.

Forsikringsbetingelsernes pkt. 1, 2, 3.4-3.6, 4-7 og 9-15 gælder tillige for dækningen under dette pkt. 16.1.
…
16.7
For den udvidede dækning gælder den selvrisiko, som fremgår af policens forside.

16.8
For den udvidede dækning gælder en maksimalerstatning i forsikringens løbetid på kr. 500.000,- før fradrag af selvrisiko."

Nævnet udtaler:

Fald på badeværelsesgulv

Selskabet har anført, at kravet er forældet, idet klageren med sikkerhed har haft kendskab til forholdet siden den 29/3 2015, og klageskema er indgivet til nævnet den 20/4 2018.

15. 92234

Det fremgår af sagen, at klageren indhentede et tilbud af 29/3 2015 på udbedring af bagfald på gulvet i husets badeværelse på 1. sal og anmeldte forholdet til ejerskifteforsikringen den 25/4 2015. Selskabet besigtigede den 7/5 2015 og afviste at yde forsikringsdækning ved brev af 25/6 2015. Klageren gentog sit krav ved advokatbrev af 3/2 2017 til selskabet på baggrund af et rådgivernotat af 8/12 2016 om konstruktionens lovlighed. Selskabet foretog genbesigtigelse den 7/3 2017 for at måle bagfaldet og afviste igen dækning ved brev af 14/3 2017. Der har derefter været korrespondance mellem parterne om blandt andet badeværelsesgulvet, hvor selskabet har fastholdt sin afvisning af dækning af faldet på badeværelsesgulvet og sidst ved brev af 17/11 2017.

Det følger af forældelseslovens § 3, jævnfør forsikringsaftalelovens § 29, stk. 1, at forældelsesfristen er 3 år. Af forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5, fremgår det, at krav, der er anmeldt inden udløbet af forældelsesfristen, tidligst forældes 1 år efter, at det meddeles, at selskabet helt eller delvist afviser kravet.

Nævnet finder, at klageren har haft kendskab til sit krav omkring tidspunktet for indhentelse af tilbuddet af 29/3 2015, og at forældelse af kravet − medregnet helligdagene i påsken 2018 − er indtrådt senest med udgangen af 3/4 2018, jævnfør forældelseslovens § 27. Nævnet finder, at der ikke foreligger forhold, som gør, at forældelsesfristen kan forlænges. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selv om selskabets genbesigtigelse i 2017 må anses som en genoptagelse af sagsbehandlingen, har selskabet afvist kravet den 14/3 2017, og at der i den efterfølgende korrespondance ikke været forhandlinger mellem parterne om kravet.

Nævnet finder herefter, at klagerens krav var forældet forud for sagens indbringelse for nævnet den 20/4 2018, og nævnet har ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde erstatning for badeværelsesgulvet.

<u>Rørføring for toilet og afløb under vask 1. sal</u>

Det oprindelige toilet er blev udskiftet med et væghængt toilet med indbygningscisterne, og der er ved tilslutningen til den oprindelige faldstamme blevet anvendt rør, som ikke er godkendt. Selskabet har dækket udbedring af dette forhold fratrukket selvrisiko på 5.000 kr. Gulvafløbet er i forbindelse med lægning af nye gulvfliser blevet monteret med en ulovlig forhøjelsesring til afløbsskålen. Selskabet har afsat 18.875 kr. inkl. moms til VVS- og murerarbejde til udskiftning af gulvafløbet og har oplyst, at der ved udbetaling fradrages selvrisiko med 5.000 kr. Klagerens krav er, at forholdene i badeværelset på 1. sal skal anses for værende én skade, hvorfor der alene skal fratrækkes et selvrisikobeløb på 5.000 kr.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 8, at der ved enhver dækningsberettigende skade gælder en selvrisiko på 5.000 kr. pr. skade, og at den samlede selvrisiko udgør maksimalt 35.000 kr. i forsikringstiden. Ifølge almindelige forsikringsretlige principper skal der ved udtrykket "pr. skade" forstås forhold, som har samme skadesårsag. Nævnet henviser til betænkning nr. 1520 om huseftersynsordningen, side 162, og til eksempelvis sagerne 68.595 og 79.104.

Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har fratrukket særskilt selvrisiko for de ulovlige rør ved toilettet og for den ulovlige forhøjelsesring ved gulvafløbet, idet ulovlighederne har forskellig årsag.

<u>Toilet stueplan inkl. vandlås og udvendig hane</u>

Det oprindelige toilet er blevet udskiftet med et væghængt toilet med indbygningscisterne, som er skjult i en trækasse bygget ud fra væggen. Der er udført en ulovlig tilslutning mellem muffen i gulvet og afløbet fra toiletstativet, og samtidig er den indvendige vandlås til en udendørshane blevet indbygget i cisternekassen og dermed gjort utilgængelig. Selskabet har anerkendt forholdene som dækningsberettigende, og der har været tvist om udgiften til udbedring, idet klageren oprindelig har fremlagt et tilbud på 31.125 kr. inkl. moms. Klageren har under sagens behandling ved nævnet indhentet et tilbud på 12.500 kr. inkl. moms, som selskabet har accepteret at opgøre erstatningen efter.

Klageren har under sagens behandling ved nævnet også fremlagt et tilbud på 5.500 kr. inkl. moms til montering af en ny frostfri udendørshane, idet den eksisterende hane ikke var udført med aftapningsmulighed, og der var kobberrør før det galvaniserede rør. Selskabet har oplyst, at i det omfang der måtte være tale om en ulovlig VVS-installation, vil forholdet være dækket af forsikringen og kan erstattes med 500 kr. efter fradrag af selvrisiko.

Det følger af forsikringsbetingelsernes punkt 3.2, at forsikringen dækker lovliggørelse af vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger, såfremt disse var ulovlige på udførelses- / opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet. Huset er opført i 1978, og det var i Dansk Ingeniørforenings norm for vandinstallationer fra 1978 bestemt, at der ikke måtte anvendes varmforzinkede rør efter kobber regnet i vandets strømningsretning. Nævnet finder herefter, at selskabet skal dække forholdet og udbetale erstatning. Nævnet kan ikke kritisere, at der fradrages særskilt selvrisiko og henviser til bemærkningerne om selvrisiko i afsnittet ovenfor. Erstatningen forfalder til betaling, når klageren fremlægger faktura for arbejdets udførelse, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5.5.

<u>Tag på skur</u>

Til den forsikrede bygning hører en carport med et skur med fladt tag udført af Fastlock plastplader. Ved siden af skuret er der udført en overdækning med fladt tag af Fastlock plastplader. Klageren har den 25/4 2015 anmeldt, at der trængte vand ind i skuret, og at der var opfugtet træværk og våde el-installationer, og at sikringerne ofte var gået.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at der ikke er konstateret skader på skuret, og at der ikke er nærliggende risiko for skade, da skuret er udført i trykimprægneret træ, der tåler vandpåvirkning. Selskabet har endvidere anført, udbedringen i henhold til besigtigelseskonsulentens anvisninger består i at eftermontere vandnæse og lægtebånd ved tagrenden i overgangen mellem de to tagflader, og at udgiften ikke forventes at overstige forsikringens bagatelgrænse på 5.000 kr.

18. 92234

Klageren har anført, at hans tømrer har vurderet, at der er nødvendigt med en ombygning af skuret, således at taget får et korrekt fald, og han har fremsendt et tilbud på 32.440 kr. excl. moms. Klageren har oplyst, at han har forsøgt at montere vandnæser som anbefalet af selskabets besigtigelseskonsulent, men at det ikke har udbedret forholdet.

Af selskabets besigtigelsesrapport af 11/5 2015 fremgår, at "Det vurderes, at udhus- og carportdelen er oprindeligt, og tilstødende overdækning er kommet til efterfølgende på et uvist tidspunkt. Den efterfølgende sammenbygning for tagene har efterladt en rende for afvanding af tagflader via 'skjult' og lidt løsthængende tagrende (billede 14-16). Løsningen er ikke tætsluttende med deraf risiko for at nedbør trænger videre ned med yderligere risiko for følgeskader. Der burde have været anvendt vandnæse og lægtebånd for tætning af løsningen (se montagevejledning fra [producent]".

Af et besigtigelsesnotat 23/1 2019 fra klagerens tømrer fremgår, at "Taget er lavet med for lille hældning, så alt vand som skulle ende i tagrende løber tilbage under tagplader og havner indvendigt i skur og ned langs brædder. Har målt hældning til at være ca 0,5 cm pr. m og derfor løber vandet tilbage under taget når det regner. Derfor foreslår jeg at der bliver lavet en mindre lægte i tagfod i højden … Der bliver lavet ny tagfod med zinkkant og ilmodbånd for at forhindre at vand kommer ind i skur. Udskiftning af brædder og rensning af stolper for skimmel".

Nævnet lægger til grund, at vandindtrængen ved tagrenden skyldes sammenbygningen af de to tagflader. Nævnet har blandt andet lagt vægt på selskabets besigtigelsesrapport af 11/5 2015. Nævnet finder, at der er tale om en konstruktionsfejl, der også for en sekundær bygning nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt. Nævnet finder således, at forholdet udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Der er uenighed mellem selskabet og klageren om, hvorledes forholdet kan udbedres. Klageren har oplyst, at han har monteret vandnæser som anbefalet af selskabet, og at dette ikke har standset vandindtrængen, og selskabet har ikke besigtiget klagerens udbedring. Som sagen fo-

religger oplyst, finder nævnet, at der består en sådan usikkerhed om reparationsmetoden, hvorfor nævnet finder, at selskabet skal bekoste udgifterne til en sagkyndig undersøgelse til afklaring af, hvad der skal gøres for at udbedre forholdet. Undersøgelsen skal foretages af en af parterne i fællesskab udpeget sagkyndig. Selskabet skal genbehandle sagen efter modtagelsen af resultatet af den anførte undersøgelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal dække udgifterne til en sagkyndig undersøgelse, der skal afklare, hvad der skal gøres for at udbedre forholdet med vandindtrængen i skuret ved tagrende. Undersøgelsen skal foretages af en af parterne i fællesskab udpeget sagkyndig. Selskabet skal genbehandle sagen efter modtagelsen af resultatet af den anførte undersøgelse. Selskabet skal endvidere dække udgiften til montering af en ny udvendig vandhane med 500 kr. Erstatningen forfalder til betaling, når klageren fremlægger faktura for arbejdets udførelse.

Klageren får ikke i øvrigt medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.

Jens Kruse Mikkelsen
formand