775/07

Den 25. juni 2007 blev i sag nr. 70.097:

xxxx xx xxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

DiBa Forsikring A/S
Axeltorv 4
4700 Næstved

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifte- samt husejerforsikring i DiBa Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte skader på deres ejendom. Klagernes advokat anmoder primært nævnet om at forhåndsafvise sagen, således at klagerne kan få retshjælpsdækning til en sag ved domstolene.

Selskabet har afvist at yde erstatning under henvisning til, at der ikke er tale om dækningsberettigende skader.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1967 med en tilbygning fra 2001, og at klagerne erhvervede ejendommen pr. 1/10 2005 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 29/6 2005. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
11. El-installationer		
11.1 Andet: El-installationer	K1	Der ses partielt ulovlige installationer, løsebløde ledninger ført igennem konstruktioner, både ude- og inde. Note: El-installationers funktion, jvf. side 2,

samt installationers ulovlighed er ikke undersøgt."

Af købsaftalen mellem sælger og klagerne fremgår bl.a.:

"Køber er bekendt med, at opførelsesår, bygningsarealer m.v. er angivet i henhold til BBR-ejermeddelelsen, og at disse oplysninger muligvis kan afvige fra de faktiske forhold på ejendommen. Eventuelle afvigelser i oplysningerne er sælger uvedkommende.

Vedr. tilsynsrapport af 29.06.1999 - se kopi vedhæftet kommunalt oplysningsskema:
Der foreligger ny BBR af den 27.06.2005, hvoraf fremgår, at byggesag er afsluttet. For god ordens skyld gøres opmærksom på, at det på ejendommen indrettede kontor er identisk med den på BBR nævnte udestue, og køber må ikke påregne, hverken nu eller senere, at kunne få inddraget dette areal i ejendommens boligareal p.g.a. bebyggelsesprocenten."

Sagen, der er indbragt for nævnet, indeholder to forhold, henholdsvis ulovlige vvs-installationer og en gulvvarmeventil i udestue.

Som følge af klagernes anmeldelse af forholdene anmodede selskabet det rådgivende ingeniørfirma L. om at foretage en besigtigelse. Som følge heraf anførte R.R. fra L i skaderapport af 6/3 2006:

"**Vedr. 1. Gulvvarmeventil i badeværelse.**
Anmeldt forhold: Ventilen er almindelig radiatorventil uden termostatfunktion.

Der er ikke konkrete oplysninger om hvilket tidspunkt gulvvarmen er etableret i badeværelset, der er dog indikationer på at tidspunktet er sammenfaldende med etablering af udestuen som ansøgt i dokumentation E.
Indikationen ses i at radiatorventilen, og måden at indbygge den på er sammenfaldende med den i udestuen.
Såfremt det forudsættes at gulvvarmen i badeværelset er etableret i 1999, er installationen **ikke** i overensstemmelse med bygningsreglement BRS-98 pkt. 7.2.1, herunder DS 469 'Norm for varmeanlæg med vand som varmebærende medium', pkt. 3.3 Varmegivers styring og regulering.
Vurdering: **Ikke lovlig.**

Vedr. 2. Gulvafløb i badeværelse.
Anmeldt forhold: Afløbet er ikke samlet korrekt.

Afløbet er ikke samlet som én enhed, der er et synligt betonlag mellem gulvafløbsskålen og risterammen, og er derfor **ikke** udført i henhold til va-godkendelse.
Vurdering: **Ikke lovlig.**

Vedr. 3. Nicheafløb i brusekabine.

Anmeldt forhold: Afløbet er ikke samlet korrekt.

Afløbet er ikke samlet som én enhed, der er et synligt betonlag mellem gulvafløbsskålen og risterammen, og er derfor ikke udført i henhold til va-godkendelse.
Vurdering: **Ikke lovlig.**

Vedr. 4. Rørføring under køkkenvask.
Anmeldt forhold: Manglende kontraventil samt aquastop til opvaskemaskine.

I henhold til DS 439 'Norm for vandinstallationer' pkt. 4.4 skal der på en tapventil med forskruning monteres kontraventil.
Vurdering: **Ikke lovlig.**

I henhold til DS 439 'Norm for vandinstallationer' pkt. 4.5.6 tillades vaske- og opvaskemaskiner uden oversvømmelsessikring kun opstillet i rum med gulvafløb.
Godkendelse af det installerede udstyr er beroende på om opvaskemaskinen er monteret med oversvømmelsessikring (aquastop) og ikke den faste installation.
Vurdering: Den faste installation er **lovlig**.

Konklusion: Den faste rørinstallation skal monteres med kontraventil på afgreningen til opvaskemaskinen. Den tilsluttede opvaskemaskine er ikke lovlig i henhold til DS 439 pkt. 4.5.6.

Vedr. 5. Gulvvarmeventil I udestue.
Anmeldt forhold: Ventilen er almindelig radiatorventil uden termostatfunktion.

Udestuen er ansøgt i dokumentation E, som uopvarmet udestue.
Hvis udestuen kan lovliggøres som opvarmet boligareal, er installationen **ikke** i overensstemmelse med bygningsreglement BRS-98 pkt. 7.2.1, herunder DS 469 'Norm for varmeanlæg med vand som varmebærende medium', pkt. 3.3 Varmegivers styring og regulering.
Vurdering: **Ikke lovlig, hvis byggeriet kan lovliggøres som opvarmet boligareal.**

Såfremt udestuen ikke kan lovliggøres som opvarmet boligareal, kan gulvvarmeinstallationen kræves fjernet."

Selskabet og klagernes advokat korresponderede herefter om, hvorvidt der er tale om dækningsberettigende skader. Da de ikke kunne komme til enighed, anmodede klagernes advokat ved skrivelse af 25/7 2006 selskabet om retshjælpsdækning til en retssag mod selskabet. Selskabet afviste ved skrivelse af 29/8 2006 til klagernes advokat at yde retshjælpsdækning med henvisning til, at sagen kunne behandles i Ankenævnet for Forsikring.

Klagernes advokat har ved skrivelse af 30/8 2006 over for nævnet nedlagt påstand om, at nævnet skal forhåndsafvise sagen, og har til støtte herfor anført:

> "… jeg er ved telefonisk henvendelse til Ankenævnet orienteret om, at Ankenævnet ikke foretager besigtigelse med henblik på værdiansættelse af evt. dækningsberettigede skader.
>
> I det omfang dette er korrekt vil Ankenævnet måtte afvise at behandle sagen, hvorefter DiBa må tage stilling til om sagsførelsen er dækket under den tegnede retshjælpsforsikring.
>
> Min klient er naturligvis interesseret i at få syn og skøn gennemført, således at udbedring af skaderne kan påbegyndes, og jeg skal derfor anmode Ankenævnet om at *forhåndsafvise* sagen snarest muligt, hvis det er korrekt, at Ankenævnet ikke indlader sig på besigtigelse og værdifastsættelse af mangler."

Selskabet har ved sin advokat ved skrivelse af 2/10 2006 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabets advokat har til støtte herfor anført:

> "Ankenævnet foretager som bekendt ikke besigtigelse med henblik på værdiansættelse af eventuelle dækningsberettigede skader. På denne baggrund har advokat T.R. begæret, at Ankenævnet allerede af denne grund skal forhåndsafvise nærværende sag.
>
> I denne sag skal Ankenævnet for Forsikring imidlertid indledningsvis tage stilling til, om der foreligger en dækningsberettiget skade i overensstemmelse med de hos DiBa Forsikring A/S gældende ejerskifteforsikringsbetingelser ... Allerede af denne grund er det ikke nødvendigt at foretage en værdiansættelse af eventuelle dækningsberettigede skader.
>
> Såfremt Ankenævnet for Forsikring måtte finde, at der er tale om en dækningsberettiget skade, foreligger der allerede i sagen en sagkyndig erklæring fra L. A/S Rådgivende Ingeniørfirma. …. Advokat T.R. har i stævningen taget udgangspunkt i den værdiansættelse, der er foretaget i rapporten fra L. A/S Rådgivende Ingeniørfirma. Klagers advokat har således allerede taget udgangspunkt i den værdiansættelse, der er foretaget af L. A/S Rådgivende Ingeniørfirma. Følgelig gøres det gældende, at det ikke er nødvendigt at afvise sagen fra ankenævnets behandling med henvisning til, at det ikke er muligt at foretage en værdiansættelse af en eventuel dækningsberettiget skade.
> …
> **Ad. 1 Vvs-skader:**
> Udgangspunktet i forbindelse med vurderingen af, om der er tale om en dækningsberettiget skade tager naturligvis udgangspunkt i de gældende forsikringsbetingelser.
> …
> Som det fremgår af forsikringsbetingelserne er der tale om, at den udvidede dækning er 2-ledet.

Det er for det første en betingelse, at der er tale om en skade i henhold til den sædvanlige definition af en skade i henhold til ejerskifteforsikringsbetingelserne.
…
Endvidere er det en betingelse i henhold til den udvidede dækning under pkt. a, at den ulovlige indretning er i strid med byggelovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Der er mellem parterne enighed om, at de omhandlede vvs-installationer er ulovlige. Dette er imidlertid ikke ensbetydende med, at der er tale om en dækningsberettiget skade, jf. pkt. 3 i ejerskifteforsikringsbetingelserne.
…
Ad. 2 Gulvvarmeventil i udestue
Af købsaftalens pkt. 14 …, fremgår, at

'Køber er bekendt med, at opførelsesår, bygningsarealer m.v. er angivet i henhold til BBR-ejermeddelelse, og at disse oplysninger muligvis kan afvige fra de faktiske forhold på ejendommen. Eventuelle afvigelser i oplysningerne er sælger uvedkommende.

Vedr. tilsynsrapport af 29.06.1999 - se kopi vedhæftet kommunalt oplysningsskema:

Der foreligger ny BBR af den 27.06.2005, hvoraf det fremgår, at byggesag er afsluttet. For god ordens skyld gøres opmærksom på, at det på ejendommen indrettede kontor er identisk med den på BBR nævnte udestue, og køber må ikke påregne, hverken nu eller senere, at kunne få inddraget dette areal i ejendommens boligareal p.g.a. bebyggelsesprocenten.'

Klager har således været bekendt med, at udestuen ikke kan anerkendes som boligareal, under hensyntagen til bebyggelsesprocenten.

Af skødets § 8 … fremgår, at

'Sælger oplyser, at forhold nævnt i tilsynsrapporten … af 1. juli 1999 på nuværende tidspunkt er bragt på plads'

Forholdet omkring udestuen herunder varmekilder jf. tilsynsrapporten … har således været genstand for drøftelse mellem parterne i forbindelse med handlens gennemførelse. Klager er derfor opfordret til at rette henvendelse til sælger f.s.v.a. forholdet.

Allerede fordi forholdet har været drøftet mellem parterne kan klager ikke kræve dækning under ejerskifteforsikringen jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4 e) hvoraf fremgår, at

'Hvad dækker forsikringen ikke:
e)
Forhold som det godtgøres, at køber havde kendskab til, før køberen overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen.

Det fastholdes, at klager havde kendskab til forholdet, og allerede af denne grund ikke kan kræve dækning under ejerskifteforsikringen."

Som følge heraf anførte klagerens advokat ved skrivelse af 4/10 2006 til nævnet:

"A. Diverse VVS-skader.
Det er værd at notere sig, at indklagedes advokat ikke behandler de anmeldte konkrete ulovlige forhold. Det af indklagede anførte er således alene, at ulovlighed ikke i sig selv er tilstrækkeligt til at opnå dækning, hvilket klager ikke er uenig i.

På baggrund af beskrivelsen af de pågældende forhold i bilag …, er det min opfattelse at er tale om skader som (fsva. gulvvarmeventil) allerede nu medfører funktionssvigt, jfr. bilag … hvor det anføres: 'Radiatorventil der ikke kan styre gulvtemperaturen'. Fsva. øvrige skader er der væsentligst jfr. bilag … tale om fejlmontering af afløb, således at vand løber ud i beton, og det kræver ikke megen faglig kyndighed at vide, at dette giver 'nærliggende risiko for skade'.

Der er således i sagen intet fremlagt der kunne indikere, at manglerne ved VVS installationerne ikke skulle 'nedsætte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt', ligesom det med hensyn til de ulovlige afløb forekommer åbenbart, at 'der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade'.

Under alle omstændigheder forekommer det mig, at en afgørelse heraf ikke bør træffes på baggrund af de fotos, der er fremlagt, og også dette forhold taler for, at sagen bør forhåndsafvises fra Ankenævnet, da en vurdering bør foretages ved syn og skøn.

B. Gulvvarmeventil i udestue.
Indklagedes advokat forholder sig ikke til det som manglen drejer sig om jfr. stævningsudkastets s. 3, under pkt. B, og jeg kan derfor kun indtil videre fastholde det der anførte.

Således henviser indklagedes advokat til skødets § 8. Heri står der intet om, at gulvvarmen i udestuen ikke virker.

Det som Ankenævnet skal tage stilling til, er om manglende funktionsdygtighed af gulvvarme i en udestue, der ikke tilhører boligarealet, er omfattet af ejerskifteforsikringen, og indklagede har endnu ikke anført noget argument for, at dette ikke skulle være tilfældet."

I stævningsudkastet er under det nævnet punkt B anført:

"Vedrørende denne af sagsøger anmeldte skade er der mellem parterne enighed om, at den etablerede glastilbygning er opført og registreret som uopvarmet og ikke tilhørende ejendommens boligareal.

Sagsøgeren har imidlertid de facto erhvervet ejendommen med gulvopvarmning i glastilbygningen, og det er derfor sagsøgers opfattelse, at det forhold, at radiatorventilen er uden termostat og i øvrigt fejlagtigt er placeret på fremløb, er en dækningsberettiget mangel i medfør af pkt. 18 b) i forsikringsbetingelserne … da forholdene medfører, at gulvopvarmningen i glastilbygningen ikke fungerer."

Selskabets advokat anførte herefter ved skrivelse af 13/10 2006 til nævnet:

"Det fastholdes, at Ankenævnet for Forsikring i denne sag alene skal tage stilling til, om der foreligger en dækningsberettiget skade i overensstemmelse med de hos DiBa Forsikring A/S gældende ejerskifteforsikringsbetingelser … Jeg skal følgelig anmode Ankenævnet for Forsikring om at foretage en vurdering af, om de nævnte forhold i mit brev af 2. oktober 2006 benævnt forhold 1 Vvs-skader samt forhold 2 gulvvarmeventil i udestue, kan anses som værende omfattet af den hos DiBa Forsikring A/S tegnede ejerskifteforsikring."

Klagernes advokat anførte ved efterfølgende skrivelse af 4/10 2006 til nævnet:

"Da det nu af indklagede er erkendt, at spøgsmålet om erstatningskravets størrelse ikke er afklaret, og da indstævnte ikke i sin nævnte skrivelse kommenterer det pva. klager anførte fsva. de omtvistede forhold, skal jeg herefter anmode Ankenævnet om at træffe afgørelse i sagen på det foreliggende grundlag.

Sammenfattende skal jeg fastholde anmodningen om at sagen forhåndsafvises, subsidiært skal jeg gøre gældende, at skaderne omfattet af pkt. A-B ovenfor er dækket under den tegnede ejerskifteforsikring."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**2. Forsikringens dækningsomfang.**
Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det af tilstandsrapporten fremgår, at de ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, eller medmindre andet fremgår af policen. Hårde hvidevarer er omfattet af forsikringen, hvis de udgør en del af bygningen. Forsikringen omfatter ikke:

a) udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer,
b) markiser,
c) baldakiner,
d) antenner og paraboler,
e) andre forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet.

3. Hvad dækker forsikringen?
a) Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

b) Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser eller 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.

…

4. Hvad dækker forsikringen ikke?

a) forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for 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.

…

c) forhold vedrørende installationers lovlighed og funktion, med mindre det fremgår af policens forside, at der er tegnet udvidet dækning.

…

e) forhold som det godtgøres, at køberen havde kendskab til, før køberen overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen.

f) forhold, som køberen enten har fået dækket i henhold til garanti, eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold, som er dækket af en anden forsikring.

…

18. Hvad dækker den udvidede dækning?

Under forudsætning af, at betingelsernes punkt 3 er opfyldt, dækker forsikringen:

a) Ulovlige indretninger

Forsikringen dækker ulovlige indretninger, el- og vvs-installationer i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på opførelses-/udførelsestidspunktet ikke er i overensstemmelse med gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter. Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne."

Nævnet har fået forelagt fotos til brug for sagen.

Nævnet udtaler:

Indledningsvis finder nævnet, at der ikke er grundlag for en forhåndsafvisning af sagen, hvorfor det ikke kan kritiseres, at selskabet har afvist at yde retshjælpsdækning.

Ad. 1 ulovlige vvs-installationer:
Af bekendtførelse nr. 705 af 18/7 2000 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom fremgår dækningsomfanget for en ejerskifteforsikring, der tegnes i henhold til denne lovgivning, hvilket nærværende forsikringsaftale i indledningen til sine forsikringsbetingelser giver udtryk for at være.

I bekendtgørelsen er bl.a. følgende forhold undtaget fra dækning: "bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. bilagets nr. 2."

Grunddækningen er for så vidt angår punkt 4, litra c, ikke i overensstemmelse med bekendtgørelsens indhold, når dækning er gjort betinget af tegning af udvidet forsikring.

Nærværende forsikring er tegnet med udvidet dækning for bl.a. ulovlige indretninger og manglende funktionsdygtighed, men ifølge betingelserne for den udvidede dækning opnås først erstatning, hvis skadebegrebet er opfyldt. Dette indebærer imidlertid efter nævnets opfattelse, at den udvidede dækning er uden indhold for så vidt angår disse punkter, idet denne dækning allerede er indeholdt i bekendtgørelsens grunddækning. Da der ikke er sket en skade eller efter nævnets opfattelse er sandsynliggjort nærliggende risiko for skade, kan nævnet ikke pålægge selskabet at betale erstatning.

Ad. 2 gulvvarmeventil i udestue:
På det foreliggende grundlag finder nævnet det ikke godtgjort, at der ikke er varme i gulvet. Det forhold, at det ikke er muligt at regulere varmen på en mere hensigtsmæssige måde, kan under de givne omstændigheder ikke anses som en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Nævnet kan derfor heller ikke pålægge selskabet at udbetale erstatning for dette forhold.

Herefter

b e s t e m m e s :

_____

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand