790/08

Den 3. marts 2008 blev i sag nr. 71.801:

xxxxx xxxxxxxxx xx xxx xxx
xxxxxxxxxxxx xx xxxxx
xxxx xxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte ulovlige el-installationer og for etablering af en faskine.

Klagerne overtog den forsikrede ejendom i oktober 2005 og anmeldte den 24/2 2006 bl.a. ulovlige el-installationer og afløbsproblemer for vand fra taget til selskabet.

Selskabet har afvist dækning af de ulovlige el-installationer med henvisning til, at installationernes funktionsduelighed og lovlighed ikke indgår i huseftersynet, og at de ulovlige el-installationer ikke udgør en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, da de alene i et mindre omfang er udført i strid med de på udførelsestidspunktet gældende stærkstrømsreglementer. Forsikringen er ikke tegnet med udvidet dækning.

Selskabet har afvist, at dække udgifterne til etablering af en faskine med henvisning til, at der er tale om en installation uden for bygningen, der ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen, og at klagerne ikke har sandsynliggjort, at der er skader på konstruktionerne i

ejendommens kælder som følge af indtrængende fugt, som ligger ud over det forventelige i ejendomme opført i 1951.

Klagernes advokat har foranlediget syn og skøn afholdt vedrørende elinstallationer og afløbsforholdene med sælgerne af ejendommen som skønsindstævnte. Det anføres i syn og skønsrapport af 27/7 2006 bl.a.:

"***Spørgsmål 2***
Kan skønsmanden oplyse, hvorvidt installationskabel til komfur går direkte over i ovnen?

Svar 2
Ved gennemgangen var ovnen demonteret, hvorfor spørgsmålet ikke kan besvares

Spørgsmål 3
I bekræftende fald bedes oplyst, hvorvidt denne montering er korrekt efter dagældende forskrifter i stærkstrømsreglementet?

Svar 3
Uanset spørgsmål 2 ikke er besvaret bekræftende besvares spørgsmål 3 således: For at ovnen kan tilsluttes efter gældende regler, skal der placeres en udtagsdåse, hvori tilledningen til ovnen kan tilsluttes. Denne tilslutningsdåse var ikke tilstede.

Spørgsmål 4
Kan skønsmanden oplyse, hvorvidt to dobbelte stikkontakter i fodpaneler i stuen er afsluttet korrekt?

Svar 4
Installationen til 2 dobbelte stikkontakter er ikke afsluttet korrekt.

Spørgsmål 5
I bekræftende fald bedes oplyst, hvorvidt monteringen af 2 dobbelte stikkontakter er i overensstemmelse med dagældende forskrifter i stærkstrømsreglementet?

Svar 5
Installationen er ikke udført efter dagældende regler. Installationsrøret skal føres helt ind i afslutningsmateriellet. Endvidere skal stikkontakter monteres med en frihøjde på min. 5 cm fra gulv, hvilket ikke var tilfældet her.

Spørgsmål 6
Skønsmanden bedes oplyse, hvorvidt installationskabler i lofter i stueetagen er ført frem og afsluttet korrekt i dåser efter dagældende forskrifter i stærkstrømsreglementet?

Svar 6
Installationerne for alle loftdåser i stueetage er ikke udført efter dagældende regler, gældende både kabelfremføring og afslutningsmetode.
…
Spørgsmål 8
Skønsmanden bedes oplyse, hvorvidt installationskabler i loftet på 1. sal er ført frem og afsluttet korrekt i dåser efter de dagældende forskrifter i stærkstrømsreglementet?

Svar 8
Installationerne for alle loftdåser på 1. etage er ikke udført efter dagældende regler, gældende både kabelfremføring og afslutningsmetode.

Spørgsmål 9
Skønsmanden bedes oplyse, hvorvidt halogenlamper i gulvet omkring SPA badet er monteret korrekt i henseende til tæthed.

Svar 9
Halogenlamperne i gulvet er normaltætte armaturer, eftertætnet med silikone fugemasse. Lamperne skal fra fabrikken være mærket med IPX4 for at være lovligt monteret, hvilket ikke er tilfældet her.
…
Spørgsmål 11
Skønsmanden bedes oplyse, hvorvidt lampe over SPA badet opfylder afstandskravet i dagældende forskrifter i stærkstrømsreglementet?

Svar 11
Lampe over spabadet opfylder ikke dagældende afstandskrav.
…
Svar 12
Alle efterfølgende beløbsangivelser er ekskl. moms, prisniveau juli 2006.

Ad. Sp. 2, installationskabel til komfur:
Installationskabel afkortes, og der monteres en tilslutningsdåse.
Skønnet omkostning ca. kr. 300.

Ad. Sp. 4, dobbelte stikkontakter i stuen:
Installationsrør i væg frilægges og afkortes. Rørene forlænges herefter med rillerør, således at rørene kan føres ind i afslutningsmateriellet. Fodlisterne afkortes og installationen afsluttes i panelunderlag.
Skønnet omkostning kr. 1250,

Ad. Sp.6, lofter i stueetagen:
Alle afslutningsdåser i loft skal udskiftes til en godkendt type som f.eks. type PL. De tilhørende installationer omlægges og indføres korrekt i de nye loftdåser. Eksisterende ledningsinstallationer fritlægges, og rørinstallationen forlænges og afsluttes korrekt i nye loftdåser. Loftudtag udskiftes til godkendt type som f.eks. 80 mm lampeudtag.
Skønnet omkostning incl. nedtagning af loft og opsætning af nyt loft som det nuværende ca. kr.13.500.

Ad. sp. 8, lofter på 1. sal:
Alle afslutningsdåser i loft skal udskiftes til en godkendt type som f.eks. type PL. De tilhørende installationer omlægges og indføres korrekt i de nye loftdåser. Eksisterende ledningsinstallationer fritlægges, og rørinstallationen forlænges og afsluttes korrekt i nye loftdåser. Loftudtag udskiftes til godkendt type som f.eks. 80 mm lampeudtag.
Skønnet omkostning ind. nedtagning af loft og opsætning af nyt loft som det eksisterende ca. kr. 7.500.

Ad. Sp. 9, halogenlamper i gulv ved SPA badet:
Lamper i gulv ophugges, og erstattes med lamper med godkendt kapslingstæthed.

Skønnet omkostning ca. kr. 6.000.

Ad. Sp. 11, Lampe over SPA badet:
Lampe demonteres og erstattes med lampe med godkendt kapslingstæthed.
Skønnet omkostning ca. kr. 800.

Spørgsmål 13
Skønsmanden anmodes om at oplyse årsagen til, at ejendommens kælder og murværk mod vest er blevet opfugtet (gennemtrængt) af vand.

Svar 13
Indledningsvis bemærkes det, at skønsmanden for så vidt kan tiltræde det i spørgsmålet anførte om at ejendommens kælder og murværk mod vest er opfugtet.

Ved en udført fugtmåling kunne der konstateres fugt i alle udvendige kældervægge og i væsentlig mindre omfang i de indvendige kældervægge. Herudover kunne der konstateres fugt i gulvet.

Der foreligger ikke tegninger, der viser udførelsen af kældervægge og kældergulv, og der er ikke udført frigravning for at undersøge, om der er udført en udvendig fugtbeskyttelse af de jorddækkede kældervægge eller dræn omkring bygningen, ligesom der ikke er udført nogen undersøgelse af kældergulvets opbygning.

Generelt må det forventes at der vil kunne konstateres fugt i varierende omfang i en kælder som i den foreliggende i en ejendom, der er opført ca. 1950.
Fugten i gulvet stammer sædvanligvis fra et manglende kapillarbrydende lag under kældergulvet og fugten i kældervæggene kan hidrøre fra en kombination af fugtopstigning fra fundamenterne samt fugtpåvirkning fra jorden i direkte kontakt med kældervæggene. Hertil kommer fugt hidrørende fra indvendig kondens på kældervæggene, idet disse sædvanligvis er uisolerede. For at kunne holde en sådan kælder rimelig tør, er det derfor vigtigt at holde kælderen delvist opvarmet, at sørge for ventilation af kælderen, således at fugten kan ventileres bort, samt at undgå en unødvendig og uhensigtsmæssig fugtpåvirkning udefra, dvs. at sørge for at faste belægninger har fald bort fra bygningen og at sikre at tagvand afledes effektivt i lukkede ledningssystemer.

Ejendommen er med sædvanligt saddeltag og tagvandet ledes til tagrender på de to facader. Fra hver af de to tagrender er der udført 1 tagnedløb.
Tagnedløbet på ejendommens nordfacade er tilsluttet kloak i jord, og der kunne observeres to brønde i indkørslen, således at det skønnes, at tagvandet føres ledningsført til det offentlige kloaksystem.
Tagnedløbsrøret på sydfacaden var ved besigtigelsen ikke tilsluttet udløbstuden på tagrenden, således at tagvandet 'plasker' fra tagrenden til terræn. Derudover skønnes det, at tagvandet oprindeligt er ledningsført til en faskine beliggende ca. 2½-3 m fra ejendommens sydvestlige hjørne. Afhængig af jordbundsforholdene vi denne udførelse kunne føre til en uhensigtsmæssig opfugtning af jorden og derved udføre en uhensigtsmæssig fugtbelastning på kældervæggene, men den beskrevne udførelse har dog formentlig fungeret i mange år og vil under alle omstændigheder være væsentlig bedre end den nuværende situation, hvor vandet ikke ledes bort fra ejendommen / kældervæggen.

Udover disse mere generelle betragtninger kunne det konstateres, at der ved ejendommens sydfacade er udført en yderst uhensigtsmæssig opbygning af 2 fundamenter, antagelig til en planlagt terrasse/udestue eller lignende. Disse to fundamenter er beliggende således, at

tagvandet 'plasker' direkte ned mellem disse i det af disse fundamenter dannede kar, hvorved der opstår en meget koncentreret fugtpåvirkning på kældervæggen.

Det er skønsmandens vurdering, at denne udførelse er den primære årsag til den høje fugtighed i den bagved liggende kældervæg. Det skal for god ordens skyld bemærkes, at selv uden tilledning af tagvand vil almindelig nedbør blive opsamlet i det af fundamenterne dannede kar og således medføre en kraftig fugtpåvirkning af kældervæggen.

Der var ved skønsforretningen udført en primitiv afdækning af det beskrevne 'kar' med en presenning.

Spørgsmål 14
Skønsmanden anmodes om at oplyse, hvorvidt der er et afløbsproblem fra ejendommens tag mod vest til evt. tagbrønd i haven?

Svar 14
Med den nuværende udførelse er der helt klart et afløbsproblem fra ejendommens tag mod vest (den vestlige ende af tagrenden på sydfacaden), jfr. i øvrigt besvarelsen af spørgsmål 13.

Spørgsmål 15
Såfremt spørgsmål 14 og 15 besvarer årsag/årsagerne til en evt. opfugtning af kælder og murværk, bedes skønsmanden oplyse, hvorledes udbedring kan finde sted samt hvilke omkostninger, der er forbundet hermed?

Svar 15
Udbedring skønnes at kunne ske ved opsætning af et sædvanligt tagnedløbsrør tilsluttet en tagnedløbsbrønd med vandlås og sandfang og herfra ledningsført til den offentlige kloak via kloaksystemet på ejendommen, eller udført som en tørledning tilsluttet tagnedløbsbrønden på nordfacaden.
Derudover er det skønsmandens vurdering, at de uheldige forhold ved de omtalte fundamenter på sydfacaden bør ændres, således at der ikke kan ske opsamling af nedbør mellem de to fundamenter.
Udbedringsomkostningerne kan skønsmæssigt anslås til ca. kr. 13.000 ekskl. moms, prisniveau juli 2006."

Af tilstandsrapport udfærdiget den 23/6 2005fremgår bl.a.:

"**Tilstandsrapporten omfatter ikke…**
En tilstandsrapport er ingen garanti for, at bygningerne på en ejendom kun har de skader, der er omtalt.
Da huseftersynet er en visuel gennemgang, kan der være skjulte skader, som ikke fremgår af tilstandsrapporten.

Desuden er følgende punkter ikke omfattet af huseftersynet og tilstandsrapporten:
• el- og vvs-installationernes funktion
…
• indretninger/installationer uden for bygningerne
…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**

…

2. Kældre/krybekældre/ terrændæk		
2.2 Vægge	K2	Skruk puds og ujævnheder forekommer. Løs tapet og uistandsatte overflader, samt lidt fugt forekommer. Note: Multiblokke ved bad anvendt.
…		
11. El-installationer		
11.1 Andet: Indv. el.	K2	Gl. rør i tagrum er ej dækket af isolering. Flere steder mangler dæksler på loftdåse og i kælder er der løse kontakter, samt bl.a. løs installation i værksted. El tavle har blottede ledninger tavle. Løs ledning ved kælderdør. Note: Løse ledninger på facader forekommer. El tjek af aut. installatør kan overvejes."

Af sælgers oplysninger om ejendommen i tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Sælgers oplysninger om ejendommen**

	Ja	Nej	Ved ikke
…			
2.5 Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)? Hvis ja, hvor og hvornår:	☐	☒	☐
2.6 Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/ventilerede hulrum? Hvis ja, hvor? **Fugt på vægge i kælder.**	☒	☐	☐
2.7 Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	☐	☒	☐"

I forsikringsbetingelserne hedder det:

"**2. Forsikringens dækningsomfang**

…

2.2.

Forsikringen omfatter ikke udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold, som ikke er omfattet af husetersynet. Forhold udenfor bygningerne er ikke omfattet af forsikringen.

…

4. Undtagelser fra dækning

- Forhold, der er anført 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.

- Forhold vedrørende bygningens funktion eller lovlighed i henhold til byggelovgivning m.v. samt æstetiske og arkitektoniske forhold eller forhold vedrørende installationers funktion

og livlighed, medmindre der som følge af dette forhold er indtrådt en skade, eller der er en nærliggende risiko for, at en skade på det forsikrede vil opstå."

Nævnet udtaler:
Nævnet har gennemgået sagen og finder det ikke sandsynliggjort af klagerne, at forholdene ved el-installationerne er skader eller medfører nærliggende risiko for skader i forsikringsbetingelsernes forstand. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at dække reparation af de ulovlige el-installationer.

Vedrørende de i syns- og skønsrapporten beskrevne afløbsforhold for vand fra taget finder nævnet, at der mangler et sædvanligt tagnedløbsrør, hvilket medvirker til opfugtning af kældervægge og gulv. Nævnet finder, at dette forhold udgør en dækningsberettigende skade. Nævnet finder endvidere, at skaden kan udbedres ved opsætning af sædvanligt tagnedløbsrør. Nævnet kan ikke pålægge selskabet at etablere en faskine som krævet af klagernes advokat eller at etablere tagnedløbsbrønd med ledningsførsel til kloak, da indretninger/installationer uden for bygningen ikke er dækket af forsikringen.

Derfor

b e s t e m m e s :

Selskabet Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende at dække opsætning af tagnedløbsrør.

Klagen kan ikke i øvrigt tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen