Ankenævnet *for* Forsikring

Den 20. marts 2019 blev i sag nr. 92834:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er opført i 1975 og er overtaget af klageren den 23/1 2018. Tilstandsrapporten, der er udarbejdet den 5/1 2018, indeholder ikke oplysninger af betydning for sagen.

Klageren har i klageskemaet af 3/9 2018 til nævnet henvist til sin skadeanmeldelse og efterfølgende korrespondance med selskabet. Han har anført, at han ønsker dækning for de anmeldte skader.

Af klagerens skadeanmeldelse af 3/4 2018 til selskabet fremgår bl.a.:

> **"Hvordan blev skaden opdaget**
> Efter forekomst af mange skadedyr fra gulvafløb og i vask i bordpladen – fjerner vi afløbsrist fra gulvafløb. Her forekommer der mange skadedyr og en stærk kloakduft. Derudover konstatere vi at flisebelægning i gulv er revnet i ca midten af gulvet.
>
> **Hvori består skaden (hvad er skadesramt)**
> Bryggersgulv på nedre etage – flisebelægning er revnet. (se vedhæftet billeder) Gulvafløb er ikke udført med vandlås samt tilstødende flisebelægning er ikke tæt, der løber vand ind under beton/fliser. Derudover forekommer der bosted for skadedyr under den dårlige tilslutning til gulvafløbet. (se vedhæftede billede)"

2. 92834

Af klagerens skadeanmeldelse af 24/4 2018 til selskabet fremgår bl.a.:

> **"Hvordan blev skaden opdaget**
> Tilfældighed – efter en nærmere besigtigelse af udv. Murværk.
>
> **Hvori består skaden (hvad er skadesramt)**
> Revne/sætningsskade i fundament samt mørtelfuger falder ud."

I brev af 7/11 2018 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

> **"1. Indledning**
> Sagen vedrører flere forhold:
> 1. aldersnedskrivning på et gulvafløb,
> 2. en revne i et flisegulv, samt
> 3. mindre fugeudfald og en
> 4. revne i sokkelpuds.
>
> Dansk Boligforsikring A/S har dækket en udskiftning af gulvafløbet. Øvrige forhold anses at være bagatelagtige og uden betydning for bygningens funktion. Sagen er ikke blevet påklaget overfor selskabets klageansvarlige.
>
> **2. Forløb**
> …
> Klager har tegnet ejerskifteforsikring uden udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. På forsikringen gælder en selvrisiko på kr. 5.000 pr. skade, i alt kr. 35.000 i forsikringsperioden på 5 år.
>
> Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 3. april 2018, at der var konstateret utæthed omkring gulvafløb og revner i flisebelægningen. Bilag D. Forholdet blev besigtiget den 17. april 2018, bilag E.
>
> D. 24. april 2018 anmeldte klager en revne i fundamentet samt nogle udfaldne mørtelfuger, bilag F. De nye forhold blev besigtiget d. 16. maj 2018, bilag G.
>
> Dansk Boligforsikring har ved afgørelse af 30. maj 2018 meddelt dækning vedrørende udskiftning af det defekte gulvafløb. Klager er blevet anmodet om, at indhente et tilbud på arbejdet, og klager er gjort opmærksom på, at der i forbindelse med erstatningsopgørelsen vil blive et fradrag vedrørende gulvafløbet, der stammer fra husets opførelse i 1975.
>
> Øvrige forhold er blevet afvist med henvisning til forholdenes bagatelagtige karakter.
>
> **3. Dansk Boligforsikring A/S´ opfattelse af sagen.**
>
> <u>Ad 1, gulvafløb</u>
> Klagers ejendom er opført i 1975, og der er enighed om, at det er det oprindelige gulvafløb.
>
> Klager har dog gjort gældende at gulvet/flisebelægningen er udført i 1984. Det er korrekt at en del af problemet er, at det oprindelige gulvafløb blev overstøbt i 1984, og at der ikke i den forbindelse blev foretaget korrekt tætning eller forhøjelse af afløbet.

Afskrivningen foretages dog på afløbsinstallationen, dvs. afløbsskålen, og det må derfor være afløbsskålens alder, der skal anvendes som indgangsværdi i tabellen. Afskrivningen vedrørende afløbskålen skal derfor korrekt ske med 63 %.

Der er ingen tabeller vedrørende betongulv og fliser, hvorfor alderen på gulvet er uden betydning. Der kan under alle omstændigheder ikke nedskrives på arbejdet med ophugning og reetablering af flisegulvet omkring afløbet.

Ad 2, revne
Der er tale om et ældre bryggersgulv i en kælder, og der er som sådan ingen særlige krav til tæthed, som anført af klager. Gulvet er ikke vandbelastet, og selvom der skulle komme vand på gulvet, er der ingen risiko ved, at der muligvis kan trænge til vand ned i betonen, eller ned til det underliggende fundament/kapillarbrydende lag.

Der ses 7-8 revnede klinker, og en evt. udskiftning af disse vurderes ikke at ville overstige kr. 5.000. Da der ikke ses nogen forskydning i revnerne og betondækket nu har ligget siden 1984, må det forventes, at det vil være tilstrækkeligt at fastgøre klinkerne med en fleksibel fliselim.

Det fremgår i øvrigt af billederne, at gulvet er belagt med nogle tæppefliser. Besigtigelseskonsulenten er dog ikke klar over, om det er klager der er ved at lægge tæppe på gulvet i bryggerset, eller om tæppefliserne har ligget der, da klager overtog huset.

Ad 3 & 4, udfaldne fuger og revne i fundament
Der er tale om bagatelagtige forhold, der vurderes, at skyldes sædvanlig slid og ælde. Der er ingen tegn på, at de anmeldte forhold skyldes fejl ved opbygningen af murværk eller fundamenter.

Huset er opført i 1930, og besigtigede forhold går ikke ud hvad der med rimelighed kan forventes af vedligehold på ældre murværk/sokkelpuds. Udbedringen af forholdene vil endelig ikke kunne overstige forsikringens bagatelgrænse på kr. 5.000."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder fotos.

I selskabets besigtigelsesnotat af 18/4 2018 hedder det bl.a.:

"Anmeldt forhold:
Fra ft's skadesanmeldelse: Bryggersgulv på nedre etage - flisebelægning er revnet. (se vedhæftet billeder) Gulvafløb er ikke udført med vandlås samt tilstødende flisebelægning er ikke tæt, der løber vand ind under beton/fliser. Derudover forekommer der bosted for skadedyr under den dårlige tilslutning til gulvafløbet.

Beskrivelse/årsag/konklusion:
Ved besigtigelsen ses enfamilieshus med facader i rødbrune teglsten, ejendommens tag er udført som build-up konstruktion og er belagt med tagpap.

Ft. anviser bryggers i ejendommens kælder mod sydvest, her ses gulvafløb med fri kant i hvad der vurderes at være gulvspartel, eller afretnings lag, det kan umiddelbart ikke konstateres om hvor-

vidt afløb er udført med Plås eller vandlås. Foto 2-6. Det vurderes at gulv er forhøjet i forbindelse med tilbygning udført i 1984 (Iflg. … Kommunes byggesagsarkiv), dette for at komme fri af oprindeligt fundament, og gulvafløb er i den forbindelse ikke flyttet med op.

Det vurderes at som gulvafløb er udformet, at der er tale om en ulovlig vvs-installation, og udførelsen er hverken sædvanlig eller håndværksmæssig korrekt, dette uanset udførelsestidspunkt.

Afløb vurderes at være det oprindelige fra ejendommens opførelse i 1975

Yderligere anviser ft. revne i klinkegulv, i samme bryggers. Foto 7-9, denne revne befinder sig direkte over hvor oprindeligt fundament befinder sig, hvilket vurderes at være den direkte årsag til revne i klinkegulv, dette da dæk på henholdsvis den 'nye' og 'gamle' side af fundament arbejder forskelligt. Det vurderes at disse bevægelser er i ro uden risiko for yderligere udvikling, og det vurderes ikke at revne forringer gulvets brugbarhed i væsentlig grad.

Gulvets konstruktion er udført i henhold til godkendte byggesag af 1984, og vurderes derfor at være udført som lovlig og sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunkt.

Der har ikke kunnet konstateres konstruktiv betydning af hverken forhold omkring afløb eller gulv. Gulvet som det fremstår, vurderes at være udført i 1984 i forbindelse med tilbygning.

Ft. påpeger yderligere problemer med bænkebidere, det vurderes ikke at dette har sammenhæng med anmeldte forhold, hvilket ft. er gjort opmærksom på ved besigtigelsen.

Begge anmeldte forhold har været tilstede ved overtagelse af ejendommen.
…
Udbedring:
Etablering af nyt gulvafløb anslås at kunne udføres for 6-8.000,00 Kr. + Moms. Reparation af klinkegulv, udskiftning af 7-8 hasleklinker, anslås at kunne udføres for 3-4.000,00 Kr. + Moms."

I selskabets besigtigelsesnotat af 18/5 2018 hedder det bl.a.:

"Anmeldt forhold:
Fra ft's skadesanmeldelse: Revne/sætningsskade i fundament samt mørtelfuger falder ud.

Beskrivelse/ årsag/konklusion:
…
Ft. anviser udvendigt ejendommen hjørne mod vest, her ses revne i sokkelpuds. Foto 2, og der kan hvor havelåge er fastgjort på muren, konstateres lettere løse og udfaldene fuger. Foto 3+4. Yderligere kan der på samme hjørne mod sydvest anes revne i sokkelpuds. Foto 5.

Det vurderes at udfaldene fuger er forårsaget af påvirkninger fra bevægelser fra låge der er fastgjort i muren, revner i sokkelpuds vurderes at være overflade revner, hvilket er normale for en ejendom fra denne tid.

Der vurderes ingen konstruktiv betydning af hverken revner i sokkel eller udfaldene fuger, og begge forhold vurderes at være af kosmetisk karakter.

Sokkel fuger og murværk er fra ejendommens opførelse i 1975, og er udført som sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunkt.

Anmeldte forhold har været tilstede ved overtagelse af ejendommen."

Selskabet har i brev af 30/5 2018 til klageren bl.a. anført:

"Ved besigtigelsen konstateres det, at gulvafløbet er ulovligt udformet.

Forholdet udbedres ved at der etableres et nyt gulvafløb.

Ifølge forsikringsbetingelserne pkt. 5.3, afskrives der i erstatningssummen som følge af slid og ælde i overensstemmelse med afskrivningstabellen, der er vedlagt som bilag A. I henhold til afskrivningstabel D er I berettiget til en erstatning på 63 %. Afløbet der skal udskiftes, er 43 år gammel."

Klageren har i mail af 14/6 2018 til selskabet bl.a. bemærket:

"Forhold 1:
Forholdet udbedres ved at der etableres nyt lovligt gulvafløb inkl. reetablering af eksisterende gulvbelægning. (tilbud på udbedring indhentes fra entreprenør) Gulvbelægning er udført i 1984 efter udbygning af facadelinjen. Her er afløb blevet ændret – dvs. delvist 34 år gammelt. Dette skal tilrettes.

Forhold 2:
Revnen i bryggersgulvet er gennemgående i hele terrændækket – selve flisebelægning er knækket. I 1984 blev der udført et betonlag ovenpå daværende gulvbelægning. Revnen i gulvet fungerer ikke længere som en tæt membran. Bryggersgulvets funktion og brugbarhed er ikke intakt. Der kan ikke placeres maskiner med risiko for lækage i rummet førhen afløb og gulvkonstruktion er lovmæssigt i orden.
…
Forhold 4[3]:
Det er ikke korrekt at løse og udfaldene fuger er forårsaget som følger af bevægelser fra der hvor havelågen er fastgjort – havelåge er fastgjort i modsat side på en faststøbt træpæl. Dette omtalte jeg også med … under besigtigelsen hvor vi også hurtigt blev enige om at dette ikke kunne forekomme derfra. Det undrer mig meget, at det nu ligger til begrundelse.

Derudover kan man se at anslag fra lågen på væggen sidder fast i område væk fra ud faldne fuger. Vi omtalte på besigtigelsen at fuger formodentlig er forsaget fra gentagne opfugtninger evt. fra tidligere ejers utætte regnvandsbeholder."

Selskabet har i mail af 19/6 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Forhold 4[3]
Jeg har drøftet forholdet på ny med konsulenten. Konsulenten oplyser at havelågen er monteret på en træpæl som ligeledes er monteret op af murværket og det naturligt vil give nogle bevægelser i murværket som følge heraf. De løse og udfaldne fuger vurderes ikke at have konstruktiv be-

tydning og der er således ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. pkt. 3.1 i forsikringsbetingelserne.

I øvrigt oplyser konsulenten at en udbedring af de løse og udfaldne fuger ikke vil overstige jeres selvrisiko på 5.000 kr. Forhold som ligeledes ikke overstiger bagatelgrænsen er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen og kan ikke anmeldes, jf. pkt. 3.4 i forsikringsbetingelserne.

Klageren har i mail af 19/6 2018 til selskabet videre bl.a. bemærket:

"Forhold 1

…

Efter facadelinjen tilbage i 1984 er flyttet har der været en tilpasning af eksisterende afløb. Derfor må afløbet betegnes som delvist fra 1984.

…

Forhold 2

…

Jf. bygningsreglementet er alle rum med gulvafløb vådrum. Jeg henviser endnu engang til at byggersgulvets funktion og brugbarhed ikke er intakt. Revnen er gennemgående i underliggende terrændæk og skal udbedres. Skaden kan ikke betegnes som kun kosmetisk. Afløbet betegner I ikke som kosmetisk men funktionen er i bund og grund den samme. At lede vandpåvirkning væk fra underkonstruktion. Jeg fastholder at den konstruktive revne i gulvet skal udbedres via vores ejerskifteforsikring."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"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

…

4.12 - Forhold under 5000 kr.

…

Afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele

...

Vandsystem	
- afløbsinstallationer (støbejern og plast)	Tabel D

...

Tabel D:

Alder indtil	Erstatning
24 år	100 pct.
32 år	93 pct.
40 år	78 pct.
48 år	63 pct.
56 år	48 pct.
64 år	37 pct.
72 år	30 pct.
80 år	23 pct.
Mere end 80 år	20 pct.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1975 og er overtaget af klageren den 23/1 2018. Han har ved skadeanmeldelse af 3/4 2018 anmeldt, at der er fejl ved gulvafløb og revne i flisegulv i bryggers i kælder. Ved skadeanmeldelse af 24/4 2018 har han anmeldt, at der er fugeudfald i murværk og revne i fundament.

1. Gulvafløb i bryggers i kælder

Selskabets besigtigelseskonsulent har vurderet, at gulvet er forhøjet i forbindelse med tilbygning udført i 1984, og at det oprindelige gulvafløb fra 1975 i den forbindelse ikke er flyttet med op. Gulvafløb ses med fri kant i gulvspartel eller afretningslag. Konsulenten vurderer, at der er tale om en ulovlig vvs-installation.

Selskabet har anerkendt dækning og anført, at der kan ydes en erstatning på 63 %, jf. forsikringsbetingelsernes afskrivningstabel D, der finder anvendelse ved dækningsberettigende skader på afløbsinstallationer. Selskabet har videre anført, at afskrivningen foretages på selve afløbsinstallationen – der er fra 1975 og således 43 år gammel – og at der ikke kan afskrives på arbejdet med ophugning og retablering af flisegulvet omkring afløbet. Klageren har anført, at afløbet delvist er ændret ved lægning af gulv i 1984, og at afskrivningen derfor skal tage udgangspunkt i, at afløbet er fra 1984.

Nævnet finder, at selskabets dækningstilsagn er i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne, og nævnet kan ikke kritisere, at selskabet ved afskrivningen for afløbsinstallationen har taget udgangspunkt i, at afløbsskålen, der skal udskiftes, er fra 1975 og således er ca. 43 år gammel på anmeldelsestidspunktet.

2. Revne i flisegulv i kælder i bryggers

Selskabets besigtigelseskonsulent har anført, at revnen befinder sig direkte over, hvor det oprindelige fundament befinder sig, og at årsagen til revnen er, at den nye og gamle side af fundament arbejder forskelligt. Han vurderer, at bevægelserne er i ro uden risiko for yderligere udvikling, og at revnen ikke forringer gulvets brugbarhed i væsentlig grad. Han anfører, at reparation kan udføres for 3-4.000 kr. + moms, hvilket er under forsikringens bagatelgrænse på 5.000 kr. Klageren har anført, at der er tale om en gennemgående revne i hele terrændækket, og at gulvet derved ikke længere er som en tæt membran, hvorved dets funktion og brugbarhed er nedsat.

Efter en gennemgang af sagen – herunder fotos – kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist dækning med henvisning til, dels at forholdet ikke nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand henset til, at der er tale om et bryggersgulv i kælder lagt i 1984, og dels at det ikke er godtgjort, at forholdet overstiger forsikringens bagatelgrænse på 5.000 kr.

3. Fugeudfald i murværk + 4. Revne i fundament

Selskabets besigtigelseskonsulent har anført, at de udfaldne fuger vurderes at være forårsaget af påvirkninger fra bevægelser fra en låge, der er fastgjort i muren. Han har anført, at hverken fugeudfald eller revnen i sokkelpuds har konstruktiv betydning. Klageren har anført, at årsagen til fugeudfald formodentlig er gentagne opfugtninger eventuelt fra tidligere ejers utætte regnvandsbeholder.

9. 92834

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at de anmeldte forhold har en karakter, omfang eller konstruktiv betydning, så bygningens værdi eller brugbarhed er nævneværdigt nedsat i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Forholdene udgør derfor ikke skader i forsikringens forstand. Nævnet har blandt andet lagt vægt på fotos. Nævnet kan ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings