

Den 2. april 2013 blev i sag nr. 83.178:

XXXXX XXXXXXXX XX XXXXX XXXXXXXX
XXXX XXXX XXXX XX
XXXX XXXXXXXX

mod

Privatsikring
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Privatsikring. De klager over selskabets afvisning af at dække diverse anmeldte skader på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist klagernes krav med henvisning til, at de omtvistede forhold enten ikke opfylder betingelsernes skadesdefinition eller er af bagatelagtig karakter.

Klagen vedrører følgende forhold:

- Gulv i stue
- Gulv i udestue
- Gulv i køkken
- Vinduer og døre
- Lister på gulve
- Vandforsyning til køkken
- Elforsyning til komfur
- Åbning i tagudhæng
- Regnvand med afløb på terræn

2.

83.178

- Afblændet ventil i udhus
- Ulovlige el-installationer
- Tagrender på carport

Den forsikrede ejendom er opført i 1973. Samme år blev der ligeledes opført garage/udhus. I 1994 blev der opført en udestue, og i 1977 blev der etableret en carport. Klagerne overtog ejendommen den 1/5 2012. Ejerskifteforsikringen er tegnet pr. 16/4 2012 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 23/3 2012. Ejendommen var på anmeldelsestidspunktet under renovering bl.a. med etablering af to nye badeværelser.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Bygningsbeskrivelse

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse
1	A	Beboelse
1	B	Havestue/udestue
...
3	D	Carport

Bemærkninger

Ja Nej Bygning

3. Er der specielle bemærkninger til termoruder? <i>Vinduerne er besigtiget for synlige skader. Det er ikke altid muligt at konstatere dugruder/punkterede termoruder, fordi det er afhængigt af lys og/eller temperaturforholdene og rudens renhed på besigtigelsestidspunktet. Der kan derfor forekomme punkterede termoruder, der ikke er muligt at registrere.</i>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> AB
---	---

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note
A Beboelse		
...
4. Vinduer og døre		
4.2 Vinduer	K2	Termoruden i badeværelset er punkteret
...
6. Gulvkonstruktion og gulve		
6.1 Gulvkonstruktioner	K2	Fordelingsgang er 'født' med en tværgående skævhed.
...
B Havestue/udestue		
3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K2	Der ses nedbrudt træ nederst i ha-

3. 83.178

...	vestuens hjørnestolper
D	Carport
	8. Tagkonstruktion		
	8.2 Tagfald	K1	Der ses på carporttaget lidt lunke med vandansamlinger.
	8.8 Spær og lægter	K1	Tag over carport har lidt nedbøjning på tagbjælker. Note: Det vurderes at tagbjælker ikke er dimensioneret efter stivhedskrav, men udelukkende efter styrkekravene.

Karakterer:

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader

K1: Mindre alvorlige skader

K2: Alvorlige skader

K3: Kritiske skader, der medfører skader.

UN: Bør undersøges nærmere
(Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares)

En **note** er den bygningsagkyndiges vurdering af og skøn over skadeårsagen og konstruktioner."

Klagerne anmeldte skaderne den 22/5 2012. Selskabets bygningskonsulent foretog besigtigelse af ejendommen den 29/5 2012. Selskabet afviste i brev af den 13/6 2012 at yde forsikringsdækning. Klagerne klagede i mail af den 28/7 2012 over selskabets afgørelse og anmeldte yderligere forhold, hvorefter selskabets bygningskonsulent genbesigtigede ejendommen.

Klagerne indbragte efterfølgende sagen for nævnet. I klageskemaet dateret den 5/9 2012 har de bl.a. anført:

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

Vi forlanger en tilstandsrapport udarbejdet inden vi køber huset, for at tage stilling til om vi vil købe huset med de mangler der står i rapporten.

Det gør vi så (køber huset) og konstaterer så efterfølgende at rapporten er særdeles mangelfuld. Vi tegner en ejerskifteforsikring for at have livrem og seler på. Men må så konstatere at alle indsigelser stort set bliver afvist med begrundelsen at disse fejl må forventes af et hus fra 1970'erne eller fejlen skønnes ikke at forringe husets værdi. Det skal oveni alle anmeldte fejl siges, at der findes mange flere fejl på huset, som i tilstandsrapporten burde have givet både K1, K2 og K3. Vi mener simpelthen ikke at tilstandsrapporten er nogen værdi i dette tilfælde og derfor mener vi også, at vores ejerskifteforsikring må gå ind og dække og så køre en sag på manden der har udarbejdet rapporten. Skal vi selv koste alle fejlen i orden - så vil det løbe op omkring de 100.000 kr. De skal dertil siges, at vi overtog huset med en vandskade, der først blev opdaget efter vi havde sagt ja til at købe huset, og som sælgers forsikringsselskab til dels har dækket. Det tages der i øvrigt også forbehold for i ejerskifteforsikring, selv om vi ikke fik rabat på forsikringen. Den skade og andre skønnede nødvendige reparationer har indtil videre kostet kr. 250.000, hvoraf sælgers forsikring har betalt kr. 90.000.

Det er os der skal bevise at bl.a. trykket på vandet m.v. i køkkenet ikke skyldes den skade, der er lavet på badeværelserne og i entreen, selvom sælger mundtligt har sagt, at de altid har haft problemet - de øvrige fejl afvises med husets alder - og værdi. Mht. at 4 afløb løber ud i terræn og ikke i brønde, skriver selskabet, at det var lovligt på tidspunktet for opførelsen. Mine forældre byggede også hus i 1970'erne og de kunne ikke få godkendt deres carport fordi afløbet ikke var lavet med brønd. Det er ligesom om, at de tilbyder at dække alle de ting der koster under 5000,-, som selvriskoen siger, hvilket også ser mærkeligt ud.

Vi håber at få hjælp fra jer (ankenævnet) da vi ikke selv har kræfterne til at slås med forsikringen. Vi kan i hvert fald sige, at får vi ingen af tingene dækket, så er ejerskifteforsikringen ingenting værd og især da ikke - når vi har fået lavet begge badeværelser/entré på sælgers og egen regning."

Selskabet har i brev af den 12/10 2012 til nævnet heroverfor bl.a. anført:

"Forsikringstagerne anmeldte d. 22.05.2012 telefonisk en hel del forhold ved ejendommen. Vi gjorde for en ordens skyld opmærksom på, at forsikringen undtager forhold af bagatelagtig karakter.

Vores bygningskonsulent besigtigede ejendommen d. 29.05., men forinden han fik udarbejdet rapport, anmeldte forsikringstageren, at en håndværker havde påpeget en fejl ved hældningen på carporten. Bygningskonsulenten bad i den anledning om at modtage dokumentation for ulovligheden.

Der er tale om en ejendom opført i 1973 med en udestue opført i 1994, en garage/udhus opført i 1973 og en carport fra 1977/1978. Forsikringstagerne har overtaget den pr. 01.05.2012.

...

Vi har gennemgået sagen på ny, men finder ikke grundlag for at ændre vores afgørelse. Vi skal i den forbindelse henvise til indholdet af vores breve af 13.06.2012 og 22.08.2012."

Klagerne har i brev af den 24/10 2012 til nævnet heroverfor bl.a. bemærket:

"Vi mener stadig, at tilstandsrapporten er alt for dårlig udarbejdet og har givet os det helt forkerte grundlag til at træffe beslutning om køb af ejendommen, hvorfor vi mener, at ham, der har udarbejdet rapporten, burde stilles til ansvar."

De omtvistede forhold behandles separat i det følgende. Parternes egen opdeling og rækkefølge benyttes.

Gulv i stue

Af besigtigelsesrapporten af den 12/6 2012 fremgår bl.a.:

1. Konstatering:

1.1 Omfang:

Trægulv i stue, areal af stue ca. 40 m², udført som 'svømmende' lamelparket ses at have fjedrende effekt langs vinduer grænsende mod havestue i areal ca. 4 m², målt ca. 1 m ud fra vinduer, samt langs væg mod fordelingsgang i areal ca. 3 m², målt ca. 1 m ud fra væg. Gulv er målt med nedbøjning på 5-8 mm i disse områder. Gulv ses at deformeres i samlinger når gulvet betrædes.

Der ses ingen skade på gulvet.

1.2 Årsag:

Årsagen kan med sikkerhed ikke bestemmes, men det ses sandsynligt at hidrører fra mindre partiel 'lunke' i den underliggende beton konstruktion.

1.3 Tidspunkt for årsagens indtræden:

I forbindelse med montering af det svømmende gulv.

2. Oplysninger i tilstandsrapport og købsaftale:

Der er ingen oplysninger om forholdet i tilstandsrapporten, afgivet af den bygnings sagkyndige.

1 'Sælgers oplysninger om ejendommen' er der ingen oplysninger om forholdet. Købsaftale er gennemset og indeholder ingen oplysninger om forholdet."

Selskabet afviste dækning med henvisning til, at der ikke foreligger en dækningsberettigende skade.

Klagerne anførte i mail af den 28/7 2012 til selskabet heroverfor bl.a.:

"Skaden er så stor for vores vedkommende, at vi har måtte tage stort hensyn til møbleringen af stuen, da gulvet giver sig så meget, at lamper og borde er ved at vælte, når gulvet betrædes i området, hvor gulvet er beskadiget. I skriver at det ikke nedsætter værdien af boligen, det er vi ikke enige med jer i. Men for os er det også vigtigst, at vi kan leve i huset i mange år fremover. Det finder vi svært med et gulv, hvor vi skal tage hensyn til møbleringen og stille tingene, så gæster/os selv ikke skal betræde disse steder."

Efter klagernes indbringelse af sagen for nævnet har selskabet i brev af den 12/10 2012 til nævnet bl.a. anført:

"Der er tale om et 40 m2 gulv udført som svømmende lamelparket. Bygningskonsulenten kunne observere, at det har en fjedrende effekt langs vinduer mod havestue - ca. 4m2 - samt langs væg mod fordelingsgang - ca. 3 m2. Nedbøjningen er målt til 5-8 mm. Gulvet ses at deformere, når det betrædes. Der kunne ikke observeres skade på gulvet. Han vurderer, at årsagen kan være en mindre, partiel lunke i den underliggende betonkonstruktion.

Vi har i brev af 13.06. meddelt, at vi ikke finder, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Det forhold, at undergulvet formentlig har en mindre lunke, nedsætter ikke ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt. Vi har ligeledes meddelt, at forholdet ved partiel reparation kan udbedres for 1.000 kr. og derfor må anses for bagatelagtigt.

...

Det kunne konstateres, at der med den nuværende møblering ikke var nogen affjedring i gulvet ud for fordelingsgang. Ved fjernelse af møblerne og placering af en lampe, kunne det ses, at lampen bevægede sig med en let gyngende bevægelse.

For så vidt angår gulvet langs vinduer, var der trods møbleringen en fjedrende bevægelse, men der kom ikke ved prøvningen nogen tendens til, at porcelæn kom i så stor bevægelse, at der var fare for nedstyrtning.

Vi har i brev af 22.08. fastholdt vores afgørelse, og henvist til AK 69.858 samt AK 76.909."

Klagerne har i brev af den 24/10 2012 til nævnet heroverfor bl.a. bemærket:

"Privatforsikring henviser i deres svar til, at skaden ikke giver gener pga. vores møblers placering. Dette er også rigtigt, men det kan da ikke være meningen, at man kun kan møblere vores stue, så man ikke skal betræde gulvet, hvor de såkaldte lunker er. Vi mener arealet for lunkerne er så store, at gulvet skal lægges om, for at løse problemet. Vi henviser til stadighed til, at alle de nævnte fejl, vi har anmeldt + en del flere fejl, vi ikke har anmeldt ikke er nævnt i tilstandsrapporten, som er den vi forholder os til og som gør, at vi har købt huset."

Selskabet har i brev af den 31/10 2012 til nævnet heroverfor bl.a. anført:

"Vi skal præcisere, at selvom møblerne var fjernet, kunne der alene observeres en minimal lunke."

Klagerne har i brev af den 12/11 2012 til nævnet heroverfor bl.a. bemærket:

"Privatforsikring beskriver kun det område, hvor lunken var mindst. Der er 2 områder med lunker. I det mindste område, har vi 2 lænestole til at stå og der kan man måske sige, at det er acceptabelt, men ikke behageligt som gulvet giver efter. Det andet område omkring vores store stuevinduer, der bevæger gulvet sig temmelig meget, når området på ca. 2-3 kvm. betrædes."

Gulv i udestue

Af besigtigelsesrapporten af den 12/6 2012 fremgår bl.a.:

Konstatering:

1.1 Omfang:

Gulv i havestue, areal ca. 35 m², hvilket er udført som en tynd 'svømmende' laminat belægning med klinke udseende, ses i samling, ca. 1,5 m ind fra facade mod have, at have fjedrende effekt med lodret deformation ca. 3-4 mm.

1.2 Årsag:

Samlingen ses at være beskadiget i fer og not.

1.3 Tidspunkt for årsagens indtræden:

Kendes ikke, kan være opstået i forbindelse med monteringen eller i forbindelse med ibrugtagningen.

2. Oplysninger i tilstandsrapport og købsaftale:

Der er ingen oplysninger om forholdet i tilstandsrapporten, afgivet af den bygningsagkyndige. I "Sælgers oplysninger om ejendommen" er der ingen oplysninger om forholdet. Købsaftale er gennemset og indeholder ingen oplysninger om forholdet."

7.

83.178

Selskabet afviste efterfølgende dækning med henvisning til, at der ikke foreligger en dækningsberettigende skade.

Klagerne anførte i mail af den 28/7 2012 til selskabet heroverfor bl.a.:

"Der skriver I: tynd laminatbelægning - Laminaten er ca. ½ cm, det betragter vi ikke som tynd og kan fejlen udbedres for kr. 1000,- er vi også selv villige til at betale udbedringen, men det må vi så have et tilbud hjem på."

Efter klagerens indbringelse af sagen for nævnet har selskabet i brev af den 12/10 2012 til nævnet bl.a. anført:

"Der er tale om et ca. 35 m² gulv udført som en tynd, svømmende laminatbelægning med klinkeudseende. I en samling, ca. 1,5 m inde fra facaden, kunne observeres en fjedrende effekt med lodret deformation ca. 3-4 mm. Bygningskonsulenten anfører, at samlingen er beskadiget i fer og not, og at det kan være sket ved monteringen eller i forbindelse med ibrugtagningen.

Vi har i brevet af 13.06. meddelt, at det forhold, at laminatgulvet et enkelt sted er let fjedrende svarende til 3-4 mm, og afgiver knirkelyd, ikke lever op til skadebegrebet. Vi finder ikke, at det nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte ejendomme af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Endvidere har vi bemærket, at forholdet kan udbedres for 1.000 kr. og derfor må anses for bagatelagtigt."

Gulv i køkken

Af besigtigelsesrapporten af den 12/6 2012 fremgår bl.a.:

" Konstatering:

1.1 Omfang:

Gulv i køkken ca. 8-10 m², hvilket er udført som 'svømmende' laminat belægning med udseende af træ struktur, ses at være let fjedrende 2-3 mm ved fod fri i hjørne. Ved mekanisk påvirkning afgives knirke lyd.

1,2 Årsag:

Årsagen skyldes sandsynligvis berøring af fod fri og gulvet i mellem, herunder den friktion som opstår når gulvet betrædes.

1.3 Tidspunkt for årsagens indtræden:

Kan ikke bestemmes.

2. Oplysninger i tilstandsrapport og købsaftale:

8.

83.178

Der er ingen oplysninger om forholdet i tilstandsrapporten, afgivet af den bygnings-sagkyndige. I 'Sælgers oplysninger om ejendommen' er der ingen oplysninger om forholdet. Købsaftale er gennemset og indeholder ingen oplysninger om forholdet."

Selskabet afviste dækning med henvisning til, at forholdene ikke er omfattet af forsikringens skadebegreb.

Efter klagernes indbringelse af sagen for nævnet har selskabet i brev af den 12/10 2012 til nævnet bl.a. anført:

"Der er tale om et ca. 8-10 m² gulv udført som svømmende laminatbelægning. Med udseende af træstruktur. Det var let fjedrende 2-3 mm ved fod fri hjørne, og det afgav knirkelyd ved mekanisk påvirkning.

Bygningskonsulenten vurderer, at årsagen er berøring af fod fri og gulvet imellem, herunder den friktion der opstår når gulvet betrædes.

Vi har i brevet af 13.06. meddelt, at forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vi har endvidere bemærket, at det kan udbedres partielt for 1.000 kr., og derfor må anses for bagatelagtigt."

Vinduer og døre

Af besigtigelsesrapporten af den 12/6 2012 fremgår bl.a.:

1. Konstatering:

1.1 Omfang:

Ved besigtigelsen fremviste ejer diverse vinduer og døre og redegjorde for dennes observationer.

Ved besigtigelsen blev følgende konstateret:

- *Yderdør i bryggers ses at have defekt tætning mellem ramme og bundkarm.*
- *Indvendig dør til værelse beliggende vest binder i bundkarm.*
- *Vindue i ydervæg i værelse mod vest ses at binde mellem ramme og bundkarm, hvilket bevirker at vindue ikke kan lukkes tæt.*
- *Yderdør i fordelingsgang ses at have defekt tætning mellem ramme og bundkarm. Dør binder mellem ramme og bundkarm.*
- *Havedør fra stue ses at binde i lukketøj. Håndtag kan ikke lukkes korrekt.*

1.2 Årsag:

Årsagen ses at være mindre deformationer i træværket som følge af brug og vejrligets påvirkninger.

1.3 Tidspunkt for årsagens indtræden:

Ses at være i bygningens løbende levetid.

2. Oplysninger i tilstandsrapport og købsaftale:

Der er ingen oplysninger om forholdet i tilstandsrapporten, afgivet af den bygnings-sagkyndige. I 'Sælgers oplysninger om ejendommen' er der ingen oplysninger om forholdet. Købsaftale er gennemset og indeholder ingen oplysninger om forholdet."

Selskabet afviste dækning med henvisning til, at forholdene ikke er omfattet af forsikringens skadebegreb.

Klagerne anførte i mail af den 28/7 2012 til selskabet heroverfor bl.a.:

"Dette punkt er vi heller ikke enige i. Vinduet i soveværelse samt bagdør har så store utætheder, at justering samt lister ikke kan løse problemet. Og grunden til at vi anker over alle disse ting, er at de ikke står nævnt i tilstandsrapporten, hvilket må siges at være mangelfuldt. Havde vi kendt alle fejlene, fordi tilstandsrapporten var ordentligt udarbejdet, så havde vi ikke købt boligen. Vi ser os nødsaget til at udskifte fordør, bagdør samt vindue i soveværelse, da det blæser ind, med stort varmetab og store udgifter til varmeregning.

...

3 stuevinduer er sprunget, det drejer sig om vinduer af størrelsen ca. 120-130x120-130 cm. hver. Der er lavet ulovlig el-installation ved 3 stk. spot opsat mellem køkken og stue. Der har vi haft elektriker ude for at bedømme beløb for at få fejlen rettet. Det har han ikke givet pris på, da han ikke kan bedømme, hvad det koster, før de går igang."

Efter klagerens indbringelse af sagen for nævnet har selskabet i brev af den 12/10 2012 til nævnet bl.a. anført:

"Bygningskonsulenten fik ved besigtigelsen fremvist følgende forhold:

- Yderdør i bryggers havde defekt tætning mellem ramme og bundkarm
- Indvendig dør til værelse bandt i bundkarm
- Vindue i ydervæg i værelse bandt mellem ramme og bundkarm og kunne ikke lukke tæt
- Yderdør i fordelingsgang havde defekt tætning og bandt mellem ramme og bundkarm
- Havedør fra stue bandt i lukketøj. Håndtag kunne ikke lukkes korrekt

Bygningskonsulenten anfører, at årsagen er mindre deformationer i træværket som følge af brug og vejrligets påvirkninger. Der er tale om mindre justeringer af døre samt udskiftning af lister.

Vi har i brevet af 13.06. meddelt, at forholdet ikke kan anses for en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og at udbedring må anses for bagateller, der henhører under almindelig vedligeholdelse.

...

Ved genbesigtigelsen var det alene muligt at se fordøren i bryggerset, idet de øvrige døre samt vinduer var udskiftet.

På bryggersdøren kunne bygningskonsulenten observere, at bundfals var dybere end sidefals. Der fremkom herved en mindre åbning, hvor det kunne trække ind.

10.

83.178

I brevet af 22.08. har vi anerkendt erstatningspligten for så vidt angår bryggersdøren, og bedt forsikringstageren fremsende et reparationstilbud.

For så vidt angår de øvrige døre samt vinduer har vi fastholdt afgørelsen, idet vi ikke havde mulighed for at besigtige disse.

...

Vedr. vinduer (ny anmeldelse)

Ved genbesigtigelsen kunne bygningskonsulenten observere, at 3 stk. termoruder i stuen var punkteret.

Vi har i brevet af 22.08. afvist forholdet, idet der i tilstandsrapporten side 6, punkt 3 er indføjet bemærkning om, at det ikke altid er muligt at konstatere dugruder/punkterede termoruder, fordi det er afhængigt af lys og/eller temperaturforhold og rudens renhed på besigtigelsestidspunktet. Der kan derfor være punkterede termoruder.

Til støtte for afgørelsen har vi henvist til AK 71.343 og AK 72.245."

Klagerne har i brev af den 24/10 2012 til nævnet heroverfor bl.a. bemærket:

"Privatforsikring har bedt os fremsende reparationstilbud på rep. Af bagdøren. Vi har fremsendt tilbud på ny bagdør, da vores snedkermester ikke mener, at døren kan repareres. Privatforsikring har nu for tredje gang sendt en mand, for at se på bagdøren og er nået til den konklusion, at døren kan repareres ved at vende nogle lister og sætte nogle klodser ind. Vi kan ikke acceptere dette. Døren er meget utæt. Koster vi denne reparation og efterfølgende finder ud af, at døren stadig ikke er tæt, ja så bliver udgiften blot større for os. Vi har fået skiftet vindue samt fordør, da disse også var meget utætte og vi var i gang med en reparation sælgers forsikring til dels har betalt, da der viste sig at være en større vandskade i badeværelset.

...

Vedr. 3 stk. vinduer i stuen af størrelsen ca. 120 x 130 cm, der efter indflytning også viste sig at være sprunget, henviser man til tilstandsrapporten side 6 punkt 3 at man pga. en række forbehold vejr, lys, rengøring tager forbehold mod punkterede ruder. Ruderne er så store og bagsiden af ruderne vender ud mod udestue, hvorfor man med lidt kendskab til, hvad man som tilstandsrapportmand skal se efter, burde have opdaget denne fejl. Det er en fejl, der er temmelig bekostelig at få rettet efter vores mening."

Selskabet har i brev af den 31/10 2012 til nævnet heroverfor bl.a. anført:

"Vi har i brev af 24.10. meddelt forsikringstagerne, at reparation af bryggersdøren kan udføres for 1.340 kr. ekskl. moms, hvilken udgift vi vil modregne i selvrisko, når vi modtager faktura for det udførte arbejde. Kopi af vores brev vedlægges."

Klagerne har i brev af den 12/11 2012 til nævnet heroverfor bl.a. bemærket:

"Vi mener ikke, at det er en holdbar løsning, der foreslås til reparation af bryggersdøren."

Lister på gulve

Af besigtigelsesrapporten af den 12/6 2012 fremgår bl.a.:

11.

83.178

1. Konstatering:

1.1 Omfang:

Ved besigtigelse fremviste ejer diverse lister langs gulve og redegjorde for dennes observationer.

Ved besigtigelsen blev følgende konstateret:

- Lister ved hoveddør i værelse beliggende mod øst var ikke fastmonteret.
- Lister omkring indbygningsskabe i værelse mod vest var ikke fastmonteret.

1.2 Årsag:

Ingen montering var udført.

1.3 Tidspunkt for årsagens indtræden:

Kendes ikke.

2. Oplysninger i tilstandsrapport og købsaftale:

Der er ingen oplysninger om forholdet i tilstandsrapporten, afgivet af den bygnings sagkyndige.

I 'Sælgers oplysninger om ejendommen' er der ingen oplysninger om forholdet.

Købsaftale er gennemset og indeholder ingen oplysninger om forholdet."

Efter klagernes indbringelse af sagen for nævnet har selskabet i brev af den 12/10 2012 til nævnet bl.a. anført:

"Bygningskonsulenten fik ved besigtigelsen forevist følgende:

- Lister ved hoveddør i værelse mod øst var ikke fastmonteret
- Lister omkring indbygningsskabe i værelse mod vest var ikke fastmonteret
-

Vi har i brevet af 13.06. meddelt, at forholdet ikke kan anses for en skade. Listerne mangler alene at blive fastmonteret, og udgiften hertil vil være yderst begrænset. Forholdet må anses for at være bagatelagtigt."

Vandforsyning til køkken

Af besigtigelsesrapporten af den 12/6 2012 fremgår bl.a.:

1. Konstatering:

1.1 Omfang:

Vandforsyningen til køkkenarmatur ses ved prøvning at have nedsat vandtryk (halv tryk), ligesom varmt brugsvand konstateres at være længe om at nå frem. En nøjagtig tidsangivelse for det varme brugsvand målttes ikke, men skønnes at være ca. 1 minut.

1.2 Årsag:

Årsagen hvortil der er nedsat vandtryk samt ventetid for det varme vand kendes med nøjagtighed ikke, men kan have årsagssammenhæng med at ejer har igangsat renoverings- og

12.

83.178

etableringsarbejde af nye badeværelser, hvor der er udført nye rør. En sådan omforandring kan påvirke den øvrige installation, eksempelvis ved frigivelse af aflejringer i rørene.

1.3 Tidspunkt for årsagens indtræden:

Kendes ikke da ejer endnu ikke er indflyttet.

2. Oplysninger i tilstandsrapport og købsaftale:

Der er ingen oplysninger om forholdet i tilstandsrapporten, afgivet af den bygnings sagkyndige. I 'Sælgers oplysninger om ejendommen' er der ingen oplysninger om forholdet.

Købsaftale er gennemset og indeholder ingen oplysninger om forholdet."

Selskabet afviste dækning med henvisning til, at der ikke er tale om en manglende funktion ved ejendommen.

Klagerne anførte i mail af den 28/7 2012 til selskabet heroverfor bl.a.:

"Vi har fået de tidligere ejers udtalelse for, at vandforsyningen i køkkenet altid har haft lavt tryk, samt at det varme vand er rigtigt længe - flere minutter om at komme. Dette er forhold, der for os forringer boligen samt dets benyttelse. Udgiften til vand bliver også unødigt stor, da vandet skal rende flere minutter inden det blive varmt."

Efter klagerens indbringelse af sagen for nævnet har selskabet i brev af den 12/10 2012 til nævnet bl.a. anført:

"Bygningskonsulenten kunne observere, at vandforsyningen til køkkenarmatur havde nedsat vandtryk, ligesom varmt brugsvand var længe om at nå frem, ca. 1 minut.

Han kan ikke med sikkerhed sige, hvad årsagen er, men anfører, at forsikringstagerne har iværksat reovering af badeværelser, og i den forbindelse installeret nye rør. En sådan omforandring kan påvirke den øvrige installation, eksempelvis ved frigivelse af aflejringer i rørene.

Vi har i brevet af 13.06. meddelt, at vi ikke på det foreliggende grundlag kan vurdere, hvorvidt der er tale om et forhold omfattet af ejerskifteforsikringen, og i den forbindelse henvist til den mulige sammenhæng med de af forsikringstagerne udførte installationer.

Vi har endvidere påpeget, at dækningen i punkt 1, 4. pind vedrørende manglende funktion ikke kan finde anvendelse, idet der alene er tale om nedsat funktion."

Klagerne har i brev af den 24/10 2012 til nævnet heroverfor bl.a. bemærket:

"Det ligger bevisbyrden hos os. Vi mener fejlen er umulig at bevise. Vores VVS mand siger, at det svar Privatforsikring har givet er et standard svar. En cirkulationspumpe vil ikke løse problemet. De tidligere ejere har også overfor os udtalt, at de også døjede med trykket samt lang ventetid på det varme vand."

13.

83.178

Selskabet har i brev af den 31/10 2012 til nævnet heroverfor bl.a. anført:

"Vi har forelagt forholdene vedrørende såvel vandtryk som ventetid på det varme vand for en ekstern VVS-installatør.

Han bekræfter, at en cirkulationspumpe vil nedsætte ventetiden på det varme vand. Han pointer endvidere, at rørarbejder kan medføre, at aflejringer i rør kan rive sig løs og sætte sig fast andre steder i rørene, hvorfor de af forsikringstageren udførte rørarbejder kan være årsagen til det nedsatte vandtryk. Han påpeger endog, at dette er den mest tænkelige årsag til det nedsatte vandtryk, men at det dog også kan skyldes andre faktorer såsom blandingsbatteriets konstruktion.

Imidlertid har forsikringstagerne ikke godtgjort, at problemet var til stede ved overtagelsen, eller undersøgt årsag og udbedringsmulighed."

Elforsyning til komfur

Af besigtigelsesrapporten af den 12/6 2012 fremgår bl.a.:

1. Konstatering:

1.1 Omfang:

Elforsyning til komfur installationen ses at være ført i kabel og fremstår blot med grundisolation ca. 10 cm fra installationsdåse i komfur og uden korrekt fastgørelse.

1.2 Årsag:

Ses at være uden isolation.

1.3 Tidspunkt for årsagens indtræden:

I forbindelse med udførelsen.

2. Oplysninger i tilstandsrapport og købsaftale:

Der er ingen oplysninger om forholdet i tilstandsrapporten, afgivet af den bygnings-sagkyndige. I 'Sælgers oplysninger om ejendommen' er der ingen oplysninger om forholdet.

Købsaftale er gennemset og indeholder ingen oplysninger om forholdet."

Selskabet afviste dækning med henvisning til, at forholdet ikke er ulovligt, og at udgifterne til ubedring ikke overstiger selvriskoen pr. skade.

Efter klagerens indbringelse af sagen for nævnet har selskabet i brev af den 12/10 2012 til nævnet bl.a. anført:

"Bygningskonsulenten kunne observere, at elforsyningen til komfuret var ført i kabel og fremstod blot med grundisolation ca. 10 cm fra installationsdåse i komfur og uden korrekt fastgørelse.

Vi har anerkendt forholdet i henhold til punkt 1, 2. pind i den udvidede dækning. Idet forholdet vurderes at kunne ubedres for maksimalt 1.000 kr., og idet der er en selvrisiko på 5.000 kr.

14.

83.178

pr. skade, har vi gjort opmærksom på, at udgiften vil blive fratrukket i den samlede selvrisiko, når vi modtager faktura for udførelse af arbejdet."

Åbning i tagudhæng

Af besigtigelsesrapporten af den 12/6 2012 fremgår bl.a.:

1. Konstatering:

1.1 Omfang:

Elforsyning til komfur installationen ses at være ført i kabel og fremstår blot med grundisolation ca. 10cm fra installationsdåse i komfur og uden korrekt fastgørelse.

1.2 Årsag:

Ses at være uden isolation.

1.3 Tidspunkt for årsagens indtræden:

I forbindelse med udførelsen.

2. Oplysninger i tilstandsrapport og købsaftale:

Der er ingen oplysninger om forholdet i tilstandsrapporten, afgivet af den bygnings-sagkyndige. I 'Sælgers oplysninger om ejendommen' er der ingen oplysninger om forholdet. Købsaftale er gennemset og indeholder ingen oplysninger om forholdet."

Selskabet afviste dækning med henvisning til, at forholdet ikke nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed i forhold til tilsvarende intakte ejendomme af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Efter klagernes indbringelse af sagen for nævnet har selskabet i brev af den 31/10 2012 til nævnet heroverfor bl.a. anført:

"Bygningskonsulenten kunne observere, at der manglede en mursten ved tagbjælke fra carport i sammenbygningen med beboelsen. Han vurderer, at stenen er blevet fjernet i forbindelse med etablering af carporten for at gøre plads til monteringen af tagbjælken.

Vi har i brevet af 13.06. meddelt forsikringstagerne, at forholdet ikke udgør en skade i ejer-skifteforsikringens forstand.

Vi har endvidere meddelt, at det kan udbedres for maksimalt 1.000 kr. og derfor må anses for at være bagatelagtigt."

Regnvand med afløb på terræn

Af besigtigelsesrapporten af den 12/6 2012 fremgår bl.a.:

1. Konstatering:

15.

83.178

1.1 Omfang:

Tag vand har med en enkelt undtagelse, hvor der er etableret brønd, afløb på terræn. Ved gennemgang ses ingen opfugtninger af fundamenter eller murværk.

1.2 Årsag:

Nedløb er ført til terræn med afslutning i bøjning således regnvand strømmer ud på terræn.

1.3 Tidspunkt for årsagens indtræden:

I forbindelse med etableringen.

2. Oplysninger i tilstandsrapport og købsaftale:

Der er ingen oplysninger om forholdet i tilstandsrapporten, afgivet af den bygnings sagkyndige.

I 'Sælgers oplysninger om ejendommen' er der ingen oplysninger om forholdet. Købsaftale er gennemset og indeholder ingen oplysninger om forholdet."

Selskabet afviste dækning med henvisning til, at der ikke foreligger en ulovlig bygningsindretning, og at forholdet ikke udgør en dækningsberettigende skade.

Klagerne har i mail af den 28/7 2012 til selskabet heroverfor bl.a. anført:

"Det er ikke kun et enkelt afløb, vi taler om. Det drejer sig om 3 afløb på carport/udhus og 2 afløb på havestuen. Havestuen er bygget i 1994. Desuden er tagrender også utætte både omkring havestue samt carport. Også forhold, der ikke er nævnt i tilstandsrapporten."

Efter klagernes indbringelse af sagen for nævnet har selskabet i brev af den 12/10 2012 til nævnet bl.a. anført:

"Bygningskonsulenten kunne observere, at tagvand har afløb på terræn, bortset fra et enkelt sted, hvor der er etableret brønd. Nedløbene er ført til terræn med afslutning i bøjning, således at regnvandet strømmer ud på terræn. Der kunne ikke ses nogen opfugtning af fundamenter eller murværk.

Vi har i brevet af 13.06. meddelt, at forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Ligeledes har vi meddelt, at der ikke er tale om en ulovlighed, idet det på tidspunktet for ejendommens opførelse var tilladt at afvande regnvand til terræn."

Af boligministeriets bygningsreglement af 1972 fremgår bl.a.:

"1.1. Reglementets stedlige og saglige område m.v

...

Stk. 2. Reglementet finder anvendelse på bebyggelse af enhver art med de begrænsninger, der er angivet i 1.3-1.5. ...

16.

83.178

Stk. 3. Reglementet finder anvendelse på ny bebyggelse, ombygning af og tilbygning til bebyggelse samt andre forandringer i bebyggelse eller dens benyttelse som angivet i byggelovens § 2.

...

12.3. Afløbsinstallationer.

Stk. 1. Afløb fra bygninger med dertil knyttede afløbsinstallationer skal udføres i overensstemmelse med Dansk Ingeniørforenings forskrifter vedrørende afløb ejendomme (for tiden 1. udgave 1961, DIF norm nr. 64, udgave A)."

Af Dansk ingeniørforenings forskrifter vedrørende afløb fra ejendomme af 1961 fremgår bl.a.:

"§ 41.

Afledning af regnvand fra tage og altaner.

Stk. 1. Regnvand fra tage og altaner skal, hvor der ikke foreligger tilladelse til anden ordning, afledes til kloak."

Afblændet ventil i udhus

Af besigtigelsesrapporten af den 12/6 2012 fremgår bl.a.:

1. Konstatering:

1.1 Omfang:

I facade mod have beliggende i østlig retning, ses monteret ventil i ydervæggen - ventil ses at være afblændet fra indvendig side med senere opsat væg beklædning. Der ses ikke nogen skade i og omkring ventilen som denne skulle have forårsaget.

1.2 Årsag:

Kendes ikke.

1.3 Tidspunkt for årsagens indtræden:

Sandsynligvis i forbindelse med etablering af indvendig panelbeklædning.

2. Oplysninger i tilstandsrapport og købsaftale:

Der er ingen oplysninger om forholdet i tilstandsrapporten, afgivet af den bygnings sagkyndige.

I 'Sælgers oplysninger om ejendommen' er der ingen oplysninger om forholdet.

Købsaftale er gennemset og indeholder ingen oplysninger om forholdet."

Selskabet afviste dækning med henvisning til, at der ikke er tale om et forhold, der ned sætter ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte ejendomme af samme alder i god vedligeholdelsesstand.

17.

83.178

Efter klagernes indbringelse af sagen for nævnet har selskabet i brev af den 12/10 2012 til nævnet bl.a. anført:

"Bygningskonsulenten kunne observere, at der i facaden mod haven var monteret en ventil i ydervæggen. Ventilen var afblændet fra indvendig side med en senere opsat vægbeklædning. Der kunne ikke observeres nogen skade i og omkring ventilen.

Vi har i brevet af 13.06. meddelt, at vi ikke finder, der foreligger en skade i forsikringens forstand.

Endvidere har vi bemærket, at forholdet kan udbedres ved at fjerne ventilen og mure hullet til. Dette vil beløbe sig til 2.500 kr., og må derfor anses for bagatelagtigt."

Efter klagernes indbringelse af sagen for nævnet har selskabet i brev af den 12/10 2012 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har i brevet af 22.08. bemærket, at der er indgået aftale om, at der bliver foretaget en gennemgang af forholdet ved en el-installatør, og vi har bedt forsikringstagerne tilsende os installatørreklæringen."

Klagerne har i brev af den 24/10 2012 til nævnet heroverfor bl.a. anført:

"Vedr. ulovlige elinstallationer, har vi ikke tænkt os at bekoste en rapport fra el-installatøren, da vi ser, at alle punkter bliver afvist. Så hvorfor påtage sig en udgift, vi snart ikke tror vi får kredit for længere."

Tagrender på carport

Selskabet har i brev af den 12/10 2012 til nævnet bl.a. anført:

"Ved besigtigelsen oplyste forsikringstagerne, at 2 nedløbsrør på garagen falder fra hinanden, når det blæser. Forholdet kan udbedres ved montering af beslag for et mindre beløb.

Vi har i brevet af 22.08. meddelt, at forholdet ikke kan anses for en skade i forsikringens forstand, idet det ikke nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"4 Dækningen er betinget af:

at skaden er til stede ved købers overtagelse eller faktiske råden over ejendommen.

...

5 Hvad dækker forsikringen?

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, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes 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.

6 Hvad dækker forsikringen ikke?

- forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

- forhold, der alene består i sædvanligt slid og ælde, eller manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade, eller der er en nærliggende risiko for skade på bygningen.

...

- bagatelagtige forhold, der er umiddelbart synlige for en ikke sagkyndig køber.

...

Udvidet dækning

For Udvidet dækning gælder følgende betingelser samt betingelserne for Standarddækning og Fællesbestemmelserne for ejerskifteforsikring.

1 Dækningen omfatter:

- ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter på opførelses/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.
- ulovlige vvs- og el installationer i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter på opførelses/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

...

- Den manglende funktion af vvs- og elinstallationer samt kloak- og stikledninger.
- yderligere dækkes forhold ved grunden, der medfører skade på de forsikrede bygninger. Eventuelle forbedringer som følge af skadeudbedringen, som f.eks. et manglende omfangsdræn er ikke dækket af forsikringen.

4 Selvrisiko

Er der samtidig en husforsikring på samme ejendom, som er forsikret i Privatsikring, udgør selvrisikoen 5.000 kr. pr. skade, dog maksimalt 25.000 kr. i forsikringstiden.

Er der ikke en husforsikring på samme ejendom, som er forsikret i Privatsikring, udgør selvrisikoen 25.000 kr. i forsikringstiden, hvis ejerskifteforsikringen omfatter Standarddækningen. Omfatter ejerskifteforsikringen Standarddækning og Udvidet dækning udgør selvrisikoen 10.000 kr. pr. skade, dog maksimalt 25.000 kr. i forsikringstiden."

19.

83.178

Nævnet udtaler:

Gulv i stue

På baggrund af sagens oplysninger findes det ikke af klagerne bevist, at forholdet medfører, at ejendommens værdi og brugbarhed er nedsat nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Det kan derfor ikke kritiseres, at selskabet har afvist dækning som sket.

Gulv i udestue

Af de af selskabet anførte grunde finder nævnet ikke anledning til at kritisere selskabets afgørelse, som findes at være i overensstemmelse med de ovenfor gengivne forsikringsbetingelser.

Gulv i køkken

Forholdet udgør efter nævnets opfattelse ikke en dækningsberettigende skade i henhold til forsikringsbetingelserne.

Vinduer og døre

Nævnet bemærker, at selskabet har anerkendt dækning for reparation af døren til klagerens bryggers.

Henset til at det af tilstandsrapporten fremgår, at det ikke ved huseftersynet var muligt at konstatere, om termoruderne var punkterede, kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for de tre stuevinduer som sket.

Nævnet finder det ikke bevist, at nogen af de øvrige anmeldte forhold vedrørende døre og vinduer medfører, at ejendommens værdi og brugbarhed er nedsat nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Lister på gulve

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at forholdet ikke udgør en dækningsberettigende skade i henhold til forsikringsbetingelserne.

Vandforsyning til køkken

Efter det i sagen oplyste om det stærkt reducerede vandtryk og ventetiden på det varme vand finder nævnet, at forholdet må karakteriseres som manglende funktionsduelighed. Sælgerne har oplyst, at forholdet også gjorde sig gældende i deres ejertid. Selskabet har ikke heroverfor sandsynliggjort, at forholdet desuagtet ikke var til stede ved klagerens overtagelse af ejendommen. Nævnet finder på denne baggrund, at selskabet skal bekoste en undersøgelse af forholdet med henblik på at vurdere, om forholdet var til stede ved overtagelsen.

Åbning i tagudhæng

Det findes ikke bevist, at forholdet udgør en dækningsberettigende skade.

Regnvand med afløb på terræn

På baggrund af oplysningerne i sagen er der ikke grundlag for at antage, at forholdet vil kunne henføres til basisdækningens skadebegreb, idet dette kræver nærliggende risiko for skade.

Klagerne har tegnet forsikring med udvidet dækning, der blandt andet omfatter ulovlige bygningsindretninger. På det foreliggende grundlag finder nævnet, at den pågældende afløbsinstallation ikke er opført i overensstemmelse med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter på opførelsestidspunktet. Det er dog nævnets vurdering, at klagerne ikke har bevist, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne fra de på opførelsestidspunktet gældende regler. Nævnet kan på denne baggrund ikke kritisere selskabets afgørelse.

Afblændet ventil i udhus

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er tale om et forhold, der nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte ejendomme af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

21.

83.178

Ulovlige el-installationer

Nævnet bemærker, at selskabet har indvilget i, at forholdet bliver besigtiget af en el-installatør. På det indtil nu foreliggende grundlag finder nævnet det ikke bevist, at installationerne er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter på opførelsestidspunktet.

Tagrender på carport

På det foreliggende grundlag må nævnet lægge til grund, at forholdet kan udbedres med montering af beslag som anført af selskabet. Da udbedringen henhører under almindelig vedligeholdelse, kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist dækning som sket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Privatsikring, skal anerkende, at det anmeldte forhold vedrørende vandtryk kan henføres til dækningsudvidelsen vedrørende manglende funktionsduelighed, og skal bekoste en undersøgelse heraf med henblik på at få klarlagt, om forholdet var til stede ved overtagelsen.

Klagerne får ikke medhold i øvrigt.

Poul Sørensen