798/08

Den 9. juni 2008 blev i sag nr. 72.731:

xxx xxxxxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Købstædernes Forsikring
Grønningen 1
1270 København K

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Købstædernes Forsikring, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldt fejlkonstrueret gulv og ulovlige vvs-installationer i det forsikrede sommerhus.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Hvad angår de ulovlige vvs-installationer har selskabet afvist disse med henvisning til, at klageren har undladt at tegne udvidelsen for Ulovlig Installationer og Bygningsindretninger.

Det fremgår af sagen, at det forsikrede sommerhus er opført i 1970, og at klageren overtog huset den 11/10 2002 på baggrund af tilstandsrapport dateret 4/7 2002.

Den 14/8 2007 anmeldte klageren pr. e-mail, at han i forbindelse med en igangværende om- og tilbygning havde konstateret, at gulvkonstruktionen i hele huset var lavet forkert. Han oplyste, at dampspærrerne lå nederst under isoleringen mod den kolde side, hvorfor der dannedes fugt med risiko for skimmelsvamp og råd m.v. Desuden oplyste klageren, at fejlkonstruktionen betød, at han i forbindelse med planlagt pålægning af nyt gulv

oven på det eksisterende, ikke ville kunne få garanti på det nye gulv. Udbedring af forholdet inklusiv montering af nyt gulv beløber sig i henhold til overslag indhentet af klageren og dateret 14/8 2007 til 74.067,66 kr.

Samtidig anmeldte klageren, at der gik et uisoleret vandrør fra badeværelset og igennem isoleringen tværs gennem huset. Det betød ifølge klageren, at det eksisterende gulv skulle brækkes op og efterfølgende genopbygges korrekt samtidig med, at vandrøret skulle isoleres.

Efter møde med vvs-installatør anførte klageren i skrivelse af 20/8 2007, at installatøren havde konstateret, at stort set hele vvs-installationen var lavet ulovligt. Klageren fremsendte diverse fotos til dokumentation heraf. Billederne er tillige vedlagt klagesagen og er blevet forelagt nævnet. Udbedring af vvs-installationen beløber sig i henhold til overslag indhentet af klageren, der er dateret den 30/8 2007, til 26.875 kr.

Ved registrering af bygningen i tilstandsrapporten har den beskikkede bygningssagkyndige ikke gjort nogen bemærkninger om de anmeldte forhold. Af rapporten fremgår dog:

"**Sælgers oplysninger om ejendommen**

...

		Ja	Nej	?
0.	**Generelle oplysninger**			
...				
0.6	Er bygninger eller dele af bygning udført som selvbyg eller medbyg? Hvis ja, hvilke dele af bygningerne? ***Beklædning, tag, køkken, bad, nye vinduer og døre (er vvs-installatør)***	☒	☐	☐
...				
10.	**Vvs-installationer**			
...				
10.2	Er dele af vvs-installationerne udført af personer uden autorisation? Hvis ja, hvilke?	☐	☒	☐"

En bygningssagkyndig tilknyttet selskabet besigtigede 31/8 2007 ejendommen og har i skaderapport af 7/9 2007 anført:

"BESKRIVELSE AF HUSET: Ejendommen er et træbygget sommerhus jf. tilstandsrapporten fra 1970. Ejendommen er på 79 m^2 jf. tilstandsrapporten.

BESKRIVELSE AF SKADE: 1. Konstruktionsfejl i gulve.
I forbindelse med om-/tilbygning opdages, at der i gulvet er lagt plastik i forbindelse med tidligere isolering. Plastikken

ligger over bjælkelaget, men er trukket neden om isoleringen.

Ved besigtigelsen ses plastikken oplagt som ovenstående beskrevet. Der ses ikke nedbrydning i gulvene, og der kan ikke konstateres forhøjet opfugtning i trægulvene, der er ud over det forventelige for tilsvarende ejendomme af samme alder i almindelig god vedligeholdelse.

2. Ulovlige vvs-installationer.
I forbindelse med renoveringen af ejendommen opdages ulovlige vvs-installationer gemt i skab i det tidligere køkken. Der er ikke sket en skade som følge af installationernes ulovligheder i de 5 år forsikringstager har haft ejendommen.

FORSIKRINGSDÆKNING: Efter gennemgang af skadesanmeldelse samt besigtigelse af de anmeldte skader hos forsikringstager har vi følgende kommentarer:

1. Konstruktionsfejl i gulve.
Der vurderes ikke, at være tale om nogen skade i form af ødelæggelse eller forhold der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål i nævneværdigt omfang. Forholdet vurderes derfor ikke dækket."

Efter modtagelse af afslaget i skaderapporten har klageren indhentet udtalelse af 26/9 2007 fra Tømrermester T.L., der har anført:

"Du har i forbindelse med en ejerskifteforsikringssag anmodet om en udtalelse vedr. den konstaterede og anmeldte fejlkonstruktionen af gulvet på adressen H.vej 59, hvor jeg i øjeblikket har tømmerentreprisen på den igangværende om - og tilbygning.

Du ønsker bl.a. en udskiftning af det eksisterende laminatgulv og i den forbindelse skal det hermed præciseres, at den eksisterende opbygning af gulv gør, at jeg tager forbehold for egne og producentens forpligtelser i forbindelse med levering og montering af nyt lamelgulv. Opbygningen med dampspærre på 'kold' side af isolering bevirker en risiko for ophobning af fugt i konstruktionen. Denne fugt skal transporteres gennem hele gulvet dvs. isolering, bjælkelag, undergulv og laminat-/lamelgulv. Både det eksisterende laminatgulv og det nye lamelgulv er ikke konstrueret på en måde, så det har evne til at bortlede fugt. Derfor vil fugten ophobes i og på underside af gulvet hvilket efter min mening kan have uoverskuelige følger for ejendommen.

Der vil ikke kunne gives garanti på det nye lamelgulv med mindre den eksisterende gulvkonstruktion brækkes op og genetableres korrekt.

For god ordens skyld skal jeg påpege at det - for at hindre de ovenfor omtalte følgevirkninger - anbefales at få lavet gulvkonstruktionen under det nuværende laminatgulv korrekt, uanset om der lægges nyt lamelgulv eller ej."

Klageren har tillige indhentet udtalelse vedrørende de ulovlig vvs-installationer og af denne dateret den 25/9 2007 fremgår:

> "Der er tale om installationer, der ikke er udført korrekt og som efter min opfattelse ikke er i overensstemmelse med, hvad der kan forventes, såfremt arbejdet er lavet af en autoriseret vvs-installatør.
>
> *Denne vurdering kommer jeg bl.a. frem til på baggrund af følgende:*
>
> *Skjulte samlinger i væg på vandinstallation udført som kompressionssamlinger på kobberrør.*
>
> *Vandrør til udendørs vandhane udført i traditionelle svejste galvaniserede stålrør og fittings under gulve og uden kondens isolering.*
>
> *Sikkerhedsventil på varmtvandsbeholder ikke placeret korrekt.*
>
> Jeg vil derfor ikke kunne stå inde for den gamle installation i forbindelse med den igangværende ombygning, med mindre disse installationer bliver udskiftet og udført korrekt."

I forbindelse med sagens indbringelse for Ankenævnet for Forsikring har klageren kontaktet et andet forsikringsselskab angående bygningskaskoforsikring, hvor policeafdelingen har i skrivelse af 16/10 2007 anført:

> "Vi kan desværre ikke tilbyde dig udv. rørskade og råd-, svampe-, insektdækningen før fejlkonstruktionerne er udbedret."

Ved skrivelse af 20/10 2007 har klageren indbragt sagen for nævnet med påstand om dækning af de anmeldte skader.

Det til selskabet tilknyttede forsikringsagentur Caplloyd har på vegne af selskabet i svarskrivelse af 12/11 2007 anført:

> "**1.: Konstruktionsfejl i gulve**
> I forbindelse med om-/tilbygning opdager forsikringstager, at der i gulvet er lagt plastik i forbindelse med tidligere isolering. Plastikken ligger over bjælkelaget, men er trukket neden om isoleringen.
>
> Ved besigtigelsen ses plastikken oplagt som ovenstående beskrevet. Der ses ikke nedbrydning i gulvene, og der kan ikke konstateres forhøjet opfugtning i trægulvene, der er ud over det forventelige for tilsvarende ejendomme af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.
>
> Forholdet er ikke dækket, da skadedefinitionen, jf. pkt. 4 i forsikringsbetingelserne ikke er opfyldt. Ved afgørelsen er lagt vægt på, at der ikke er sket en aktuel bygningsskade, og der vurderes ikke at være nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

2.: Ulovlige Vvs-installationer
I forbindelse med renoveringen af ejendommen opdager forsikringstager ulovlige vvs-installationer gemt i skab i det tidligere køkken. Der er ikke konstateret skade som følge af installationernes ulovligheder i de 5 år, forsikringstager har haft ejendommen.

Iflg. forsikringsbetingelsernes pkt. 3 omfatter forsikringen ikke forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet. Iflg. reglerne for huseftersynet omfatter den bygningssagkyndiges gennemgang ikke el- og vvs-installationers funktion. Forsikringstager har endvidere undladt at tegne udvidelsen for Ulovlige Installationer og Bygningsindretninger, jf. pkt. A under 'Udvidelser til forsikringen'. Forholdet er følgelig ikke dækket."

Klageren er til selskabets svarskrivelse i skrivelse af 19/11 2007 fremkommet med følgende kommentarer:

"Jeg vil gerne understrege at jeg ikke har anmeldt synlige skader, hverken vedr. vvs-problemet eller vedr. gulvproblematikken. Derfor undrer det mig meget, at selskabet kun beskæftiger sig med synlige skader. Jeg henholder mig udelukkende til sandsynligheden for et værditab begrundet i de to forhold, samt fejlagtige og ukorrekte oplysninger i tilstandsrapporten. Derfor har jeg indhentet og vedlagt Lærerstandens Brandforsikrings udtalelse vedr. forsikringssituationen og samtidig kan jeg henvise til ordlyden fra Forsikringsankenævnets udmeldinger om typiske klager på adressen: http://www.ankeforsikring.dk/Typiske_aarsager_til_klager/Ejerskifteforsikring/Selskabet_paastaar_ikke_risiko.aspx, hvor der bl.a. står:

Selskabet påstår, at der ikke er nærliggende risiko for skade
Vi har her at gøre med, at der er konstateret en fejl ved bygningen - typisk en konstruktionsfejl. Køberen vil gerne have rettet fejlen. Men hvis det må antages, at fejlen ikke har betydning for anvendelsen af bygningen eller påvirker bygningens værdi i nævneværdig grad, har han ikke krav på udbedring af skaden.
Et fingerpeg herom fås ofte ved at undersøge, om det forsikringsselskab, hvori bygningen er bygningskaskoforsikret, vil anse det for problematisk at forsikre ejendommen med den omtalte konstruktionsfejl. Hvis det giver problemer at få tegnet bygningskaskoforsikring uden forbehold, peger det i retning af, at fejlen har indvirkning på ejendommens værdi, idet en køber af huset sædvanligvis vil kræve kompensation, hvis der er forbehold på forsikringen.

Vedr. vvs-installationen er det IKKE korrekt, at den var i et skab. Det er tale om HELE vvs-installationen i køkkenvægen BAG såvel et ovnskab som vaskeskabet. Jeg kan selvfølgelig ikke afgøre, om installationen er direkte ulovlig, men jeg kan henholde mig til, at udtalelsen om, at den ikke er udført af aut. vvs-installatør, er direkte i strid med oplysningen i tilstandsrapporten. Dette problem er efter min opfattelse dækket jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5 ('*med mindre forholdet er klart forkert beskrevet*').

Det er nu 3. gang at min modpart giver nøjagtigt enslydende svar **UDEN** at forholde sig til den af mig fremsendte dokumentation fra såvel håndværkere som fra Lærerstandens Brandforsikring.

DERFOR:
1) Det var nødvendigt at ændre gulvkonstruktionen for:
   a) - at undgå værdiforringelser af ejendommen p.g.a. manglende normal forsikringsmulighed

b) - at undgå råd og svamp i den eksisterende gulvkonstruktion, hvor der som øverste lag var lagt et pergo-gulv direkte oven på det oprindelige fyrplankegulv, hvorved alt var lukket inde mellem dette tætte pergo-gulv og plastik på koldsiden.
c) - at kunne få garanti på evt. lægning af nyt gulv oven på det eksisterende fyrplankegulv.

2) Hvad vvs-problemet angår gælder:
Der er afgivet direkte løgnagtige oplysninger fra sælger i tilstandsrapporten, hvilket efter, at dette er konstateret, påvirker værdien af ejendommen i negativ retning, da det nu er dokumenteret, at der ikke kan tegnes en normal udvidet rørskadeforsikring med mindre vvs-installationen udføres af aut. vvs-montør."

Klageren stiller sig desuden i klageskrivelse af 20/10 2007 undrede overfor, at det er den samme person fra et rådgivende firma, der takserer, udfærdiger første afgørelse og efterfølgende afviser klagen.

Selskabet har i skrivelse af 30/11 2007 anført følgende bemærkninger:

"Forsikringstager har ikke over for os sandsynliggjort, at der ikke kan tegnes forsikringsdækning på ejendommen fra bygningskaskoforsikringen i et sådant omfang, at forsikringstagers ejendom mister værdi som følge af forholdet.. Men uanset dette er det jo også muligt, at forsikring kan fås fra andre selskaber uden forbehold på dette punkt (udvidet rør).

Med hensyn til vvs-installationerne ændrer forsikringstager sin udtalelse i forhold til besigtigelsen, men det ændrer ikke ved, at der ikke er nogen skade på ejendommens installationer og at forsikringstager har fravalgt at tegne udvidelsen for ulovlige installationer og bygningsindretninger som tidligere beskrevet.

Vedr. plastik på den kolde side i gulvet, så er det normalt, at man lægger plastikken mod den kolde side for at undgå opstigende fugt. Det er fejlagtigt, at det i gulv hedder dampspærre, det er fugtspærre, man lægger i gulvet.

Vedr. ny garanti på gulvet, så vedkommer det ikke ejerskifteforsikringen, at der ikke kan garanteres for nye materialer eller ombygninger. Forsikringen dækker ejendommen som den stod ved overtagelsen ikke evt. ændringer i forbindelse med nyt på gammelt.

Sælgers oplysninger i tilstandsrapporten mener vi ikke kan betegnes som groft uagtsomme og således ansvarspådragende. I øvrigt er der i sælgers oplysninger i tilstandsrapporten på side 7 af 12 beskrevet følgende. 'Købers opmærksomhed henledes på, at det ikke kan forventes, at sælgeren i alle tilfælde har et dækkende kendskab til forholdene, især ikke hvis de ligger før sælgers overtagelse af ejendommen eller adskillige år tilbage'."

Nævnet er blevet forelagt de i sagen i øvrigt vedlagte fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"4. Hvilke forhold er dækket
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 eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Manglende bygningsdele kan også udgøre 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.
...
Udvidelser til forsikringen
A. Særlig udvidelse til forsikringen: ULOVLIGE INSTALLATIONER OG BYGNINGSINDRETNINGER (kun hvis specifikt tilvalgt og mod mérpræmie)"

Nævnet udtaler:

Nævnet bemærker, at den forsikrede ejendom er et sommerhus, der er opført i 1970, og at klageren i august 2007 i forbindelse med en om- og tilbygning blev opmærksom på forholdene omkring gulvkonstruktionen. Selv om gulvet på dette tidspunkt havde ligget i knap 40 år uden problemer, finder nævnet, at det pålagte laminatgulv - der ikke tillader fugttransmission - sammenholdt med placeringen af dampspærren udgør en nærliggende risiko for skade.

Nævnet finder derfor, at udgiften til etablering af ny damp-/frostspærre er dækningsberettigende.

Da klageren ikke har tegnet den af selskabet udbudte udvidede ulovlighedsdækning, og da forholdet vedrørende vvs-installationen ikke ses at være omfattet af forsikringens basisdækning, finder nævnet ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for den ulovlige vvs-installation. Nævnet har hermed ikke taget stilling til, om sælgeren af sommerhuset har pådraget sig et ansvar.

Herefter

b e s t e m m e s :

Selskabet, Købstædernes Forsikring, skal anerkende, at udgiften til korrekt placering af fugt-/dampspærren er dækningsberettigende.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

J. Hermann