784/07

Den 3. december 2007 blev i sag nr. 70.983:

xxxxxx xxxxxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxx

mod

Privatsikring
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Privatsikring, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for diverse forhold.

Selskabet har afvist de anmeldte skader med henvisning til, at ikke er tale om skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1911, og at klageren erhvervede ejendommen pr. 1/3 2006 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet 31/10 2005. Af slutsedlen fremgår, at klageren har fået et kontant afslag på 25.000 kr. som følge af ejendommens stand.

I tilstandsrapporten dateret 31/10 2005 er angivet:

> "**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**
> *Boligen er opført i god kvalitet og vedligeholdelsesstanden er god. Der må dog påregnes forbedringer inden normal vedligeholdelse kan påregnes. Bygningen er siden opførelsen blevet tilbygget. Enkelte konstruktioner er derfor ændret."*

Klagen angår følgende punkter:

Fugt i entre

Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten.

Selskabet har i skrivelse af 23/3 2007 til nævnet anført:

> "Ejendommen er opført i 1911. Fundamenterne er udført i kampesten og vægge er udført i massivt murværk. Flere af væggene er isoleret og beklædt indvendigt.
>
> Væggene i entré er ikke isolerede, men fremstår i oprindelig stand.
>
> Ved besigtigelsen kunne der konstateres fugt i murene, og udvendigt kunne konstateres afskalninger i puds, samt reparationer for tidligere afskalninger.
>
> Fugten skyldes konstruktionsopbygningen med kampestensfundamenter og manglende fugtspærre mellem fundament og mur. Der har ikke kunnet konstateres fejl i den aktuelle konstruktion, der er udført i overensstemmelse med datidens byggeskik.
>
> Forholdet konstituerer derfor ikke en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, og de udvendige pudsafskalninger er i øvrigt nævnt i tilstandsrapport."

Klageren har i sin klageskrivelse dateret 31/12 2006 henvist til sin mail af 23/7 2006 til selskabet hvoraf bl.a. fremgår:

> "Rummet kan ikke anvendes som det er så det er vel nedsættelse af brugbarhed af rummet nævneværdigt! Rummet er alt for fugtigt til at vi kan anvende til entre, da vi ikke kan opbevare tøj i rummet da det kommer til at lugte af fugt. Rummet skal isoleres og varme skal etableres før det bliver anvendeligt. Det er alle vægge der er fugtige ikke bare de udvendige."

Gulvvarme

Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten.

Klageren har i sin klageskrivelse dateret 31/12 2006 henvist til sin mail af 23/7 2006, hvoraf fremgår:

> "Jeres byggesagkyndig har ikke beskrevet dette punkt korrekt. Som beskrevet rigtigt er der kun en varmereguleringsenhed til at dække de 2 rum. Det har givet vis været et rum på et tidspunkt og her har det sikkert ikke været et problem - specielt ikke da det var klinkegulv på det tidspunkt, hvor det ikke gør så meget at varmen er lidt ujævn.
>
> Nu har vi monteret parketgulv under forudsætning om at gulvvarmen var jævn. Det er den som nævnt ikke og vi kan ikke få fuld udnyttelse af gulvvarmen, da vi ikke kan skrue ret højt op da overfladetemperaturen vil overstige de 27 grader i halvdelen af det lille rum.
>
> Grunden til at jeres byggesagkyndig ikke kunne konstatere at temperaturen var for høj skyldes at vi havde reguleret varmen således det ikke var tilfældet. Der er 2 problemer i at varmen er meget ujævn
>
> 1) Der bliver alt for varmt i det lille rum, så vi ikke kan have døren lukket
> 2) Der bliver for koldt i det store rum da vi ikke kan opnå særlig høj gulvtemperatur

Vi mener at gulvvarme anlægget er udlagt/fordelt forkert således at udlægningen af rørene er startet i det lille rum og afsluttet længst væk med det til følge at 'det varme vand' afkøles først i det lille rum inden det kommer til det store rum."

Selskabet har i skrivelse af 23/3 2007 til nævnet anført:

"Gulvvarmen i værelset og stue er samme enhed. En enkelt gulvvarmeenhed bør ikke overstige 25 m2, hvilket vores taksator skønner, er overholdt.

Gulvvarmen styres ved en manuel ventil på fremløbsledningen. Normalt styres gulvvarmen af returventil på returledningen. Den manuelle ventilstyring kan være årsag til at gulvvarmen bliver for varm i begyndelsen af anlægget, hvis der skrues for meget op for ventilen. Da anlægget er udført som et direkte fjernvarmeanlæg uden blandeanlæg, vil ca. 60-70 grader varmt vand fremkomme til ventilen, og da ventilen ikke er termostatstyret, vil det kræve en meget fintfølende regulering af ventilen for at opnå den rette temperatur.

Der er tale om en ældre installation, og selvom udførelsesmetoden er uhensigtsmæssig, skønnes den ikke at være usædvanlig på udførelsestidspunktet.

Forholdet kan evt. afhjælpes ved etablering af en termostatstyret returventil på returledningen, hvilket vil kunne udføres for få hundrede kroner.

På baggrund heraf finder vi ikke at forholdet udgør en skade, ligesom der ej heller er tale om manglende funktion, der er dækket under udvidet dækning."

Tagvand

I tilstandsrapporten dateret 31/10 2005 er angivet:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	**:**	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…			
A	**8. Tagkonstruktion**		
…			
	8.1 Tagrender/tagnedløb	K1	Tagnedløb er ikke ført til tagbrønd. Note: Et fugtigt miljø omkring fundament giver risiko for følgeskader på sokkel og tilstødende konstruktioner, men var ikke almindeligt på opførelsestidspunktet."

Klageren har i sin klageskrivelse dateret 31/12 2006 henvist til sin mail af 23/7 2006, hvoraf fremgår:

"Det nuværende tag og nedløb er etableret på et tidspunkt, hvor det ikke var lovligt at udlede vand på offentlig vej. Det er derfor ikke en K1 men en K3."

Selskabet har i skrivelse af 23/3 2007 til nævnet anført:

"På husets vejfacade er monteret enkelt nedløb fra tagrende. Nedløbsrøret er afsluttet ved terræn, og regnvand løber ud på vejen og samler sig i en vandpyt, jf. foto i bilag ...

På husets opførelsestidspunkt var der tale om en sædvanlig metode til bortledning af vand.

Kommunen har da heller ikke afgivet påbud i henhold til bygningslovgivningen om at ændre på konstruktionen.

Forholdet er endvidere udtrykkeligt nævnt i tilstandsrapporten, jf. punkt 8.6.

Da forholdet således ikke kan anses for ulovligt på opførelsestidspunktet, og da forholdet i øvrigt fuldt ud er belyst ved punkt 8.6. i tilstandsrapporten, har vi afvist forholdet som dækningsberettiget."

Reparation af facader

I tilstandsrapporten dateret 31/10 2005 er angivet:

" **Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	**:**	**Karakter:**	**Registrering og note:**
...			
A	**3. Yder- og indervægge**		
	3.1 Facader/gavle	K1	Murværk over vindues- og døråbninger har revnedannelse. Note: Forholdet bør udbedres for at forhindre fugt- og frostskader.
		K1	Der er revner i pudsede overflader, specielt mod syd og øst, samt overladeafskalninger. Note: Løs puds bør repareres som almindelig vedligeholdelse."

Nævnet har fået forelagt de fremlagte fotografier.

Klageren har i sin klageskrivelse dateret 31/12 2006 henvist til sin mail af 23/7 2006, hvoraf fremgår:

"Vi har konstateret at der er foretaget en lapning af afskalninger med cement mange steder. Denne er ikke udført håndværksmæssigt korrekt. Lappen er påført oven på maling og løs puds hvilket gør at lappen sidder løs. Inden endemurene kan males skal disse mange lapper resterende puds fjernes."

Selskabet har i skrivelse af 23/3 2007 til nævnet anført:

"Det er vores opfattelse, at forholdet må henføres til den almindelige vedligeholdelse henset til ejendommens alder og konstruktionsmetode.

Endvidere er det nævnt i tilstandsrapporten, at der forekommer løs puds, og at denne skal repareres."

Vandrør i køkken

Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten.

Klageren har i sin klageskrivelse dateret 31/12 2006 henvist til sin mail af 23/7 2006, hvoraf fremgår:

> "Køkkeninstallation fra starten af 90erne har uisolerede vandrør således at det tager 30 sekunder at få varmt vand frem til køkkenet. Dette er altså ikke udført håndværksmæssigt korrekt."

Selskabet har i skrivelse af 23/3 2007 til nævnet anført:

> "Ved besigtigelsen prøvede vores konsulent vandhanen i køkkenet, og der gik 17 sec. fra hanen blev åbnet, til det varme vand så småt begyndte at komme.
>
> Huset er tilsyneladende renoveret i 1992. Hvis alle installationer også er totalrenoverede her, er DS 439, Norm for vandinstallationer, fra 1989 gældende. I den er beskrevet, at der må gå ca. 10 sekunder ved en vandstrøm på 0,2 l/sec til det varme vand begynder at komme.
>
> I det aktuelle hus går der altså lidt længere tid.
>
> Huset er opført i 1911 og ikke i 1992, og der er intet bevis for, at der er udført en komplet ny installation uden anvendelse af eksisterende rør i gulvet ved renoveringen i 1992.
>
> Hvis der blot er foretaget forandringer af et eksisterende anlæg, udført på et tidligere tidspunkt, er der ingen krav om en maksimal tid for varmt vand i vandhanerne.
>
> Årsagen er ikke i øvrigt ikke manglende isolering, men for store rørdimensioner i forhold til et nutidigt anlæg. Varmtvandsrøret er sikkert indstøbt i terrændækket over isoleringen og ekstra rørisolering er ikke muligt eller sædvanligt.
>
> Forholdet opfylder ikke skadebegrebet i standarddækningen.
>
> Udvidet dækning indeholder ulovlighedsdækning. Som det fremgår af ovennævnte finder vi det ikke dokumenteret, at forholdet er ulovligt. Kommunen har da heller ikke udstedt et lovliggørelsespåbud, ligesom det er uafklaret om der i givet fald ville kunne meddeles dispensation fra et sådant påbud.
>
> Forholdet er derfor ikke dækket af ulovlighedsdækningen.
>
> Forsikringen indeholder endvidere dækning for manglende funktion. Da installationen imidlertid er fuldt ud funktionsdygtig vil forholdet heller ikke være dækket i henhold til denne dækning."

Vandrør på toilet

Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten.

Klageren har i sin klageskrivelse dateret 31/12 2006 henvist til sin mail af 23/7 2006, hvoraf fremgår:

"Toiletinstallation fra samme tidspunkt [starten af 90erne] ligger de kolde rør for tæt på gulvvarmen således vi der er 5-10 sekunder med varmt vand inden det kolde når frem. Dette er altså ikke udført håndværksmæssigt korrekt."

Selskabet har i skrivelse af 23/3 2007 til nævnet anført:

"Problemet består i, at når FT åbner for det kolde vand i vandhanen ved håndvasken i badeværelset, kommer der først i 3-4 sekunder lidt opvarmet vand. Derefter kommer det kolde vand.

Årsagen er, at koldtvandsrøret er indstøbt i badeværelsesgulvet, måske et lidt uhensigtsmæssigt sted. Derved opvarmer gulvvarmen vandet i det kolde rør. Der er ikke krav om isolering af koldtvandsrør i gulve. Problemet er bagatelagtigt. Varmen i badeværelsesgulvet var i øvrigt meget høj.

På det foreliggende grundlag er der ikke tale om et forhold, der er dækningsberettiget under forsikringen."

Manglende fald på sålbænke

Klageren har i sin klageskrivelse dateret 31/12 2006 henvist til sin mail af 23/7 2006, hvoraf fremgår:

"Murede vinduer 'bundstykker' er muret vinkelret på muren/vinduerne ved flere vinduer således vand ikke kan løbe godt nok væk. Flere steder forsøgt repareret med et tyndt lag cement. Dette er altså ikke udført håndværksmæssigt korrekt."

Selskabet har i skrivelse af 23/3 2007 til nævnet anført:

"Sålbænkene er alle udført med fald udad, men sålbænken ved køkkenvinduet har kun en lille hældning, hvorfor der på et tidligere tidspunkt er lagt et lille pudslag på sålbænken. Der er ikke konstateret skader og der er ingen nærliggende risiko for skader. Sålbænke er udført som vandskuret rulleskifte med mursten på højkant, og er opført i overensstemmelse med datidens byggeskik."

Nævnet har fået forelagt de fremlagte fotografier.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**5 Hvad dækker forsikringen?**
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, revnedannelse, 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.
…
6 Hvad dækker forsikringen ikke?

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

…

Udvidet dækning

For Udvidet dækning gælder følgende betingelser samt betingelserne for Standarddækning og Fællesbetingelserne for ejerskifteforsikring.

1 Dækningen omfatter:

- ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter på opførelses/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.
- ulovlige vvs- og el installationer i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at de anmeldte forhold ikke går ud over, hvad klageren navnlig med henvisning til ejendommens alder måtte forvente. Nævnet finder på den baggrund, at der ikke er tale om skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet finder, at der ikke er dokumenteret ulovlige bygningsindretninger eller manglende funktion af installationer. Nævnet kan derfor heller ikke på den udvidede dækning kritisere, at selskabet har afvist dækning som sket.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen