

Den 4. marts 2013 blev i sag nr. 82.885:

XXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX XXX XXXXXXX
XXXX XXXX

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 udvidet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Hun klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for nogle vvs-installationer i den forsikrede ejendoms kælder.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at kælderen ikke blev besigtiget i forbindelse med huseftersynet, og at en policeklausul undtager skader i kælderen. Selskabet har endvidere henvist til, at klageren burde have ladet kælderen undersøge inden ejendomshandlen, og at hun i forbindelse med handlen modtog 100.000 kr. fra sælgeren til færdiggørelse af ejendommen, hvilket må antages at omfatte kælderen.

Den forsikrede ejendom er opført i 1931. Klageren erhvervede ejendommen pr. 16/8 2011 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 20/7 2011. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Følgende materiale forelå

...

Kælderen i bygning A medtages ikke i rapporten, idet kælderen er under total istandsættelse.

...

Bemærkninger

1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige,

Ja Nej Bygning

2.

82.885

som ikke har kunnet besigtiges?

Tagrummet over hanebåndsbjælkerne er utilgængeligt, idet der ikke er loftslem i hanebåndsloftet eller lem udvendigt i gavltrekanterne."

A

Den 7/3 2012 anmeldte klageren en række ulovlige vvs-installationer. Sammen med skadeanmeldelsen fremsendte klageren fotos af installationerne samt en udtalelse fra en vvs-installatør. Af udtalelsen fremgår bl.a.:

"Hermed fremsendes beskrivelse af fejl ved vvs-installationer på adressen ...

Pkt. 1 Vandrør til toilet på 1. sal er monteret uden koblingsdåse i væg (billede 1).

Pkt. 2 Varme rør i skunk er uisoleret og fordelerrør er ikke fastmonteret (billede 2).

Pkt. 3 Vand og afløbsrør slutter i skunk uden korrekt afpropning (billede 3).

Pkt. 4 Rør under køkkenvask er ikke fastmonteret, samlinger er tæret (billede 4).

Pkt. 5 Rørføring i kælder hænger løst på vægge og ned fra lofter og er ikke isoleret (billede 5).

Pkt. 6 Gulvvarme i stueetagen virker ikke da der kun er monteret en styreventil til 3 gulvvarmeslanger (billede 6).

Pkt. 7 Vandrør til badeværelse hænger løst under loftet i kælder, der er delvist anvendt rør som ikke er VA-godkendt. Afløbsrør er udført i materialer af forskellig fabrikat og er monteret meget sjusket. (billede 7).

Pkt. 8 Der er monteret gulvvarmerør til forsyningsledninger på vandinstallationen, disse er ikke VA-godkendte. (billede 8).

Pkt. 9 Vandtilslutning til vaskemaskine er ulovlig der mangler bla. kontraventil på vandtilgangen (billede 9).

Pkt. 10 Varmeveksler til varmt brugsvand er tilsluttet forkert i forhold til Trykdifferentsventil, hvilket gør at man ikke kan få en tilstrækkelig høj varmtvands temperatur (billede 10).

For at lovliggøre installationerne vil det kræve udskiftning af store dele af installationen i kælderen.

Der kan være fejl på installationer som ikke umiddelbart er synlige så der er derfor svært at give en fast pris på udbedring af fejlene men et skøn ville være ca. 25 til 30.000,00 Kr. excl. Moms."

På baggrund af det fremsendte anerkendte selskabet ved brev af 11/6 2012 at yde dækning for de første fire installationer, men afviste at yde dækning for de øvrige seks installationer med henvisning til, at de befandt sig i ejendommens kælder.

3.

82.885

Klageren var utilfreds med afgørelsen, hvilket hun meddelte selskabet i mail af 13/6 2012. Henvendelsen førte imidlertid ikke til en ændring af selskabets afgørelse. Sagen er herefter indbragt for nævnet.

Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. ...

Vi klagede, indsendte skades papirer ind, over ulovlige installationer af VVS ..., idet vi har haft besøg af VVS for at få et tilbud på ophængning af rør i vores kælder, disse viste sig dog at være ulovlige (bilag og billeder medsendt) Vi havde tegnet den udvidede forsikring og troede derfor at vi var dækket, idet det gjaldt installationerne og ikke selve kælderen, som er dækket af policen.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? ...

Vi vil gerne opnå at få medhold i at udgifterne til reparation af de ulovlige installationer skal dækkes idet der ikke er tale om en "skade" der udbreder sig fra kælderen, men som er ulovlig."

Selskabet har i brev af 22/8 2012 til nævnet bl.a. anført:

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

Sagen drejer sig om, hvorvidt de anmeldte VVS-installationer i kælderen kan kræves erstattet under den tegnede ejerskifteforsikringen.

Den forsikrede ejendom er fra 1931. Som det fremgår af salgsmaterialet var ejendommen ved salget totalrenoveret, bortset fra kælderen (se bilag ...).

Den bygnings sagkyndige, der lavede tilstandsrapporten, undtog kælderen fra huseftersynet, da kælderen var under total istandsættelse - se Bilag ...

Det fremgår endvidere af købsaftalen (bilag ... 'individuelle vilkår'), at det som en del af handlen blev aftalt, at *'køber modtager 100.000.- kr. fra sælger, til bla. nye hvidevarer, skabe, inventar, maling, m.m. sælger laver ikke mere på ejendommen og ansvaret overgår til køber sammen med nøglerne'*.

Vi har anerkendt at dække de ulovlige vvs-installationer i stue/1. sal (pkt. 1-4 i bilag ...), men afvist forholdene i kælderen. Jeg skal for god ordens skyld oplyse, at punkt 10 ifølge vores besigtigelseskonsulent ikke er en ulovlig installation - det er installationerne opremset i punkt 5-9.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes pkt. 2 (bilag ...), at forsikringen ikke dækker bygninger, som ikke er undersøgt af den bygnings sagkyndige. Da kælderen ikke har været omfattet af huseftersynet, er den ikke omfattet af ejerskifteforsikringen.

Vi har desuden i vores police taget et konkret forbehold for kælderen - for at gøre kunden opmærksom på, at skader eller skadeforhold i kælderen ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen.

4.

82.885

Klager kan ikke have været ubekendt med, at kælderen ikke var omfattet af huseftersynet og kan heller ikke have haft nogen forventning om, at kælderen var forsikret - henset til forsikringsbetingelserne og det konkrete forbehold i forsikringspolice.

Havde kælderen stand, herunder kælderen installationer haft betydning for klagers køb af ejendommen, burde kælderen have været undersøgt i lyset af tilstandsrapporten og forsikringstilbuddet.

Vi er ikke bekendt med, om klager lod kælderen undersøge før købet, men det fremgår af købsaftalen, at klager efter en konkret forhandling modtog 100.000 kr. til færdiggørelse af huset. Idet huset var totalrenoveret - bortset fra kælderen - er det nærliggende at antage, at en del af dette ikke ubetydelige kontantbeløb er forhandlet og afsat til bla. kælderen."

Hertil har klageren i brev af 28/8 2012 til nævnet bl.a. bemærket:

"I henhold til forsikringens kommentarer omkring punkt 16 i købsaftalen, kan jeg her tilføje at de omtalte 100.000, blev aldrig udbetalt fra sælger da Total Kredit underkendte dette, disse kom i form af et afslag på kr. 100.000.

Det skal også siges at vi derefter var nødsaget til at optage yderligere lån for at færdiggøre det resterende i huset, idet der manglede alle hårde hvidevarer, skabsarrangement i soveværelse og badeværelsesarrangement på 1. sal. Det var disse ting, samt sandblæsning og vandskuring af huset udvendigt, at nedslaget skulle bruges til. Vi havde ikke i beregnet kælderen, da vi regnede med at den fint kunne stå uden problemer til der var penge til at lave den færdig.

I henhold til deres pkt. 2, (bilag ...), vidste vi ved tegning af forsikringen godt at skaden i kælderen ikke var omfattet, men var på intet tidspunkt i den tro at ulovlige installationer som ligger i kælderen var omfattet af dette, da dette jo ikke er en skade, men en af navnet ulovlig installation, som vi havde tegnet os ekstra imod.

Jeg fremsender hermed kontakt information på vores bankrådgiver som kan bekræfte det først stående."

Af policen fremgår bl.a.:

"Særlig undtagelse: Forsikringen dækker ikke skader, som konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens kælder, da den er under renovering."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

2. Forsikringens dækningsomfang

2.1

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det af tilstandsrapporten fremgår, at bygningen ikke er undersøgt af den bygnings-sagkyndige, eller medmindre andet fremgår af policen. Hvidevarer omfattes af forsikringen, såfremt de udgør en del af bygningen.

2.2

5.

82.885

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

3. Hvilke forhold er dækket

3.1

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformation, 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:

...

- Skader og nærliggende risiko for skader i bygningsdele, hvis det er anført i tilstandsrapporten, at den pågældende bygningsdel skønnes at være gjort utilgængelig for den bygningssagkyndige i forbindelse med bygningsgennemgangen.

...

16. Udvidet dækning

...

16.2

El- og vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses- / opførelsestidspunktet.

16.3

Manglende funktionsduelighed ved el- og vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger, såfremt funktions udueligheden var til stede på overtagelsestidspunktet."

Nævnet har fået forelagt de fotos, der er fremlagt i sagen.

6.

82.885

Nævnet udtaler:

Selskabet har bl.a. afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, dels at kælderen ikke blev besigtiget af den bygningsagkyndige i forbindelse med huseftersynet, dels et forbehold i policen.

Ifølge forsikringsbetingelsernes punkt 2.1, dækker forsikringen alle bygninger på ejendommen, medmindre det af tilstandsrapporten fremgår, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningsagkyndige, eller andet fremgår af policen. Bestemmelsen undtager alene dækning i tilfælde af manglende besigtigelse, såfremt det er en *hel bygning*, der ikke er besigtiget, og ikke kun en *bygningsdel*. Selskabet har derfor ikke været berettiget til at afvise dækning med henvisning til denne bestemmelse.

Forsikringsdækning for *bygningsdele*, der ikke er blevet besigtiget, er ifølge forsikringsbetingelsernes punkt 4.1, kun undtaget i det tilfælde, hvor bygningsdelen skønnes at være *gjort* utilgængelig. Den bygningsagkyndige skal i så fald afkrydse i tilstandsrapporten, at der har været konkrete forhold, der har gjort bygningsdelen umulig at undersøge.

I nærværende tilfælde er kælderen ikke *gjort* utilgængeligt, og denne undtagelse er derfor ikke anvendelig. Den manglende besigtigelse af kælderen beror i stedet på, at kælderen var under total istandsættelse.

En bygningsdel, der ikke har kunnet besigtiges, men som ikke har været *gjort* utilgængelig, vil således være omfattet af forsikringsdækningen, medmindre selskabet på policen har taget forbehold for bygningsdelen med henvisning til tilstandsrapporten. Selskabet har indsat et forbehold om, at forsikringen ikke dækker 'skader', som konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens kælder. I forsikringsbetingelserne sondres der mellem skader, der er omfattet af forsikringens basisdækning (forsikringsbetingelsernes punkt 3), og ulovlige installationer mv., der er omfattet af forsikringens udvidede dækning (forsikringsbetingelsernes punkt 16). Nærværende tilfælde omhandler forsikringens udvidede dækning, hvorfor det nævnte forbehold i policen vedrørende "skader" ikke afskærer dækning. Selskabet har derfor ikke været berettiget til at afvise at yde dækning

7.

82.885

som sket. Det bemærkes i den forbindelse, at selskabet ikke er stillet dårligere på dette område, idet den bygningsagkyndige ikke skal undersøge ulovligheder og funktionsduelighed.

Det, som selskabet i øvrigt har anført, herunder at klageren i forbindelse med ejendomshandlen modtog 100.000 kr. til færdiggørelsen af huset, findes ikke at kunne føre til et andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at det ikke har været berettiget til at afvise forsikringsdækning med de anførte begrundelser, og skal på denne baggrund genoptage sagen.

Marianne Højgaard Pedersen
formand

Udskriftens rigtighed bekræftes.

Henning Jønsson