

Ankenævnet for Forsikring

Den 7. august 2024 blev i sag nr. 101104:

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 4/2 2024 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi har overtaget et hus hvor der på 1. salen var indrettet et rum til bad, men badet var ikke færdiggjort. Alle installationer var dog ført frem til rummet. Vi får opført nyt badeværelse, men da det tages i brug kommer der vand ud af ydermuren i modsatte side af huset. Vi har derfor overtaget et hus, hvor det eksisterende afløbssystem på første sal, en del af husets VVS-installationer, er manglende eller indeholder væsentligt nedsat funktion.

Dele af det eksisterende afløbssystem i huset, har ikke været tilslutte kloak, hvilket vi ser som en mangel. At vi først opdager dette forhold, da vi ønsker at bruge afløbssystemet, ændre ikke ved at manglen var til stede da vi overtog huset/tilstandsrapporten blev udarbejdet.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Ønsker forsikringsselskabet udbedrer den skade/manglende faldstamme."

I brev benævnt "Anke over afgørelse fra Dansk Boligforsikring" af 4/2 2024 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"I forbindelse med køb af ejendommen ... (overtagelse maj 2022) tegnede vi ejerskifteforsikring ved Dansk Boligforsikring (police bilag 03).

Ifølge plantegningen på side 8 i salgsopstillingen (bilag 1), var der et disponibelt rum på 1. salen markeret som 'bad'. Ved gennemgangen af ejendommen fik vi oplyst fra ejendomsmægleren at alle installationer var ført frem til rummet. Vi kunne selv se at følgende installationer var klargjort:

- El
- Varmt og koldt vand
- Centralvarme (radiator var monteret og tilslutte undervindue)
- Afløb til håndvask (var ført fra gangen)
- Afløb til toilet og bruser (var ført ind fra gangen)

Oktober 2022 beder vi [tømrerfirma] om at opføre et badeværelse i det rum hvor installationerne allerede var klargjort. Den 15. marts 2023 står badeværelset færdigt.

Første gang vi tager toilettet i brug kommer der vand ud af væggen i modsatte side af huset.

Vi kontakter [tømrerfirmaet] og den VVS'er han har benyttet. De finder ud af, efter at have skåret op indtil skunkrummet, at kloak afløb til toilet og bad mangler en faldstamme i ydermuren modsat det nye badeværelse. Afløbet var ført korrekt ind under gangen og videre ud i skunken og helt frem til ydermuren hvor afløbet slår et 90° knæk nedad med hulmuren. Her stopper afløbet, vand m.m. løber blot ud i hulmuren, da afløbet mangler en faldstamme og videre tilslutning til kloaken.

Vi anmelder manglen/skaden til Dansk Boligforsikring online 19. marts 2023. Vi har desværre ikke selv anmeldelsen, da den skete online, men de to bilag vi medsendte (bilag 4a og 4b). På bilagene ses hvor vandet kom ud af væggen i forhold til det nye badeværelses placering, og på billeder ses hvor afløbet ender over ydermuren, hvor faldstammen skulle have været.

Den 21. marts 2023 får vi afslag fra Dansk Boligforsikring (bilag 5). Vi klager over afgørelsen samme dag (bilag 6) og Dansk Boligforsikring vælger på den baggrund at sende sagen videre til fornyet behandling den 27. marts 2023 (bilag 7).

Dansk Boligforsikring sender en sagkyndig ud for at besigtige skaden/manglen den 15. april 2023.

Den 20. juni 2023 fastholder Dansk Boligforsikring deres afgørelse om ikke at dække skaden (bilag 8).

Dagen efter, den 21. juni 2023, klager vi til 'Klageafdelingen' ved Dansk Boligforsikring (bilag 9a (mail) og 9b (redegørelse)).

Den 14. juli 2023 afviser klageafdelingen at dække skaden (bilag 10), og vi kommenterer afgørelsen den 23. august 2023 (bilag 11).

Dansk Boligforsikring/Klageafdelingen fastholder deres afgørelse den 7. september 2023 (bilag 12a). De med sender, efter vores ønske rapporten fra besigtigelse i maj (bilag 12b).

Som det fremgår, er vi ikke enige i Dansk Boligforsikring afgørelse. Af de vedhæftede bilag ses det at Dansk Boligforsikring mener at skaden/manglen først er opstået i det øjeblik vi har 'tilslutte' et badeværelse til det eksisterende afløb. Vi mener dog at alle de installationer der var ført frem til det rum der i salgsopstillingen var markeret 'Bad', er en del af husets eksisterende installationer, og dermed burde være omfattet af forsikringen.

Overordnet set har vi overtaget et hus, hvor det eksisterende afløbssystem på første sal, en del af husets VVS-installationer, er manglende eller indeholder væsentligt nedsat funktion.

Dele af det eksisterende afløbssystem i huset, har ikke været tilslutte kloak, hvilket vi ser som en mangel. At vi først opdager dette forhold, da vi ønsker at bruge afløbssystemet, ændre ikke ved at manglen var til stede da vi overtog huset/tilstandsrapporten blev udarbejdet. Vi har argumenteret yderligere i de vedhæftede bilag, især i bilag 9b, og vil derfor ikke gentage dette her.

Er der noget i mangler, eller ønsker yderligere belyst er I selvfølgelig mere end velkommen til at kontakte os."

Selskabet har den 6/3 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 etablering af et badeværelse efter overtagelsen, og hvorvidt den forventning klager havde til installationer (ikke) etableret af sælger til brug for et badeværelse er et forhold ejerskifteforsikringen skal dække.

Sagsfremstilling

Klager har redegjort for sagsforløbet og fremlagt alle relevante dokumenter.

Dog har vi noteret en ikrafttrædelsesdato for den tegnede ejerskifteforsikring til 28. marts 2022. Kopi af ejerskifteforsikringspolisen, der er tegnet uden udvidet dækning fremlægges som **Bilag A**.

Skadeanmeldelsen, som vi modtog d. 19. marts 2023 fremlægges som **Bilag B**.

Klager har fremlagt notat fra den besigtigelse, vi foretog – kopi af konsulentens tilhørende fotos fremlægges som **Bilag C**.

Som **Bilag D** fremlægges købsaftalen mellem sælger og klager.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager har efter overtagelsen etableret et badeværelse på 1. salen i et rum, som ved købet ikke var et badeværelse, men et disponibelt rum (se salgsopstillingen).

Sagen drejer sig om, hvorvidt den forventning klager havde fået, enten fra salgsopstillingen eller fra ejendomsmægleren eller fra andre, om at rørføring var udført på en bestemt måde, så klager ikke skulle lave faldstamme når badeværelset blev etableret, er et forhold, som kan kræves dækket under ejerskifteforsikringen.

Parterne er enige om det byggetekniske: nemlig, at det rør, som klager har koblet bruse afløb og toilet til, ikke er ført til kloak (ingen faldstamme). Røret ender ude i skunken, hvorfor vandet løber ud i skunken og ud over vinduerne ved ydermuren.

Parterne er også enige om, at der på overtagelsestidspunktet d. 28. marts 2022 ikke var et badeværelse på 1. sal – det er etableret af klager efter overtagelsen, og problemet opstår alene, fordi klager har tilsluttet vandinstallationer til en eksisterende rørføring uden faldstamme. Klager støt-

ter ret på oplysning i salgsopstillingen om '*disponibelt rum, forberedt til nyt badeværelse*' (se bilag 1).

Vi har afvist dækning, fordi der på overtagelsestidspunktet hverken var skader eller nærliggende risiko for skader, ligesom der ingen ulovlige VVS-installationer var.

Da der på overtagelsestidspunktet slet ikke var etableret et badeværelse, og de plastikrør, som var indbygget i gulvkonstruktionen ikke havde nogen funktion, var der hverken risiko for skade eller ulovlige installationer.

Ejerskifteforsikringen skal ikke dække en købers forventninger til at kunne foretage bygningsændringer (etablering af badeværelse).

Evt. forventninger fra salgsopstillingen eller ejendomsmægler er ikke forhold, der er dækket af ejerskifteforsikringen.

Der er ingen garantier givet hverken i købsaftalen eller i salgsmaterialet omkring rørføring til det disponible rum, det der er anført er, at '*disponibelt rum er forberedt til badeværelse*', hvilket i princippet alene betyder, at rummet er bart, hvis man ønsker indretning af badeværelse på 1. sal. (Der er fuldt funktionelt badeværelse i stueetagen – se plantegningen i salgsopstillingen.) At klager selv har læst ind i den salgstekst at rørføring var udført på en bestemt måde, eller ejendomsmægleren har givet klager oplysninger eller forventninger herom, er ejerskifteforsikringen uvedkommende.

I øvrigt bemærkes, at der i købsaftalen er givet et afslag på 100.000 kr. bl.a. for '*ejendommens generelle istandsættelse*' (se side 5, bilag D).

Klager oplyser, at en tømrer har udført badeværelset (se skadeanmeldelsen), og det er uvist om også tilslutningen af de nye installationer er udført af tømrerfirmaet eller af klager selv. Som oplyst af klagebehandleren (bilag 10) skal tilslutning af VVS-installationer ske af en autoriseret VVS-installatør, og det er ham, der har ansvaret for at lave en lovlig tilslutning.

Der var ingen VVS-installationer tilsluttet før overtagelsen, og den ulovlige tilslutning som klager selv har lavet/fået udført efter overtagelsen, kan ikke kræves dækket under ejerskifteforsikringen. Forholdet opfylder ikke ejerskifteforsikringens dækningsbetingelser – ulovligheden var ikke tilstede på overtagelsestidspunktet,

Ejerskifteforsikringen dækker aktuelle skader på overtagelsestidspunktet, og fejl, der giver nærliggende risiko for skade, ligesom VVS-installationer, der var ulovlige på udførelsestidspunktet er dækket.

Klagers forventninger om at der var etableret faldstamme, og at der kunne tilsluttes nye VVS-installationer (uden VVS-autorisation) til et etableret rør i gulvkonstruktionen er ikke et forhold som kan kræves dækket under den tegnede ejerskifteforsikring.

Klagen bør derfor afvises."

Ankenævnet for Forsikring

5.

101104

Klageren har i brev af 10/3 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Indledningsvis vil vi godt præcisere at overtagelsestidspunktet (hvor vi fik nøglerne og målere blev aflæst) var 25. april 2022, og ikke 28. marts 2022. som Danske Boligforsikring angiver.

Vi er ikke enige i at '*disponibelt rum er forberedt til badeværelse*', hvilket i princippet alene betyder, at rummet er bart'. Rummet var ikke bart. Alle relevante installationer for et badeværelse (el, afløb varme, koldt og varmt vand), var ført frem til 'rummet', hvorfor det også var markeret med 'Bad' på plantegningen. Ifølge den udførende VVS'er kunne rummet slet ikke benyttes til andet end bad, da de frem førte installationer ikke blot må 'proppes' af, men skal fjernes hvis ikke de benyttes.

Vi mener i øvrigt at det er urimeligt at Dansk Boligforsikring bruger vores afslag på 100.000,- som argument for ikke at dække skaden. De 100.000,- var som nævnt i købsaftalen, tiltænkt de fejl og mangler der var i tilstandsrapporterne. Med den argumentation ville Dansk Boligforsikring i al fremtid nægte at dække andre skader der evt. skulle dukke op.

At Dansk Boligforsikring i 3. sidst afsnit på side 2, af deres høringssvar sætter spørgsmålstegn ved, om den nye installation er udført af autoriseret VVS-installatør, forstår vi ikke i forhold til deres egen argumentation for ikke at dække skaden. Hvis de mener at skaden først opstår når badeværelset tilsluttes afløbet, er det vel lige gyldigt hvem der har til sluttet det.

I øvrigt er arbejdet med det nye badeværelse, udført af autoriseret VVS-installatør ..., så det er direkte forkert når Dansk Boligforsikring påstår installationen er tilsluttet **uden VVS-autorisation**. En information Dansk Boligforsikring kunne have bedt om at, hvis de mente det var vigtigt.

Det er en urimelig beskyldningen, at vi skulle have lavet/fået udført ulovlige tilslutninger. VVS-installatøren har udført en lov tilslutning til den eksisterende installation. Det er den eksisterende installation, der ikke var lovlig. At skaden først opstår i det øjeblik badeværelset tilslutter den eksisterende installation, svarer til at en stikkontakt først er i stykker i det øjeblik røremaskinen tilsluttes."

Selskabet har i brev af 27/3 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers 1. høringssvar giver anledning til følgende bemærkninger:

Parterne er enige om, at det disponible rum var 'bart' forstået på den måde, at der ikke var tilsluttet installationer – det var ikke udført som et funktionelt og godkendt badeværelse. Rummet er markeret som 'disponibelt (bad)' i salgsopstillingen, hvilket betyder, at det ikke er indrettet og godkendt som badeværelse, men at sælger havde forberedt/påtænkt, at det kunne indrettes som badeværelse.

Klager har oplyst, at der var ført rør, el og afløb frem til rummet, og det ved vi ikke noget om. Der var dog ikke tilsluttet installationer, hvorfor der heller ikke var ulovlige installationer på overtagelsestidspunktet.

Klagers forventning om, hvor lidt eller hvor meget, der allerede var lavet, og dermed hvor lidt eller hvor meget de selv skulle lave for at få indrettet og godkendt rummet som badeværelse, er nogle forventninger, som stammer enten fra sælger, fra ejendomsmægler eller fra klager selv.

Efter ordlyden af det aftalte afslag på 100.000 kr, dækker det ikke kun tilstandsrapportens anmærkninger. Afslagsklausulen dækker 'fejl og mangler, og fejl og mangler jfr. tilstandsrapport, energimærke og el-eftersyn, samt ejendommens generelle istandsættelse' (min understregning).

Klager fortolker selv, at klausulen var 'tiltænkt' fejl og mangler i tilstandsrapporten, men det er ikke det, der står, og netop sådan en forventningsbrist mellem køber og sælger om, hvordan der var 'forberedt' til badeværelse, synes oplagt at sælger har ønsket at afdække med afslagsaftalen.

Bristede forventninger dækkes ikke under den tegnede ejerskifteforsikring, der dækker skader eller nærliggende skader tilstede på overtagelsestidspunktet, som defineret i det lovbestemte skadebegreb (forsikringsbetingelsernes pkt. 3) samt VVS-installationers ulovlige eller væsentlige nedsatte funktion (betingelsernes pkt. 3.2).

Ejerskifteforsikringens dækningsbetingelser er ikke opfyldt."

Klageren har i brev af 6/4 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikrings 2. høringssvar giver anledning til følgende bemærkninger:

Vi har svært ved at se Danske Boligforsikrings 2. høringssvar, som andet end et forsøg på at forhandle sagen, eller at trætte os som klager. Danske Boligforsikrings 2. høringssvar indeholder nye anklager og argumenter, som egentlig ikke er bemærkninger til vores høringssvar.

I høringssvarets andet afsnit skriver Dansk Boligforsikring:

Klager har oplyst, at der var ført rør, el og afløb frem til rummet, og det ved vi ikke noget om. Der var dog ikke tilsluttet installationer, hvorfor der heller ikke var ulovlige installationer på overtagelsestidspunktet.

(vores understregning)

Det undrer at Danske Boligforsikring nu pludselig ikke 'ved' om der har været ført afløb frem til rummet når Danske Boligforsikring i første høringssvar skriver: *'Parterne er enige om det byggetekniske: nemlig, at det rør, som klager har koblet bruseafløb og toilet til, ikke er ført til kloak (ingen faldstamme)'*.

Endvidere fremsendte vi allerede den 21. juni 2023 en mail fra håndværkeren, der netop beskriver at rørene var til stede, inden opstarten på færdiggørelsen af badeværelset (Se bilag 9c til vores klage til Ankenævnet for Forsikring).

Hvis Danske Boligforsikring betvivlede sandfærdigheden af vores og håndværkerens udsagn, burde Danske Boligforsikring langt tidligere i forløbet have bedt om yderligere dokumentation.

I bilag til nærværende høringssvar er det vist en række billeder, der er taget umiddelbart inden færdiggørelsen af badeværelset. Det eksisterende afløb (Ø110) er markeret med rød en cirkel.

Af billederne i bilag fremgår det i øvrigt at der ikke blot er tale om et tomt rum, der senere evt. kan bruges som badeværelse, men at tidligere ejere faktisk var påbegyndt etablering af et badeværelse og allerede havde fremført en række installationer til rummet.

Det er vores helt klare opfattelse at 'afslagsklausulen' kun kan omhandle kendte fejl og mangler, hvilket også må have været Dansk Boligforsikrings opfattelse, da de ellers, med 'afslagsklausulen' kunne have afvist vores krav, allerede ved vores første henvendelse.

Hvis 'afslagsklausulen' skulle dække alle ukendte fejl og mangler, er ejerskifteforsikringen ubrugelig, da Dansk Boligforsikring med den, ville kunne afvise et hvert krav fra os. Det ville være meget dårlig rådgivning fra Dansk Boligforsikrings side, hvis de har solgt os en forsikring, de på forhånd ved vi ikke kan bruge.

At Dansk Boligforsikring henviser til at 'afslagsklausulen' i dette tilfælde skulle dække, må trods alt betyde, at Danske Boligforsikring anerkender at der er tale om en fejl eller mangel, og ikke blot bristede forventninger, som de påstår vores skadesanmeldelse omhandler.

Det handler ikke om bristede forventninger, men om at vi har overtaget et hus, hvor det eksisterende afløbssystem på første sal, en del af husets VVS-installationer, *'er manglende eller indeholder væsentligt nedsat funktion'* hvilket er dækket af ejerskifteforsikringen jf. policens pkt. 3.2 (bilag 3 til vores første henvendelse til Ankestyrelsen for Forsikring)."

Selskabet har i brev af 23/4 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Som svar på klagers 2. høringssvar skal jeg oplyse: Ejendommen er overtaget 28. marts 2023.

Vores konsulent besigtigede d. 25. april 2023. Vi har ikke set rummet før vores besigtigelse d. 25. april 2023, og vi har derfor ikke haft mulighed for at se, hvordan rummet så ud ved overtagelsen.

Selvom klager læser mine tidligere bemærkninger anderledes end de var ment, er parterne enige om det byggetekniske, nemlig at rummet blev købt som disponibelt rum, at der ikke var indrettet badeværelse og tilsluttet installationer (som i håndvask, toilet m.m.).

Badeværelset er indrettet og udført af klager efter overtagelsen, hvorved det opdagedes, at den rørføring (faldstamme) som klager troede var lavet som en del af at det disponible rum var 'forberedt' til badeværelse, ikke var udført som de havde forventet.

Vi har ingen grund til at tro, at klagers oplysninger om, hvad der var i rummet eller hvordan det var 'forberedt' af sælger ikke skulle være rigtige. Klager har nu fremlagt nogle fotos af rumme 'taget lige inden færdiggørelsen af badeværelset', som vi heller ikke har grund til at betvivle. Oplysningerne er medtaget og en del af grundlaget for vores afgørelse.

Mht. afslaget i købsaftalen er dette alene nævnt i forhold til de forventninger klager med rette kan have i forhold til hvordan det disponible rum var 'forberedt til badeværelse', da afslaget er formuleret som et afslag der gives 'mod at køber selv udbedrer eventuelle fejl og mangler, og fejl og mangler jfr. Tilstandsrapport, Energimærke og El-eftersyn, samt ejendommens generelle istandsættelse'.

Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at sagen kan forelægges Nævnet og afgøres på det foreliggende grundlag."

Klageren har i brev af 5/5 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikrings 3. høringssvar giver anledning til følgende bemærkninger:

Vi er enige om der ikke var installeret håndvask, toilet m.m. i rummet, men vi er ikke enige i at der ikke var til sluttet 'installationer', i det vi betragter; vandforsyning (koldt og varmt), afløb til kloak og centralvarme som installationer. Disse var allerede installeret i rummet.

Vi er derfor ikke enige i at 'rummet blev købt som disponibelt rum', men at vi, som de tidligere billeder viser, allerede ved fremvisningen så et rum, hvor etableringen af et badeværelse var påbegyndt, og hvor der var ført vvs-installationer frem til/i rummet. Installationer som, på nær centralvarmen, som skulle afmonteres og fjernes, af en autoriseret VVS-installatør er såfremt rummet ikke skulle bruges som badeværelse.

Vi mener forsat ikke at afslaget i købsaftalen kan bruges til, generelt at afvise krav om forsikringsdækning af fejl og mangler, der på købstidspunktet ikke var kendte. Ellers er ejerskifteforsikringen værdiløs. Sælger var ikke selv bekendt med den manglende faldstamme, da etableringen af badeværelset var påbegyndt af én af de tidligere ejere. Sælger har ikke selv arbejdet i rummet, og det har stået urørt siden sælger købte ejendommen i 2018. Sælger kan derfor ikke have haft den manglende faldstamme i tankerne, da de gav afslaget. Det er vores opfattelse, at sagen kan forelægges Nævnet og afgøres på det foreliggende grundlag."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 27/5 2021, klagerens klage til selskabet af 21/6 2023 og fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af skadesanmeldelse af 19/3 2023 samt bilag fremgår bl.a.:

"Hvordan blev skaden opdaget?

Der kom/sivede vand ud af karmen over vinduerne i badeværelset i stueetagen. Stedet er markeret med rød på vedhæftede plantegning

Hvad er skaden? (hvad er skaderamt)

Manglende faldstamme. Da vi købte huset, var det ene rum på førstesalen, som der står i salgsoptillingen, 'forberedt til nyt badeværelse'. Alle installationer var ført op til rummet. Det vil sige, el, koldt og varmt vand, centralvarme og afløb/kloak.

Vi har de sidste måneder haft et tømrerfirma til at etablere et nyt badeværelse, der blev færdigt 15/3-2023. Badeværelset er markeret med gult på vedhæftede plantegning)

Da vi brugte toilettet, kom/sivede der vand ud over vinduerne i badeværelset i stueetagen på den modsatte side af huset. (vi har ikke brugt badeværelset siden).

Vi fik håndværkerne ud for at tjekke hvad der var galt. Bad og toilet var tilslutte det eksisterende kloakrør korrekt. De forsøgte at følge kloakrøret, som i etageadskillelsen er ført hen over det eksisterende badeværelse.

For at kunne følge kloakken videre åbnede de ind til den sydlige skunk ved at skære hul til en ny skunklem). De fjernede isoleringen og kunne nu følge kloakrøret helt ud til ydermuren lige under

taget. Her drejer det 90 grader langs muren, hvorefter der monteres en 90-graders bøjning nedad mod i hulmuren mellem de to badeværelsesvinduer i stueetagen..

Her ender kloakrøret. Der mangler simpelt hen en faldstamme med tilslutning til det øvrige kloaknet. Det vil sige at alt vand fra bad og toilet på førstesalen bliver ført lige ned i hulmuren.

Det skal siges, at håndværkerne havde testet toilet og og bruser inde de afleverede, men det havde sikkert ikke været nok til at vi opdagede vand ved vinduerne neden under.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 27/4 2023 fremgår bl.a.:

"Anmeldte forhold omhandler:

Vand fra wc og bad ender i hulmurs isolering.

...

Beskrivelse/årsag/konklusion:

Konstruktion/opbygning:

Badeværelse fra første sal går ud under gulv i gangen og ender ude i skunken vel hulmursisoleringen. Det resulterer i at vandet ender i isoleringen og badeværelset i stuen.

Beskrivelse:

Badeværelse på første sal er ikke koblet på kloakken. (Foto 1/2/3/4/11)

Konklusion:

Badeværelse ikke koblet på kloak system.

Tidligere ejer har gjort klar til badeværelse på første salen men ikke koblet det på eksisterende system.

Alderen på det skadede:

Det er et par år siden det er gjort klar. Så 2 til 3 år gammelt.

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

Ja bad og wc virker ikke

Er vvs-installationen lovlig/sædvanlig på udførelses- og opførelsestidspunktet?:

Det er ikke ulovligt det er bare ikke gjort færdigt

Er der følgeskader?:

Ja vandet løber ned igennem væg og drypper ned fra vinduet på badeværelset i stueetagen.

Er brugbarhedsværdien væsentlig nedsat?:

Ja de har et ubrugeligt badeværelse

Omhandler forholdet ulovlige kloak- eller stikledninger udenfor bygningen?:

Hvis vi skal koble kloak på septik tank skal der graves en ny ledning ude foran huset ca. 5 m

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

Badeværelse er lavet efter overtagelsen.

Ankenævnet for Forsikring

10.

101104

Tilstandsrapport:

Relevante anmærkninger og bemærkninger i tilstandsrapport:

Ingen relevante

Fra sælgeroplysninger:

Ingen relevante

Er anmeldte forhold 'klart forkert beskrevet i TR':

Ingen relevante

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

Nej

Regres: Nej

Udbedring:

Beskrivelse af udbedring af det skadede:

Kloak:

Op bankning af gulv på badeværelse.

Montering af gren på eksisterende kloak og monter et nyt afløb mellem de 2 vinduer.

Støb af gulv efter endt arbejde.

Murer:

Oprensning af fuger.

Ligning af nye fliser som ligner dem FT har i forvejen.

Fuge af nye fliser.

VVS:

Montering af ny synlig faldstamme med renselem fra nyt afløb i gulv til afløb i skunk.

Lav hul i loft med kop bor.

Hvis FT ønsker de samme fliser skal han selv finde dem

Vi regner med at skulle banke 1 m² op

Omkostningerne til det skadede:

Beløb: 21540 kr. ekskl. moms.

Beskrivelse af evt. følgeskader:

Ingen skader

Omkostningerne til evt. følgeskader:

Beløb: xxxx kr. ekskl. moms.

Yderligere bemærkninger med relevans for sagen:

Hvad er oplyst af dig ved besigtigelsen:

Jeg skriver til en skadesbehandler som i høre fra.

Hvad er oplyst til dig ved besigtigelsen:

Der stod i Salgsopstillingen der var gjort klar til badeværelse der var trukket vand, strøm og kloak.

FT regnede derfor med det var klar til brug."

Ankenævnet for Forsikring

11.

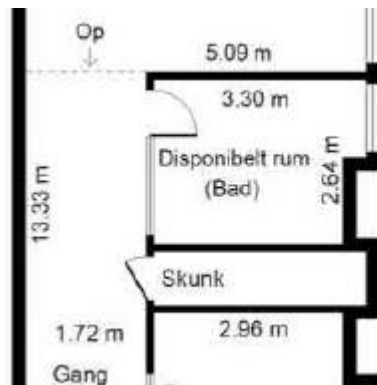
101104

Af salgsopstillingen fremgår det bl.a.:

"1.salen har lofter åben til kip og indeholder:

Stort repos/kontor/alrum med god udsigt, stort værelse, disponibelt rum forberedt til nyt badeværelse, soveværelse med garderoberum / walk-in-closet, stort værelse.

...



"

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"2. Forsikringens dækningsomfang

2.1

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre andet fremgår af policen.

Forhold, der knytter sig til dækningen i pkt. 3.1, og 3.2, er dog ikke omfattet af forsikringen, hvis det af tilstandsrapporten fremgår, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, og forhold, der knytter sig til dækningen i pkt. 3.3., er ikke omfattet af forsikringen, hvis det af el-installationsrapporten fremgår, at bygningen ikke er undersøgt af den sagkyndige, der har undersøgt el-installationerne.

...

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.

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

...

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:

Klageren har oplyst, at han overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1877 – den 25/4 2022. Ejerskifteforsikringspolisen trådte i kraft den 28/3 2022. Klageren anmeldte den 19/3 2023 "manglende faldstamme" og oplyste, at "da vi købte huset, var det ene rum på førstesalen, som der står i salgsopstillingen, 'forberedt til nyt badeværelse'. Alle installationer var ført op til rummet. Det vil sige, el, koldt og varmt vand, centralvarme og afløb/kloak", men at "da vi brugte toilettet, kom/sivede der vand ud over vinduerne i badeværelset i stueetagen på den modsatte side af huset". Klageren ønsker, at selskabet dækker skaden.

Klageren har anført, at "alle de installationer der var ført frem til det rum der i salgsopstillingen var markeret 'Bad', er en del af husets eksisterende installationer, og dermed burde være omfattet af forsikringen". Dele af det eksisterende afløbssystem i huset har ikke været tilsluttet kloak. Klageren har anført, at det er en mangel, og "at vi først opdager dette forhold, da vi ønsker at bruge afløbssystemet, ændre ikke ved at manglen var til stede da vi overtog huset/tilstandsrapporten blev udarbejdet". Klageren er uenig med selskabet i, at rummet blev købt som disponibelt rum. Klageren har anført, at "vi, som de tidligere billeder viser, allerede ved fremvisningen så et rum, hvor etableringen af et badeværelse var påbegyndt, og hvor der var ført vvs-installationer frem til/i rummet. Installationer som, på nær centralvarmen, som skulle afmonteres og fjernes, af en autoriseret VVS-installatør er såfremt rummet ikke skulle bruges som badeværelse". Hvad angår afslaget i købsaftalen har klageren påpeget, at sælger

ikke var bekendt med den manglende faldstamme, da etableringen af badeværelset var påbegyndt af en af de tidligere ejere, og at rummet har stået urørt siden sælger købte ejendommen i 2018. Klageren har anført, at sælgeren derfor ikke har haft den manglende faldstamme i tanker, da sælger gav afslaget.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der på overtagelsestidspunktet hverken var skader eller nærliggende risiko for skader, ligesom der ingen ulovlige VVS-installationer var.

Selskabet har anført, at "da der på overtagelsestidspunktet slet ikke var etableret et badeværelse, og de plastikrør, som var indbygget i gulvkonstruktionen ikke havde nogen funktion, var der hverken risiko for skade eller ulovlige installationer". Klagerens forventning om, hvor lidt eller hvor meget, der allerede var lavet, og dermed hvor lidt eller hvor meget de selv skulle lave for at få indrettet og godkendt rummet som badeværelse, er nogle forventninger, som stammer enten fra sælger, fra ejendomsmægler eller fra klager selv. Selskabet har anført, at "klagers forventninger om at der var etableret faldstamme, og at der kunne tilsluttes nye VVS-installationer (uden VVS-autorisation) til et etableret rør i gulvkonstruktionen er ikke et forhold som kan kræves dækket under den tegnede ejerskifteforsikring".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren inden overtagelsen af ejendommen i salgsopstillingen modtog oplysning om, at der var et disponibelt rum på 1. sal, der var "forberedt til nyt badeværelse", hvorfor klageren var bekendt med at badeværelset ikke var færdiggjort. Klageren kunne derfor ikke have en berettiget forventning om, at den del afløbsrør, der ikke var synligt var funktionelt eller færdiggjort. Nævnet har også lagt vægt på, at rummet ikke var godkendt som badeværelse.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det i sagen omhandlede afløbsrør var ubrugt, og at det ikke var tilsluttet kloak, og at røret derfor – efter nævnets opfattelse – på overtagelsestidspunktet

Ankenævnet for Forsikring

14.

101104

ikke kunne anses som en vvs-installation i ejerskifteforsikringens forstand, jf. herved forsikringsbetingelsernes pkt. 3.2.

Nævnet bemærker, at forsikringsbetingelsernes punkt 4.4, undtager "forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til før forsikringsaftalens indgåelse".

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen

formand