

Ankenævnet for Forsikring

Den 26. juni 2024 blev i sag nr. 100752:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
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 ejerskifteforsikring. I klageskema af 20/11 2023 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi har konstateret 4 fejl på vores hus, som vi overtog i 2019:

- 1) Utæthed i glasloft
- 2) Manglende understøttelse af stuegulv
- 3) Forkert tilslutning af varmeapparater
- 4) Revner i murværk over åbning

Forsikringsselskabet afviser dækning med følgende begrundelser:

- 1) At vi skulle have konstateret fejlen tidligere, og desuden henviser til forkert skadesårsag
- 2) At gulvet er gammelt og forsøgt udbedret, men uden at kunne påvise alder eller udbedringsforsøg
- 3) At fejlen burde have været opdaget tidligere, og at den ikke er relevant
- 4) At revnerne er naturligt forekommende på trods af vandskaden tæt ved.

Forsikringsselskabet afviser at vi skulle have 5 år til at opdage skaderne, og bruger det som argument for at afvise dækning. De identificerer et vedligeholdelsesproblem som skadesårsag, til trods for at det forhold er placeret 1½ meter under der hvor vandet trænger ind (utæthed i glasloft).

De afviser dækning med henvisning til forhold de ikke dokumenterer (gulvets alder, udbedringsforsøg). De henviser os til en udbedring som tre uafhængige VVS montører fraråder (varmeapparater). De ignorer koblingen mellem skader og at revnedannelsen i murværket skyldes utætheden i glasloftet lige ved siden af.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Forsikringsdækning af forhold 1-4

Anerkendelse af at afholde udgifter som del af skadesudbedringen."

I mail af 20/11 2023 har klageren bl.a. anført:

"Klage over Dansk Boligforsikrings afvisning af skadesdækning.

I september 2019 overtog vi ... Vi har efter overtagelsen opdaget en række skader på huset, som ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Dansk Boligforsikring (DB) har undersøgt skaderne og har afvist skadesdækning.

Vi har anmeldt følgende forhold:

- 1) Utæthed i glasloft
- 2) Manglende understøttelse af stuegulv
- 3) Forkert tilslutning af varmeapparater
- 4) Revner i murværk over åbning

Huset er bygget i tre omgange og har flere forskudte lag. Hovedbygningen er opført i 1940'erne, overetage og tilbygning i 1978, og tredje udvidelse i 1989. Vores sælger var et ...par, som havde foretaget en total istandsættelse da de købte huset i 2007, og løbende har foretaget istandsættelser. Vi har tegnet en 5-årig ejerskifteforsikring hos Dansk Boligforsikring - ...

1) Utæthed i glasloft

Der er et glasloft over trappeskakten op til overetagen. Glasloftet består af 8 glasmoduler som er monteret i en metalramme (se billeder nederst). I bunden af konstruktionen er yderligere to moduler mod haven, 10 moduler i alt.

I månederne efter overtagelsen opdagede vi fra tid til anden et dryp på nederste trappetrin, dvs. under anden række loftsvinduer. Vi kunne ikke umiddelbart se en sammenhæng mellem regn og dryp, da det ofte regnede, men dryppet sjældent opstod, også selvom det regnede kraftigt. Vi var blevet gjort opmærksomme på at vi kunne opleve kondens fra undersiden af den store vinduesflade, og antog i første omgang at der var tale om kondens. Dog blev det med tiden klart at det var regn, men at det kun var når vinden stod ind fra øst.

Vi valgte derfor at før skaden undersøgt af en glarmester, som udpegede en skævhed i højre side af konstruktionen ud for tredje vinduesrække. Dette stemmer overens med hvor vi kan se vandet er løbet på den underliggende trækonstruktion, og med at regnen skulle stå ind fra øst for at det dryppede.

I tilstandsrapporten er der anført at

Der er punkteret termorude/ruder:

- i tagvinduer i trapperum (stueplan)

Det punkterede vindue ses (udefra) nederst til venstre. Vandet trænger ind udfor tredje række vinduer talt nedefra.

Vi anmeldte skaden til DB som afviste skaden med følgende argumenter (se nedenstående korrespondance):

- At vi straks burde have opdaget skaden med påstand om at skaden skulle være opstået efter overtagelsen.
- At skaden skyldes en hængende glasliste under anden vinduesrække

Anmeldelsen afvises med følgende:

Konsulent ... beskriver, at der er tale om vinduespartier i aluminium fra tilbygning til ejendommen - opført i 1989. Ved besigtigelse af glasloft/termovinduer i trapperum konstateres en utæthed ved vinduespartiets glasbånd. Udvendigt ses det, at glasbånd i bunden af termoruden er blevet trykket ud.

Årsagen til, at glasbånd trykkes ud ved bunden af termoruderne – og deraf det indtrængende vand, vurderes at skyldes at glasbåndene fra 1989 er nedslidte og trænger til udskiftning.

Ejerskifteforsikringen dækker skader, som allerede ved overtagelsen af ejendommen var til stede. I har overtaget ejendommen for mere end 2 år siden, hvorfor det ikke vurderes, at glasbåndet allerede dengang var så nedslidt, at vand kunne trænge ind i bygningen. Forholdet har således ikke har været til stede ved overtagelse af ejendommen, og er af denne grund ikke dækket af din ejerskifteforsikringen [sic]. Se forsikringsbetingelsernes punkt 3.5.

Derudover er det ikke usædvanligt, at glasbånd med tiden bliver utætte, og derfor skal udskiftes. Det hører under den almindelige vedligeholdelse af en ejendom at udskifte glasbånd,

hvilket ikke dækkes under ejerskifteforsikringen. Se forsikringsbetingelsernes punkt 4.6 og 4.7.

Hertil svarer vi

Ved besigtigelsen gjorde vi det klart overfor jeres konsulent at vi havde haft en glarmester til at undersøge skaden, og han havde konstateret at fejlen var i aluminiumskonstruktionen ud for 3. øverste vindue, og dermed over de glasbånd I mener forårsager skaden. Yderligere peger I på et glasbånd i bunden af et vindue. Hvis det var skaden, ville vi få vand ind hver gang det regnede. Som vi gjorde jeres konsulent opmærksom på var det udelukkende når det regnede kraftigt ind fra vest at der kom vand ind. Så forklaringen om at det skulle være glasbåndet i bunden holder ikke vand.

Ifølge policen har vi 5 år til at konstatere og undersøge skader. Da skaden kun opstår lejlighedsvist (kraftig regn og vind fra vest) har det taget os lang tid at konstatere at det ikke blot var kondens/noget vand vi havde spildt/etc, og det har grundet corona været svært at få en glarmester ud og undersøge skaden.

Vi fastholder derfor at der er tale om en forsikringsdækket skade som var til stede på overtagelsestidspunktet.

DB skriver

Det er ikke en skade i sig selv, at konstruktioner kan være udført fejlfuldt eller uhensigtsmæssigt, medmindre det giver anledning til skade på bygningen på tidspunktet for overtagelse af ejendommen i henhold til betingelsernes pkt. 3.1 og 3.5. I det her tilfælde fremgår det, at der er kon-

stateret en utæthed i glasloftet mere end 2 år efter overtagelsen af ejendommen, hvorfor forudsætningen for dækning ikke er opfyldt.

Dertil er det fortsat konsulentens vurdering, at det er de utætte glasbånd, der er den direkte årsag til utætheden, da det er den underliggende tætning under aluminiumskonstruktionen/listen.

Vi svarer

I beskriver ikke nærmere, hvad I mener, der er den konkrete årsag til utætheden, men alene at der er en fejl i aluminiumskonstruktionen ud for 3. øverste vindue. Såfremt vi skal forholde os yderligere til dette forhold, bedes I venligst præcisere og dokumentere årsagen.

Herefter opfordres vi til at klage over vurderingen.

Vi gjorde både jeres konsulent og jeres sagsbehandler opmærksom på at det glasbånd som ses hænger er i bunden af anden række vinduer. Der ses tydelige spor fra vandindtrængen ud for tredje vinduesrække, dvs. 1,5 meter over det som I angiver som skadesårsagen, og der er tydelige striber i støvet på undersiden af vinduet.

Konsulenten spørger os hvorfor vi ikke har konstateret fejlen tidligere. Vi svarer at vi har haft svært ved at gennemskue hvornår det regner ind, og hvornår det ikke gør. Det har taget lang tid at konstatere at der trænger vand ind når det regner kraftigt OG det blæser kraftigt ind fra øst. I foregående har vi fået byttet om på vindretningerne.

Vi konstaterede at vi fik vand ind fredag d. 9. september 2022 fik vi vand ind kl. 8. På DMI kan man se den kraftige vind fra øst:

...

Vi vedhæfter to billeder fra d. 9. september, et hvor vandet kan ses løbe ned af bjælken og et hvor dryppene på trappen kan ses (billede 2+3).

Til sammenligning fik vi ikke vand ind lørdag d. 16. september 2022 hvor det havde regnet kraftigt om natten, men hvor vinden var kommet ind fra vest:

...

Vi vedhæfter 3 billeder som dokumentation –billeder hvor der kan ses regn på tagvinduerne imens metalrammen og bjælken begge er uden vand (billede 4+5) og et billede som illustrerer hvor kraftig vind og regn har været (billede 6).

Som vi allerede har skrevet har det ikke været svært at konstatere at der kom vand ind fra tid til anden, men det har været svært at gennemskue hvornår og hvorfor der kom vand ind. Grundet corona har det været svært at få undersøgt fejlen.

I kan derfor hverken fastholde at fejlen skyldes et forhold lokaliseret 1,5 meter under skaden, eller at skaden ikke har været tilstede ved overtagelse.

DB afviser med følgende

Der er opstået en utæthed i glaspartiet over entreen. Glaspartiet er en del af tilbygningen fra 1989, og vores besigtigelseskonsulent kunne ved besigtigelsen konstatere, at der var nogle utætte/nedslidte glasbånd, som vurderes at være årsagen til vandindtrængningen. Ved besigtigelsen sås ingen fugtskader, og det var ikke muligt at se, hvor vandet er kommet ind. I har oplyst, at en glarmester mener, at utætheden skal findes højere oppe.

Vi har afvist dækning, da vandindtrængningen vurderes at være en følge af sædvanligt slid på vinduerne, og da det må lægges til grund, at vinduerne var tætte, da I overtog huset i september 2019. Det hører til almindeligt vedligehold at udskifte defekte vindueslister, og at eftergå fuger og topforsegling.

Jeg må forstå, at klagen er begrundet i, at glarmesteren og vores besigtigelseskonsulent ikke er helt enige om, hvor præcist vinduerne er blevet utætte. Jeg vurderer dog ikke, at denne mulige uenighed, er afgørende for, om der kan meddeles dækning. Det afgørende er, at årsagen til utætheden er sædvanligt slid på vinduerne og, at vinduerne ikke var utætte, da I overtog huset.

Jeg må derfor fastholde, at der ikke kan meddeles dækning. I skal selv afholde udgifter til vedligeholdelse af glastaget.

Vores påstand er fortsat

- At vandindtrængen er konstateret godt 1,5 meter over der hvor DB bemærker den slidte glasliste, og at aftegninger tydeligt ses på bjælkerne under glasloftet. Skaden kan derfor ikke skyldes glaslisterne.
- At skaden er forbundet med revnedannelsen over indgangen (skade 4), som tydeligt bærer præg af tidligere ejers udbedring, og beviser at skaden var tilstede forud for vores overtagelse.
- At skaden er under fortsat udvikling og at vandet drypper ned på træbjælker og trætrappe.
- At skaden er til fare for os som beboere da vandet gør trappen glat.
- At DB uretmæssigt forsøger at indskrænke vores 5-årige undersøgelsesmulighed ved at opstille en anmeldelsesfrist.

2: Manglende understøttelse af gulvet

Vi har anmeldt at stuegulvet flere steder mangler understøttelse. Der er særligt tydeligt ved trappepentrinnene op til entreen. Gulvet gaber når man går på det, og nok til at gribe fat i en sok hvis man træder forkert.

Nogle steder hænger det kun i belægningens fer og not som er begyndt at flække.

Anmeldelsen afvises med følgende

Ved besigtigelse af gulvet ved trappe i opholdsstue, ses gulvet at være eftergivende, og er begyndt at knække i fer og not samling. Der anvises yderligere et område i opholdsstuen, hvor det ligeledes konstateres, at gulvet har en lettere eftergivenhed, men ingen tegn på, at det er begyndt at knække i samling. Der ses på begge gulve tidligere udførte reparationer.

Årsagen til det eftergivende gulv skyldes almindelig nedslidning af gulvet samt udløb af gulvets levetid. Der er tale om et laminatparket fra tilbygningens opførelse i 1989. Aktuelt er gulvet eftergivende, og er begyndt at knække i fer og not samlinger, hvor yderligere aldersbetingede slidskader må forventes.

Forholdet vurderes ikke at have udgjort nogen konstruktiv betydning for gulvets stabilitet og bæreevne på overtagelsestidspunktet for mere end to år siden, og er derfor ikke omfattet af forsikringens dækningsomfang i henhold til betingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Desuden fremgår det af I tilstandsrapporten på side 11 punkt 7.1, at trægulv knirker flere steder i stueplan ved trappen i opholdsstuen, og at det ifølge den byggesagkyndige er et aldersbetinget og

forventeligt forhold, hvorfor I er gjort opmærksom herpå. Se i øvrigt forsikringsbetingelsernes punkt 4.1.

Forhold, der alene består i sædvanligt slid og ælde samt sædvanligt udløb af bygningsdelens levetid er dertil direkte undtaget ejerskifteforsikringens dækningsomfang – se betingelsernes pkt. 4.6 og 4.7.

Heril svarer vi

Ved besigtigelsen viste vi hvordan gulvet ikke var understøttet, men udelukkende hang i fer og not, og som så nu var begyndt at flække. Vi viste også at der var flere steder hvor gulvet gabte og hvor det flere gange havde fanget sokker og lignende når man gik på det. Ved besigtigelsen tilkendegav jeres konsulent at gulvet manglede understøtning omkring samlingerne.

I tilstandsrapporten står at gulvet fjedrer, men det er tydeligt at understøtningen ikke er udført korrekt, og at det i stedet for at ligge på strøer, blot hænger i fe og not. Vi har ikke bemærket reparationer, men kan se at gulvet flere steder er sunket i forhold til karmen.

Vi fastholder derfor at der er tale om en konstruktiv fejl, som burde have været beskrevet i tilstandsrapporten.

DB skriver

Gulvet ses fra husets opførelse i 1989, er på nuværende tidspunkt ca. 33 år gammelt. Gulvets manglende understøtning vurderes fortsat ikke at have udgjort nogen konstruktiv betydning for gulvets stabilitet og bæreevne på overtagelsestidspunktet, som var 7. september 2019. Forholdet kan alene siges at skyldes udløb af levetid samt slid og ælde.

Som tidligere oplyst i afgørelsen står det blandt andet anmærket i tilstandsrapporten, at gulvet knirker flere steder i stueplan, og at det er et aldersbetinget og forventeligt forhold, som I var oplyst om før overtagelsen af ejendommen. Se forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1. Årsager til et anmærket forhold er desuden ligeledes altid undtaget dækning over ejerskifteforsikringen.

Ejerskifteforsikringen er ikke en vedligeholdelsesforsikring, og undtager sædvanligt slid og ælde samt sædvanligt udløb af bygningsdelens levetid, som det her må siges at være tilfældet taget alderen og anmeldelsestidspunktet i betragtning. Se betingelsernes pkt. 4.6 og 4.7.

Mener I, at den byggesagkyndige ikke har været grundig nok i sin vurdering af ejendommens gulv for tidspunktet for udarbejdelse af tilstandsrapporten, kan I klage over denne. Der står mere herom på side 2 i samme.

Vi svarer

Jeres sagsbehandler undlader at dokumentere hvilke reparationer gulvet skulle bære præg af, men tilkendegiver at gulvet er ved at flække i fer og not samling. Afvisningen beror på at vi er blevet oplyst om at gulvet knirker, men forholder sig ikke til at det ikke kan bære en person, men synker 7 mm når det belastes med 75 kg. Der omtales samtidig at der skulle være reparationer på 'begge gulve' men anmeldelsen vedrører kun et gulv.

Vi bliver henvist til at klage over tilstandsrapporten. I skriver i jeres betingelser at I ikke dækker forhold der er anført i rapporten, medmindre at de er klart forkert beskrevet. Da der her er tale

om et forhold der er klart forkert beskrevet, er det omfattet af forsikringen. Vi gør opmærksom på at skaden er tiltagende.

DB afviser klagen med følgende:

Der er tale om et mindre område af gulvet i stuen op mod den indvendige trappe. Forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten. I tilstandsrapporten fra august 2019 fremgår det under pkt. 7.1, at trægulvet i dette område fjedrer og knirker.

Der er tale om et 22 mm laminatgulv, som ligger på strøer. Eftergivenheden vurderes, at skyldes manglende understøtning i området, muligvis som følge af en forskydning i den underliggende strø. Besigtigelseskonsulenten oplyser, at der tidligere er udført reparationer formentligt med gulvjacks (der ses propper i gulvet). Det er hans opfattelse, at forholdet må tilskrives sædvanlig nedslidning af gulvet. Gulvet er fra 1989 (33 år). Det er muligt, at man kan understøtte gulvet ved montering af yderligere nogle gulvjacks. Alternativt må der optages ca. 1 kvm. gulv, så der kan udføres en ny understøtning.

Bemærk at erstatningen vedrørende udskiftning af laminatgulve vil være 0% ved en alder på mere end 30 år. Se bilag A til forsikringsbetingelserne, tabel I.

Det er ikke min opfattelse, at gulvet kan siges at være ringere, end hvad I med rimelighed kunne forvente på baggrund af gulvets alder, og tilstandsrapportens anmærkning. Jeg lægger vægt på, at der ikke efter 3 år er sket skader, som har betydning for gulvets funktion. Karakteren K1 må derfor anses at have været retvisende, da tilstandsrapporten blev udarbejdet.

På baggrund af ovenstående, fastholder jeg, at der ikke er grundlag for, at vi kan tilbyde erstatning vedrørende dette forhold.

Vi fastholder fortsat

- At skaden er forkert beskrevet i tilstandsrapporten
- At gulvet ikke bærer præg af reparationer, min derimod er sunket ved paneler
- DB gør opmærksom på nedskrivningstabellerne for laminatgulve, men overser at vi anmelder gulvets understøttelse.
- At sælger fik gennemrenoveret huset i 2007 inden indflytning. Det er vores indtryk at gulvet er blevet lagt i den forbindelse.

3: Revnedannelse over indgang

Vi har anmeldt tilbagevendende revnedannelse over døråbning. Vi peger på at væggen bærer tydeligt præg af at skaden har været forsøgt udbedret af tidligere ejer. Vi mener at der er trængt vand ind til det jern der ligger over åbningen og at det forårsager revnedannelsen, samt at denne vandindtrængen stammer fra utætheden i glasloftet. Skaden er ikke beskrevet i tilstandsrapporten.

Anmeldelsen afvises med følgende:

Der er tale om en væg, der før tilbygning til ejendommen, var en del af den gamle ydervæg/facade. Denne opført som hulmurskonstruktion i mursten i 1936. Aktuelt ses en revne i væggen over dør fra trapperum til spisestue, der vurderes at være en almindelig bevægelsesrevne.

Revnerne opstår typisk i forbindelse med bevægelse/påvirkninger af huset, herunder ved fx skift i fugt og temperatur, vindpåvirkninger mm. Revnen nedsætter ikke bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Det vil sige, at anmeldte forhold ikke – hverken nu eller på overtagelsestidspunktet – udgjorde/udgør konstruktiv betydning for bygningens funktion eller stabilitet, men alene er af kosmetisk art. Forudsætningen for dækning er dermed ikke opfyldt, hvorfor der ikke kan ydes dækning i sagen – se betingelsernes pkt. 3.1, 3.5 og 4.2.

Hertil svarer vi

Det er tydeligt at revnen tidligere er blevet udbedret af tidligere ejer, og at revnen udspringer fra overliggeren over døråbningen. Der er ikke tegn på yderligere revnedannelse som ville være tilfældet ved såkaldte bevægelsesrevner, hvilket tyder på at der er jernet i overliggeren som er ved at svulme op.

Da det er tydeligt at revnen tidligere er forsøgt udbedret har fejlen været tilstede ved overtagelsen og da fejlen er vedvarende, fastholder vi at der ikke er tale om en kosmetisk fejl.

DB skriver

Bevægelsesrevner vil altid være til stede i et vist omfang. Det er en del af den almindelige vedligeholdelse af ejendommen at foretage løbende vedligehold af sådanne revner, og uagtet disse bliver repareret, vil de komme frem igen. Bevægelsesrevnen udgør ikke et konstruktivt forhold ved bygningens konstruktioner, og der skønnes ingen risiko forbundet med revnen. Det fastholdes derfor, at betingelsernes pkt. 3.1 og 3.5 ikke er opfyldt.

Vi svarer

Vi mener at skaden er forbundet til det første anmeldte forhold og at den er forårsaget af det vand som trænger ind. Da skaden allerede har været forsøgt udbedret af tidligere ejer, dokumenterer det at utætheden i glasloftet har været tilstede forud for overtagelsen.

DB afviser klagen med følgende:

Der er konstateret en bevægelsesrevne i muren over døren ind til spisestuen. Der er tale om den oprindelige gavlfugt på bygningen fra 1936. Revnen vurderes at være en sædvanlig bevægelsesrevne, som er opstået kort tid efter huset opførelse, som følge af bevægelser i fundamentet. Revnen er tidligere blevet repareret, og det er almindeligt, at sådanne revner genopstår i forbindelse med naturlige bevægelser som følge af vindpåvirkninger, skift i temperatur og fugt og almindelig daglig brug af huset.

Revnen har ingen praktisk betydning. Det har ingen betydning for murens funktion, at der er en revne, og da muren nu er blevet til en indvendig mur, er der heller ikke risiko for vandindtrængning. Revnen har alene kosmetisk betydning og kan udbedres ved udkradsning og spartling/maling. Forholdet vurderes at være under forsikringens bagatelgrænse på kr. 5.000.

Da der er tale om murværk i en bygning 1936, som har konsolideret sig for længe siden, vurderes forholdet ikke at kunne betragtes som en skade, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1. Revnen kan ikke siges at nedsætte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, set i forhold til andre tilsvarende bygninger af samme alder og konstruktion.

Vi fastholder forsat at

- Skaden er forbundet med det utætte glasloft som følge af vandindsivning i murværk og overligger.
- DB ikke forholder sig til at skaderne er forbundne og har samme skadesårsag (vandindtrængen i glasloftet).
- At den fortsatte vandindtrængen gennem glasloftet har betydning for skadens udvikling.

4 Radiatorer

Vi har anmeldt at rørføringen til to af vores radiatorer er forkert udført, så vandet løber den forkerte vej, både gennem radiatorerne og termostaterne. Skaden er konstateret og dokumenteret af vores VVSer.

Skaden er dels problematisk for vores afkøling og medfører at termostaterne larmer, men skal ses som en skade fordi anlægget løbende går i stykker pga. rørføringen og gør det nødvendigt at tilkalde en VVSer

Anmeldelsen afvises med følgende:

VVS-konsulent ... har gennemgået 2 radiatorer på 1. salen, herunder én i gangen og én i værelset ved siden af.

Ved funktionsafprøvning af radiator i gang kan det konstateres, at røret nederst på radiatoren bliver varmt først, hvilket betyder, at vandet løber baglæns gennem radiatoren. Det samme gør sig gældende ved radiator i værelset.

Rent funktionsmæssigt kan radiatorerne kan godt varme op, men man kan opleve, at ventilen begynder at banke, når den vil lukke ned, efter det termiske indeklima er opnået. Det skyldes, at de ventiler, der sidder på radiatoren, er beregnet til et trykfald over ventilen, fra kun den ene side, og den vender nu forkert i forhold til vandets løbsretning.

I henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.2 og 3.5 dækker ejerskifteforsikringen udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer, der er til stede på overtagelsestidspunktet samt lovliggørelse af vvs-installationer, såfremt disse var ulovlige på udførelses-/opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse.

På baggrund af besigtigelsen ses installationen at være lovlig – om end den er uhensigtsmæssigt udført. Derudover er der ikke tale om, at radiatorerne har været med væsentlig funktionsnedsættelse på overtagelsestidspunktet, idet der har været varme i ejendommen i mere end 2 år. Forudsætningen for dækning er således ikke opfyldt, hvorfor der ikke kan ydes dækning – se forsikringsbetingelsernes pkt. 3.2 og 3.5.

Heril svarer vi

De to radiatorer har samme fejl, og skal derfor betragtes som en samlet fejl.

Der er tale om en væsentlig funktionsmæssig fejl idet de ved starten af fyringssæsonen skal åbnes af en vvs'er. Vi motionerer og vedligeholder vores radiatorventiler hen over sommeren, men præcis de to sætter sig hvert år så ubehjælpeligt fast at de kræver et vvs besøg. Når de så virker, larmer de så meget at soveværelset ikke kan benyttes i fyringssæsonen.

Vi fastholder derfor at der er tale om en væsentlig fejl som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten.

Vi skal for øvrigt bemærke at besigtigelseskonsulenten under sine undersøgelser slukkede for vores varmemåler, hvilket udløste et servicebesøg fra fjernvarmeleverandøren.

DB skriver:

Det er korrekt, at der kan forekomme støj fra ventilen, hvor man kan opleve, at den banker, når den forsøger at lukke ned. Begge radiatorer må ud fra tidspunktet for anmeldelsen vurderes at have fungeret uden en væsentlig nedsat funktion, idet der har været 2 vintre siden overtagelsen af ejendommen. Motionering af radiatorers ventiler er ganske almindeligt, og det anbefales, at man åbner og lukker for ventilen omkring 2-3 gange én gang om måneden. Det udgør ikke en væsentlig funktionsnedsættelse i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.2 og 3.5.

Jeg har snakket med konsulenten i forhold til lukning af varmemåleren, som han oplyser, er noget man helt generelt ikke slukker for, og ydermere ikke i forbindelse med at undersøge anmeldte forhold. Kan det formodes, at det kunne være jeres VVS'er, der har slukket for varmemåleren? Om ikke andet bedes I venligst give mig flere oplysninger omkring dette, idet konsulenten ikke kan genkende jeres udlægning fra besigtigelsen.

Vi svarer

Jeres konsulent trak i nogle håndtag og skruede på nogle ventiler for at afprøve varmen. Da vi efterfølgende bad ham slukke igen, spurgte vi til hvad de forskellige håndtag og ventiler gjorde, og det forklarede han. I den forbindelse bankede han på bagsiden af vores ekspansionsbeholder, og konstaterede at den var defekt og skulle skiftes. Da jeg bad ham slukke for varmecirkulationspumpen slukkede han for den på kontakten. Det har efterfølgende vist sig at den også slukker for varmemåleren.

Vores VVS konstaterede skaden da han åbnede for ventilerne 7. december 2021. Jeres konsulent arbejdede med installationen d. 30. maj 2022. ... Fjernvarme har konstateret at vi mangler timer ved juliaflæsningen, dvs. for juni måned 2022.

Jeres sagsbehandler skriver at han anbefaler at vi åbner og lukker for termostaten 2-3 gange om måneden på trods af at vi skriver at vi motionerer og vedligeholder vores termostater hen over sommeren, og at det alligevel er nødvendigt at tilkalde en VVS'er til at få varme i netop i de to radiatorer.

Det er grundløst når I skriver 'Begge radiatorer må ud fra tidspunktet for anmeldelsen vurderes at have fungeret uden en væsentlig nedsat funktion, idet der har været 2 vintre siden overtagelsen af ejendommen.' da I ikke har noget grundlag at vurdere det ud fra. Først og fremmest bor vi tre mennesker i et hus med 5 soveværelser, så vi har haft nok at vælge imellem. Vi har ikke benyttet det pågældende soveværelse vinter 2019-2020 idet der var en defekt på altandøren (anført som K3 i tilstandsrapporten), og blev først skiftet forår 2020. Vinter 2020-2021 havde vi en VVS til først at åbne ventiler og efterfølgende udskifte varmecirkulationspumpen for at afhjælpe problemet. Vinter 2021-2022 havde vi en VVS til at åbne ventilerne og han konstaterede i den forbindelse at problemet var at de var monteret omvendt. Vinter 2022-2023 har vi haft en VVS til at åbne ventilerne. Faktura for seneste udbedring er vedhæftet – øvrige dokumentation er tidligere fremsendt.

At vi har forsøgt at udbedre skaden bør ikke ligge os til last. Jeres besigtigelseskonsulent har konstateret blot konstateret at der kom varme i radiatoren, men har ikke bemærket at radiatorerne ikke kunne komme over 30 grader. Der er tale om en skade der forhindrer os i at opvarme værel-

set til over 16 grader, og skyldes en fejlkonstruktion der gør at anlægget går i stykker hvert år og skal repareres af en professionel hver gang.

DB afviser vores klage med følgende:

Vores besigtigelseskonsulent foreslår, at man enten flytter ventilerne eller, at man udskifter dem til en anden type (RA-UR ventiler), som vil forbedre funktionen. Han vurderer ikke, at en udbedring efter en af disse metoder, vil overstige forsikringens bagatelgrænse. Jeg vil foreslå, at I får en VVS'er til at oplyse en pris for den foreslåede udbedring.

Efter afvisningen:

Vi har fulgt DB's anvisning om at få en pris på den foreslåede udbedring fra en VVS'er, og har spurgt tre selskaber, og de svarer alle at den foreslåede udbedring blot vil forværre situationen. De siger at det ikke giver mening at montere 'en kvajeventil' på et enkeltstrengssystem da trykket bliver for lavt til at der overhovedet kommer noget varme derop, og at det er nødvendigt at ændre rørføringen.

Vi fastholder fortsat at

- At skaderne var til stede ved overtagelse
- At der er tale om skader, idet radiatorernes funktion er væsentligt nedsat, og skal repareres årligt for at kunne tændes.
- At radiatorerne er for små i forhold til rummenes størrelse (der er åbent til kip) til at opvarme dem tilstrækkeligt når de er monteret på tilbageløbet.

VVSeren har vurderet at skaden skal udbedres i skunkrum, og vurderer at udbedring overstiger kr. 10.000 + moms.

Samlet set:

Samlet set mener vi ikke at DB foretager en retmæssig vurdering af de anmeldte skader, men i stedet afkorter ejerskifteforsikringens løbetid ved at opstille anmeldelsesfrister. At DB's konsulenter noterer sig skadesårsager som intet har med den anmeldte skade at gøre, eller slukker for varmeanlægget, vidner ikke om en særlig grundig undersøgelse. Vi mener at de anmeldte skader var til stede ved overtagelsestidspunktet, og at deres udbedring er dækket af vores 5-årige ejerskifteforsikring.

Vi beder derfor nævnet om at tage stilling til rimeligheden af ovenstående afvisninger. Vi ser frem til at høre fra jer."

Selskabet har den 19/1 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"På vegne af DBF skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på denne klage, som bør afvises.

Indledning

Klagen vedrører flere forhold, herunder blandt andet vandindtrængning fra et glastag i trappe- rummet, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 7. september 2019. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 30. august 2019.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser og tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Den 2. januar 2022 anmelder klager flere forhold vedrørende utæt glasloft, fejlmonteret radiator på 1. sal, manglende understøtning af gulv i opholdsstue og revner i døråbning til spisestue. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag A**.

Efter gentagende henvendelser til klager uden held, besigtiger DBF den 12. og den 30. maj 2022 ejendommen. Besigtigelsesnotater fremlægges som **bilag B** og **bilag C**.

Den 28. juni 2022 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 30. december 2022 fastholder dækningsafslaget. For så vidt angår radiatorerne, anmodes klager om at indhente tilbud på flytning eller udskiftning af ventilerne (RA-UR ventiler) og sende dem, såfremt de overstiger forsikringens bagatelgrænse på 5.000 kr. Korrespondance fremlægges som **bilag D**.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække alle fire anmeldte forhold vedrørende vandindtrængning, revner, fejlmontering af radiator og manglende understøtning af gulv.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 7. september 2019 var forhold ved ejendommen, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et parcelhus opført i 1936 med gule mursten med en tilbygning udført i 1977 og 1989. Der er udført et glasloft/ovenlysvinduer i termoruder i trapperummet, som er en del af tilbygningen fra 1977. Det vurderes dog, at glaskonstruktionen er udført i forbindelse med udførelsen af tilbygningen fra 1989, da ejendommen er blevet gennemrenoveret i dette årstal.

Da klager anmelder flere forhold, vil de for overskuelighedens skyld blive behandlet separat nedenfor.

Vandindtrængning fra glastag

Besigtigelseskonsulenten får ved besigtigelsen anvist trapperummet, som ligger i skellet mellem den oprindelige del af bygningen fra 1936 og tilbygningen fra 1977, hvor der er isat et stort glasloft med termoruder og aluminiumsinddækninger i 1989. Det oplyses af klager til besigtigelsen, at der trænger regnvand ind ved bunden af andet vindue, og besigtigelseskonsulenten vurderer på baggrund af en visuel undersøgelse indvendigt og udvendigt af glasloftet, at glasbåndet er nedslidt og trykkes ud ved bunden af termoruden.

Besigtigelseskonsulenten vurderer, at glastaget er udført efter sædvanlig byggeskik for opførelsestidspunktet.

Klager oplyser i sin klage den selskabets interne klageafdeling, at man har haft en glarmester ude for at se på termoruderne, og at glarmesteren mener, at der er en fejl i aluminiumskonstruktionen ud for 3. øverste vindue, men kommer ikke nærmere ind på, hvad fejlkonstruktionen angår, og der er ikke fremlagt beskrivelser fra glarmesteren.

Derudover oplyser klager yderligere, at der ikke er vandindtrængning hver gang, det regner, men at det kun sker ved kraftige regnskyl med vind fra vest.

Forholdet er afvist, og det er fortsat selskabets opfattelse, at der ikke er tale om dækningsberettigende skade. Såfremt der er tale om en fejlkonstruktion af aluminiumskonstruktionen ved glastaget, må det lægges til grund, at der er tale om en fejl, der er opstået, da man har opført glastaget i 1989. Konstruktionen bærer ikke præg af at have været udsat for gentagende vandindtrængning i over 30 år ved besigtigelsen – også selvom der kun sket vandindtrængning ved kraftige regnskyl fra vest.

Derudover bemærkes det på billede 7 og 8 i bilag B, at glasbånd ses presset ud og hænger ved de vinduer, hvor både besigtigelseskonsulenten og klager har registreret vandindtrængning, hvilket yderligere indikerer, at der er tale om slid af glasbånd. Der er altså ikke kun tale om glasbånd på de nederste vinduer, der er presset ud.

Endeligt skal det bemærkes, at klager i skadeanmeldelsen til selskabet har oplyst, at skaden blev opdaget 1. december 2021, altså over to år efter overtagelsestidspunktet, hvorfor det ligeledes er usandsynligt, at en fejlkonstruktion, som skulle være have været til stede siden opførelsen i 1989, først skulle vise sig på netop dette tidspunkt. Heller ikke sælger – som har boet i ejendommen i 11 år - har oplyst om vandindtrængning fra glasloftet i sælgeroplysningsskemaet i tilstandsrapporten.

Selskabet har ikke indskrænket klagers 5-årige policeaftale men henviser blot til, at der trods en forsikringstid på 5 år stadig er en betingelse for dækning under ejerskifteforsikringen, at der er tale om et forhold, som er til stede på overtagelsestidspunktet. Er utætheden i glastaget dermed først opstået to år efter overtagelsestidspunktet, falder forholdet udenfor dækning under ejerskifteforsikringen uagtet forsikringens levetid.

Klagen bør på baggrund af ovenstående afvises.

Manglende understøtning af stuegulv

Gulvet ved trappe i opholdsstuen er eftergivende ved besigtigelsen og begyndt at knække i fer og not. Derudover anvises et område i opholdsstuen, hvor gulvet er lettere eftergivende, men hvor der ikke er tegn på, at samlingerne knækker i fer og not.

Der er tale om et 22 mm laminatgulv, som ligger på strøer. Besigtigelseskonsulenten konkluderer, at det eftergivende gulv er almindelig nedslid af gulvet i områder, som betrædes meget, og at strøerne muligvis kan være forskydt, hvilket har medført eftergivenheden i nogle få områder på gulvet. Der ses tidligere udførte reparationer i netop disse områder, formentlig med gulvjacks. Der er efter selskabets opfattelse dermed ikke tale om, at der slet ikke er understøtning, da gulvet kun i få afgrænsede områder fremstår med lidt eftergivenhed.

I tilstandsrapporten er det anmærket under punkt 7.1. med to K1 anmærkninger, at trægulv knirker i spisetue og i stue ved trappe.

Der er ikke oplysninger i sagen, der ændrer selskabets opfattelse af, at der ikke er tale om et dækningsberettigende forhold. Kunden er med anmærkningen i tilstandsrapporten blevet oplyst om, at gulve i stuen fremstår med almindelige, aldersbetingede gener, såsom knirken. At gulvet giver sig i fer og not i de steder, hvor gulvet betrædes ofte, må ligeledes betegnes, som en del af en aldersbetinget og forventeligt forhold ved et gulv, der er over 33 år gammelt og knirken er en naturlig konsekvens heraf.

Forholdet går dermed ikke ud over, hvad man kan forvente af lignende konstruktioner af samme alder og vedligeholdelsesstand ud over hvad der er oplyst i tilstandsrapport, og der er derfor ikke tale om et dækningsberettigende forhold under ejerskifteforsikringen.

Dertil skal det tilføjes – som det også er oplyst af selskabets interne klageansvarlige - at afskrivning i forbindelse med udskiftning af gulvet vil være på 100 % i henhold til bilag A til forsikringsbetingelserne, tabel I, som findes på side 23 i forsikringsaftalen fremlagt af klager, og at forholdet sandsynligvis ikke vil overstige klagers bagatelgrænse.

At klager oplyser, at huset er gennemrenoveret i 2007 og der i den forbindelse er udskiftet gulve, fremgår ikke af sagens oplysninger, og klager opfordres til at påvise denne påstand.

Forholdet bør derfor afvises.

Revnedannelse over døråbning

I døråbning mellem trapperum og stue ses en revne i væggen over døren. Væggen er tidligere ydervæg af den oprindelige bygning fra 1936. Revnen fremstår fin uden forskydninger eller større mellemrum. Revnen ses ikke at gå videre op i tagkonstruktionen men er afgrænset til området omkring døråbningen.

Det ses, at revnen har været repareret tidligere, hvilket kan ses på billederne 9 til 11 i bilag B.

Besigtigelseskonsulenten vurderer, at der er tale om en almindelig bevægelsesrevne i en ydervæg fra 1936, som er forventelig og ikke medfører nedsat bæreevne af væggen eller har indflydelse på væggenes stabilitet.

Det er ikke usædvanligt, at revner, der tidligere er repareret, vil vise sig ved de almindelige rystelser og bevægelser, som opstår i et ældre hus. Revnen er ren kosmetisk karakter og nedsætter ikke murværkets funktion eller bæreevne. Det kan derfor ikke anses som et dækningsberettigende forhold under ejerskifteforsikringen, jf. pkt. 3.1. i forsikringsbetingelserne.

Klager anfører, at man mener, at revnen har sammenhæng med forholdet vedrørende vandindtrængning fra glasloftet, men har ikke yderligere undersøgt denne påstand.

Det ses på billede 6 og 8 i bilag B, at der er en inddækning mellem aluminiumskonstruktionen med termoruderne og ydervæggen på den oprindelige del af bygningen, hvilket gør det usandsynligt, at en eventuel fejlkonstruktion på aluminiumskonstruktionen skulle være skyld i en revne i mur-

værket til højre for konstruktionen, samtidig med at aluminiumsinddækningen er skyld i vandindtrængning ved glaslisterne.

Selskabet fastholder, at klager ikke med sin klage har påvist, at der skulle være en plausibel kausalitet mellem vandindtrængningen fra glasloftet og revnen på murværket, og at forholdet i øvrigt udgør en skade under ejerskifteforsikringens dækningsomfang. Klagen bør derfor afvises.

Fejlmonteret radiator

Den 30. maj 2022 besigtiger selskabets VVS-konsulent radiator i gangen på ejendommens 1. sal og i værelse, hvor det kan konstateres, at vandet løber baglæns gennem radiatorerne. Radiatorerne bliver ved afprøvning varme. VVS-konsulenten vurderer, at forholdet er lovligt om end uhensigtsmæssigt, da der kan komme støj fra ventilen ved nedlukning.

Forholdet anmeldes over to år efter overtagelsestidspunktet, hvorfor det må lægges til grund, at der kommer tilstrækkelig med varme igennem radiatoren.

Klager har fremlagt en skrivelse fra klagers VVS'er, som oplyser, at man har udskiftet en pakdåse på ventil på radiatoren i gangen på 1. sal, og at han ligesom selskabets VVS-konsulent konkluderer, at den er tilsluttet omvendt. Klagers VVS'er oplyser, at det skal laves om, og at man er nok skal ud i skunken og ændre rørføringen uden yderligere begrundelse for, hvorfor det skal laves om og hvad det vil koste.

Selskabets interne klageansvarlige har oplyst klager i sit svar på klagen til selskabet den 30. december 2022, at man kan udskifte ventilerne til såkaldte RA-UR ventiler, som det er beskrevet af selskabets VVS-konsulent og opfordrer klager til at indhente en pris på dette. Selskabet er indstillet på at dække omkostningerne til udskiftningen, skulle udbedringsomkostningerne overstige bagatelgrænsen på 5.000 kr.

Selskabet er ikke forpligtet til at opføre en større erstatning, end hvad der skal til for at udbedre forholdet, jf. forsikringsaftalelovens § 39, stk. 1.

Klagen har efter selskabets opfattelse ikke påvist, at den anførte udbedringsmetode med udskiftning af ventilerne er utilstrækkelig til at udbedre forholdet, og kan i kraft heraf ikke kræve en større erstatningssum.

Klager oplyser, at man har kontaktet tre VVS-selskaber, som alle afviser udbedringsmetoden. Klager opfordres til at fremlægge dokumentation for, at den anførte udbedringsmetode ikke kan lade sig gøre.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 7. september 2019 var forhold ved ejendommen, som udgjorde en ulovlig vvs-installation i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.2.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i mail modtaget af nævnet 16/2 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har nedenstående kommentarer til sagen og fastholder vores krav overfor DB - 100752. Vi supplerer med tre billeder og et screenshot af mail fra vores VVS.

Vandindtrængen fra glastag OG revnedannelse over døråbning

DB ser ikke kausaliteten mellem det vand som trænger ind gennem glasloftet og revnerne i murværket. På vedhæftede billede (1) ses 1) At glasloftets ramme og revnerne i murværket kun er adskilt af en 20x20 cm hvidmalet trækasse, og 2) at der er vandspor der hvor trækassen møder gulvet (2). Der er ca. 20 cm. fra metalkonstruktionen til revnedannelsen

Det er tydeligt at vandet på gulvet i trapperummet og revnerne i væggen har samme skadesårsag, og tidligere ejers udbedringsforsøg vidner om at skaden var til stede inden overtagelse.

Vi henviser igen til billedokumentation (3) hvor det tydeligt ses at vandet trænger ind over det glasbånd som hænger. Dette er allerede blevet påpeget og fremvist for DBs besigtigelseskonsulent.

...

Manglende understøtning af stuegulv

DB påstår at gulvet er af ældre dato og at det bærer præg af reparationer.

Vi fastholder at gulvet stammer fra tidligere ejers omfattende renovering og ombygning af huset i 2007 og gør opmærksom på at DB fortsat undlader at fremlægge dokumentation for de reparationer som DB påstår at gulvet skulle bære præg af. Vi har flere gange efterspurgt denne dokumentation.

Fejl på varmesystem

DB indskrænker vores 5-årige undersøgelsesperiode ved at påpege at forholdet først er anmeldt 2 år efter overtagelsen. Vi bor som tidligere nævnt 3 personer i et hus med 5 regulære soveværelser.

Vi har også dokumenteret overfor DB at vi løbende har forsøgt at få udbedret problemet indtil vi blev gjort opmærksom på at der var tale om en skade i forsikringsmæssig forstand. DBs forslag om at udskifte ventilen forholder sig udelukkende at ventilen larmer når vandet løber den forkerte vej igennem, men ikke til hovedproblemet der er at der mangler varme. Vedlagt er notater fra den seneste VVS-installatørs servicering af installationen. Her peges der på at udskiftning af ventiler 'måske' vil give mere varme men kan ikke garantere at det vil give mere varme, selv ikke sammen med radiatorskift.

Installatørens anbefaling om udskiftning af det øvrige anlæg er irrelevant. Anlægget leverer uden udfordringer varme til husets øvrige 12 radiatorer, det er udelukkende de to radiatorer der er monteret omvendt på 1-strengsanlægget der giver problemer. Vi har allerede dokumenteret overfor DB at vi har skiftet varmecirkulationspumpen for at afhjælpe problemet.

...

Hermed som lovet

11/12-2024

Ikke nok varme på fjernvarmeanlæg

Ved skift af 2 stk. 1 streng ventiler der er vendt forkert - kvæjeventiler i 1 strengs ? + evt ventil/ ombygning kan det måske give mere varme men da anlæg er af ældre status og radiator på 1 Sal bør skiftes kan vi ikke give garanti for at systemet kommer til at fungerer optimalt

03/11-2023

Returventil hang - løsnat anlæg kører central varme frem servicebesøg gl anlæg fra 98 og vvb fra 83 -byt til nyt - 1 sal radiator for små nyt anlæg med beholde og nye radiatorer på 1sal bør skiftes

...

Ankenævnet for Forsikring

17.

100752

To af de anvendte VVS'ere har mundtligt tilkendegivet at ændring af rørføringen vil overstige kr. 10.000.

Vi fastholder derfor vores krav mod DB og beder Ankenævnet vurdere sagen."

Selskabet har i brev af 12/3 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers hørings svar af 20. februar 2024 giver ikke anledning til ændring af DBF's opfattelse.

Glastaget

Klager anfører, at vandet visuelt kommer ind ovenover det sted, hvor glaslisterne synligt er skubbet ud. Dette ændrer ikke på, at glaslisterne i kraft af deres alder sandsynligvis ikke længere er lige så tætte, også selvom de ikke er sprunget ud af listen som længere nede på vindueskonstruktionen.

Det fastholdes derfor, at der ikke er tale om en konstruktionsfejl, som klager har anført, men at der derimod er tale om manglende vedligeholdelse, som har forårsaget vandindtrængning ved vinduespartiet over to år efter overtagelsestidspunktet.

I relation hertil ændrer det ikke selskabets opfattelse af sagen, at klager oplyser, at der er sammenhæng mellem vandindtrængningen og revnen over døråbningen på bygningen, da revnen fortsat er af kosmetisk karakter og ikke nedsætter ejendommens brugbarhed nævneværdigt sammenlignet med andre ejendomme af samme alder og vedligeholdelsesstand.

Radiatorer

Klager har fremlagt billede af mail fra VVS'er, hvoraf fremgår, at udskiftningen af ventilerne måske kan give mere varme, 'men da anlæg er af ældre status og radiatorer på 1. sal bør udskiftes, kan vi ikke give garanti for, at systemet kommer til at fungere optimalt.'

Udtalelsen fra klagers VVS'er ændrer ikke selskabets opfattelse af sagen, da VVS'eren ikke afviser, at udskiftning af ventilerne kan lade sig gøre, men at man derimod bør udskifte radiatorerne.

Klager anmelder til ejerskifteforsikringen, at der er en fejlmontering af radiatorerne og har ikke overfor besigtigelseskonsulenten eller selskabet i øvrigt oplyst, at der skulle være problemer med at varme rummene på første sal op, men har udelukkende oplyst, at ventilerne giver en støj på radiatorerne, som gør det svært at bruge værelserne til at sove i i fyringssæsonen.

Besigtigelseskonsulenten kontrollerede ved besigtigelsen funktionen af radiatorerne og kunne konstatere, at de kunne varme rummet op. Når forholdet tillige har stået på i over to år, før klager anmelder forholdet i forsikringen, er det usandsynligt, at rummene ikke har kunnet varmes op i perioden forud for anmeldelsen.

Det fastholdes, at klager ikke har påvist, at den foreslåede udbedringsmetode er utilstrækkelig til at udbedre støjen på anlægget, som er anmeldt til forsikringen. At VVS'eren mener, at radiatorerne skal udskiftes, fordi anlægget er af ældre dato, ændrer ikke på, at det går ud over ejerskifteforsikringens dækningsomfang at udskifte radiatorer, som ikke er udført ulovligt eller medfører skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Ankenævnet for Forsikring

18.

100752

Sagen kan på det foreliggende grundlag fremlægges for nævnet."

Klageren har i mail af 23/3 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Vi kan ikke genkende det hændelsesforløb til DB beskriver.

Vi har rent faktisk påklaget at vi ikke kan varme rummene op. DBs konsulent har en sommerdag konstateret at røret under radiatoren bliver lunt. Dette kan ikke ses som bevis for at vi kan opvarme rummet om vinteren.

DB fremhæver at der er en glasliste der hænger, og antager derfra at alle glaslister er i samme stand, på trods af at sælger løbende har udskiftet flere af ruderne.

DB fremhæver at revnedannelsen er almindeligt forekommende selvom der er vandindtrængen og vandet passerer tæt ved der hvor revnerne vokser frem.

DB undlader at kommentere yderligere på gulvet, selvom vi har bedt dem dokumentere deres påstande.

Vi beder derfor nævnet træffe afgørelse på det foreliggende grundlag."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotografier fremlagt af selskabet og fotografier med billedtekster fremlagt af klageren. Uddrag af bilagene gives nedenfor. Af tilstandsrapport af 10/9 2018 fremgår bl.a.:

"7. Gulvkonstruktion og gulve

7.1 Gulvkonstruktioner

K1 Gulv er skævt:

- i værelse mod nordøst (stueplan)

- i værelse mod sydøst (stueplan)

- i spisestue mod syd (stueplan)

Note: Skævheden vurderes at være aldersbetinget.

K1 Trægulv knirker:

- i spisestue mod syd (stueplan)

Note: Forholdet er aldersbetinget og forventeligt.

K1 Trægulv fjedrer:

- ved indvendig trappe i stue (stueplan)

Note: Forholdet vurderes at være uden betydning for gulvets bæreevne."

Af faktura med skadebeskrivelse fra klagerens VVS-er af 7/12 2021 fremgår bl.a.:

"Udskiftet pakdåse på ventil i mellem gang 1.sal viste sig at den er omvendt tilsluttet og skal laves om.

Der skal vi nok ud i skunken og ændre rørføringen.

Det er en kilde til at ødelægge afkøling på anlæg, idet fremløb løber direkte ud af retur"

Af skadesanmeldelse af 2/1 2022 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget(dato)

onsdag, 1 december 2021

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)

Skade 1: Utæthed i glasloft mod syd.

Der trænger vand ind gennem glasloftet, hvorfra det drypper ned på trappen.

Garmesteren ... glas har undersøgt skaden og konstateret at det trænger ind i tredje vinduesrække.

Dette er ikke relateret til tilstandsrapportens punkt 3.5 hvor der nævnes en revnet rude/dugrude i stueplan af trapperum da denne er udskiftet inden overtagelse. Garmesteren vurderer at konstruktionen skal skilles ad fra stillads eller lift for at udbedre fejlen.

Skade 2: Fejlmonteret radiator på 1. sal

Radiator på første sal er omvendt tilsluttet og ødelægger afkølingen på anlægget.

B.C. Gas og vand har konstateret at en radiator er fejlmonteret og skal have ændret rørføringen (se vedlagte beskrivelse). Rørføringen skal ændres i skunkrum. Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten. Montøren vurderer at ændringen af rørføringen vil koste over kr. 10.000.

Skade 3: Manglende understøtning af gulv i opholdsstue

Stuegulvet synker i den ene ende når man træder på det. Understøtningen mangler, og hænger derfor kun i belægningssamlingerne, som er begyndt at flække. I tilstandsrapporten er der nævnt at gulvet fjedrer, men vurderes at være uden betydning for gulvets bærevne (K1). Det har dog vist sig at skaden har udviklet sig væsentligt efter overtagelsen, dels ved at området er vokset, og dels ved at dykket er tiltaget. Her er der behov for at gulvet åbnes og at der laves understøtning.

Skade 4: Revner over døråbning til spise-stue

Der opstået revner omkring overliggeren mellem spise-stue og trapperum.

Skaden har tidligere været udbedret i den ende som vender ind i huset, og det er også her skaden ses. Dette er ikke relateret til tilstandsrapportens punkt 8, som er hhv. på første sal og i den anden ende af huset. Der er behov for at overliggeren blotlægges og forsegles inden skaden udvikler sig yderligere.

Dokumenter og billeder er fremsendt til skade@danskboligforsikring.dk"

Af selskabets besigtigelsesnotat af 12/5 2022 fremgår bl.a.:

"Anmeldte forhold omhandler:

1. Utæthed i glasloft mod syd. Der trænger vand ind gennem glasloftet, hvorfra det drypper ned på trappen.

2. Fejlmonteret radiator på 1. sal.

3. Manglende understøtning af gulv i opholdsstue.

4. Revner over dørbning til spisetue.

Beskrivelse/årsag/konklusion:

Litra A.

Forhold 1. Markeret med rødt.

Forhold 2. Markeret med blå.

Forhold 3. Markeret med grønt.

Forhold 4. Markeret med gult.

...

Forhold: 1. Utæthed i glasloft mod syd. Der trænger vand ind gennem glasloftet, hvorfra det drypper ned på trappen.

Beskrivelse: Ved besigtigelsen anviser forsikringstager glasloft/termovinduer i trapperum, det oplyses at der ved regn trænger vand ind ved bunden af nr. 2 vindue. Foto 2-5. Set udvendigt fra kunne det se ud som, at glasbånd i bunden af termoruden er blevet trykket ud. Foto 6+7.

Konklusion: Indtrængende vand kan tilskrives at glasbånd er nedslidte og nu trykkes ud ved bunden af termoruder.

Der er tale om vinduespartier i aluminium fra tilbygning til ejendommen i 1989, Aktuelt ses utæthed ved glasbånd ellers ingen aktuelle skader, der kan ved fortsat vandindtrængning være risiko for fugtskader på underliggende bygningsdele. Konstruktionen vedrørende vinduespartierne er udført sædvanligt for udførelsestidspunkt.

Forsikringstager har overtaget ejendommen 7. september 2019, jeg finder det derfor ikke sandsynligt at forholdet har været tilstede ved overtagelse af ejendommen.

Udbedring:

Ikke relevant.

Tilstandsrapport/policeforbehold:

Intet at bemærke

Forhold: 2. Fejlmonteret radiator på 1. sal.

Beskrivelse: Ved besigtigelsen anviser forsikringstager radiator på 1.sal. Det oplyses at deres VVS'er skulle have oplyst at denne radiator er fejlmonteret, den skulle være omvendt tilsluttet og skulle derfor ødelægge afkølingen på anlægget. Rørføring til radiatoren er skjult i skunkrum hvortil der ikke er adgang. Foto 18.

Konklusion: Det er mig ikke muligt at forholde mig nærmere til dette forhold da installationen er skjult, forholdet behandles ikke yderligere i dette notat.

Udbedring:

Ikke relevant.

Tilstandsrapport/policeforbehold:

Intet at bemærke

Forhold: 3. Manglende understøtning af gulv i opholdsstue.

Beskrivelse: Ved besigtigelsen anviser forsikringstager gulv ved trappe i opholdsstue, her er gulvet eftergivende og begyndt at knække i fer og not samling. Foto 12-13. Film 1. Der anvises yderligere et område i opholdsstuen her er gulvet lettere eftergivende med der er ikke tegn på at gulvet er begyndt af knække i fer og not samling. Der ses ved begge disse samlinger tidligere udført reparation af gulvet, formentlig med gulvjacks. Foto 14+15.

Konklusion: Konditioner vedrørende eftergivende gulv kan tilskrives almindelig nedslidning af gulvet/udløb af levetid. Der er tale om et laminatparket fra tilbygningsens opførelse i 1989. Aktuelt er gulvet eftergivende og er begyndt at knække i fer og not samlinger, yderligere aldersbetingede slidskader må forventes. Gulvet er udført sædvanligt for udførelsestidspunkt.

Forsikringstager har overtaget ejendommen 7. september 2019, jeg finder det derfor ikke sandsynligt at forholdet har været tilstede ved overtagelse af ejendommen.

Udbedring:

Ikke relevant.

Tilstandsrapport/policeforbehold:

Fra bemærkninger i tilstandsrapport: Ingen bemærkninger.

Anmærkninger i tilstandsrapport:

K1 Trægulv fjedrer og knirker:

- ved indvendig trappe i stue (stueplan)

Note: Forholdet vurderes at være uden betydning for gulvets bæreevne.

Policeforbehold: Ingen forbehold.

Fra sælgeroplysninger: Ingen bemærkninger.

Regres: Ingen regresmuligheder.

Forhold: 4. Revner over døråbning til spisestue.

Beskrivelse: Ved besigtigelsen anviser forsikringstager revne i væg over dør fra trapperum til spisestue. Foto 9-11.

Konklusion: Det vurderes at der er tale om en revne opstået som følge af bevægelser i ejendommen gennem tiden.

Der er tale om væg der før tilbygning til ejendommen var en del af den gamle ydervæg/facade, denne opført som hulmurskonstruktion i mursten i 1936. Aktuelt ses bevægelsesrevne over døren, jeg vil umiddelbart vurdere at revnen er uden konstruktiv betydning, og uden risiko for konstruktionens bære eller funktionsevne. Forholdet vurderes at være i ro og uden risiko for yderligere udvikling.

Konstruktionen vedrørende mur/væg er udført sædvanligt for udførelsestidspunkt.

Forsikringstager har overtaget ejendommen 7. september 2019, jeg finder det derfor ikke sandsynligt at forholdet har været tilstede ved overtagelse af ejendommen.

Udbedring:

Ikke relevant.

Tilstandsrapport/policeforbehold:

Intet at bemærke"

Af selskabets besigtigelsesnotat af 30/5 2022 fremgår bl.a.:

"Anmeldte forhold omhandler:

Forhold 1. forkert tilsluttet radiator.

Anmeldte forhold befinder sig på 1. sal.

Beskrivelse/årsag/konklusion:**Forhold 1****Konstruktion/opbygning:**

Se beskrivelse

Beskrivelse:

På 1. sal, i gangen, sidder en radiator (billede 1).

Ved funktionsafprøvning bliver røret nederst på radiatoren varm først. Det vil sige, at vandet løber baglæns gennem radiatoren.

Kunden viser mig også en radiator i værelset ved siden af, hvor denne også bliver funktionsafprøvet (billede 7). Her er forholdet det samme. Vandet løber ind i bunden af radiatoren og ud af toppen.

Andre steder blev afprøvet, men der løb vandet ind i toppen som det normalt gør.

Radiatorerne kan godt varme op. Men man kan opleve at ventilen begynder at banke når den vil lukke ned, når det termiske indeklima er opnået. Det skyldes at de ventiler der sidder på radiatoren, er beregnet til et trykfald over ventilen, fra kun den ene side, og den vender nu forkert i forhold til vandets løbsretning.

Konklusion:

Forholdet er lovligt, men ikke særligt hensigtsmæssigt da det kan give støj når ventilen vil lukke ned.

Ventilerne sidder egentligt rigtigt nok som man normalt ville gøre, men løbsretningen på vandet er forkert i forhold til ventilerne. Det er dårligt håndværk.

Alderen på det skadede: Vides ikke

Er der manglende/væsentlig nedsat funktion af vvs-installationen?: Nej

Ankenævnet for Forsikring

23.

100752

Er vvs-installationen lovlig/sædvanlig på udførelses- og opførelsestidspunktet?: Installationen har været lovlig og men ikke sædvanlig på udførelsestidspunktet.

Er der følgeskader?: Der er ingen følgeskader at se

Er brugbarhedsværdien væsentlig nedsat?: Nej. De har haft varme på siden de flyttede ind for over 2,5 år siden.

Omhandler forholdet ulovlige kloak- eller stikledninger udenfor bygningen?: Nej

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?: Anmeldte forhold vurderes at have været til stede ved overtagelsen

Tilstandsrapport:

Relevante anmærkninger og bemærkninger i tilstandsrapport:

Fra sælgeroplysninger:

Er anmeldte forhold 'klart forkert beskrevet i TR':

Har anmeldte forhold været tydeligt for BS? (Burde BS have set det)

Regres: NEJ

Udbedring:

Beskrivelse af udbedring af det skadede:

1. Der er flere måder man kan rette dette på.

Man kan enten flytte eksisterende ventil ned i bunden af radiatoren. Eventuel med termostat med fjernføler. Man kan udskifte ventilen med en RA-UR ventil

Man kan ændre rørføringen. Denne løsning vil give et endnu bedre flow gennem radiatoren, men vil også være noget dyrere.

Omkostningerne til det skadede:

1. Beløb: Hvis man flytter eksisterende ventiler ned i bunden, så vil beløbet nok lande omkring 4.000 kr. Hvis man udskifter ventilerne med RA-UR ventiler, så er beløbet nok en lille smule lavere. Det er ret begrænset hvor meget vand man skal tappe af anlægget for at skifte ventilerne, so sidder det højeste sted på varmeanlægget.

Vælger man løsningen med at ændre rørføringen, så ligger det nok mellem 9.000-10.000 kr.

Priser er for begge radiatorer."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"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 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."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1936 med en tilbygning udført i 1977 og 1989 – den 7/9 2019. Klageren anmeldte den 2/1 2022 fire forhold – fejlmonteret radiator på 1. sal, utæthed i glasloft mod syd, revner over døråbning til spisestue og manglende understøtning af gulv i opholdsstue. Selskabet har anerkendt at dække omkostningerne til udskiftning af ventilerne til RA-UR ventiler på radiatorerne, såfremt disse overstiger bagatelgrænsen på 5.000,00 kr. Selskabet har afvist dækning af de øvrige forhold.

Klagerne har anført, at selskabets forslag om at udskifte ventilen på radiatoren udelukkende forholder sig til, at ventilen larmer, når vandet løber den forkerte vej igennem, men ikke til hovedproblemet – at der mangler varme. Klageren har henvist til, at det fremgår af notat fra den seneste VVS-installatør, at udskiftning af ventiler måske vil give mere varme, men at det ikke kan garanteres – selv ikke sammen med radiatorskift. Klageren har påpeget, at selskabets konsulent var forbi en sommerdag og konstaterede, at røret under radiatoren blev lunt. Klageren har anført, at dette ikke kan ses som bevis for, at rummet kan varmes op om vinteren. Klageren har anført, at selskabet indskrænker den 5-årige undersøgelsesperiode ved at påpege, at forholdet først er anmeldt 2 år efter overtagelsen. Klageren har oplyst, at de bor tre personer i

huset, der har fem soveværelser, og at der således har været nok værelser at vælge imellem, og at "vi har ikke benyttet det pågældende soveværelse vinter 2019-2020 idet der var en defekt på altandøren (anført som K3 i tilstandsrapporten), og blev først skiftet forår 2020. Vinter 2020-2021 havde vi en VVS til først at åbne ventiler og efterfølgende udskifte varmecirkulationspumpen for at afhjælpe problemet. Vinter 2021-2022 havde vi en VVS til at åbne ventilerne og han konstaterede i den forbindelse at problemet var at de var monteret omvendt. Vinter 2022-2023 har vi haft en VVS til at åbne ventilerne". Klageren har påpeget, at han har dokumenteret over for selskabet, at problemet løbende er forsøgt udbedret.

Hvad angår utæthed i loftet har klageren anført, at vandindtrængen er konstateret godt 1,5 meter over, hvor selskabet har bemærket den slidte glasliste. Aftegninger ses tydeligt på bjælkerne under glasloftet. Klageren har anført, at skaden derfor ikke skyldes glaslisterne. Skaden er forbundet med revnedannelsen over indgangen, der bærer tydeligt præg af tidligere ejers udbedring. Klageren har anført, at det beviser, at skaden var til stede forud for overtagelsen. Skaden er under fortsat udvikling, og vandet drypper ned på træbjælker og trætappe. Klageren har anført, at dette udgør en fare, da vandet gør trappen glat.

Hvad angår revnedannelsen over indgangen har klageren anført, at "skaden er forbundet med det utætte glasloft som følge af vandindsivning i murværk og overligger", og at selskabet ikke forholder sig til, at skaderne er forbundne og har samme skadesårsag – vandindtrængen i glasloftet. Klageren har påpeget, at den forsatte vandindtrængen gennem glasloftet har betydning for udviklingen af skaden. Klageren har anført, at selskabet "ser ikke kausaliteten mellem det vand som trænger ind gennem glasloftet og revnerne i murværket. På vedhæftede billede (1) ses 1) At glasloftets ramme og revnerne i murværket kun er adskilt af en 20x20 cm hvidmalet trækasse, og 2) at der er vandspor der hvor trækassen møder gulvet (2). Der er ca. 20 cm. fra metalkonstruktionen til revnedannelsen." Klageren henviser "til billedokumentation (3) hvor det tydeligt ses at vandet trænger ind over det glasbånd som hænger. Dette er allerede blevet påpeget og fremvist for DBs besigtigelseskonsulent".

Hvad angår manglende understøttelse af gulvet har klageren anført, at skaden er forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Gulvet mangler understøttelse flere steder. Det er særligt tydeligt ved trappetrinene. Klageren har oplyst, at gulvet gaber, når man går på det, og at det er nok til at gribe fat i en sok, hvis man træder forkert, og at det nogle steder kun hænger i belægningens fer og not, som er begyndt at flække. Gulvet stammer fra tidligere ejers omfattende renovering og ombygning af huset i 2007. Klageren har påpeget, at selskabet fortsat undlader at fremlægge dokumentation for de reparationer, som selskabet påstår gulvet skulle bære præg af. Klageren har anført, at gulvet ikke bærer præg af reparationer, men derimod er sunket ved panelerne.

Selskabet har afvist at dække yderligere, hvad angår radiatoren med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at den foreslåede udbedringsmetode er utilstrækkelig til at udbedre støjen på anlægget. Selskabet har anført, at klageren ikke over for selskabet eller besigtigelseskonsulenten har oplyst, at der skulle være problemer med at varme rummene på første sal op. Selskabet har anført, at besigtigelseskonsulenten kontrollerede funktionen af radiatorerne ved besigtigelsen og kunne konstatere, at de kunne varme rummet op. Når forholdet tillige har stået på i over to år – før klager anmelder forholdet – er det usandsynligt, at rummene ikke har kunnet varmes op i perioden forud for anmeldelsen.

Hvad angår utætheden i loftet har selskabet afvist med henvisning til, at der ikke er tale om en dækningsberettigende skade. Selskabet har anført, at der ikke er tale om en konstruktionsfejl, men at der er tale om manglende vedligeholdelse, der har forårsaget vandindtrængning ved vinduespartiet over to år efter klagerens overtagelse af ejendommen. Selskabet har anført, at konstruktionen ikke bærer præg af at have været udsat for gentagende vandindtrængning i over 30 år ved besigtigelsen – også selvom der kun sker vandindtrængning ved kraftige regnskyl fra vest, og at glasbånd ses presset ud og hænger ved de vinduer, hvor både besigtigelseskonsulenten og klager har registreret vandindtrængning, hvilket yderligere indikerer, at der er tale om slid af glasbånd.

Hvad angår revnedannelse over døråbningen har selskabet afvist dækning med henvisning til, at "klager ikke med sin klage har påvist, at der skulle være en plausibel kausalitet mellem vandindtrængningen fra glasloftet og revnen på murværket, og at forholdet i øvrigt udgør en skade under ejerskifteforsikringens dækningsomfang". Selskabet har anført, at selskabets besigtigelseskonsulent har vurderet, at der er tale om en almindelig bevægelsesrevne i en ydervæg fra 1936, der ikke medfører nedsat bæreevne af væggen eller har indflydelse på væggens stabilitet. Det er ikke usædvanligt, at revner – der er tidligere repareret – vil vise sig ved de almindelige rystelser og bevægelser, der opstår i et ældre hus. Selskabet har anført, at det ikke ændrer på selskabets opfattelse af sagen, at klageren oplyser, at der er sammenhæng mellem vandindtrængningen og revnen over døråbningen på bygningen, da revnen fortsat er af kosmetisk karakter og ikke nedsætter ejendommens brugbarhed nævneværdigt sammenlignet med andre ejendomme af samme alder og vedligeholdelsesstand.

Hvad angår manglende understøtning af gulvet i stuen, har selskabet afvist dækning med henvisning til, at forholdet ikke går ud over, hvad man kan forvente af lignende konstruktioner af samme alder og vedligeholdelsesstand ud over, hvad der er oplyst i tilstandsrapporten. Klageren er med anmærkningen i tilstandsrapporten blevet oplyst om, at gulve i stuen fremstår med almindelige aldersbetingede gener såsom knirken. Selskabet har anført, at den omstændighed "at gulvet giver sig i fer og not i de steder, hvor gulvet betrædes ofte, må ligeledes betegnes, som en del af en aldersbetinget og forventeligt forhold ved et gulv, der er over 33 år gammelt og knirken er en naturlig konsekvens heraf". Selskabet har påpeget, at det ikke fremgår af sagens oplysninger, at gulvet er udskiftet i 2007.

Det fremgår af tilstandsrapport af 10/9 2018, at "7.1 Gulvkonstruktioner K1 Gulv er skævt: - i værelse mod nordøst (stueplan) - i værelse mod sydøst (stueplan) - i spisestue mod syd (stueplan) Note: Skævheden vurderes at være aldersbetinget. K1 Trægulv knirker: - i spisestue mod syd (stueplan) Note: Forholdet er aldersbetinget og forventeligt. K1 Trægulv fjedrer: - ved indvendig trappe i stue (stueplan) Note: Forholdet vurderes at være uden betydning for gulvets bæreevne".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 12/5 2022, at "ved besigtigelsen anviser forsikringstager glasloft/termovinduer i trapperum, det oplyses at der ved regn trænger vand ind ved bunden af nr. 2 vindue. Foto 2-5. Set udvendigt fra kunne det se ud som, at glasbånd i bunden af termoruden er blevet trykket ud. Foto 6+7. **Konklusion:** Indtrængende vand kan tilskrives at glasbånd er nedslidte og nu trykkes ud ved bunden af termoruder. Der er tale om vinduespartier i aluminium fra tilbygning til ejendommen i 1989. Aktuelt ses utæthed ved glasbånd ellers ingen aktuelle skader, der kan ved fortsat vandindtrængning være risiko for fugtskader på underliggende bygningsdele. Konstruktionen vedrørende vinduespartierne er udført sædvanligt for udførelsestidspunkt. Forsikringstager har overtaget ejendommen 7. september 2019, jeg finder det derfor ikke sandsynligt at forholdet har været til stede ved overtagelse af ejendommen. ... Ved besigtigelsen anviser forsikringstager gulv ved trappe i opholdsstue, her er gulvet eftergivende og begyndt at knække i fer og not samling. Foto 12-13. Film 1. Der anvises yderligere et område i opholdsstuen her er gulvet lettere eftergivende med der er ikke tegn på at gulvet er begyndt af knække i fer og not samling. Der ses ved begge disse samlinger tidligere udført reparation af gulvet, formentlig med gulvjacks. Foto 14+15. **Konklusion:** Konditioner vedrørende eftergivende gulv kan tilskrives almindelig nedslidning af gulvet/udløb af levetid. Der er tale om et laminatparket fra tilbygningens opførelse i 1989. Aktuelt er gulvet eftergivende og er begyndt at knække i fer og not samlinger, yderligere aldersbetingede slidskader må forventes. Gulvet er udført sædvanligt for udførelsestidspunkt. ... Ved besigtigelsen anviser forsikringstager revne i væg over dør fra trapperum til spisestue. Foto 9-11. **Konklusion:** Det vurderes at der er tale om en revne opstået som følge af bevægelser i ejendommen gennem tiden. Der er tale om væg der før tilbygning til ejendommen var en del af den gamle ydervæg/facade, denne opført som hulmurskonstruktion i mursten i 1936. Aktuelt ses bevægelsesrevne over døren, jeg vil umiddelbart vurdere at revnen er uden konstruktiv betydning, og uden risiko for konstruktionens bære eller funktionsevne. Forholdet vurderes ta være i ro og uden risiko for yderligere udvikling. Konstruktionen vedrørende mur/væg er udført sædvanligt for udførelsestidspunkt. Forsikringstager har overtaget ejendommen 7. september 2019, jeg finder det derfor ikke sandsynligt at forholdet har været til stede ved overtagelse af ejendommen".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 30/5 2022, at "på 1. sal, i gangen, sidder en radiator (billede 1). Ved funktionsafprøvning bliver røret nederst på radiatoren varm først. Det vil sige, at vandet løber baglæns gennem radiatoren. Kunden viser mig også en radiator i værelset ved siden af, hvor denne også bliver funktionsafprøvet (billede 7). Her er forholdet det samme. Vandet løber ind i bunden af radiatoren og ud af toppen. ... Radiatorerne kan godt varme op. Men man kan opleve at ventilen begynder at banke når den vil lukke ned, når det termiske indeklima er opnået. Det skyldes at de ventiler der sidder på radiatoren, er beregnet til et trykfald over ventilen, fra kun den ene side, og den vender nu forkert i forhold til vandets løbsretning.

Konklusion: Forholdet er lovligt, men ikke særligt hensigtsmæssigt, da det kan give støj når ventilen vil lukke ned. Ventilerne sidder egentligt rigtigt nok som man normalt ville gøre, men løbsretningen på vandet er forkert i forhold til ventilerne. Det er dårligt håndværk. ... **Beskrivelse af udbedring af det skadede:** 1. Der er flere måder man kan rette dette på. Man kan enten flytte eksisterende ventil ned i bunden af radiatoren. Eventuel med termostat med fjernføler. Man kan udskifte ventilen med en RA-UR ventil Man kan ændre rørføringen. Denne løsning vil give et endnu bedre flow gennem radiatoren, men vil også være noget dyrere".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Forkert tilslutning af radiatorer

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at selskabets erstatningstilbud er utilstrækkeligt til at udbedre skaden efter forsikringsbetingelserne. Nævnet har derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at udbetale yderligere erstatning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet har tilbudt at dække omkostningerne til udskiftning af ventilerne til RA-UR ventiler på radiatorerne, såfremt disse overstiger bagatelgrænsen på 5.000 kr.

Ankenævnet for Forsikring

30.

100752

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport af 30/5 2022, at "radiatorerne kan godt varme op. Men man kan opleve at ventilen begynder at banke, når den vil lukke ned, når det termiske indeklima er opnået", at "forholdet er lovligt, men ikke særligt hensigtsmæssigt da det kan give støj når ventilen vil lukke ned", og at der er flere måder, hvorpå man kan udbedre forholdet, herunder udskifte ventilen med en RA-UR ventil.

Utæthed i glasloft

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved glasloftet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren overtog ejendommen den 7/9 2019 og anmeldte forholdet den 2/1 2022.

Nævnet har også lagt vægt på de fremlagte fotografier, at vinduespartiet efter det oplyste er fra 1989, og at det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport af 12/5 2022, at indtrængende vand kan tilskrives, at glasbånd er nedslidte og trykkes ud ved bunden af termoruder.

Nævnet bemærker, at vedligeholdelse og udskiftning af glasbånd hører under husejerens almindelige vedligeholdelse af ejendommen.

Revner i murværk over døråbning

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var revner i murværket over døråbning til spisestuen, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på de fremlagte fotografier, og at klageren anmeldte forholdet mere end 2 år efter overtagelsen af ejendommen.

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabets besigtigelseskonsulent vurderer, at forholdet er i ro og uden risiko for yderligere udvikling.

Manglende understøttelse af stuegulv

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold omkring understøttelse af stuegulvet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens punkt 7.1, at "trægulv fjedrer: - ved indvendig trappe i stue" og "trægulv knirker: - i spisestue mod syd". Begge forhold har fået karakteren K1.

Nævnet har også lagt vægt på de fremlagte fotografier af gulvet, og at klageren overtog ejendommen den 7/9 2019 og anmeldte forholdet den 2/1 2022.

Nævnet finder, at klageren på baggrund af tilstandsrapporten inden overtagelsen af ejendommen har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning, og at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Ankenævnet *for* Forsikring

32.

100752



Hans-Jørgen Nymark Beck