729/05

Den 15. august 2005 blev i sag nr. 65.422:

xxxxx x xxxx xxxxx
xxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med ulovlighedsdækning i Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for omlægning af rørføring m.v. i et bruserum.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke er ulovligt. Endvidere har selskabet henvist til, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, samt at der ikke er nærliggende risiko for, at der opstår skader. Herudover er det selskabets opfattelse, at det anmeldte forhold er omtalt i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning.

Den omhandlede ejendom er opført i 1970.

Af tilstandsrapporten, der er udarbejdet den 8/1 2003, fremgår bl.a.:

"**Karakterskala:**

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader

K1: Mindre alvorlige skader

K2: Alvorlige skader

K3: Kritiske skader

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

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
...				
A	9.0 Bad-toilet og bryggers			
…				
	9.4 Gulvafløb	K3	1	Der forekommer afstand (synlig betonkant) mellem afløbsskål og rist i toilet/badeværelse/ bryggers.

…

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar
1	A	9.4 Gulvafløb	Der kan i visse tilfælde opstå indtrængning af vand i undergulvet (ved opstemning af vand i gulvafløb), som kan forårsage fugtskade på rørtrækninger og gulvvarme med utilsigtet tæring/ korrosion til følge.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…	Ja	Nej	?
9. Vådrum (badeværelse, toilet, bryggers)			
9.1 Er der problemer med afløb?	☐	☒	☐"

Af OBHI-tillæg til tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Bygningsdelens tilstand - beboelsesdelen**

	God	Over middel	Middel	Under middel	Dårlig
…					
10.0 VVS-installationer:					
…					
10.d Gulvafløb	☐	☐	☐	☐	☒"

Det fremgår af sagen, at klageren overtog ejendommen den 15/3 2003.

Af klagernes skadeanmeldelse af 7/10 2004 fremgår:

"Vi skulle have udført arbejde af murer i f.m. udbedring af konstruktionsfejl af afløbet i bruserum (jf. tilstandsrapporten). I den forbindelse blev vi gjort bekendt med, at rørføringen fra bruserum var udført ulovligt i h.t. afløbsregultivet.

Vi har haft besøg af en VVS-installatør og han oplyste, at den pågældende rørføring kunne medføre skader på huset, såfremt det ikke blev udført korrekt.

Da rørføringen går igennem væg til afløb i andet rum, kan tilstoppelse af dette afløb medføre vandskade. Man kan således ikke konstatere om afløbet er stoppet fra bruserum, hvorved der kan ske vandskade i det rum hvor rørføringen går til.

Den nævnte fejl i tilstandsrapporten omhandler alene udførsel af selve afløbet og ikke rørføringen under gulv. Derved har vi ikke vidst noget om denne udgift ved køb af huset. Sælger har heller ikke oplyst den ulovlige rørføring."

Selskabet indhentede herefter fra civilingeniør H.T. rapport vedrørende det anmeldte forhold. Af rapporten, der er dateret den 1/11 2004, fremgår bl.a.:

"**Besigtigelse**

Det kan konstateres at gulvafløb i bruseniche ikke har afløb til gulvafløb ved håndvask, men i stedet har afløb til gulvafløb i gæstetoilet (værelse ved siden af).

Der blev udført test der yderligere bekræftede dette.

Badeværelset og toilet fremstod ved besigtigelsen som i oprindelig stand. Der er gulvvarme i badeværelset.

Tilstandsrapporten omtaler ikke ovenstående forhold. Det vurderes ikke, at dette forhold burde være observeret i forbindelse med den bygningssagkyndiges gennemgang, idet ordningen ikke omfatter sådanne eftersyn.

Konklusion

Det kan konkluderes og medgives, at installationen er uhensigtsmæssig, idet det i værste tilfælde kan medføre vandskader såfremt gulvafløbet i toilettet tilstopper. Tilstopningen vil man ikke opdage i forbindelse med badning, idet der tilsluttes til afløb i et andet rum.

Men det kan ikke konkluderes at installationen er ulovlig, idet afløbsnormen DS432 er eneste norm der er gældende og denne norm omtaler ikke installationen som værende ulovlig. Øvrige regulativer kan kun betragtes som anvisninger.

Faktisk kræver DS432, at det etableres så korte rørføringer fra gulvafløb som muligt og idet gulvafløbet i toilettet er placeret lige på den anden side at skillevæggen må dette siges at være fulgt.

Der er ingen skade og der kan ikke konstateres nærliggende risiko for at det opstår skader. Sandsynligheden for at der skulle opstå skader, når der ellers foretages almindeligt tilsyn og vedligehold af sine afløb, anses for at være ganske lille."

Selskabet afviste herefter at yde forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klageren ved skrivelse af 2/11 2004.

Klagerne påstår selskabet tilpligtet at yde forsikringsdækning for udgifter til omlægning af rørføring i bruserum samt reetablering af gulv og gulvvarme efter omlægning. Til støtte herfor har klagerne i klageskemaet anført, at rørføringen på sigt vil medføre skade. Klagerne har endvidere anført, at håndværkere mener, at der er tale om ulovlig rørføring. Derudover har klagerne anført, at bygningssagkyndig H.T. ved sin besigtigelse vurderede, at der er tale om ulovlig rørføring.

Selskabets advokat har ved skrivelse af 2/2 2005 til nævnet fastholdt selskabets afgørelse.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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, deformering, 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 erfaringsmæssig vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

4. Undtagelser fra dækning

- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

15. Udvidet dækning

15.1

Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter samt ulovlige installationer på opførelses-/udførelsestidspunktet samt offentlige påbud, der ikke kan ses at være overholdt af sælger i dennes ejerperiode, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Nævnet har gennemgået sagen og finder, at der ikke foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet finder det heller ikke sandsynliggjort, at der foreligger nærliggende risiko for, at der opstår skader. På det foreliggende grundlag finder nævnet endvidere ikke at kunne pålægge selskabet at betale for en omlægning af afløbet.

Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at det er tvivlsomt, om forholdet er ulovligt og at der - hvis dette skulle være tilfældet - ikke er forsøgt indhentet dispensation, sådan som forsikringsbetingelserne foreskriver.

Herefter

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen