

Den 2. december 2015 blev i sag nr. 88281:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. De klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde dækning i anledning af en anmeldt skade ved husets badeværelse. Forholdene består i, at der mangler vandlås i afløbet fra brusenichen, og at afløbet ikke løber til en afløbskanal i samme rum, som det skal, men ud i bryggeret.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdene er anmærket med UN i den tilstandsrapport, der lå til grund for klagerens beslutning om at købe ejendommen.

Klagerens advokat har til støtte for deres krav anført, at der inden køberens overtagelse af ejendommen blev udarbejdet en allonge til tilstandsrapporten, ved hvilken UN-anmærkningen bortfaldt, og at det var denne reviderede tilstandsrapport, forsikringen blev tegnet på baggrund af.

Den oprindelige tilstandsrapport blev udarbejdet den 6/8 2014. Den bygningsagkyndige har i denne bl.a. anført:

"C. Installationer

11. VVS-installationer

11.1 Vandinstallationer	K1	Utæthed i rør/parkning under køkkenvasken, men ender i spand.
-------------------------	----	---

2.

88281

Note: Forholdet bliver bragt i orden jf. sælger.

UN Dele af vandinstallationen er udført uautoriseret installatør jf. sælgers oplysninger.
Note: Der bør udføres et VVS-tjek af autoriseret installatør for godkendelse af vandinstallationen i ejendommen."

Ejendommens sælger har i sælgeroplysningskemaet i tilstandsrapporten bl.a. oplyst:

	Ja	Nej	Ved ikke
10.2 Er dele af VVS-installationerne (dvs. vandinstallationer, varmeanlæg og afløb) udført af personer uden autorisation? Hvis ja, Hvilke? Forlængelse af kloakrør toiletrum, gulvvarme i køkken og bad."	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Det første tilbud om ejerskifteforsikring blev af det indklagede selskab udarbejdet i august 2014. Af tilbuddet fremgår bl.a.:

"Ejendommen	Det er oplyst, at ejendommen er beliggende på adressen ovenfor, at kontantprisen er sat til kr. 1.999.000 (heraf off. grundværdi kr. 627.800). Boligarealet er 115 m2.
...	
Ejerskifteforsikring	Ejerskifteforsikring tilbydes af Dansk Boligforsikring
...	
	Baseret på oplysninger om ejendommen (se ovenfor) og tilstandsrapporten HE/LB: ... samt elinstallationsrapport nr: ... har vi beregnet nedenstående, endelige og BINDENDE tilbud. Gældende forsikringsbetingelser W.1.1.13. Tilbuddet er gældende til 29-04-2015."

Købsaftalen er dateret den 29/8 2014, underskrevet af klagerne (køber) den 29/8 2014 og af sælger den 1/9 2014. Af aftalen fremgår bl.a.:

"Bygningens fysiske forhold

Køber bekræfter ved sin underskrift på købsaftalen

at være gjort bekendt med, at handlen er omfattet af reglerne i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv., kapitel 1,

at køber fra den medvirkende ejendomsmægler inden afgivelse af købstilbud har modtaget kopi af:

Tilstandsrapport

udarbejdet den: 05.08.2014

udarbejdet af: ...

Elinstallationsrapport

udarbejdet den: 05.08.2014

udarbejdet af: ...[firma]

Ejerskifteforsikringstilbud

udarbejdet den: 13.08.2014

udarbejdet af: ... [agentur], ...

at være informeret om, at hvis køber inden afgivelse af købstilbud har modtaget forsikringstilbud på en ejerskifteforsikring, har køber mulighed for i forbindelse med handlen at tegne en ejerskifteforsikring. Denne forsikring kan efter købers frie valg enten tegnes i det forsikringsselskab, hvorfra tilbuddet stammer eller i et andet forsikringsselskab. Uanset hvilket selskab køber vælger, skal forsikringen tegnes inden den frist, der fremgår af forsikringstilbuddet, og i alle tilfælde inden køber disponerer over ejendommen. Det er købers ansvar at påse, at der rettidigt er sket tegning af forsikringen.

...

16. Individuelle vilkår aftalt mellem køber og sælger, herunder evt. ændringer til standardvilkår

...

Advokatforbehold

Nærværende handel er betinget af, at købers advokatrådgiver kan godkende handlen i sin helhed. Indsigelser skal være medvirkende ejendomsmægler hænde senest 04. september 2014. Såfremt indsigelser ikke er fremkommet senest den anførte dato kl. 12.00, er handlen bindende, bortset fra Fortrydelsesret efter Lov om Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

...

Ejerskifteforsikring/alonge

Sælger vil sørge for at den byggesagkyndige laver en alonge til tilstandsrapporten på værelset i stueplan så den kan komme med i ejerskifteforsikringen. Sælger fremsender alonge samt tilbud til køber hurtigst muligt. Sælger sørger for at værelset bliver isoleret, sat gipslofter og vægge, tapeseret, malet, sat radiator op samt lagt nyt gulv inden overtagelsesdagen*

*Inklusiv EL-installation (indført af køber efter aftale med mægler)"

Af VVS-eftersynsrapporten af 8/9 2014 fremgår bl.a.:

"Retningslinjer for vvs-tjekket

Udgangspunktet for eftersynet er en vurdering af vvs-installationernes beskaffenhed efter de krav, der var gældende, da installationen blev udført eller ændret. Eftersynet er således baseret på rekvirentens oplysninger om installationernes alder mm.

...

Eftersynet gennemføres som en visuel inspektion af de umiddelbart tilgængelige dele af installationerne kombineret med funktionsafprøvning af komponenter og apparater. Ved meget store lejligheder (> 200m²) kan stikprøver komme på tale, men da anføres dette specifikt i eftersynsrapporten.

Eftersynet indeholder:

- Eftersyn og funktionsafprøvning af synlige vand- og afløbsinstallationer i lejligheden
- Eftersyn og afprøvning af lejlighedens varmeanlægs funktion (regulering af varme på den enkelte varmekilde)
- Eftersyn - og hvis muligt, afprøvning af ventilationsanlæg

...

Afløbsinstallationen

Afløbsinstallationen er udført efter de på udførselstidspunktet gældende regler og den fungerer tilfredsstillende	
Dele af afløbsinstallationen har mindre betydende mangler, som bør afhjælpes	

Dele af afløbsinstallationen er udført i strid med de på udførsels-tidspunktet gældende regler og skal afhjælpes	X
Uddybende forklaring: Der mangler gulvafløb med vandlås i bryggers- Der mangler vandlås på afløbsrør fra Fyr. Afløbsrør fra ... [firma] i køkken er defekt	

...				
2. Toilet/badeværelse (vand, afløb og ventilation)	Ja	Nej	Ikke aktuelt	Bemærkninger

...				
2.14 Afspærringsmulighed før hvert tapsted		X		Mangler på brusebatteri, kan ikke se under badekar (+)

...				
2.20 Vandspiral i håndvask ved brug afløb	X			
2.21 Synlige utætheder ved brug af vand/afløb		X		
2.22 Vandlås under håndvask	X			
2.23 Korrekt dimension ??mm afløb fra håndvask	X			
2.24 VA-godkendt vandbesparende toiletter installeret	X			
2.25 "Løber" toiletterne eller er der synlige tegn herpå		X		
2.26 VA-godkendt gulvafløb		X		Mangler gulvafløb/vandlås i bryggers og (på afløb fra fyr). Kunde oplyser at brusenicheafløb løber til gulvafløb under badekar. (o) (*)

...
*Bliver lavet af ... VVS, mandag d. 15. september 2014.
+ varmt og koldt, lækkes ved plastslanger i teknisk mellemrum.
O ...Kloakmester, er kontaktet for udbedring af dette"

Af allongen til tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"På side 9 af 19 under punkt 11.1 VVS-Installationer. Udgår K1 og UN pga. VVS-eftersynsrapport af d. 08-09-2014 er installationerne gennemgået og udbedret. Ny BBR af d. 10-11-2014 er rettet til vedr. bolig areal er på 160 m². På side 7 af 19 under punkt 5 udgår teksten vedr. boligareal på bygning A, er ok.

Dato: 10-11-2014"

Ejendomsmægleren har i mail af 10/11 2014 til [agenturet], der tegner forsikringer på vegne af det indklagede selskab, anført:

"I bedes venligst sende et nyt tilbud da der er lavet allonge.
Kontantpris 1.999.000 grundværdi 627.800

5.

88281

Haster ☺”

[Agenturet] har i mail af 10/11 2014 til ejendomsmægleren hertil anført:

”Hej ...

Nu er der vedhæftet det rigtige tilbud ☺”

Af det andet tilbud fremgår bl.a.:

”Ejendommen Det er oplyst, at ejendommen er beliggende på adressen ovenfor, at kontantprisen er sat til kr. 1.999.000 (heraf off. grundværdi kr. 627.800). Boligarealet er 160 m2.

...

Ejerskifteforsikring Ejerskifteforsikring tilbydes af Dansk Boligforsikring

...

Baseret på oplysninger om ejendommen (se ovenfor) og tilstandsrapporten HE/LB: ... samt elinstallationsrapport nr: ... har vi beregnet nedenstående, endelige og BINDENDE tilbud. Gældende forsikringsbetingelser W.1.1.13. Tilbuddet er gældende til 29-04-2015.”

Klagerne har i mail af 12/11 2014 til ejendomsmægleren anført:

”Hermed fremsendes den underskrevne ejerskifteforsikring samt husforsikring.

Vi har begge underskrevet i går, men jeg formoder at vi blot kan sende det til dig og så kan du foranledige at det kommer videre, således at vi når at tegne forsikringen inden overtagelse af nøgler i morgen.

Bliver der fremsendt et girokort efterfølgende?”

Policen, der er dateret den 12/11 2014, omtaler ikke tilstandsrapportens datering eller allongen.

Af skadeanmeldelsen af 22/12 2014 fremgår bl.a.:

”

Hvordan blev skaden opdaget	Det er en skade, som blev opdaget i forbindelse med at vi havde en mand ude for at inspicere vores kloak. Både indvendigt og udvendigt lugtede der af kloak.
Hvori består skaden (hvad er skadesramt)	Ifølge fagmanden, mangler kloakken i badeværelset 2 ting. Der er ikke installeret en vandlås og afløbet fra brusenichen løber heller ikke til en afløbskanal i samme rum, som det skal, men ud i bryggerset. Det er en skjult skade, der ikke har været nævnt i tilstandsrapporten og ej heller i oplysninger fra sælger. Derfor anmelder jeg skaden i henhold til paragraf 3.2 i

	betingelserne til ejerskifteforsikringen efter aftale med vores advokat.
--	--

”

Klagernes advokat har i tillæg til klageskemaet af 15/7 2015 bl.a. anført:

"Jeg skal nedenfor redegøre for, hvorfor jeg finder, at Dansk Boligforsikrings afslag på dækning i sagen er uberettiget:

DANSK BOLIGFORSIKRINGS AFSLAG PÅ DÆKNINGSBERETTIGTE SKADE

Dansk Boligforsikring har i deres afgørelse lagt afgørende vægt på det faktum, at huset blev handlet på baggrund af tilstandsrapporten af 6. august 2014 (bilag 5) med UN-anmærkningen vedrørende VVS-installationerne, og at ejerskifteforsikringen (bilag 4) er tegnet på baggrund af denne. Allongen (bilag 6) er dermed ifølge forsikringsselskabet ikke en del af forsikringsaftalen. I øvrigt henviser Dansk Boligforsikring i deres afslag (bilag 3) til afgørelsen ANK 77.967, som jeg dog ikke finder sammenlignelig, jf. nedenfor og hvorfor jeg mener, at afslaget også af denne grund er uberettiget.

I ankenævns sagen blev der udarbejdet en helt ny tilstandsrapport af en helt anden byggesagkyndig, og følgelig var den nye tilstandsrapport ikke den, som ejerskifteforsikringsselskabet havde afgivet forsikringstilsagn på baggrund af. De to tilstandsrapporter havde forskellige løbenumre.

I denne sag er det den samme tilstandsrapport og den samme byggesagkyndige, og ejerskifteforsikringstilbuddet er afgivet under henvisning til netop denne tilstandsrapports løbenummer.

Der er derfor ikke direkte parallelitet mellem ankenævnskendelsen og denne sag. Der er lighedspunkter, men identiske er sagerne ikke.

Dansk Boligforsikring bliver ved med at misforstå faktum i sagen, og baserer sin afgørelse på et forkert grundlag:

Afgørende i denne sag er, at der netop udarbejdes en allonge til tilstandsrapporten (bilag 6). Ejendomsmægleren skriver den 10. november 2014 kl. 12:38 til [agenturet], at de bedes bemærke, at der er udarbejdet allonge til tilstandsrapporten, og mine klienter bliver sat c.c. på mailen sammen med den bygningssagkyndige. Ejendomsmægleren beder om et opdateret ejerskifteforsikringstilbud, og samme dag den 10. november 2014 kl. 14:39 svarer [navn] fra [agenturet], at hun 'vedhæfter det rigtige tilbud ☺'. Dette accepterer mine klienter umiddelbart inden udlevering af nøgler (bilag 7). Den 12. november 2014 kl. 12:06 fremsender [agenturet] selve den udstedte police på ejerskifteforsikringen forud for nøgleudleveringen, men af policen kan man ikke se, hvilken tilstandsrapport med/eller uden allonge dertil, policen omfatter (bilag 8). Mægler, undertegnede og mine klienter er derfor alle af den opfattelse, at det opdaterede tilbud, og den tegnede forsikring, selvfølgelig er baseret på tilstandsrapporten med tilhørende allonge.

I det reviderede forsikringstilbud, der fremsendes til mægler den 10. november 2014 vil man se, at man i forudsætningerne har skrevet, at boligarealet nu er 160 m² (bilag 9). I det oprindelige tilbud var der angivet 115 m², og man kan derfor se, at det nye tilbud er ændret i forhold tidligere (bilag 10). Under forudsætningerne nævner man dog ikke allongen, men det nye areal er nævnt i allongen, og det er derfor, at forsikringstilbuddet nu har

et andet areal. Det oprindelige tilbud før modtagelsen af allongen var dateret 25. august 2014.

Det står mig derfor uklart, hvorfor allongen ikke skulle være en del af det ejerskifteforsikringstilbud, der netop af [agenturet] blev opdateret og fremsendt den 10. november 2014 kl. 14:39 til mægleren, og som min klient modtog fra mægleren, underskrev og returnerede, og som policen den 12. november 2014 gerne skulle afspejle.

Dansk Boligforsikring forholder sig ikke hertil, og bliver blot ved med at anføre, at der af det oprindelige tilbud var en UN anmærkning og ikke anført noget om en allonge til tilstandsrapporten, men dette er sagen uvedkommende, da man netop fik et nyt opdateret tilbud efter at allonge var udarbejdet, og det er dette, mine klienter har accepteret og tegnet forsikringen på baggrund af forud for nøgleudleveringen.

Faktum i sagen er, at der på tidspunktet for tegningen af ejerskifteforsikringen, ikke var kendskab til mangler, i det disse var udbedret og der ikke længere fremgik en UN-anmærkning i tilstandsrapporten. Når der efterfølgende viser sig et problem i form af konstatering af nye mangler, da er disse rettelig omfattet af ejerskifteforsikringen og dækningsberettiget."

Selskabet har i brev af 29/7 2015 til nævnet heroverfor bl.a. anført:

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

Dansk Boligforsikring A/S har ved afvisningen henvist til Ankenævnets kendelse nr. 77.967. Det er selskabets opfattelse, at kendelsen må forstås således, at en allonge udarbejdet efter købsaftalens underskrift, ikke kan udvide ejerskifteforsikringens dækningsomfang, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1. og 4.4.

I nærværende sag, er købsaftalen underskrevet af sælger d. 1. september 2014. Købsaftalen indeholder ingen omtale af tilstandsrapportens pkt. 11.1 eller aftaler vedrørende VVS-installationerne. Købsaftalen indeholder et sædvanligt advokatforbehold, hvorefter aftalen vil være bindende medmindre der er fremkommet indsigelser senest d. 4. september 2014. I købsaftalen henvises i øvrigt til ejerskifteforsikringstilbud af 13. august 2014.

Det må under de omstændigheder lægges til grund, at klagerne havde bundet sig til købet allerede før sælger d. 8. september 2014, fik foretaget et VVS-eftersyn på ejendommen. Det er i øvrigt uvist, hvorfor sælger fik udført VVS-eftersynet. I det omfang der findes en særskilt aftale mellem køber og sælger vedrørende husets VVS-installationer opfordres klager til at fremlægge al relevant korrespondance mellem sagens parter i den forbindelse.

VVS-eftersynet indeholder oplysninger om flere ulovlige forhold, som efterfølgende skulle være blevet lovliggjort. Af rapporten fremgår også, at gulv afløbet i toilet/badeværelse ikke er VA-godkendt. Det fremgår i noten, at brusenichens afløb ifølge sælger løber til gulv afløb under badekar.

På baggrund af VVS-eftersynet, og oplysningen om, at ulovlige forhold var blevet udbedret, udarbejdede den bygnings sagkyndige en allonge d. 10. november 2014, hvor bl.a. UN anmærkningen under pkt. 11.1 blev slettet.

Det er korrekt, som anført af klager, at allongen blev fremsendt til [agenturet] (Dansk Boligforsikring), d. 10. november 2014. Det er også korrekt, at der samme dato blev fremsendt et revideret forsikringstilbud, idet der var rettelser til boligarealet.

Ejerskifteforsikringen tilbydes som en del af huseftersynsordning jf. Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. Ejerskifteforsikringstilbuddet forudsættes i loven fremlagt inden aftalens indgåelse, og tilbuddet vil derfor indgå som en del af handlens dokumenter. Det er alene op til handlens parter at sikre at loven overholdes.

Afgørende for ejerskifteforsikringens dækning jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1. og 4.4. er, hvilke oplysninger, der har været kendt for forsikringstager forud for købsaftalens indgåelse, og som det derfor har været muligt at tage i betragtning på dette tidspunkt.

Det må lægges til grund, at køber ved sin underskrift d. 29. august 2014 forpligtede sig til at købe ejendommen til den i købsaftalen fastsatte pris og på de der beskrevne vilkår. Det efterfølgende VVS-eftersyn, samt den udarbejdede allonge, har derfor ikke haft nogen betydning for handlen. Køber må med andre ord have indkalkuleret risikoen vedrørende de af sælger udførte VVS-installationer (tilstandsrapportens pkt. 11.1 og sælgeroplysningernes pkt. 1.2, 1.3 og 10.2) i handelsprisen. På den baggrund kan der ikke efterfølgende rejses krav om forsikringsdækning vedrørende disse forhold.

Det gøres endeligt gældende, at klager ikke på baggrund af det udarbejdede VVS-eftersyn kunne have en forventning om, at der i brusenichen var udført et lovligt (VA-godkendt) gulvafløb. Der henvises til eftersynets pkt. 2.26.

3. Konklusion

Klager havde ikke ved købsaftalens underskrift kendskab til det senere udarbejdede VVS-eftersyn og allongen til tilstandsrapporten. Der er derfor i købsaftalen (købesummen) taget højde for tilstandsrapportens anmærkning (UN) vedrørende VVS-installationerne, og ejerskifteforsikringen kan derfor afvise dækning for de i tilstandsrapporten anmærkede forhold, uanset den efterfølgende udarbejdede allonge.

Klagen bør derfor afvises."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1

- Forhold der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

...

4.4

- Forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til før forsikringsaftalens indgåelse. Det gælder dog ikke i forhold til skader, der ikke er omtalt i tilstandsrapporten, men som afdækkes ved teknisk revision, og som inden forsikringsaftalens indgåelse, kommer til køberens kendskab ved modtagelse af teknisk revisors rapport."

Nævnet udtaler:

Klagerne indgik på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 6/8 2014 aftale om køb af den forsikrede ejendom. Tilstandsrapporten indeholdt en UN-anmærkning vedrørende vandinstallationerne i ejendommen, da flere af disse ifølge sælgeren var udført af personer uden autorisation. På baggrund af blandt andet et VVS-eftersyn den 8/9 2014 – efter at klagerne havde underskrevet købsaftalen vedrørende ejendommen den 29/8 2014 og sælgerne den 1/9 – blev der den 10/11 2014 udarbejdet en allonge til tilstandsrapporten af den bygnings sagkyndige, der havde udfærdiget tilstandsrapporten, ved hvilken UN-anmærkningen udgik.

Selskabet har afvist at dække den anmeldte skade på afløbet fra brusenichen i husets badeværelse med henvisning til, at forholdene er omfattet af tilstandsrapportens UN-anmærkning om vandinstallationer. Selskabet har til støtte for sin afvisning anført, at klagerne ved deres underskrift på købsaftalen den 29/8 2014 forpligtede sig til at købe ejendommen på de beskrevne vilkår inklusive UN-anmærkningen i tilstandsrapporten, at den efterfølgende udarbejdede allonge ikke er en del af forsikringsaftalen med selskabet, og at den derfor ikke har betydning for selskabets dækningspligt. Selskabet har henvist til nævnets kendelse 77.967.

Det fremgår af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom § 2, stk. 2, at samme lovs § 2, stk. 1, om sælgerens fritagelse for mangelshæftelse kun gælder, hvis køberen har modtaget tilstandsrapporten og oplysning om ejerskifteforsikring inden indgåelsen af købsaftalen vedrørende ejendommen. Lovens § 2 regulerer ikke umiddelbart forholdet mellem køberen og ejerskifteforsikrings selskabet.

I forholdet mellem køberen og ejerskifteforsikrings selskabet kan ejerskifteforsikrings selskabet afvise at dække forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til før forsikringsaftalens indgåelse.

Forsikringsaftalen blev efter det oplyste revideret den 10/11 2014 af selskabets samarbejdspartner på baggrund af ændrede oplysninger om husets areal. Oplysningerne om

10.

88281

husets areal ses indeholdt i den omtvistede allonge af 10/11 2014. Klagerne accepterede pr. mail den 12/11 2014 aftalen om ejerskifteforsikringen. Så vidt ses fik klagerne først udleveret nøgler til ejendommen den 12/11 2014.

Nævnet lægger til grund, at selskabets samarbejdspartner modtog allongen og blandt andet på baggrund af denne udstedte det reviderede ejerskifteforsikringstilbud, som klagerne accepterede. Da det af allongen blandt andet fremgår, at tilstandsrapportens UN-anmærkning om vandinstallationerne udgår, og at installationerne er gennemgået og udbedret, og da selskabet ikke i det reviderede tilbud tog forbehold om, at allongen skulle være udarbejdet inden købsaftalen, finder nævnet efter en samlet vurdering, at selskabet har været uberettiget til at afvise forsikringsdækning med henvisning til, at den anmeldte skade var beskrevet i tilstandsrapporten, jf. herved forsikringsbetingelsernes punkt 4.1

Spørgsmålet er herefter, om den anmeldte skade er omfattet af undtagelsesbestemmelsen i forsikringsbetingelsernes punkt 4.4 om forhold, det godtgøres, køberen havde kendskab til før forsikringsaftalens indgåelse.

Selskabet har anført, at klagerne på baggrund af VVS-eftersynet ikke kunne have en forventning om, at der i brusenichen var udført et lovligt (VA-godkendt) gulv afløb.

VVS-installatøren har i sin rapport blandt andet anført, at dele af afløbsinstallationerne er udført i strid med de på udførelsestidspunktet gældende regler og skal afhjælpes. Han har uddybende tilføjet, at der mangler gulv afløb med vandlås i bryggers. Han har endvidere under overskriften "2. Toilet/badeværelse (vand, afløb og ventilation) sat kryds under "nej" i rubrikken "2.26 VA-godkendt gulv afløb" og anført: "Mangler gulv afløb/vandlås i bryggers og på afløb fra fyr. [Ejendommens sælger] oplyser at bruseniche afløb løber til gulv afløb under badekar."

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at selskabet ikke har godtgjort, at klagerne på baggrund af oplysningerne i VVS-eftersynet havde kendskab til, at der manglede vandlås i afløbet fra brusenichen, og at afløbet ikke løb til en afløbskanal i samme rum,

11.

88281

som det skulle, men ud i bryggerset. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at den beskikkede bygningssagkyndige efter at have modtaget VVS-eftersynet lod anmærkningerne i tilstandsrapporten om vandindstallationerne udgå med bemærkningen: "Under punkt 11.2 VVS-installationer. Udgår K1 og UN pga. VVS-eftersynsrapport af 8/9 2014 er installationerne gennemgået og udbedret".

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at allongen er en del af aftalegrundlaget, og at det har været uberettiget til at afvise dækning for den anmeldte skade med henvisning til, at forholdet er omfattet af undtagelsesbestemmelserne i forsikringsbetingelsernes punkt 4.1 og 4.4. Selskabet skal genoptage sagsbehandlingen med henblik på at vurdere, om der er tale om en dækningsberettigende skade. En eventuel kontanterstatning forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24.

Klagegebyret tilbagebetales.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels