790/08

Den 3. marts 2008 blev i sag nr. 71.870:

xxxxxxxx xx xxxxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxxxxx xxx
xxxxxxx xxxx
xxxx 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 i Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at erstatte udgifterne til udbedring af anmeldte fejl ved varmeinstallationen og skader på betongulvet.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1888 med om- og tilbygning i 1970. Klagerne overtog ejendommen den 1/1 2007 på baggrund af tilstandsrapport dateret den 6/4 2006. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
	6.0 Gulvkonstruktion og gulve		
	6.1 Gulvkonstruktioner	UN	Gulve er flere steder ude af vater, samt giver efter ved belastning. Note: Årsagen til forholdet kendes ikke og dette bør undersøges nærmere."

Ved skrivelse af 6/3 2007 anmeldte klagerne, at varmeinstallationen ikke havde den funktionsduelighed, man med rimelighed kunne forvente. Selskabets taksator besigtige-

de ejendommen. I forbindelse med besigtigelsen anmeldte klagerne endvidere, at betondækket smuldrede. Af besigtigelsesrapport dateret 27/4 2007 fremgår bl.a.:

"Ad. 1. Manglende varme i radiatorer.
Ved besigtigelsen ses husets varmeinstallation at være af ældre dato. Varmeinstallationen forekommer udført af flere omgange og installeret af en ikke fagkyndig person. Der ses anvendt forskellige radiatortyper og både stål- og kobberrør som varmerør.

En radiatorventil sidder fast på radiator i udestue, en anden sidder løs. En radiatorventil sidder ligeledes fast på radiator i entré og en ventil er knækket på radiator på badeværelset. Der er derfor ikke umiddelbart muligt at regulere varmen på de enkelte radiatorer.

I udestuen ses der placeret strengreguleringsventil for regulering af varme i streng. Varmen i hele huset reguleres via denne ventil.

I stuen ses der ved en radiator anvendt tape for tætning af utæthed i varmerør. Der kan ved besigtigelsen konstateres mindre vandudslip ved denne 'lapning'.

Ved besigtigelse af fyret, som er af mærket T., ses dette at være af noget ældre dato. Fyret har ikke været underlagt regelmæssigt eftersyn og rensning i mange år, hvilket af fagfolk, som har beset dette, vurderes som værende uden betydning for fyrets effekt, idet dette karakteriseres som udslidt. Fyret fungerer dog, alderen til trods.

Forsikringstager oplyser, at det kun er muligt er opnå en overfladetemperatur på max. 25 grader på radiatorer.

Jeg har d.d. været i tlf. kontakt med J.G.J. fra E. H. VVS, som ligeledes har besigtiget installationen. J.G.J. oplyser over for undertegnede, at installationen ikke kan karakteriseres som værende ulovlig, men uhensigtsmæssig.

Jeg kan ikke umiddelbart vurdere alderen på installationen, men denne kan meget vel være udført i forbindelse med om- og tilbygning af huset i 1970.

Huset ses derudover forsynet med alternativ opvarmning ved brændeovn placeret i stuen.

Konklusion
Årsagen til, at husets varmeinstallation ikke fungerer optimalt, vurderes at skyldes en kombination af slid og ælde samt det forhold, at installationens udformning ikke er optimal. Varmeinstallationen fungerer dog, om end der ikke kan frembringes en højere overfaldetemperatur end max. 25 grader på radiatorer.

Installationen vurderes efterfølgende frigørelse af fastsiddende reguleringsventiler og udskiftning af en ventil på radiator i badeværelset, som er knækket, samt reparation af utæt rør, trods alt at kunne fungere i et omfang, som det må kunne forventes af en varmeinstallation af denne alder, sammensætning og vedligeholdelsesmæssige stand.

Ad. 2. Betondæk smuldrer (efteranmeldt i forbindelse med besigtigelsen).
Ved besigtigelsen ses forsikringstager at have fjernet gulvbelægning bestående af tæppe og masonitplader i inddraget forsænket 36 m^2 udestue mod vest. Under ligeledes udlagt plastmembran på betondækket ses der partielt revner i dækket samt at dette smuldrer. Betondækket eftergiver let ved belastning.

Der er etableret hul i dækket, hvorved dette kan konstateres at bestå af ca. 5 cm lecabeton udlagt på pap direkte på jord.

Udestuen er inddraget til beboelsen (bygn. A). Det nøjagtige årstal for dette kendes ikke, men kan være sket i forbindelse med om- og tilbygning af huset i 1970.

Forsikringstager ønsker at udlægge trægulv.
...
Konklusion
Årsagen til konstaterede revnedannelser og smuldring i betondækket i udestuen vurderes at skyldes en kombination af manglende stabilitet i det kun ca. 5 cm udstøbte terrændæk og manglende stabilt underlag for dette. Normalt udstøbes terrændæk i 8-10 cm tykkelse på komprimeret og stabilt underlag af kapillardrænende lag.

Der er min vurdering, at forholdet på baggrund af tilstandsrapportens anmærkning med karakteren UN, er korrekt og fyldestgørende beskrevet i denne."

Ved skrivelse af 30/4 2007 afviste selskabet, at de anmeldte forhold var dækket under ejerskifteforsikringen.

Sagen blev herefter indbragt for nævnet.

Klageren har over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende de anmeldte forhold som dækningsberettigende, og har til støtte herfor i skrivelse af 28/5 2007 til nævnet anført:

"Varmeinstallationen:
Vi mener ikke at Dansk Boligforsikring har godtgjort at varmeinstallationerne på overtagelsestidspunktet og før, har været af sådan en beskaffenhed at det har villet kunne opfylde selv de mindst basale varmebehov for opvarmning af boligen til et minimum på 20 grader, ved en ude temperatur på -12 grader, som er den temperatur som der beregnes ud fra i bygningsreglementet. Forsikringen fremhæver at de manglende funktioner er at henholde til anlæggets alder, formentlig 35 til 40 år.

Dette har dog efter vores egen og vvs-installatørens mening ingen betydning, men udelukkende det forhold at installationen er udført så ukyndigt og uprofessionelt, at det må formodes at der er tale om uautoriseret arbejde. Anlægget har aldrig kunne opfylde de krav, der sættes til et varmeanlæg. Vi mener os forsikret mod manglende funktion og konstruktions duelighed for installationer og konstruktioner i bygningen, der ikke er nævnt i tilstandsrapporten, ved en udvidet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring.

Gulv:
Dansk Boligforsikring har i deres afgørelse vedr. gulv fremført at der i tilstandsrapporten er advaret mod knirkende og vippende gulve.

Dette er også tilfældet, hvilket vi har været opmærksomme på, og disse trægulve er også omlagt.

Det anmeldte gulv er ikke et trægulv, men derimod et betongulv der ikke kan knirke og vippe.

Forsikringsanmeldelsen omhandler udelukkende betongulvets beskaffenhed og konstruktionsopbygning.

Det er af sælger oplyst at gulvet er støbt i forbindelsen med en renovering af ejendommen i 1970. Gulvet er placeret i den lave del af beboelsen og ikke som forsikringsselskabet fremfører, i en udestue.
Gulvet har aldrig kunnet opfylde de lovmæssige, krav til terrændæk i boliger, heller ikke i 1970. Forsikringsanmeldelsen gælder derfor udelukkende den ulovlige udførte konstruktion iht. byggelovgivningen."

Selskabet har over for nævnet anerkendt udgifterne til de af besigtigelseskonsulenten anførte reparationer. Herudover har selskabet fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"**Vedrørende radiatorerne**
...
Dansk Boligforsikring A/S anerkender at dække omkostningerne til de af besigtigelseskonsulenten oplyste reparationer. Det vil sige frigørelse af fastsiddende ventiler, udskiftning af ventil på badeværelse samt reparation af utæt rør, hvorefter det er selskabets og besigtigelseskonsulentens vurdering, at installationen herefter vil fungere i et sådant omfang, som må forventes af en installation af denne alder.

Såfremt disse reparationer foretages er det vores opfattelse, at installationen ikke afviger nævneværdigt fra andre tilsvarende typer varmeinstallationer af samme alder.

Der henvises til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.:
...
Selskabet skal endvidere bemærke, at der er tale om en gammelt anlæg, og vi har ikke kunnet konstatere manglende funktionsduelighed som anført i selskabets forsikringsbetingelser punkt 15.2.

Endelig er det selskabets opfattelse - på baggrund af besigtigelsen og oplysningerne fra J.G.J. - at der ikke er tale om en ulovlig installation som anført i selskabets forsikringsbetingelsers punkt 15.1, men blot om en uhensigtsmæssig installation.

Selskabet kan på baggrund af ovenstående tilbyde at dække omkostningerne til de ovenfor anførte reparationer og nedskriver på den baggrund klagers selvrisiko med 3.750 kr. inklusiv moms som er de af besigtigelseskonsulentens anslåede udbedringsomkostninger.

Vedrørende smuldrende betondæk
...
På baggrund af besigtigelsen finder selskabet det ikke sandsynliggjort, at der foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet forholdet ikke afviger nævneværdigt fra andre ejendomme af samme alder og vedligeholdelsesmæssig god stand. Der henvises til forsikringsbetingelsernes pkt. 3 som anført ovenfor.

Ankenævnet har i flere lignende sager udtalt, at såfremt et gulv fortsat kan tjene som undergulv for en tæppebelægning, er der ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringen. Allerede påtænkte ændringer i form af en ændret gulvbelægning til trægulve er således ikke omfattet af ejerskifteforsikringen. Såfremt gulvenes beskaffenhed havde været af afgørende betydning i forbindelse med købet af ejendommen, skulle der være taget forbehold herfor i forbindelse med købet.

Der er endvidere i forbindelse med salget af ejendommen udarbejdet en tilstandsrapport der har følgende relevante bemærkninger til gulvkonstruktionen:
...
Det fremgår endvidere af det udarbejde energimærke, at gulvene er uisoleret dækbeton på jord samt gulv mod jord.
...
Det e r besigtigelseskonsulentens vurdering, at forholdet i tilstandsrapporten med karakteren UN er korrekt og fyldestgørende beskrevet. Det bekræftes endvidere på bag grund af besigtigelsen, at betondækket eftergiver let ved belastning.

Karakteren og beskrivelsen er generel og ikke nærmere fastsat til en bestemt sted på ejendommen, hvorfor det er selskabets opfattelse, at klager i forbindelse med købet af ejendommen fik oplysninger om, at gulvene generelt skulle undersøges, såfremt gulvenes beskaffenhed havde betydning for købet af ejendommen.

Med karakteren UN og oplysningerne om, at der var uisoleret dækbeton på ejendommen var det muligt for klager at konstatere forholdet forud for købet.

Ved ikke at have undersøgt forholdet nærmere har klager påtaget sig risikoen i forbindelse med eventuelle omkostninger til etablering af et gulv, der kan tjene som undergulv for en træbelægning.

Dansk Boligforsikring A/S har på baggrund af ovenstående afvist at dække forholdet."

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 erfaringsmæssigt 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 i tilstandsrapporten. 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.

...

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 ses at være overholdt af sælger i dennes ejerperiode, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet har fået forelagt de fremsendte fotografier.

Nævnet udtaler:

Nævnet bemærker, at selskabet har tilbudt at erstatte udgifterne til reparation og udskiftning af ventiler. Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at der herudover ikke er grundlag for at pålægge selskabet at udbetale yderligere erstatning for det anmeldte forhold vedrørende varmeinstallationen.

For så vidt angår betongulvet må nævnet erklære sig enigt med selskabet i, at UN markeringen er generel og derfor må antages at vedrøre alle gulve.

Under disse omstændigheder kan nævnet ikke kritisere selskabets afgørelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen