815/09

Den 26. marts 2009 blev i sag nr. 74.449:

xxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxx xxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

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 Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at dække 5 anmeldte forhold ved den forsikrede ejendom.

Klageren har oprindeligt anmeldt 20 skader, men nærværende tvist drejer sig alene om 5 forhold, hvor selskabet har fastholdt sin afgørelse om delvis dækning og afvisning.

De 5 forhold omfatter:

1. Forkert hældning på gulve i badeværelser
   a. Det store badeværelse i stueetagen
   b. Vinylbadeværelse på 1. sal
2. Skjulte lampesteder
3. Vand og korroderede bjælker i kælderrum
4. Forkert hældning på gulv i bryggers
5. Skorsten fejldimensioneret

Ejendommen, der er opført i 1909, blev overtaget af klageren den 13/8 2006 i henhold til tilstandsrapport udfærdiget den 29/3 2006.

Om de anmeldte forhold fremgår af tilstandsrapporten:

"**Bemærkninger**

…

4. Er sekundære bygninger i en så dårlig stand eller har så ringe byggeteknisk værdi, at det ikke tjener noget formål at foretage og udfærdige tilstandsrapport for disse bygninger	Ja ☒	Nej ☐	D

…

Karakterer:

Ingen bemærkninger **IB**
Der er ikke fundet skader ved den pågældende bygningsdel.

Kosmetiske skader **K0**
Beskriver skader eller forhold, som kan påvirke købers indtryk af bygningen

Mindre alvorlige skader **K1**
Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion

Alvorlige skader **K2**
Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.
Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

Kritiske skader **K3**
Beskriver skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.
Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.

Bør undersøges nærmere **UN**
Beskriver forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved den visuelle gennemgang.
Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.

Hvis køber vælger at købe ejendommen, uden at forholdet er undersøgt nærmere, bærer køber selv risikoen.

En note er den bygningssagkyndiges vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner.

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
…			
9.	**Bad/toilet og bryggers**		
9.1	Gulvkonstruktion/-belægning	K3	Enkelte fliser har manglende vedhæftning på gulv i toilet/stueplan. Note: Flisernes vedhæftning kontrolleres ved enkelte stikprøver. Der kan forekomme fliser uden vedhæftning som ikke er registreret.
…			
11.	**El-installationer**		
11.1	Andet	UN	Installation udført i blød kabel. Enkelte loftdåser mangler afdækning i redskabsrum fyrrum og tagrum, samt el i tagrum med beboelse (se også sælger oplysninger).

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

	Ja	Nej	Ved ikke
11. El-installationer			
11.1 Er dele af el-installationerne udført af personer uden autorisation?	☐	☒	☐

Hvis ja, hvilke ?
…
Bemærkninger til tilstandsrapport:

Under bygnings beskrivelse Bygning A ændres:
Bebygget areal fra 211 m2 til 136 m2

Udnyttet tagetage areal fra 0 m2 til 110 m2

Bolig areal fra 211 m2 til 246 m2
Dato: 06-04-2006. "

Selskabet foranledigede på baggrund af de anmeldte forhold ejendommen besigtiget den 8/2, 18/4 og 26/6 2007. Om de anmeldte forhold fremgår af de udfærdigede rapporter bl.a.:

1. Forkert hældning på gulve i badeværelser

"**Besigtigelse**

Ved besigtigelsen kan det konstateres, at der i stort badeværelse i stueetage mod nord, samt i mindre badeværelse (toilet) ved entre er bagfald væk fra gulvafløb i badeværelsesgulvet. Bagfaldet kan opmåles til ca. 2-10 mm pr 0,5 meter.
…
Det skønnes at badeværelserne i stueetage er fra 1970'erne. FT mener at have fået oplyst at de er fra 1977.

Vinylbadeværelse vil jeg vurdere til at være nyere, sandsynligvis udført sidst i 1990'erne (men vanskeligt at vurdere).

Årsagen til de konstaterede bagfald skal efter min vurdering relateres til udførelsen.

J-f. bygningsreglementer, så skal gulv i vådrum med gulvafløb udføres med tilstrækkeligt fald mod afløbet. Der står dog også, at dette forhold ikke er gældende i den del af et stort badeværelse eller wc rum, hvor der ikke vil komme vand på gulv i nævneværdig grad.

Det er min vurdering, at bagfaldet i det store badeværelse mod nord medfører en nærliggende risiko for følgeskader, idet vandet fra bruseafdelingen løber ud og samles på gulvet væk fra GA.
Reglen om tilstrækkeligt fald mod afløb ses at være gældende i dette rum.

Det er min vurdering, at bagfaldet i det lille badeværelse ved entre (toilet) ikke medfører nærliggende risiko for følgeskader, idet der ikke bades i dette rum, hvorfor gulvet ikke tilføres vand i nævneværdig grad.
Reglen om tilstrækkeligt fald mod afløb ses ikke at være gældende i dette rum.

Det er min vurdering, at bagfaldet på gulvet i vinylbadeværelset uden for brusenichen ikke medfører nærliggende risiko for skader, idet gulvet uden for brusenichen ikke tilføres vand i nævneværdig grad.
…
Tilstandsrapporten

BS anmærker ukorrekt udført GA, men ikke at der er bagfald på gulve.

Det er min vurdering, at bagfaldet kun kan konstateres ved måling med waterpas. Det er også min vurdering, at bagfaldet er så udtalte, at stikprøvevise målinger ikke kan foretages uden at bagfaldet opdages.

J.f. håndbogen for beskikkede bygningssagkyndige kap 3, så er der krav om at der udføres stikprøvevise målinger af fald med vaterpas.

Konklusion

Det må konkluderes, at BS ikke anmærker forholdene omkring bagfald på gulve i de tre badeværelser, som ellers burde have været opdaget ved en stikprøvevis måling med vaterpas.

Det må dog konkluderes, at forholdet ikke medfører nærliggende risiko for følgeskader og at krav i BR ses at være overholdt for toilettet i stueetage og badeværelset i tagetagen.
…
Men for badeværelset mod nord må det konkluderes, at BR ikke ses at være overholdt for hvad angår korrekt fald mod afløb i vådzoner med stor vandpåvirkning og der må konkluderes at være nærliggende risiko for følgeskader.

Forholdet i badeværelset mod nord kan løses billigst på følgende måde:

Opmuring af opkant med klinker (så der bliver en bruseniche)
Optagning af klinker i bruseniche
Udlægning af afretningslag med fald mod afløb
Udlægning af nye gulvklinker i stil med eksisterende.

(der er ikke vådrumsbehandlet i dette ældre badeværelse fra 1970'erne, men det anbefales at der udføres vådrumsbehandling med godkendt membran (f.eks alfix) i brusenichens under de nye klinker).

Ønskes der ikke en opkant er eneste mulige løsning optagning af hele klinkegulvet og betongulvet så der kan støbes et nyt med korrekt fald og genudlægning af nye klinker. Dette er mere bekosteligt end det første alternativ.

Økonomi

Der er kalkuleret følgende overslagspriser:

Opmuring af opkant med klinker (så der bliver en bruseniche)	kr. 2.000,00
Optagning af klinker i bruseniche	kr. 1.000,00
Udlægning af afretningslag med fald mod afløb	kr. 1.500,00
Udlægning af nye gulvklinker i stil med eksisterende, inkl. op-	kr. 3.000,00
Diverse og bortkørsel affald:	kr. 1.000,00
Sum i alt ex moms:	**kr. 8.500,00**

Det er min vurdering at den alternative løsning med udskiftning af hele badeværelsesgulvet andrager overslagspris ca. 35.000 kr + moms.

Aldersnedskrivning

Badeværelset vurderes at være fra 1970'erne med baggrund i stil, men ellers uden nedslid og skavanker, hvorfor der ikke vurderes at være belæg for en aldersnedskrivning på bygningsdelene.

Der skal påpeges, at såfremt gulvafløb udskiftes er disse anmærket med **K3** i tilstandsrapporten."

2. Skjulte lampesteder

"FT fortæller, at han har haft en el-installatør ude og gennemgå ejendommens installationer. Og på baggrund af den gennemgang ønsker han at anmelde følgende:

Der er etableret lampested med blød ledning i sænkede lofter 1 stk. i stue, 1 stk. i spisestue og 1 stk. i entre.

Der ses at være sænkede profillofter.

FT blev opfordret til at indsende rapport fra sin installatør med prisoverslag, samt officiel skadeanmeldelse.

Tilstandsrapport

BS anmærker følgende af relevans:

Pkt. 11.1 El-installationer 'Installation udført i blød kabel (UN)'.

Det ses at det anmærkes at el-installation er udført i blød kabel og at forholdet bør undersøges nærmere.

Konklusion

Det må konkluderes, at forhold med bløde ledninger til fast installationer er anmærket i tilstandsrapporten.

Udbedring vurderes at omfatte nedtagning af profillofter og etablering af nye lampested med korrekt kabel. Nærmere udbedring skal anvises af installatør."

3. Vand og korroderede bjælker i kælderrum

"**Besigtigelse**

Det kan ved besigtigelsen konstateres, at kælderdækket over udvendig kælder (placeret ca.10 meter uden for litra A) er med generelt revnedannelser, afskalninger og nedbrud. Det kan yderligere konstateres, at bærende stålsøjler og bjælker er med alvorlige rustangreb. Stålet er flere steder gennemtæret.

Betondækket fungerer yderligere som terrasse i haveniveau. Her ses, det at betonpladen er med flere større revner og afskalninger, samt uden afløb og med kanter så vandet ikke kan løbe af.

Årsagen til nedbrud i dækket og tæring i stålet er nedsivende vand i gennem lang tid.

Det er min vurdering at der er risiko for at sammenstyrtning, hvorfor jeg ved besigtigelsen anbefalede FT at lade være med at benytte terrassen og spærre kælderen af.

FT fortæller, at de har boet på ejendommen i noget tid før de opdagede denne kælder.

Tilstandsrapporten

Der ses ikke at være relevante anmærkninger omkring de anmeldte forhold.

BS anfører dog en bygning D, som betegnes udhus/skur på 10 m2. Denne bygning kunne godt være denne kælder, idet der ikke ses andre skure på matriklen udover det store betegnet som bygning B og i det at kælderen er omkring 10 m2.

Det ses på side 5 at denne bygning udtages af rapporten.

Konklusion

Det er min konklusion, at BS sandsynligvis benævner kælderen som skur/udhus og at denne bygning D ikke er indeholdt i rapporten.

Jeg er enig i den vurdering, at denne bygning er i så ringe stand og med så alvorlige skader, at det er korrekt at udskive den af rapporten.

Det kan derfor konkluderes, at det er oplyst i tilstandsrapporten at denne bygning ikke er omfattet af huseftersynet grundet dårlig stand."

4. Forkert hældning på gulv i bryggers

"Gulvet ses at være lagt med klinker, og det vurderes at være fra 70erne, og det vurderes at afløbet er fra samme tid.
FT påpeger at der er en lunke på gulvet, og at vandet ikke frit kan løbe til afløbet.
Der kan ikke ses nogen vandhaner i rummet, ud over den der er ved håndvask, så det er begrænset hvad vand der kan rende på gulvet.

Ved besigtigelsen kan det konstateres, at der er en mindre revne <1 mm mellem gulvklinke og vægklinke.
…
Der er opstået en revne i gulvet mellem hulkelklinke og gulvklinke, der kan ikke konstateres nogen egentlig skade, ud over denne tynde revne, som vurderes at være opstået i isoleringslaget der kan være af Leca, eller mineraluld."

5. Skorsten fejldimensioneret

"Ved besigtigelsen ses skorsten af nyere dato, FT oplyser at skorstenen er opført i 1974-1977 Skorstenen er opført i rødbrune mursten i stueetagen og ses at være sammenbygget med skillevæg. Skorstenen starter i kælderen.
Skorstenen der ses at være muret med en lysning på 240 x 240 mm i stue og på 1. sal

I forbindelse med besigtigelsen af skorstenen oplyser FT at skillevæggen som skorstenen er sammenbygget med er flyttet i forhold til den oprindelige udførelse.
FT oplyser at der lugter kraftigt af løbesod i stuen i stueetagen samt i stuen på 1. sal, dertil må jeg give ham ret, da der lugter kraftigt af løbesod.
Der kan dog ikke konstateres nogen løbesod på udvendig side af skorstenen.
FT oplyser at skorstenen er ulovligt udført da den snævres ind på spidsloftet.

Ved besigtigelse af spidsloftet kan det konstateres at der er muret med tegl op gennem loftet og forbi hanebånd, hvor fra det ses at der efterfølgende er muret med elementer af typen Anki eller Kaminent med et lysningsmål på 150 x 150mm, og der ses at være anvendt konsol som vederlag for den murede skorstenspibe.

Brændeovnen ses at være en ældre Morsø ovn, af typen som kan anvendes som pejs.
…
Det konkluderes på baggrund af besigtigelse at ulovlig skorsten ikke afviger væsentligt i forhold til andre intakte bygninger af samme alder.
Skorstensfejer P.E.H. har været kontaktet i forbindelse med afklaring af det anmeldte forhold.
Skorstenen er korrekt udført efter den tids lovgivning, men i dag ville det ikke have været lovligt. Skorstensfejeren har haft talt med den svend der har fejningen på ejendommen og har haft den siden 1983. Svenden oplyser til skorstensfejer at der bliver fejet fra spidsloftet gennem renselemmen, nedad med en 24 cm. kost og opad med en 15 cm kost, derved løses problematikken med skorstenens uens diameter.
Tidligere ejere har ikke haft problemer med lugt, og det siger svenden er helt sikkert for han har fejet skorstenen 3 gange årligt gennem 24 år, og han har ikke oplevet lugt eller løbesod.
Skorstensfejer P.E.H. mener derimod at problemet dels skyldes den gamle Morsø ovn, samt ændret fyringsadfærd.
Den gamle ovn skal fyres med en sikker hånd, ikke for hurtigt og ikke varmt. Hvis der fyres for kraftigt, bliver ovnen gloende hed, og man vil så skrue ned for luft tilførelsen, hvorved ovnen begynder at sode, og dermed er der forhøjet risiko for løbesod, og for at skorstenens øverste del vil lukke til med sod, og medvirke til endnu dårligere forbrænding.
Løbesoden kan ikke fjernes, og den eneste udbedringsmetode er at støbe kerne i skorstenen, dels for at isolere og dels for at skabe samme bedre træk i skorstensrøret."

På baggrund af rapporterne fremkom selskabet med delafgørelse meddelt klageren ved skrivelse af 20/7 2007. Det fremgår heraf bl.a.:

1. Forkert hældning af gulv på badeværelser

"Det fremgår af bygningsreglementet, at gulv i vådrum skal udføres med tilstrækkeligt fald mod gulvafløb. Dette gælder dog ikke for den del af et badeværelse eller wc hvor der ikke vil komme vand på gulvet i nævneværdig grad.

I **det store badeværelse** vurderes der at være risiko for følgeskader, idet vandet løber væk fra gulvafløbet.
Det er Dansk Boligforsikrings A/S' opfattelse, at forholdet er dækket af ejerskifteforsikringen.
…
Det er bygningskonsulentens opfattelse, at forholdet kan udbedres ved opbygning af brusekant, afretning af gulv samt udskiftning af fliser i bruseniche med tilsvarende fliser. Bygningskonsulenten vurderer, at en sådan løsning vil andrage ca. kr. 10.625 inkl. moms.

En eventuel udskiftning af gulvafløb vil *ikke* være dækket af ejerskifteforsikringen, da dette er anmærket med en K3 i tilstandsrapporten.
…
I **det lille badeværelse** (toilet) ved entre vurderes der ikke at være nærliggende risiko for skade idet der ikke bades i dette rum. Gulvet vil derfor ikke blive vandbelastet i nævneværdig grad og bygningsreglementet vurderes derfor ikke overtrådt i dette badeværelse.

Den utætte fuge i klinkegulvet vurderes heller ikke at give risiko for skade, da der, som nævnt, ikke tilføres gulvet store vandmængder. Det kan dog altid anbefales at få tætnet utætte fuger.

Dansk Boligforsikring A/S vurderer ikke, at de anmeldte forhold er en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

I **vinylbadeværelset** er der konstateret bagfald på gulvet udenfor brusenichen. Da gulvet her ikke tilføres vand i nævneværdige mængder, er der ingen overtrædelse af bygningsreglementet.

Dansk Boligforsikring A/S vurderer ikke, at det anmeldte forhold er en skade i ejerskifteforsikringens forstand."

2. Skjulte lampesteder

Selskabet henviste vedrørende dette forhold til, at det i tilstandsrapporten havde fået anmærkningen UN og tilføjede:

"UN beskriver forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved den visuelle gennemgang. Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.

Det er på den baggrund Dansk Boligforsikring AIS' opfattelse, at De inden underskrivelse af købsaftale var blevet tilstrækkeligt advaret om risikoen for ulovligt el. Hvis forholdet havde betydning for Dem i overvejelserne om køb af ejendommen, burde De have fået forholdet undersøgt nærmere af en sagkyndig inden underskrift.

Jeg skal beklage, at forholdet ikke er dækket af ejerskifteforsikringen."

3. Vand og korroderede bjælker i kælderrum

Selskabet henviste til, at det af tilstandsrapporten fremgik, at forholdet vedrørte bygning D, som grundet dårlig stand ikke var omfattet af tilstandsrapporten og anførte videre:

"Bygning D er i tilstandsrapporten beskrevet som udhus/skur på 10 m2. Det må konkluderes, at bygning D er den omtalte kælder/terrasse da der ikke forefindes andre skure på matriklen der lever op til denne beskrivelse.

Da De allerede ved købsaftalens indgåelse er blevet gjort opmærksom på, at bygningen er i så dårlig stand at den ikke har været omfattet af huseftersynsordningen, vil forholdet ikke være omfattet af ejerskifteforsikringen.

Jeg henviser til forsikringsbetingelsernes punkt 2.1:

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det af tilstandsrapporten fremgår, at bygningen ikke er undersøgt af den beskikkede bygningssagkyndige eller medmindre andet fremgår af policen. Hvidevarer omfattes af forsikringen, såfremt de udgør en del af bygningen."

4. Forkert hældning på gulv i bryggers

"Det er Dansk Boligforsikring AIS' opfattelse, at der ikke foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet der er tale om et bagatelagtigt forhold der ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.

Der er heller ikke nærliggende risiko for skade som følge af forholdet.
…
For så vidt angår den konstaterede lunke i gulvet, er det Dansk Boligforsikring AIS' opfattelse, at forholdet ikke er dækket af ejerskifteforsikringen. Gulvet er ikke vandbelastet i nævneværdig grad og der er derfor ikke krav til, at der skal være fald til afløb. Der er desuden tale om et ældre gulv og forholdet ses ikke at afvige nævneværdigt fra hvad der kan forventes af et gulv der er over 30 år gammelt."

5. Skorsten fejldimensioneret

"Skorstenen er korrekt udført efter dagældende lovgivning. I dag ville skorstenen ikke være lovlig. Det er muligt at rense skorstenen ved hjælp af to forskellige koste. Skorstenen har været renset af den samme svend siden 1983. Han oplyser, at de tidligere ejere ikke har haft problemer med lugt eller løbesod.

Det er skorstensfejer P.E.H.s opfattelse, at lugtgenerne skyldes ændret fyringsadfærd samt alderen på brændeovnen. Den gamle ovn skal fyres med en sikker hånd, ikke for hurtigt og ikke for varmt. Hvis der fyres for kraftigt bliver ovnen gloende hed, og man vil så skrue ned for lufttilførslen, hvorved ovnen begynder at sode, og dermed er der forhøjet risiko for løbesod og for skorstenens øverste del vil lukke til med sod og medvirke til endnu dårlige forbrænding.

Lugtgener er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen idet det ikke opfylder skadebegrebet. Der har ikke kunnet konstateres skader ved skorstenen og skorstensfejeren oplyser, at skorstenen ikke er ulovligt opført.

Skorstenen er derfor ikke dækket af ejerskifteforsikringen."

Klageren var utilfreds med selskabets afgørelse og har over for nævnet i klage af 8/8 2008 anført:

"Vi ønsker at anke følgende 5 forhold på ejendommen …
5. Forkert hældning på gulve i badeværelser
   a. det store badeværelse i stueetagen
   b. vinylbadeværelse på 1. salen
7. Skjulte lampesteder
8. Vand og korroderede bjælker i kælderrum

12. Forkert hældning på gulv i bryggers
19. Skorsten fejldimensioneret.
…
Ad 5a) Vi kræver erstatning for udbedring af forholdet fra Dansk Boligforsikring. Vi kræver, at gulvet brydes op og anlægges med fald mod begge afløb og afslutning med fliser af samme kvalitet som nuværende til en samlet overslagspris på 13.500 ekskl. moms (bilag …).

Ad 5b) Vi kræver erstatning for udbedring af forholdet fra Dansk Boligforsikring. Vi kræver, at gulvet brydes op og anlægges med fald mod afløb uden for brusenichen og afslutning med vinyl af samme kvalitet som nuværende til en samlet overslagspris på 16.000 ekskl. moms (bilag …).

Ad 7) Vi kræver erstatning for udbedring af forholdet fra Dansk Boligforsikring. Vi kræver, at lofterne i entre, stue og spisestue nedtages og at der etableres lovlige lampesteder til en samlet overslagspris på 28.200 ekskl. moms (bilag …).

Ad 8) Vi kræver erstatning for udbedring af forholdet fra Dansk Boligforsikring. Vi kræver, at betondækningen som udgør loftet i bygningen nedbrydes og opføres med et nyt betondække til en samlet overslagspris på 53.500 ekskl. moms (bilag …).

Ad 12) Vi kræver erstatning for udbedring af forholdet fra Dansk Boligforsikring. Vi kræver, at gulvet brydes op og anlægges med fald mod afløb og afslutning med fliser af samme kvalitet som nuværende til en samlet overslagspris på 23.000 ekskl. moms (bilag …).

Ad 19) Vi kræver erstatning for udbedring af forholdet fra Dansk Boligforsikring. Vi kræver, at den øverste del af skorstenen nedtages og opføres på ny med dimensionen 240*240 mm, således at der kommer den samme dimension i røgrøret hele vejen op. Vi kræver endvidere, at der efterfølgende isættes isokern i det ødelagte røgrør til en samlet overslagspris på 42.000 ekskl. Moms. (bilag …)."

Til støtte for påstanden anfører klageren i supplerende redegørelse:

"**Det store badeværelse i stueetagen**
…
For gulve i vådrum opført i 1974-1977 er der krav til, at disse skal udføres med tilstrækkeligt fald mod gulvafløb for hele gulvfladen.

Eftersom der er konstateret bagfald på gulvet i badeværelset og der var krav om fald af gulv i vådrum på opførelses-/udførelsestidspunktet, er der dækning i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 15.1. for hele gulvfladen på badeværelset.

Vinylbadeværelset på 1. salen

Eftersom der 1) er konstateret bagfald på gulvet udenfor brusenichen, 2) badeværelset rent faktisk ikke er stort og 3) den del af badeværelset som ligger udenfor brusenichen rent faktisk er nævneværdigt vandbelastet, så er der dækning i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 15.1. for afretning af gulvfladen uden for brusenichen på vinylbadeværelset, således at gulvet får hældning mod afløb, idet området udenfor brusenichen ikke falder ind under undtagelsen i BR-95 (BR-S 85), men derimod er reguleret af SBI-anvisning 169 (1991) - gulve og vægge i vådrum, side 18, linje 3-5 (se bilag …):
…

Vi henviser til BR-95, kap. 7.4., stk. 1 c (se bilag 7) gældende for baderum, wc-rum med gulvafløb og andre vådrum:

c. *I rum med gulvafløb skal gulvet i den vandbelastede del af rummet have fald mod afløbet.*
…
Skjulte lampesteder
…
Oplysningerne i tilstandsrapporten med karakteren UN angår alene forhold, som vedrører én synlig installation udført i blød kabel, samt enkelte loftdåser, som mangler afdækning i redskabsrum og tagrum, og el i tagrum med beboelse. I beboelsen B.vej er der ingen loftdåser uden afdækning, som konstateret i tilstandsrapporten for redskabsrummet og tagrummet på B.vej. Ligeledes er der ingen synlige installationer på B.vej udført i blød kabel, som konstateret i tilstandsrapporten på B.vej. Under afmontering af loftdåser på B.vej fandt elektrikeren ikke-synlige installationer udført i blød ledning (bilag …), og disse ikke-synlige installationer bag loftdåserne var naturligvis ikke genstand for den synlige gennemgang udført af den byggesagkyndige under udarbejdelse af tilstandsrapporten.

Angivelsen med karakter UN i tilstandsrapporten angår således a) ikke den anmeldte beboelse og b) ikke skjulte lampesteder i de forsænkede lofter.
…
Vand og korroderede bjælker i kælderrum
…
Dansk Boligforsikring anerkender bygningens tilstand og at bygningen ikke har været gennemgået af den bygningssagkyndige, men afviser samtidig at give erstatning med den begrundelse, at bygningen jo ikke har været gennemgået af den bygningssagkyndige. Vi er uenige i afgørelsen vedrørende nærværende forhold begrundet i det følgende.

Vi gør opmærksom på forsikringsbetingelsernes punkt 2.1:

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det af tilstandsrapporten fremgår, at bygningen ikke er undersøgt af den beskikkede bygningssagkyndige eller medmindre andet fremgår af policen. Hvidevarer omfattes af forsikringen, såfremt de udgør en del af bygningen.

Eftersom det ikke fremgår af tilstandsrapporten eller policen, at den nævnte bygning ikke er undersøgt, omfatter forsikringen også denne bygning. Dansk Boligforsikring afviser erstatning, fordi det ikke fremgår af tilstandsrapporten at bygningen har været gennemgået af den bygningssagkyndige.

Vi gør opmærksom på, at det skal fremgå eksplicit af tilstandsrapporten, hvis bygningen er undtaget forsikringen, og der er ikke nogen som helst indikation af dette i tilstandsrapporten.

Forkert hældning på gulv i bryggers
…
Eftersom der er konstateret bagfald på gulvet i bryggerset og der var krav om fald af gulv i vådrum på opførelses-/udførelsestidspunktet, er der dækning i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 15.1. for hele gulvfladen i bryggerset.

Vi gør igen opmærksomme på, at det ikke fremgår af bygningslovgivning eller sædvanlige byggeforeskrifter på opførelses-/udførelsestidspunktet, at der er undtagelser med hensyn til hældning for den del af et vådrum, hvor der ikke vil komme vand på gulvet i nævneværdig grad, da dette begreb første gang blev indført med BR95 (BR-S 85).

Skorsten fejldimensioneret

…

Vi henviser til kommentarer til byggetilladelsen fra 1974 (se bilag 24), hvori der gøres opmærksom på, at:

Såfremt der agtes opført pejs, skal der fremsendes detailtegninger af denne til bygningsinspektoratets godkendelse.

Disse detailtegninger er aldrig blevet indsendt, og derfor er tilslutning af pejsen aldrig godkendt og derfor ulovlig i sig selv.

Med hensyn til lovligheden af skorstene, var det allerede på tidspunktet for opførelse af ejendommen (1909) almindelig praksis at sørge for forsvarende konstruktion af røgrøret.

Gældende fra 1923 kom dette så endelig på skrift i lovgivningen, og vi henviser til Bygningsvedtægt for Vejle Købstad 1923, § 35, stk. 6 (se bilag …):

Snævre Skorstene skal have enten et Kvadrat eller en Cirkel som Gennemsnit. Gennemsnittet, der ikke maa være mindre end 23,5 *cm i den kvadratiske Side eller Diameter, skal helt igennem være det samme.*

Det er således klart, at der heller ikke på tidspunktet for opførelse af skorstenen (1974-1977) måtte være knæk i forbindelse med indsnævringen i skorstenen fra 240*240 mm til 150*150 mm, som det er tilfældet i nærværende forhold, idet røgrøret skulle have den samme dimension hele vejen op. Endvidere var dimensionen 150*150 mm ulovlig på tidspunktet for opførelse/udførelse af skorstenen.

Derfor er nærværende forhold dækket under forsikringsbetingelsernes punkt 15.1. med hensyn til fejlkonstruktionen, og punkt 3.1 med hensyn til, at der rent faktisk er konstateret løbesod i skorstenen og således er sket betydelig skade af skorstenen forårsaget af fejlkonstruktionen."

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 2/9 2008 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"Indledningsvist skal det bemærkes, at klagers ejendom er fra 1909. Det fremgår af tilstandsrapporten, at den er tidstypisk bygget og med middel vedligeholdelsesstand. Derudover skønner den beskikkede bygningssagkyndige der udfærdigede tilstandsrapporten, at der er bygningsdele som skønnes delvist udført som selvbyg og at ikke alle konstruktioner derfor kan forventes at være udført håndværksmæssigt korrekt.

Disse informationer havde klager i sagens natur inden købet af ejendommen."

1. Forkert hældning af gulv på badeværelser

1 a Stort badeværelse i stueetagen

"Det er selskabets opfattelse, at det er en fuldt forsvarlig og lovlig løsning at etablere en brusekant på badeværelset. Dette er en metode, der også anvendes i dag ved etablering af

badeværelser. Denne brusekant vil hindre, at vandet fra den meget vandbelastede del af rummet (selve brusenichen) ikke føres ud på resten af gulvet. Den resterende del af badeværelsesgulvet vil derfor ikke blive vandbelastet i nævneværdig grad, idet der alene vil komme vand fra gulvvask eller eventuelle sprøjt fra brusenichen.
Der er enighed mellem klager og selskabet om, at badeværelset formentlig er fra 1970'erne. Det præcise årstal har ikke været muligt at afklare, men klager oplyser det er opført i perioden 1974-1977. SBI 169 som klager henviser til udkommer først i 1991 og henviser til BR 82. Disse har derfor ingen relevans for klagers badeværelse i stueetagen.
For klagers badeværelse er det BR 72 der er gældende. I henhold til dette, er der ingen krav om fald mod afløb, når gulvet ikke vandbelastes i nævneværdig grad.
Der er derfor, efter selskabets opfattelse, intet ulovligt i den anførte udbedringsmetode. Det er heller ikke vores opfattelse, at opstøbning af en brusekant vil være en urimelig gene for klager."

1 b. Vinylbadeværelse på 1. sal

"Dette badeværelse vurderes at være renoveret i 1990'erne. Der foreligger ikke oplysninger om, hvornår badeværelset oprindeligt er etableret.
Det er tilladt at modernisere sit badeværelse uden at opfylde nyere tiders byggereglementer. Det er klagers opfattelse, at nyere bygningsreglementer skal være gældende. Det må derfor også være op til klager at sandsynliggøre, at badeværelset er etableret i nyere tid og at der ikke kun er tale om en sædvanlig modernisering.
Selskabet finder ikke, at klager har sandsynliggjort at badeværelset er etableret i 1990'erne.
I dette badeværelse er det samme forhold som ovenfor, der gør sig gældende - nemlig, at der er lavet en bruseniche og at gulvet uden for dette er med bagfald.
…
Selskabet er derfor fortsat af den opfattelse, at gulvet på vinylbadeværelset **er** lovligt og ikke giver risiko for skader ved almindeligt brug."

2. Skjulte lampesteder

"Klager anfører, at de skjulte lampesteder skal være omfattet af forsikringsdækningen.
Dansk Boligforsikring A/S har afvist at dække forholdet, da el-installationerne i tilstandsrapporten er anmærket med karakteren UN. UN *beskriver forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved den visuelle gennemgang. Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares. Hvis køber vælger at købe ejendommen, uden at forholdet er undersøgt nærmere, bærer køber selv risikoen.* (se tilstandsrapportens side 6, med en angivelse af karakterernes betydning).
Det er derfor selskabets opfattelse, at klager har været behørigt advaret om risikoen for ulovlige el-installationer på ejendommen inden købet er foretaget. At klager så har fravalgt at lave et el-syn inden købet, skal ikke komme selskabet til skade.
…
Det er klagers opfattelse, at da der er tale om en ejendom registreret til 2 familier gælder anmærkningen i tilstandsrapporten alene lejligheden på 1. sal.
Det fremgår af tilstandsrapporten, at den omhandler B.vej. Der er udført to allonger til rapporten. Af disse fremgår det, at boligarealet rettelig er 246 m2, fordelt med 136 m2 i grundplan og 110 m2 udnyttet tagetage. Ejerskifteforsikringen dækker samtlige 246 m2. Af BBR-ejermeddelelsen fremgår det, at det samlede boligareal på ejendommen er 246 m2.
Der er derfor ingen grund til at tro, at tilstandsrapportens anmærkning vedrørende el, alene vedrører en lille del af 1. salen. Klager har købt hele ejendommen og det er på hele ejendommen, at der er udarbejdet tilstandsrapport.

Selskabet skal derfor fastholde, at den ulovlige el i form af skjulte lampesteder er undtaget forsikringsdækning på baggrund af anmærkningen i tilstandsrapporten."

3. Vand og korroderede bjælker i kælderrum

Selskabet fastholder fortsat sin afvisning af dette forhold med henvisning til rapporten udfærdiget af bygningssagkyndig H.T., idet han har udtalt, at kælderen under terrassen er bygning D i tilstandsrapporten, som ikke er undersøgt, hvorfor forholdet ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde.

4. Forkert hældning på gulv i bryggers

"Det er selskabets opfattelse, at et bagfald på bryggersgulvet ikke giver nærliggende risiko for skade, idet gulvet alene vandbelastes i forbindelse med gulvvask og eventuelle sprøjt fra håndvasken. Forholdet er derfor ikke omfattet af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1.
Der er, efter selskabets vurdering, heller intet ulovligt i, at bryggersgulvet er med bagfald. Der er tale om et 30 år gammelt klinkegulv, der har fungeret upåklageligt og som nævnt, ikke er vandbelastet."

5. Skorsten fejldimensioneret

"Det er selskabets opfattelse, at skorstenen er forsvarligt opført og ikke giver risiko for skade. Dette henset til, at skorstensfejeren på intet tidspunkt har nedlagt forbud mod brugen og at dele af den kan føres helt tilbage til husets oprindelse i 1909. At konstruktionen eventuelt kan medføre behov for øget rensning, er ikke en skade som er omfattet af ejerskifteforsikringen. Et øget rensningsbehov kan dog også skyldes, at det er svært at fyre korrekt i en gammel brændeovn. Ukorrekt fyring medfører øget sod-dannelse og øget behov for rensning."

Nævnet har fået forevist de i sagen foreliggende fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**2. Forsikringens dækningsomfang**
2.1
Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det af tilstandsrapporten fremgår, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige.
…
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 for 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 udtaler:

Ad 1. Forkert hældning af gulv på badeværelser

a. Stort badeværelse i stueetagen

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet at kunne lægge til grund, at gulvet i dette badeværelse udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har givet tilsagn om udbedring ved etablering af brusekant. Nævnet finder, at den tilbudte udbedringsmetode vil afhjælpe det anmeldte problem og finder på baggrund heraf ikke anledning til at kritisere selskabets afgørelse desangående.

b. Vinylbadeværelse på 1. sal

Nævnet finder det ikke af klageren sandsynliggjort, at dette badeværelse er etableret i 1990'erne, men alene renoveret i 1990'erne. På denne baggrund finder nævnet det be-

tænkeligt at lægge til grund, at dette badeværelse er ulovligt. Nævnet finder det heller ikke sandsynliggjort, at der er risiko for skade ved almindeligt brug, hvorfor det ikke kan kritisere selskabets afvisning af dette forhold.

Ad 2. Skjulte lampesteder

I tilstandsrapporten har el-installationer fået karakteren UN. Klageren er dermed blevet advaret om, at der kan være tale om en alvorlig skade, hvis art, omfang og konsekvenser bør afklares inden købsaftalens underskrift. Nævnet finder, at karakteren omfatter både stuen og 1. sal, som angivet i allonge 2 til tilstandsrapport af 6/4 2006. Nævnet kan på baggrund heraf ikke kritisere selskabets afvisning af dette forhold.

Ad 3. Vand og korroderede bjælker i kælderrum

Nævnet finder på det foreliggende grundlag ikke at kunne afgøre, om kælderrummet vedrører bygning D, som ikke er undersøgt eller en anden bygning, som skulle være undersøgt. Nævnet må derfor afvist at behandle denne del af sagen. Spørgsmålet kan eventuelt behandlet i Ankenævnet for Huseftersyn, idet dette nævn i en vis udstrækning lader besigtigelse/syn og skøn foretage.

Ad 4. Forkert hældning på gulv i bryggers

Bagfaldet på gulvet findes ikke at udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand, hvorfor nævnet ikke finder anledning til at kritisere selskabets afgørelse.

Ad 5. Skorsten fejldimensioneret

Ifølge den af klageren fremlagte bygningsvedtægt for V. Købstad af 1923 fremgår bl.a., at diameteren helt igennem skal være det samme. Da dette ikke er tilfældet, er der tale om en fejlkonstruktion, som er dækket af den tegnede forsikring, forudsat at der ikke af myndighederne kan gives dispensation hertil.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at forholdet vedrørende skorstenen er omfattet af ulovlighedsdækningen, forudsat at der ikke kan opnås dispensation for forholdet.

Nævnet kan ikke afgøre, om kælderen findes i den bygning D, der i tilstandsrapporten er angivet som ikke undersøgt.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

J. Hermann