810/08

Den 30. december 2008 blev i sag nr. 73.539:

xxxxxxxxx xx
xxxxxxx xxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxx xxxxxxxx x
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 dækning for en række anmeldte forhold

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

Klagerne modtog oprindeligt afslag på dækning fra selskabet den 21/6 2006, hvorefter de anlagde sag mod sælgerne af ejendommen for derigennem at få forholdene udbedret. Da klagerne ikke inden anlæggelsen af sagen mod sælgerne havde påklaget selskabets afslag, blev sælgernes advokat via procesaftale ved retten bemyndiget til på vegne af klagerne at indbringe sagen for nævnet. Nævnet er herefter gået ud fra, at sagen mellem klagerne og sælgerne af ejendommen er stillet i bero, indtil nævnets afgørelse foreligger.

Da selskabet ikke inden sagens indbringelse for Ankenævnet for Forsikring havde haft mulighed for at genbehandle sagen, indeholder selskabets svar alene dets genbehandling af de påklagede forhold.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1930, og at klagerne erhvervede ejendommen pr. 29/7 2004 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 25/6 2004. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	***Beboelse***			
A	***3.0 Yder- og indervægge***			
	3.1 Facader/gavle	*K1*	*1*	*Facadevægge over sokler og ved tagnedløb sydøst er mørkere end resten af facaden sandsynligvis pga. byggefugt.*"

Ad fugt i ydervægge:

Af skønserklæring af 8/8 2005 udarbejdet af ingeniør B.J. fremgår bl.a.:

"***Spørgsmål 6*** A) Skønsmanden bedes gennemgå ejendommen udvendigt og oplyse, hvorvidt han kan konstatere revner og/eller afskalninger i det pudsede.

B) Såfremt 6a besvares bekræftende, bedes revner og/eller afskalninger beskrevet og årsagen til det konstaterede bedes tillige oplyst sammen med omkostningerne til afhjælpning heraf.

Svar ad sp. 6 ***Ja, der kan konstateres revner og afskallinger i facaderne. Årsagen er at arbejdet ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, den pudsede overflade bærer præg af at være udført af en ufaglært murer.***"

Af supplerende skønserklæring af 5/1 2006 udarbejdet af ingeniør B.J. fremgår bl.a.:

"Spørgsmål 10: A) Skønsmanden bedes oplyse, om der ved oppudsning af facader og sokkel er anvendt korrekte materialer.

B) Såfremt spørgsmål 10A besvares benægtende, bedes skønsmanden oplyse udbedringsmetode samt udbedringsomkostningerne.

Svar ad sp. 10: ***A) Facader og sokkel er pudset i en form for færdigblandet mørtel f.eks. fra M. eller S...mørtel. Det er ikke muligt at sige om det anvendte materiale er korrekt, da der ikke findes en kvalitetssikring af det udførte arbejde. Men da der kan konstateres afskalninger på facaderne og soklen, er det udførte arbejde ikke udført håndværksmæssigt korrekt.***

B) Facaderne og soklen bør sandblæses og pudses af en faglært murer."

Selskabet taksator, bygningskonstruktør M.J., besigtigede ejendommen den 22/5 2006 og anførte som følge heraf i taksatorrapport af 23/5 2006:

"**2) Opfugtning af ydervæg**
Der kan ved besigtigelsen konstateres, at ydervæggene ses at være opfugtet i den nederste 1 m, og pudset ses at skalle af, ligeledes ses sålbænke at afskalle. Væggen ses at være dårligt oppudset og der mangler finish ved hjørner og kanter.
Væggen vurderes at være nypudset i forbindelse med renoveringen af ejendommen.
...
Tilstandsrapporten
...
2) Opfugtning af ydervæg
Der ses at være anmærkninger som beskriver de konstaterede forhold fuldt ud eller korrekt.
Tilstandsrapporten ses at anmærke at, facadevægge over sokler og ved tagnedløb sydøst er mørkere end resten af facaden sandsynligvis pga. byggefugt, med K1 under pkt. 3.1.
...
Konklusion
...
2) Opfugtning af ydervæg
Det konkluderes på baggrund af besigtigelse at opfugtningen ikke afviger væsentligt i forhold til andre intakte bygninger af samme alder.
Ejendommen er opført på syldsten, der er afsluttet med et skifte i mursten. Der er formentlig ikke anvendt murpap imellem fundament og ydervægge, da det ikke var sædvanligt anvendt på opførelsestidspunktet.
Opfugtningen er formentlig opstigende grundfugt, der samler sig i ydermuren. Dette er helt sædvanligt set på ældre ejendomme."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 21/6 2006 til klagerne:

"Forholdet er som sådan af æstetisk karakter. Der er ikke fare for at bygningen tager skade heraf, da pudset hen ad vejen vil falde af og dermed vil fugten fra bygningen igen kunne trænge ud. For at det pågældende forhold skal være dækket af deres ejerskifteforsikring skal skadesbegrebet være opfyldt.
...
Der er ikke tale om et forhold ved bygningen konstruktionsmæssigt, eller der nævneværdigt nedsætter bygningens værdi. Ankenævnet for Forsikring har ligeledes tidligere taget stilling her til. I sagen 65.872 af 24. okt. 2005 var der problemer med puds og maling der skallede af. Problemerne var ikke til stede ved overtagelsen da huset var forholdsvist nymalet."

Klagernes advokat har ved skrivelse af 28/2 2008 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal yde dækning til udbedring af ydervæggene. Advokaten har til støtte herfor anført:

"Her er det min klare opfattelse, at selve det forhold at pudset falder ned er en skade i ejerskifteforsikringens forstand."

Selskabet fastholdt sin afgørelse i skrivelse af 23/4 2008 til klagernes advokat. Til støtte herfor anførte selskabet:

"Det fremgår således klart af tilstandsrapporten, at der er opfugtning over soklerne på facadevæggene. Deres klient har således allerede inden købet været blevet gjort opmærksom på, at der er denne opfugtning af ydervæggene. Hvis det var væsentligt for Deres klient, at

der ikke var denne opfugtning og den medfølgende risiko for pudsafskalninger, kunne Deres klient allerede inden købet have krævet en nærmere undersøgelse eller afslag i pris.

Forhold der er nævnt i tilstandsrapporten er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen, idet man netop som køber har været vidende om disse inden endelig aftale indgås.
...
Det fremgår af skønsmandens erklæring af 8. august 2005, at facadens afskalninger skyldes, at den pudsede overflade ikke er udført håndværksmæssigt korrekt - formentlig af en ufaglært murer.

Det fremgår af Sælgeroplysningerne (tilstandsrapportens side 9), at hele hovedhuset er opført som selv- eller medbyg. Deres klient har således været vidende om, at den foretagne ombygning ikke kan forventes at være udført efter professionel standard.

Det fremgår af købsaftale samt skøde, at '*sælger indestår for, at alle arbejder i forbindelse med ombygningen er udført på håndværksmæssigt korrekt måde og med anvendelse af sædvanlige materialer*'.

Forhold der er omfattet af en garanti, er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen. En indeståelse er at ligestille med en garanti og jeg skal derfor henlede Deres opmærksomhed på forsikringsbetingelsernes punkt 4. Undtagelser for dækning:

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

Jeg skal på den baggrund beklage, at de opfugtede ydervægge og deraf følgende nedfaldent puds ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen."

Ad uisoleret rør:

Af skønserklæring af 8/8 2005 udarbejdet af ingeniør B.J. fremgår bl.a.:

"Spørgsmål 7 A) Skønsmanden bedes oplyse, om ejendommens vandrør er isoleret håndværksmæssigt korrekt.

B) Såfremt spørgsmål 7A besvares benægtende, bedes skønsmanden beskrive det konstaterede samt oplyse, hvilke krav, der stilles til isolering af vandrør.

C) Såfremt spørgsmål 7A besvares benægtende, bedes skønsmanden oplyse udbedringsmetode samt udbedringsomkostningerne.

Svar ad sp. 7 ***Ved anden besigtigelse blev der taget hul i facaden og det kunne konstateres, at vandrøret lå uisoleret på udvendige side.***

Vandrør skal isoleres iht. DS 452.

Det udførte vvs-arbejde bærer præg af at være udført af en ikke aut. vvs-montør.

For at få isoleret vandrøret i køkkenet og i bryggerset korrekt, vil de medføre, at der tages hul i væggen begge steder. Væggen retableres igen og malerbehandles som afslutning."

Af supplerende skønserklæring af 5/1 2006 udarbejdet af ingeniør B.J. fremgår bl.a.:

"Spørgsmål 9: Skønsmanden anfører i sit svar på spørgsmål 7:

'*For at få isoleret vandrøret i køkkenet og bryggerset korrekt, vil det medføre, at der tages hul i væggen begge steder. Væggen retableres igen og malerbehandles som afslutning.*

Anslået omkostninger hertil ekskl. moms kr. 15.000,00.'

A) Skønsmanden bedes oplyse, om der i den anslåede udbedringsomkostning er indeholdt udgifter til nedtagning og genopsætning af køkken samt bryggerselementer. I benægtende fald bedes skønsmanden oplyse omkostningerne hertil.

Svar ad. sp. 9: ***Det er forudsat, at der tages hul på væggen indvendigt, når køkkenet er demonteret i forbindelse med udbedring. Ellers er det nødvendigt at udføre arbejdet udefra.***"

Selskabet taksator, bygningskonstruktør M.J., besigtigede ejendommen den 22/5 2006 og anførte som følge heraf i taksatorrapport af 23/5 2006:

"**4) Uisoleret vandrør**
Det fremgår af skønsmandens rapport at vandrør er ført ned til køkkenvask og vaskemaskine på den kolde side af isoleringen.
Det vurderes at vandrør er nyetableret i forbindelse med renoveringen af ejendommen.
...
Konklusion
...
4) Uisoleret vandrør
Vandrøret, der er udført af P.-rør, ses at være forkert placeret eller mangle isolering. Ifølge skøns erklæringen og vandnormen DS 452 skal vandrør isoleres.
Udbedring af forholdet ses at være enten åbning af facaden for at få adgang til vandrør eller udbedring i forbindelse med udbedring af gulvet ..."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 21/6 2006 til klagerne:

"Ved besigtigelse kunne det konstateres at vandrør lå uisoleret på udvendig side. Forholdet kunne kun konstateres ved at der blev taget hul i facaden.

Der er ikke konstateret rørskader eller følgeskader heraf.

Da De har tegnet en basisdækning og ikke en udvidet dækning, er ulovlige bygningsindretning ikke omfattet af Deres ejerskifteforsikring. Ulovlige bygningsindretninger som dette forhold må betegnes som værende, da det ikke opfylder vandnormen DS 452, er omfattet under den udvidede forsikringsdækning jf. forsikringsbetingelserne pkt. 15.
..."

> Der er ikke indtrådt en skade som følge af ulovligheden, og der er heller ikke en nærliggende risiko for at en skade indtræder."

Klagernes advokat har ved skrivelse af 28/2 2008 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal yde dækning til udbedring af det uisolerede rør. Advokaten har til støtte herfor anført:

> "... det er min klare opfattelse, at den manglende isolering er en manglende bygningsdel på hvilken baggrund forholdet er dækket under ejerskifteforsikringsdækningsområdet."

Selskabet fastholdte sin afgørelse i skrivelse af 23/4 2008 til klagernes advokat. Til støtte herfor anførte selskabet:

> "Det fremgår af skønsmandens rapport af 8. august 2005, at vandrøret i køkken og bryggers er lagt uisoleret på den udvendige side. Det er skønsmandens opfattelse, at det udførte arbejde bærer præg af at være udført af en ikke-autoriseret vvs-installatør.
>
> Igen skal jeg henvise til, at Deres klient inden købet af ejendommen er blevet gjort opmærksom på, at hovedhuset er ombygget som selv- og medbyg. Dette har givet Deres klient anledning til i skøde og købsaftale at få indføjet en klausul om, at sælger indestår for, at al arbejdet er udført håndværksmæssigt korrekt og med sædvanlige materialer. Røret er lagt uden isolering hvilket ikke er håndværksmæssigt korrekt. Jeg skal derfor igen henvise til forsikringsbetingelsernes punkt 4. Undtagelser fra dækning, vedrørende garanti fra 3. mand - som citeret ovenfor.
>
> De skriver i øvrigt i Deres klage, at den manglende isolering er at sidestille med en manglende bygningsdel. Det er korrekt at en manglende bygningsdel kan være en skade, hvis den opfylder skadedefinitionen. Der kan ikke konstateres en skade på vandrøret og da vandrøret har været funktionelt siden 2004, er der næppe nærliggende risiko for skade som følge af den manglende isolering.
>
> I den forbindelse skal jeg henlede Deres opmærksomhed på DMI's vejrarkiv, hvoraf det fremgår at der i Deres klients ejerperiode har været temperaturer helt ned til -19,3 grader C. Såfremt der var nærliggende risiko for frostsprængninger af vandrøret, var det sket.
>
> Jeg skal derfor beklage, at det uisolerede vandrør ikke er omfattet af Deres klients ejerskifteforsikring og i den forbindelse igen henvise til forsikringsbetingelsernes punkt 3.1, som citeret ovenfor."

Ad tykkelsen af dæklaget:

Af skønserklæring af 8/8 2005 udarbejdet af ingeniør B.J. fremgår bl.a.:

> "Spørgsmål 3 A) Skønsmanden bedes besigtige klinkegulvene i stueetagen og oplyse, om gulvvarmen er udført håndværksmæssigt korrekt.
>
> B) Såfremt spørgsmål 3B besvares benægtende, bedes skønsmanden oplyse udbedringsmetode samt udbedringsomkostningerne.

Svar ad sp. 3 ***Det kunne ved anden besigtigelse konstateres at gulvet bliver varmt i zoner pr. ca. 30 cm dvs. at varme fra de enkelte varmerør ikke har tilstrækkelig dæklag af beton for at kunne fordele varme under 45 grader. Årsagen hertil er at betongulvet ikke er udført håndværksmæssigt korrekt hvad angår indstøbning af varmeslanger min. 75 mm beton over varmeslangerne.***

Såfremt at gulvvarmen skal fungere korrekt, skal der etableres det fornødne dæklag. Dette kan gøre ved, at der støbes ca. 5 cm ovenpå det eksis. gulv. Dette medfører nye klinkegulve og nye trægulve i stueplan. Ca. 105 m^2."

Af supplerende skønserklæring af 5/1 2006 udarbejdet af ingeniør B.J. fremgår bl.a.:

"Spørgsmål 8: Skønsmanden anfører i sit svar på spørgsmål 3:

'*Såfremt gulvvarmen skal fungere korrekt, skal der etableres det fornødne dæklag. Dette kan gøres ved, at der støbes ca. 5 cm ovenpå det eksisterende gulv. Dette medfører nye klinkegulve og nye trægulve i stueplan. Ca. 105 m^2.*

Anslået pris ekskl. moms kr. 180.000,00'

A) Skønsmanden bedes præcisere, hvorledes den anslåede udbedringsomkostning fordeles på henholdsvis materialer og arbejdsløn, herunder om der i udbedringsomkostningerne er medtaget omkostninger til nedtagning og genopsætning af køkken, bryggerselementer og badeværelse, hævelse af gulvafløb samt dørkarme, herunder omkostninger til murer/maler i den forbindelse. I benægtende fald bedes skønsmanden oplyse omkostningerne hertil.

B) I relation til entredøren, bedes skønsmanden oplyse, om det er en håndværksmæssig korrekt løsning at hæve entredøren, såfremt dette kommer i karambolage med udhænget.

Svar ad. sp. 8: ***A) Alle omkostninger til demontering og genmontering af køkken- og bryggerselementer er indeholdt. Men der er ikke indeholdt omkostninger til nye indvendige døre og ny facadedør. De indvendige defekte døre skal alligevel udskiftes, så der mangler kun omkostninger til ny hoveddør. Det er en forudsætning, at arbejdet udføres af en faglært håndværker, således at de kun vil være nødvendigt at udføre malerreparationer.***

...

Spørgsmål 13 (ad spørgsmål 3)

A) Ifølge vedlagte installationshåndbog skal betonlaget over varmerørene være mellem 30 og 90 mm, mens skønsmanden forlanger mindst 75 mm. Hvad er korrekt?

Svar ad 13: ***Det i anvisningen angivet dæklag på 30-90 mm er korrekt, men det forudsætter, at arbejdet udføres håndværksmæssigt korrekt, således at der vil være en ensartet varmefordeling på gulvfladerne, hvilket ikke er tilfældet i nærværende sag. De 75 mm beton ovenpå***

varmeslangerne er det teoretisk nødvendige betonlag som bør være ovenpå varmeslangerne for at opnå en god komfort og et godt indeklima."

Selskabet taksator, bygningskonstruktør M.J., besigtigede ejendommen den 22/5 2006 og anførte som følge heraf i taksatorrapport af 23/5 2006:

"**5) Forkert udført gulvvarme**
Der kan ved besigtigelsen konstateres at gulvvarmen er installeret ukorrekt.
Det kan helt præcist mærkes hvor varmeslangerne er placeret i gulvet, idet det er der varmen er i en stribe ca. pr. 300 mm.
Felterne imellem er kolde.
Det vurderes at gulvvarme er etableret i forbindelse med renoveringen og må anses for værende nye.
...
Konklusion
...
5) Forkert udført gulvvarme
Varmen i gulvet kan føles i striber, dette kan skyldes at der er et for lille dæklag over varmeslangerne, eller at disse er placeret for langt fra hinanden.
Det må konkluderes, at arbejdet er udført af en ikke fagmand, uden tilstrækkelig viden på området. Udbedring af forholdet må i første omgang være en udredning af punkt 6, således at det kan fastslås at der er den fornødne varme til rådighed, samt at der ikke er luft i anlægget, eller utætheder, hvilket kan have stor indvirkning specielt på gulvvarme anlæg."

Af supplerende skønserklæring af 3/10 2006 udarbejdet af ingeniør B.J. fremgår bl.a.:

"Spørgsmål 15: Kan der tænkes en anden årsag til den stribevis opvarmning, der omtales i spørgsmål 3, end et utilstrækkeligt dæklag af beton, f.eks. at fremløbstemperaturen er for høj?

Svar ad sp. 15 ***Der kan ikke umiddelbart tænkes en anden årsag til den stribevis opvarmning af gulvene end utilstrækkelig dæklag.***

Fremløbstemperaturen for klinkegulve må ikke overstige 35-45 grader, da der kan opstå skader på klinkerne og fugerne.
I nærværende sag har der også været problemer med at kunne opvarme ejendomme, så sandsynligheden for at årsagen skulle være høj fremløbstemperatur må betragtes som usandsynlig."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 21/6 2006 til klagerne:

"Ved besigtigelse kunne det konstateres at gulvvarmen føles i striber enten pga. varmeanlæggets funktionsbesvær eller et for lille dæklag over varmeslangerne. Gulvvarmen føles utilstrækkelig i forhold til optimal funktion.

Der er ikke konstateret deciderede rørskader eller følgeskader heraf.
...
Der er ikke indtrådt en skade som følge af forholdet, og der hviler ikke en nærliggende risiko for at en skade indtræder."

Klagernes advokat har ved skrivelse af 28/2 2008 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal yde dækning til udbedring af dæklaget, og har til støtte herfor anført:

> "For så vidt angår gulvvarmen, så har skønsmanden i sine erklæringer vurderet, at dæklaget ikke skulle være tilstrækkeligt tykt. Når dette lægges til grund er der på ny tale om en manglende bygningsdel i form af et manglende dæklag og forholdet bør derfor dækkes af ejerskifteforsikringen."

Selskabet fastholdte sin afgørelse i skrivelse af 23/4 2008 til klagernes advokat. Til støtte herfor anførte selskabet:

> "Det kunne ved besigtigelsen konstateres, at varmeslangerne er placeret således at gulvet opvarmes i 'striber'. Det skyldes ifølge skønsmanden - se skønsrapport af august 2005 og januar 2006 - at slangerne ikke er lagt håndværksmæssigt korrekt.
> Varmeslanger afgiver en varme der udgår fra dem i en vinkel på ca. 45 grader. Det betyder, at jo længere der er mellem slangerne, jo tykkere skal dæklaget være for at sikre en ensartet varme på gulvoverfladen.
>
> I Deres klients ejendom, er der ikke overensstemmelse mellem afstanden mellem varmeslangerne og dæklagets tykkelse. Dette medfører, at gulvet opvarmes i 'striber'.
>
> En sådan opvarmning er naturligvis ikke optimal, men det medfører ikke, at der er en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Hverken gulv eller gulvslanger har taget skade af den uhensigtsmæssige udlægning og der er heller ingen risiko for, at det vil ske.
>
> Forholdet er derfor ikke omfattet af ejerskifteforsikringen. Jeg henviser igen til forsikringsbetingelsernes punkt 3.1.
>
> For så vidt angår Deres bemærkninger om det 'manglende' dæklag, skal jeg henvise til mine kommentarer ovenstående om sammenhængen mellem manglende bygningsdele og skadebegrebet.
>
> Det er lagt til grund af skønsmanden, at varmeslangerne ikke er udlagt håndværksmæssigt korrekt. Ejerskifteforsikringen dækker - som nævnt ovenfor - ikke forhold hvor der er afgivet en garanti af 3. mand. Deres klient har fået en sådan garanti i købsaftale og skøde, og jeg kan derfor henvise Dem til at søge forholdet dækket hos sælger. Jeg henviser igen til forsikringsbetingelsernes punkt 4. Undtagelser fra dækning, vedrørende afgivne garantier.
>
> På den baggrund skal jeg beklage, at den uhensigtsmæssige opvarmning af Deres klients bolig ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen."

Ad G.-anlæg:

Af skønserklæring af 8/8 2005 udarbejdet af ingeniør B.J. fremgår bl.a.:

> "Spørgsmål 1: A) Skønsmanden bedes oplyse, om ejendommens G.-anlæg er installeret korrekt, herunder oplyse, om det er en forudsætning for at anlægget fungerer korrekt, at der er etableret friskluftkanaler.

B) Såfremt spørgsmål 1A besvares benægtende, bedes skønsmanden angive, på hvilke punkter anlægget ikke er installeret korrekt, herunder oplyse udbedringsmetode samt udbedringsomkostningerne.

C) Såfremt spørgsmål 1A besvares benægtende, bedes skønsmanden oplyse, om dette har betydning for anlæggets evne til at opvarme hele huset, herunder 1. salen tilstrækkeligt.

D) Skønsmanden bedes oplyse, om støj fra 1. salens radiatorer skyldes forhold ved varmeanlægget og i benægtende fald, hvad årsagen så er til støjen og om støjen ligger inden for et acceptabelt niveau.

Svar ad sp. 1 ***Varmepumpen F. 600P er en boligventilationsvarmepumpe der genvinder energien fra ventilationsluften og udeluften når den er -5 grader eller varmere. Denne energi anvendes til produktion af varmt brusevand, samt til opvarmning af huset.***

For at anlægget fungerer optimalt skal der være et ventilationsflow på min. 120 m3/h. På bilag ... kan ses, hvorledes varmepumpe-anlægget, skal monteres for at overholder leverandøren montage-anvisning.

Der er ikke monteret frisk luftkanaler og spalter/kanaler mellem rummene.

Anslået omkostninger for etablering af nødvendigt ventilationsflow.

I alt ekskl. moms kr. 19.000,00

Varmepumpen F. 600P er ved korrekt montering en varmepumpe som uden besvær skal kunne opvarme og producere varmt brusevand til hele ejendommen.

Der må ikke være støj fra radiatortermostaterne eller fra varmepumpen. Årsagen kan være luft i anlægget eller utilstrækkelig tryk i trykekspansionsbeholderen.

Fælles for de konstaterede fejl er, at arbejdet er udført af en ufaglært håndværker, som ikke har anvendt monteringsvejledningen fra leverandøren."

Selskabet taksator, bygningskonstruktør M.J., besigtigede ejendommen den 22/5 2006 og anførte som følge heraf i taksatorrapport af 23/5 2006:

"**6) Utilstrækkelig opvarmning**
Ved besigtigelsen kan det konstateres, ejendommens opvarmning foregår ved et G.-anlæg der ses at være nyt med nye installationer.
Der høres tydeligt lyden af luft i anlægget, og FT oplyser at de fylder vand på anlægget 1 gang om måneden.

Anlægget er kontrolleret af V. som er producent af G.-anlægget, og de oplyser at anlægget fungere som det skal og at det er dimensioneret til husets størrelse.

Smedefirmaet som har leveret anlægget oplyser at det fungerer som det skal, og smedefirmaet som har foretaget tilslutningen af fyret vil ikke vide af forholdet, da sælger selv har udført alle installationer frem til fyret.

Der ses ingen friskluftventiler i ejendommen, og der ses ingen ventiler imellem rummene. G.-anlægget ses at være nyt, og det vurderes at dette er installeret ved renoveringen af ejendommen.
...
Konklusion
...
6) Utilstrækkelig opvarmning
Det konkluderes på baggrund af besigtigelse at opvarmningen på ejendommen ikke fungerer optimalt, da der mangler friskluftventiler og kanaler mellem rummene. Det bør undersøges nærmere, hvad der er årsag til opvarmningsproblemerne."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 21/6 2006 til klagerne:

"Ved besigtigelse kunne det konstateres at ejendommens opvarmning foregår ved et G.-anlæg der ses at være nyt med nye installationer. Der er problemer med at opvarme hele huset på samme tid. Ligeledes kan anlægget have problemer med at levere tilstrækkeligt varmt vand i forbindelse med familiens badning. Anlægget kan desuden pibe fra ventilerne fra 1. sal og der kan høres luft i anlægget.

Årsagen til den manglende optimale funktionsduelighed af det nye G.-anlæg er formentlig at sælger selv har stået for dele af installationen af anlægget, der derfor ikke fremtræder som håndværksmæssigt korrekt installeret.
...
Der ikke indtrådt en skade som følge af forholdet, og der hviler ikke en nærliggende risiko for at en skade indtræder."

Klagernes advokat har ved skrivelse af 28/2 2008 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal yde dækning til udbedring af G.-anlægget, og har til støtte herfor anført:

"For så vidt angår genvækstanlægget så fremgår det, at svar på spørgsmål 1 i skønserklæringen fra august 2005, at 'der er ikke monteret friskluftkanaler og spalter/kanaler mellem rummene'. Når dette lægges grund er der på ny tale om en manglende bygningsdel, hvorfor forholdet tillige bør være dækket under ejerskifteforsikringen."

Selskabet fastholdt sin afgørelse i skrivelse af 23/4 2008 til klagernes advokat. Til støtte herfor anførte selskabet:

"Det fremgår af skønsmandens rapport af august 2005, at det installerede G.-anlæg er udført af en ufaglært håndværker der ikke har anvendt monteringsvejledningen fra leverandøren.

Det har medført, at der ikke er monteret friskluftskanaler og spalter/kanaler mellem rummene. Derudover oplever Deres klient støj fra anlægget.

På grund af den manglende montering af friskluftskanaler og spalter mellem rummene, fungerer anlægget ikke optimalt. Både producenten (V.) og smedefirmaet der har installeret anlægget oplyser, at anlægget er fejlfrit og korrekt dimensioneret og tilsluttet. Problemerne skyldes alene monteringen af anlægget, der forhindrer en optimal udnyttelse af anlægget.

Det forhold, at et varmeanlæg ikke fungerer optimalt, er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen. Anlægget i sig selv er i fejlfri/skadefri stand og de manglende kanaler giver ikke risiko for skade på hverken bygning eller anlæg.

Det er naturligvis utilfredsstillende for Deres klient, at varmeanlægget ikke fungerer korrekt på grund af en monteringsfejl, men dette er ikke at definere som en skade der kan kræves dækket under ejerskifteforsikringen. Der henvises til forsikringsbetingelsernes punkt 3.1.

Deres klient har alene tegnet en basisdækning og uoverensstemmelser med montagevejledninger er derfor ikke inkluderet i forsikringen.

Da skønsmanden har fastslået, at anlægget er monteret af en ufaglært, der ikke har fulgt monteringsvejledningen, skal jeg også her henvise Deres klient til bestemmelserne i forsikringsbetingelsernes punkt 4, vedrørende garantier."

Ad manglende brændeovn:

Af supplerende skønserklæring af 1/3 2006 udarbejdet af ingeniør B.J. fremgår bl.a.:

"Spørgsmål A: Skønsmanden bedes besigtige væggene bagved og ved siden af brændeovnen og oplyse, om disse overholder reglerne for brandsikring.

Svar ad A ***I henhold til bygningsreglementet for småhuse 1998, skal røgrøret have en afstand på mindst 300 mm til brændbare materialer, både til væg og loft. Der er målt en afstand til væggen på 240 mm, dvs. væggen skal sikres med et ikke brandbart materiale, fx stål, kobber, natursten, fliser, zink, mursten osv.***

Spørgsmål B: Såfremt spørgsmål 14A besvares benægtende, bedes skønsmanden beskrive det konstaterede, oplyse udbedringsmetode samt anslå udbedringsomkostningerne.

Svar ad B ***Væggen skal sikres med et brandbart materiale, fx fliser eller en stålplade.***"

Selskabet taksator, bygningskonstruktør M.J., besigtigede ejendommen den 22/5 2006 og anførte som følge heraf i taksatorrapport af 23/5 2006:

"**7) Ulovlig brændeovn**
Ved besigtigelsen kan det konstateres, at ft har indkøbt og opsat en træpilleovn.
I forbindelse med opstilling af træpilleovnen har skorstensfejer oplyst at det er ulovligt at stille den direkte på laminatgulvet, samt væggen bagved er ulovlig da gips ikke må anvendes.

Væggen bagved træpilleovnen ses at være en bindingsværksvæg, isoleret og beklædt med gips.
Ft oplyser, at der tidligere har været installeret en anden brændeovn.
Sælger har af samme skorstensfejer fået godkendt brændeovnen uden at der blev foretaget yderligere brandsikring, og derfor mener ft at det er en dækningsberettiget skade at der ikke må anvendes træpilleovn.
...
Konklusion
...
7) Ulovlig brændeovn
Ved besigtigelsen kan det konstateres, at den oprindelige brændeovn er nedtaget af ft. Den oprindelige væg er af gips og gulvet betongulv belagt med laminat.
Skorstensfejeren havde godkendt den oprindelige brændeovn og forholdet skal derfor ikke behandles yderligere."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 21/6 2006 til klagerne:

"Ved besigtigelsen kunne det konstateres at der var installeret ny brændeovn i ejendommen efter overtagelsen og at den oprindelige brændeovn var fjernet. Brændeovnen var installeret og opstillet i stuen direkte på laminatgulv. Væggen bagved brændeovnen ses at være en bindingsværksvæg, isoleret og beklædt med gips.

I forbindelse med opstilling af ny træpilleovn har skorstensfejer oplyst at det er ulovligt at stille den direkte på laminatgulvet samt væggen bagved er ulovlig da gips ikke må anvendes.
...
Der er ikke indtrådt en skade, og det har ikke været muligt at konstatere om der på overtagelsestidspunktet hvilede en nærliggende risiko for skade ved den oprindelige brændeovn. Det bemærkes at der ikke i sælgers tid har været indtrådt en skade ved den oprindelige brændeovn.

Skorstensfejeren har efterfølgende gjort Dem bekendt med ulovligheden af forholdet, hvorfor Dansk Boligforsikring i denne sammenhæng skal gøre Dem opmærksom på at ibrugtagning af brændeovn og eventuelle skader herved, betragtes som værende et forhold indtrådt efter overtagelsen, og derfor ikke omfattet af ejerskifteforsikringen."

Klagernes advokat har ved skrivelse af 28/2 2008 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal yde dækning til en lovliggørelse af træpilleovnen. Advokaten har til støtte herfor anført:

"For så vidt angår brændeovnen er der på ny tale om en manglende bygningsdel, hvorfor forholdet bør være dækket under ejerskifteforsikringen."

Selskabet fastholdt sin afgørelse i skrivelse af 23/4 2008 til klagernes advokat. Til støtte herfor anførte selskabet:

"Besigtigelseskonsulenten oplyser, at Deres klient ved besigtigelsen havde nedtaget den gamle brændeovn og opstillet en ny træpilleovn. I forbindelse med opstillingen af træpilleovnen fik Deres klient af skorstensfejeren oplyst, at det var ulovligt at opstille den uden yderli-

gere brandsikring. Deres klienter oplyste supplerende, at den gamle brændeovn havde været godkendt af skorstensfejeren.

Deres klient har således selv nedtaget en lovlig og godkendt brændeovn og forsøgt at erstatte denne med en anden. Når man som ejer af en ejendom foretager ændringer på sin ejendom, bærer man selv risikoen for, at disse er hensigtsmæssige og lovlige.

Ejerskifteforsikringen træder alene i kraft, når forholdet er til stede på overtagelsestidspunktet. De ændringer man som ejer laver efterfølgende, er ikke omfattet af forsikringsdækningen hvis de viser sig at være ulovlige eller skadevoldende.

Jeg henviser i den forbindelse til forsikringsbetingelsernes punkt 3.2: *3.2. Dækningen er betinget af:*

- at skaden/skaderisikoen er til stede ved købers overtagelse af ejendommen

Jeg skal derfor beklage, at den manglende brændeovn ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen, idet det anmeldte forhold ikke var til stede på overtagelsestidspunktet."

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.

3.2.
Dækningen er betinget af:

- at skaden/skaderisikoen er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, ...

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.

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

...

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

Nævnet har fået forelagt billeder til brug for sin behandling af sagen.

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærker nævnet, at det påhviler forsikringstager at sandsynliggøre, at en anmeldt skade er dækningsberettigende.

Ad fugt i ydervægge

I tilstandsrapporten er nævnt, at facadevægge over sokler og ved tagnedløb sydøst er mørkere end resten af facaden. Sandsynligvis pga. byggefugt. Forholdet betegnes som en K1-skade, der beskriver mindre alvorlige skader.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke godtgjort, at forholdet nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder.

Henset hertil finder nævnet, at klagerne ikke har sandsynliggjort, at der foreligger en skade, der er dækningsberettigende i henhold til den tegnede ejerskifteforsikring.

Ad uisoleret rør

Henset til den korte tid, ejendommen har haft uisoleret vandrør, finder nævnet, at den manglende isolering medfører nærliggende risiko for skade. Det uisolerede rør må således anses for omfattet af forsikringens dækningsomfang.

Ad tykkelsen af dæklaget

Forholdet findes efter oplysningerne fra skønsmanden om, at det forholdsvis nylagte klinkegulv kun opvarmes i striber af 30 cm, at udgøre en dækningsberettigende skade.

Ad G.-anlæg

Varmeanlægget fungerer ikke korrekt pga. monteringsfejl og manglende friskluftskanaler. Dette forhold finder nævnet udgør en dækningsberettigende skade.

Ad manglende brændeovn

Da klagerne overtog ejendommen, indeholdt den en brændeovn, der var lovlig og godkendt. Klagerne udskiftede derefter denne med en brændeovn, hvis opsætning ikke kunne godkendes. Den nu opsatte træpilleovn er af en helt anden type end den tidligere ovn. Nævnet kan allerede med henvisning hertil ikke kritisere, at selskabet har afvist forsikringsdækning, idet klagerne i forbindelse med opsætningen af den nye ovn har undladt at sikre sig, at denne opsætning kunne godkendes.

Ad selvbyggerarbejde

Nævnet finder, at det forhold, at der er udført selvbyggerarbejde, ikke indebærer, at en køber må forvente - og tåle - at arbejdet er behæftet med fejl, der indebærer risiko for skader eller manglende funktion. Derimod kan der ved selvbyggerarbejde ikke forventes samme finish, som når arbejdet er udført af faglærte.

Herefter

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at forholdene vedrørende det uisolerede vandrør, tykkelsen af dæklaget og de manglende friskluftskanaler udgør dækningsberettigende skader, og skal opgøre erstatningen for disse forhold.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand