831/09

Den 16. november 2009 blev i sag nr. 75.417:

xxxx xxxxxx xxxx
xxxxxxxxx
xxxxxx xxxxx xxxxxx
xxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxxx x

mod

TrygVesta Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

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 TrygVesta Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets manglende dækning for en række forhold ved den forsikrede ejendom.

Selskabet har efter sagens indbringelse for nævnet anerkendt, at ejerskifteforsikringens ikrafttræden er 15/11 2007 og ikke som først anført 15/10 2007, ligesom selskabet har anerkendt at ville dække lovliggørelse af brændeovnen. Herefter er der mellem parterne tvist om følgende forhold:

1. Tagnedløbsrør og brønd ved sydfacade
2. Tagdækning - ukorrekt oplagt
3. Skorstensinddækning ikke udført korrekt
4. Skotrende mellem tag og kvist ikke korrekt udført
5. Ulovligt afløb i badeværelse/køkken
6. Ulovlige VVS-installationer

Den forsikrede ideelle anpart er opført i 1800. Ejendommen er istandsat i 2006 af tidligere ejer. Klageren overtog ejendommen pr. 15/11 2007 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 6/7 2007.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**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 af 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:**
…		
8. Tagkonstruktion		
8.3 Skotrender/inddækninger	K3	Zinkinddækning foran kvist er ikke udført. Inddækningen omkring skorsten har bagfald.
8.6 Tagrender/tagnedløb	K3	Tagnedløb mod syd er ikke ført til tagbrønd. Note: Et fugtigt miljø omkring fundament er med risiko for følgeskader på konstruktioner.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…	Ja	Nej	Ved ikke

0. Generelle oplysninger
0.1 Hvor mange år har du boet i ejendommen?
1 år
…
0.4 Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid? ☒ ☐ ☐
Badeværelse, køkken, opførelse af skillevægge.
…
10. VVS-installationer
10.1 Fyldes der vand på varmeanlægget mere end én gang årligt? ☐ ☒ ☐
Hvis ja, hvor ofte?

10.2 Er dele af VVS-installationerne udført af personer uden autorisation? ☐ ☒ ☐
…
Allonge 1
…
Herved kan det oplyses, at der er lavet faskine på sydside af ovennævnte ejendom.
Tagnedløb er tilsluttet ø200 betonbrønd ca. 3,00 m fra hus. Tagbrønd er tilsluttet faskine.
Kloakarbejde skal anmeldes til byggemyndighed af autoriseret kloakmester."

Efter overtagelsen foranledigede klageren ejendommen gennemgået af Bolius, da hun havde konstateret en række mangler og fejl. Bolius besigtigede ejendommen den 29/11 og 4/12 2007. Af rapporten herfra fremgår bl.a. om de for nævnet anmeldte forhold:

"Tagnedløb og afløb fra denne er ikke udført håndværksmæssigt korrekt, dels er samlingerne vendt forkert, hvilket giver risiko for tilstopning (funktionssvigt), endvidere er føringen til faskine udført således, at rensning kræver rørene afskilles for at foretage rensning. Udover dette er rørføringen (se foto) ikke håndværksmæssigt og æstetisk ikke acceptabel, dette arbejder er udført efter huseftersynet og efterfølgende er arbejdet særskilt godkendt, af den bygningssagkyndige, jf. allonge til Tilstandsrapporten.
…
Skadekarakter i Tilstandsrapport: Ingen
Skadekarakter burde have vært: K2 (risiko for funktionssvigt).
…
Tagbelægningen af Eternit er på husets sydvendte tagflade ikke oplagt korrekt, d.v.s. at tagdækningen er påbegyndt fra to sider, hvorfor forbandet ikke passer hvor de mødes midt på tagfladen, hvilket medfører at der er risiko for utætheder og indtrængende fugt. - For at rette fejle, vil det kræve tagdækningen omlægges på hele tagsiden. Udover den lægningsmæssige fejl, er stifterne der fastholder Eternit skifferpladerne ikke ombukket på ca. 30 % af tagfladen.

Skadekarakter i Tilstandsrapport: Ingen
Skadekarakter burde have været: K3.
…
Der er ikke anvendt den korrekte skorstensinddækning til et eternitskiffertag (Den anvendte type er til et tegltag) - Risiko for fugtbetingede følgeskader.
…
Skadekarakter i Tilstandsrapport: K3 (karakter påtaler kun at inddækningen har 'bagfald')
Skadekarakter burde have været: K3.
Kommentar: Der er i tilstandsrapporten ikke angivet den reelle skade, hvorfor skadebeskrivelsen og dermed karakteren ikke beskriver den reelle skade.

Skotrende mellem hovedtagflade og kvisttagflade overholder ikke de korrekte mål på overlæg, hvilket kan medføre risiko for fugtbetingede følgeskader.

Skadekarakter i Tilstandsrapport: Ingen
Skadekarakter burde have været: K3
…
Ifølge oplysninger fra håndværkere samt fremlagte foto, er afløbsinstallationen fra køkkenvask, opvaskemaskine, håndvask i badeværelse samt afløb fra bruseniche, ført sammen i et 40 mm PVC afløbsrør, der er indstøbt i badeværelsesgulvet. Dette er udført i forbindelse med den tidligere ejers renovering af badeværelse i 2006.
Det har ikke været muligt at eftervise dette uden der skal foretages destruktive indgreb. Forholdet skønnes dog sandsynliggjort med det nedenstående billedmateriale.
Det er en klart ulovlig installation, da afløbet skal føres i en PVC Ø110.
…
Skadekarakter i Tilstandsrapport: Ingen
Skadekarakter burde have været: Ingen (det vurderes at skaden ikke har været synlig ved det huseftersyn, der danner grundlag for Tilstandsrapporten)."

I sin konklusionen har Bolius fundet forholdene vedrørende tagnedløbsrør, tagdækning, skorstensinddækning og skotrende ukorrekt beskrevet i tilstandsrapporten, og det er Bolius' vurdering, at disse forhold burde være dækket af den tegnede ejerskifteforsikring.

Med hensyn til ulovligt afløb i badeværelse/køkken og ulovlige vvs-installationer er konklusionen i rapporten, at de ikke har været synlige for den bygningssagkyndige, men at der er tale om klart ulovlige forhold, som burde være dækket af den aktuelle ejerskifteforsikring.

Over for nævnet har klagerens advokat i klage af 12/1 2009 med supplerende redegørelse påstået dækning for de ovenfor nævnte forhold og har til støtte herfor bl.a. anført:

"**Tagnedløbsrør og brønd ved sydfacade**
…
Der gøres opmærksom på, at vor klient har tegnet en ejerskifteforsikring med udvidet dækning. Det fremgår af pkt. 5 i forsikringsbetingelserne, at forsikringen dækker ulovlige stik- og kloakinstallationer mv. også uden for bygningen.

Det gøres gældende, at det forhold, at tagbrønden er placeret i nabomatriklen, som er tredje mands ejendom, åbenlyst udgør et ulovligt forhold, da man selvsagt ikke kan råde over tredje mands ejendom uden udtrykkelig tilladelse.

Det gøres på den baggrund gældende, at Tryg Forsikring er forpligtet til at dække en omlægning af tagbrønden, således at denne placeres på vor klients matrikel. Omkostningerne til udbedring udgør kr. 22.750 inkl. moms.
…

Tagdækning ukorrekt oplagt

…

Efter Tryg Forsikring afviste at dække forholdet, har vor klient både drøftet forholdet med Bolius rådgiver A.D. samt ingeniør M.-B.M. og tekniske rådgiver M.S. fra C. A/S, som fabrikerer den type tagbelægning, som ligger på ejendommens tag. Begge parter var fuldstændig uenige i Tryg Forsikrings vurdering. A.D. og C. A/S oplyste samstemmende, at den mangelfulde lægning af taget medfører en nærliggende risiko for vandindtrængen og dermed nærliggende risiko for skade på bygningen.,

Det er både A.D. og M.-B.M.'s vurdering, at det vil være nødvendigt at omlægge den ene side af taget hele eller delvist for at udbedre skaden.

…

Det gøres på ovenstående grundlag gældende, at Tryg Forsikring var forpligtede til at dække forholdet. Omkostningerne til udbedring udgør kr. 101.125 inklusive moms.

…

Skorstensinddækning ikke udført korrekt

…

Som det kan ses af billederne i rapporten, har ejendommen ikke fladt tag. Dermed giver det ikke mening, når det i tilstandsrapporten blev angivet, at inddækningen har 'bagfald'.

Det fremgår tydeligt af Bolius' rapport, at A.D. heller ikke finder skaden korrekt beskrevet.

Beskrivelsen må opfattes som misvisende eller klart ufyldestgørende, hvorfor vor klient ikke har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning ved sin gennemgang af tilstandsrapporten.

Den anmeldte skade har således intet med den i tilstandsrapporten beskrevne skade at gøre, og det fastholdes derfor, at Tryg Forsikring er forpligtet til at dække skaden. Omkostningerne til udbedring udgør kr. 10.625 inkl. moms.

…

Skotrende mellem tag og kvist ikke korrekt udført

…

Vedrørende skotrenden har C. A/S fremsendt montagevejledning, se vedlagte e-mail af 30. juli 2008 fremlagt som bilag …

Det fremgår af Bolius' rapport, at skotrenden ikke overholder de korrekte mål, og det er både A.D. samt M.-B.M. og M.S.' opfattelse, at forholdet udgør en nærliggende risiko for vandindtrængning og fugtbetingede følgeskader på bygningen.

Det fastholdes derfor, at Tryg Forsikring er forpligtet til at dække forholdet. Omkostningerne til udbedring udgør kr. 6.875 inklusive moms.

…

Ulovligt afløb i badeværelse/køkken

…

Dernæst henvises til, at G. Kommune har truffet afgørelse om, at afløbsforholdene er ulovlige, hvorfor de har nægtet at godkende disse uden omlægning, jf. brev af 12. juni 2008 til vor klient, jf. bilag …

Tryg Forsikring har gjort gældende, at forholdet er omfattet af en garanti afgivet af sælger, jf. punktet 'Afløbsforhold' i allongen til købsaftalen.

Det skal i den forbindelse oplyses, at sælger nægtede at anerkende, at forholdet, som beskrevet i Bolius' rapport, var omfattet af en garanti, da afløbsforholdene, efter sælgers opfattelse, i praksis havde den fornødne kapacitet. …

Spørgsmålet blev i relation til sælger 'løst' således, at vi på vegne af vor klient modregnede et beløb stort kr. 30.000 i købesummen dels til dækning af et køleskab til en værdi af ca. kr. 14.000, som sælger uretmæssigt havde fjernet fra ejendommen, dels til dækning af forholdet vedrørende afløbsforholdene. Som dokumentation vedlægges den endelige refusionsopgørelse (bilag …). Sælger har aldrig anerkendt denne løsning, hvorfor denne aldrig har underskrevet refusionsopgørelsen. Men sælger har på den anden side heller ikke taget skridt til at modgå denne løsning.

Beløbet stort ca. kr. 16.000, som vor klient har modregnet i denne forbindelse er dog under ingen omstændigheder tilstrækkeligt til at dække omkostningerne ved en omlægning af afløbsforholdene, hvorfor vor klient vil blive påført store omkostninger i forbindelse med omlægningen.
…
Den erstatningsudløsende faktor for Tryg Forsikring er, at afløbet er ulovligt. Det gøres i relation hertil gældende, at sælger under ingen omstændigheder kan anses for at have garanteret for afløbets lovlighed.
…
Omkostningerne til udbedring udgør kr. 73.207 inklusive moms. Beløbet indeholder udgifterne til murer til det nødvendige følgearbejde.

Ud fra princippet om uberettiget berigelse kan det eventuelt anerkendes, at det beløb stort ca. kr. 16.000, som vor klient har modregnet i købesummen, skal fradrages den erstatning som Tryg Forsikring skal udrede, men da sælger principielt ikke har godkendt modregningen, må det ske med forbehold for at kræve alle udgifterne dækket, hvis sælger senere måtte bestride modregningen.
…
Ulovlige VVS-installationer
…
Det bemærkes, at den løsning, som Tryg Forsikring gav dækningstilsagn til i sit brev af 26. juni 2008 ikke lod sig udføre i praksis. Derfor var en mere omfattende løsning med delvis nedbrydning og oppudsning af væggen nødvendig, ligesom udskiftning af fliser i bruseniche tillige var nødvendiggjort.

Tryg Forsikring godkendte i sit brev af 11. januar 2008 (bilag …) udskiftningen af blandingsbatteriet. Ved brev af 15. maj 2008 (bilag …) ændrede Tryg Forsikring dækningen til at omfatte udskiftning af rørsamlinger i væggen samt deraf følgende murerarbejde, i det blandingsbatteriet dog blev udeladt, da man antog, at det eksisterende kunne genanvendes. I forbindelse med et telefonmøde med Tryg Forsikring d. 20. maj 2008 refereret i brev af 23. maj 2008 (bilag …), gjorde vor klient opmærksom på, at blandingsbatteriet ikke kunne genanvendes. Tryg Forsikring meddelte - som ligeledes refereret i brevet af 23. maj 2008, at man på denne baggrund tillige kunne godkende en udskiftning af blandingsbatteriet, hvis blikkenslageren bekræftede, at blandingsbatteriet ikke kunne genanvendes efter lovliggørelse af rørføringen i væggen. Tilbud fra blikkenslager og murer på det nødvendige arbejde blev fremsendt ved e-mail(s) af 10. juni 2008 (bilag …). Det fremgår både af tilbuddet og fakturaen for arbejdet (vedlagt bilag …), at udskiftning af blandingsbatteriet var nødvendiggjort når rørføringen i væggen var lovliggjort, hvilket Tryg Forsikring ikke gjorde indsigelse imod.

Den samlede regning udgjorde herefter kr. 26.700 hvoraf Tryg Forsikring har afvist at dække mere end kr. 11.250 uden yderligere begrundelse. Det gøres i den forbindelse gældende, at Tryg Forsikring er forpligtet til at dække differencen kr. 15.700, da Tryg Forsikring har godkendt den anvendte løsning i henhold til de fremsendte tilbud."

Af købsaftalen om afløbsforhold er anført:

"**Afløbsforhold:**
Sælger står inde for, at ejendommens nuværende afløbsforhold har tilstrækkelig kapacitet til, at der kan installeres en vaskemaskine og en opvaskemaskine i ejendommen. Såfremt dette ikke er tilfældet, bærer sælger samtlige udgifter til ændring af afløbsforholdene, så de får tilstrækkelig kapacitet til, at der kan installeres en vaskemaskine og en opvaskemaskine. Køber er berettiget til at modregne alle sådanne omkostninger til en sådan ændring via refusionsopgørelsen efter behørig dokumentation."

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 17/2 2009 vedrørende de omtvistede forhold bl.a. anført:

"Tagnedløbsrør og brønd ved sydfacade
Vores kunde ønsker dækning for en omlægning af tagbrønden, således at denne ikke befinder sig på nabomatriklen.

Der er tegnet Ekstrasikring på vores kundes ejerskifteforsikring. Dette betyder, at forsikringen er udvidet til at dække ulovlige kloak- og stikledninger i grunden. Udvidelsen betyder, at hvis der er tale om kloakledninger og stikledninger i grunden, der var ulovlige på tidspunktet for udførelsen, vil disse være omfattet af forsikringsdækningen, såfremt der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne, jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 5.1.

Bestemmelsen nævner alene ledninger. Dette betyder, at øvrige forhold i grunden, såsom brønde, faskiner, septiktanke og lignende ikke er omfattet af forsikringsdækningen. Vi henviser i den forbindelse til kendelse 69.595, hvoraf det fremgår, at det kun er kloakledninger og stikledninger, der er omfattet af udvidelsen i Ekstrasikringen.

Det er fortsat vores vurdering, at der ikke er tale om en kloakledning eller stikledning. Vi fastholder derfor, at vi med henvisning til forsikringsbetingelsernes afsnit 2 og 5.1 ikke kan tilbyde dækning for det anmeldte forhold.
…
Tagdækning ukorrekt oplagt
Ved taksators besigtigelse kunne det konstateres, at skiferstenene på tagfladen mod syd ikke er oplagt korrekt. Taksator kunne ikke konstatere aktuelle skader ved besigtigelsen som følge heraf.

A.D. fra Bolius har oplyst, at han vurderer, at der er nærliggende risiko for alvorlige fugtbetingede følgeskader på bygningen som følge af den forkerte oplægning. Dette bekræftes af M.-B.M. fra C., der oplyser, at der er risiko for materiel skade på huset.

Vi har noteret os indholdet af de udarbejdede erklæringer. Ved vores taksators besigtigelse var der imidlertid ingen tegn på opfugtning. Taget har eksisteret under påvirkning af de seneste års kraftige regnvejr og skybrud kombineret med kraftig vind uden, at der kunne konstateres skader som følge heraf. Det er vores vurdering, at såfremt den forkerte oplægning af taget havde medført en nærliggende risiko for skade på ejendommen, ville det allerede

på nuværende tidspunkt være muligt at se tegn på sådanne. Vi er således uenige i, at der er nærliggende risiko for skade.

Det er korrekt, at taget ikke er oplagt forskriftsmæssigt. Vores kundes ejerskifteforsikring er imidlertid ikke tegnet med dækning for ulovlige bygningsindretninger. Dette betyder, at ejerskifteforsikringen kun dækker bygningens uoverensstemmelse med gældende forskrifter, såfremt der er sket skade eller kan konstateres nærliggende risiko for skade som følge heraf, jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 3 og 4.2.

Idet der ikke er konstateret skade eller nærliggende risiko for skade, fastholder vi, at vi ikke kan tilbyde dækning for en korrekt oplægning af taget. Vores kundes forsikring er dog i kraft frem til 2017, hvorfor vi naturligvis er indstillet på at se på sagen igen, såfremt der mod forventning skulle opstå vandindtrængning, der kan tilskrives den forkerte oplægning, i forsikringstiden.

Såfremt nævnet måtte give vores kunde medhold i klagen, beder vi nævnet bemærke, at der er tale om en ideel anpart, hvorfor vi og vores kunde kun hæfter for en vis procentdel af fællesejet. Vi skal i den forbindelse for god ordens skyld oplyse, at vi ikke har modtaget en kopi af samejeoverenskomsten for handlen, hvorfor vi ikke er bekendt med størrelsen på denne procentdel.

…

Skorstensinddækning ikke udført korrekt

Vores kundes advokat oplyser i klagen til nævnet, at taget er fladt og ikke har bagfald, hvorfor han vurderer, at forholdet ikke er korrekt beskrevet i vores kundes tilstandsrapport.

…

Den byggesagkyndige har givet forholdet karakteren K3, der beskriver en kritisk skade, der bevirker, at bygningsdelens funktion svigter indenfor overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skade på andre bygningsdele.

Vores taksator oplyser, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Af rapporten fra Bolius fremgår det, at der er anvendt en forkert type inddækning, idet der er brugt en type beregnet til tegltag. Bolius oplyser, at der er risiko for fugtbetingede følgeskader.

Ud fra oplysningerne i tilstandsrapporten og taksators oplysninger fra besigtigelsen, er det vores vurdering, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, idet vores kunde i forbindelse med købet af ejendommen var orienteret om, at der var risiko for følgeskader forbundet med inddækningen, og at denne ikke var korrekt udført. Vi fastholder således, at forholdet er undtaget for dækning i medfør af forsikringsbetingelsernes afsnit 4.1.

Vi henleder endvidere opmærksomheden på, at sælger på side 7 i købsaftalen har lovet at udbedre alle forhold påtalt i tilstandsrapporten på side 8, dog ikke punkt 6.1. Sælger har således givet en garanti for udbedring af inddækningen omkring skorstenen via oplysningen i købsaftalen. Af denne grund fastholder vi ligeledes, at vi ikke kan tilbyde dækning for det anmeldte forhold, jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 4.5.

…

Skotrende mellem kvist og tag ikke korrekt udført

Vi er ikke uenige i, at skotrenden mellem kvist og tag ikke er udført korrekt. Der var imidlertid ingen konstaterbare skader på tidspunktet for taksators besigtigelse af ejendommen på trods af de seneste somres kraftige regnvejr og vind. Det er vores vurdering, at såfremt den forkerte montering af kvisten havde medført en nærliggende risiko for skade, ville denne skade allerede være opstået på nuværende tidspunkt.

Ifølge rapporten fra Bolius overholder skotrenden ikke de korrekte mål på overlæg. Der oplyses om, at der kan være en risiko for fugtbetingede skader, men ikke om, hvorvidt der allerede kan konstateres sådanne.

Fordi der på nuværende tidspunkt ikke kan konstateres fugtskader, som følge af den forkerte konstruktion, finder vi det ikke sandsynliggjort, at der er tale om skade eller nærliggende risiko for skade. Vi fastholder således, at vi ikke kan tilbyde dækning for det anmeldte forhold med henvisning til forsikringsbetingelsernes afsnit 3 og 4.2.

Vores kundes forsikring udløber først i 2017. Såfremt der mod forventning skulle konstateres opfugtning som følge af fejlkonstruktionen, er vores kunde meget velkommen til at vende tilbage til os, hvorefter vi er villige til at se på sagen igen.

…

Ulovligt afløb i badeværelse/køkken

Ud fra fotos taget da der oprindeligt blev lavet køkken og badeværelse i 2006 kan det konstateres, at der er tale om ulovlige og utilstrækkelige afløbsforhold, idet afløb med videre skulle have været ført i en PVC 0110 ifølge rapporten fra Bolius.

Taksator har kontaktet håndværkerne, der har udført arbejdet, som har oplyst, at det er korrekt, at disse ikke er udført lovligt, de har således udført arbejdet, men ikke bedt om godkendelse af dette, fordi de vidste, at en sådan godkendelse ikke kunne opnås.

Vores kunde har ifølge oplysningerne i købsaftalen tilbageholdt et beløb på i alt 40.000 kroner, hvoraf vores kundes advokat oplyser, at det kun er 16.000 kroner, der angår afløbsforholdene.

…

Ud fra oplysningerne i sagen, er den eneste form for afklaring der er sket, at der er tilbageholdt et beløb i refusionsopgørelsen. Dette beløb har vist sig ikke at være tilstrækkeligt til en udbedring.

Det er vores vurdering, at sælger via oplysningerne i købsaftalens punkt 16, har givet en garanti for at udbedre forholdet, såfremt der viste sig utilstrækkeligheder på afløbsinstallationerne, eller ulovligheder i forbindelse hermed. Vores kunde havde således mulighed for, at få indfriet garantien fra sælger, såfremt der var fremsendt behørig dokumentation for forholdene på ejendommen, herunder for at kommunen ikke kunne godkende installationerne.

At der ikke er tilbageholdt tilstrækkelige midler til at sikre en udbedring er ikke en erstatningsudløsende faktor. Vi fastholder derfor, at vi ikke kan tilbyde dækning, fordi det er vores vurdering, at forholdet er omfattet af en garanti fra sælgers side, jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 4.5. Herudover har vores kunde via oplysningerne i tilstandsrapporten haft kendskab til, at der kunne være problemer med lovligheden og dimensioneringen af afløbsinstallationerne på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen. Med henvisning til betingelsernes afsnit 4.4. fastholder vi derfor ligeledes vores afvisning.

…

Ulovlige VVS-installationer

…

I vores brev af 26. juni 2008 udregner vi en erstatning til vores kunde på i alt 11.250 kroner for udbedring af forholdet. Ud fra vores oplysninger i sagen, kan vi ikke se at have modtaget en indsigelse imod erstatningsberegningen. De tilbud, som advokaten henviser til, ligger således også forud for vores brev af 26. juni 2008.

> Af taksators brev af 11. januar 2008 fremgår det imidlertid, at der imødeses tilbud på udskiftning af blandingsbatteriet. Selvom der er sket en rettelse af dækningstilsagnets rækkevidde i vores senere breve, er det vores vurdering, at vores kunde via brevet af 11. januar 2008 har fået en berettiget forventning om, at vi ville dække en udskiftning af blandingsbatteriet. Det fremgår af de indsendte tilbud, at et blandingsbatteri koster 4.000 kroner ex moms, hvilket svarer til 5.000 kroner. Vi kan således tilbyde yderligere 5.000 kroner i erstatning. Den samlede erstatning for udbedring af de ulovlige vvs-installationer udgør således 16.250 kroner.
>
> For så vidt angår den resterende difference fastholder vi, at vi ikke kan tilbyde dækning herfor, idet forholdet kan udbedres ved den pris og udbedringsmetode, som taksator har lagt til grund for hans erstatningsopgørelse i brev af 26. juni 2008. Vi kan således ikke tilbyde at udbetale yderligere i erstatning. Vi har bedt skadeafdelingen om at betale de resterende 5.000 kroner til vores kunde."

Efterfølgende har klagerens advokat i skrivelse til nævnet af 1/4 2009 fastholdt det tidligere anførte vedrørende tagnedløbsrør og brønd ved sydfacade. Vedrørende tagdækningen har advokaten anført, at det var stort set nyt ved klagerens overtagelse, og at det må afvises, at der i perioden fra overtagelsen og frem til besigtigelsen skulle have været så specielle meteorologiske forhold, at dette kunne udgøre en ekstraordinær test af tagets egenskaber. Da udnyttelsen af tagetagen er maksimeret, således at der ikke er skunk, medfører dette tillige, at tagkonstruktionen ikke kan besigtiges indefra. Advokaten fastholdt på baggrund heraf, at der er nærliggende risiko for skade i form af råd og svamp.

Med hensyn til skorstensinddækningen har advokaten fastholdt, at afslaget i købesummen ikke indebærer nogen garanti fra sælger vedrørende skadernes omfang eller beskrivelsen i tilstandsrapporten. Han fastholder derfor fortsat, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Om skotrenden mellem tag og kvist fastholdt advokaten det tidligere fremførte.

Vedrørende ulovligt afløb i badeværelse/køkken har advokaten henvist til, at sælgeren har afvist, at der er tale om en garanti, idet han har anført, at afløbsforholdene rent faktisk havde den fornødne kapacitet til installation af vaske- og opvaskemaskine. Det er advokatens opfattelse, at løsningen med modregning af 16.000 kr. ikke indebærer, at

sælger garanterer for forholdenes lovlighed, hvorfor han fastholdt, at selskabet er forpligtet til at dække forholdet.

Endelig anførte advokaten vedrørende de ulovlige vvs-installationer, at det var noteret, at selskabet havde anerkendt erstatningspligten vedrørende et nyt blandingsbatteri, men at der herudover resterede 10.700 kr.

Ved skrivelse af 5/5 2009 har selskabet anerkendt, at det ikke kan udelukkes, at forholdet vedrørende tagdækningen indebærer en nærliggende risiko for skade på bygningen, hvorfor selskabet har anmodet et vvs-firma om udbedringsforslag desangående.

Med hensyn til skorstensinddækningen har selskabet anført, at forholdet har fået karakteren K3, som beskriver en kritisk skade, hvorfor klageren er blevet gjort bekendt med risikoen ved forholdet og derfor har haft mulighed for at tage højde herfor i forbindelse med købet af ejendommen.

Vedrørende ulovligt afløb har selskabet anført:

> "Uanset om sælger har givet en decideret garanti eller ej for kommunale godkendelser og afløbsforhold, finder vi de indskrevne afsnit i købsaftale samt allonge som værende udtryk for, at køber var bekendt med mulige problemer som følge af manglende godkendelser og afløbsforhold.
>
> Køber er efter vores opfattelse gjort bekendt med risikoen før overtagelsen af ejendommen og har allerede inden købet haft mulighed for at vurdere/undersøge de risici, der kunne være forbundet med manglende godkendelse og tilstrækkelig kapacitet i afløbsforholdene.
>
> Der er i købsaftalen indskrevet et beløb på kr. 25.000 til fuld og endelig afgørelse af forholdet om manglende godkendelser, og der er tilbageholdt kr. 40.000 vedrørende afklaring af kapacitet i afløbsinstallation.
>
> Af forsikringsbetingelsernes afsnit 6.2 fremgår det, at forsikringen ikke dækker forhold, som det godtgøres, at sikrede havde kendskab til, før sikrede overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen.
>
> På ovennævnte grundlag fastholder vi vores afgørelse."

Endelig afviste selskabet at yde yderligere erstatning vedrørende ulovlige vvs-installationer, idet selskabet henviste til dets skrivelse af 26/6 2008, hvorefter eventuelle uforudsete udgifter skulle godkendes af selskabet forinden arbejdets udførelse.

I skrivelse af 4/6 2009 har advokaten yderligere argumenteret for, at selskabet anerkender forholdet omkring tagnedløbsrøret ud til faskinen. Vedrørende ulovligt afløb i badeværelse/køkken har han anført, at det selskab, som selskabet havde angivet som havende udført arbejdet oprindeligt, ikke var korrekt, idet dette selskab alene havde foretaget tilslutninger til rørføringer, der allerede var udført at udenlandske håndværkere. Dette var angiveligt også grunden til, at firmaet ikke havde indsendt anmeldelse som foreskrevet.

Vedrørende ulovlige vvs-installationer anførte advokaten bl.a., at hans klient endnu ikke havde modtaget 5.000 kr. som tilbudt at selskabet i skrivelse af 17/2 2009.

I skrivelse af 1/7 2009 har selskabet fastholdt det tidligere fremførte vedrørende tagnedløbsrør og skorstensinddækning. Med hensyn til skotrende pointerede selskabet i skrivelsen, at denne ikke - som af advokaten anført - naturligt også omfattedes af tagdækningen, og selskabet fastholdt på baggrund heraf, at forholdet ikke opfyldte skadedefinitionen i forsikringsbetingelserne.

Selskabet fastholdt i øvrigt det tidligere anførte og beklagede samtidig, at de 5.000 kr. ikke var blevet sendt til klageren, men at det ville ske omgående.

Afslutningsvis har klagerens advokat i skrivelse af 3/8 2009 fastholdt det tidligere fremførte vedrørende tagbrønd. Vedrørende tagdækningen har advokaten meddelt, at tilbuddet er fremsendt til Bolius med henblik på vurdering, hvorfor han tog forbehold herfor.

Advokaten henviste vedrørende skorstensinddækning til det tidligere fremførte.

Vedrørende skotrenden tog han forbehold for Bolius' bemærkninger.

For så vidt angik ulovligt afløb i badeværelse/køkken henviste han til det tidligere anførte.

Endelig anførte han vedrørende de ulovlige vvs-installationer, at selskabet den 26/6 2008 havde ændret mening vedrørende afhjælpningsmetoden, men at arbejderne på det tidspunkt allerede var vidt fremskredne.

Selskabet har ikke efterfølgende ønsket at knytte yderligere kommentarer til sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**2 Hvad er omfattet af forsikringen**
Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige.
…
3. Hvad dækker ejerskifteforsikringen
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. Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke
4.1
Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

4.2
Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. afsnit 3.
…
4.5
Forhold, som sikrede enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold, som er dækket af en anden forsikring.
…
5.1 Ulovlige stik- og kloakledninger samt ulovlige el- og vvs-installationer
Dækningen omfatter lovliggørelse af ulovlige
- stik- og kloakledninger i jorden uden for bygningerne

- el- og vvs-installationer i de forsikrede beboelsesbygninger.

Installationerne er ulovlige, hvis de på udførelsestidspunktet var i strid med servitut, lovgivning med dertil hørende bekendtgørelser og cirkulærer eller reglementer.

Der er alene dækning for et ulovligt forhold, hvis sikrede ikke kan opnå dispensation hos myndighederne.

…

5.5 Bad og toiletrum

Dækningen omfatter udskiftning af ubeskadigede fliser og klinker eller udskiftning af ubeskadiget sanitet i bad eller toiletrum i forbindelse med skade eller forhold, som er dækket i henhold til afsnit 3 eller 5.

En forudsætning for dækningen er, at det ikke er muligt at genanskaffe fliser, klinker eller sanitet, som er identisk med det skaderamte.

Ved en dækningsberettiget skade på

- fliser eller klinker i gulv kan sikrede vælge at få udskiftet ubeskadigede fliser eller klinker i hele gulvet
- fliser eller klinker i væg kan sikrede vælge at få udskiftet ubeskadigede fliser eller klinker på alle vægge
- sanitet kan sikrede vælge at få udskiftet ubeskadiget sanitet.

Der ydes alene erstatning for det bad eller toiletrum, hvori skaden eller forholdet er konstateret.

Valg af løsning skal ske i samarbejde med Tryg."

Nævnet udtaler:

Tagnedløbsrør og brønd ved sydfacade

Da indretninger - herunder faskiner - uden for bygningen ikke er omfattet af huseftersynet, og fordi en faskine ikke kan anses for en kloak eller stikledning, kan nævnet ikke pålægge selskabet at yde dækning vedrørende dette forhold i henhold til den udvidede forsikringsdækning.

Tagdækning

Efter selskabets tilkendegivelse af at ville dække udbedring af dette forhold, finder nævnet ikke anledning til at pålægge selskabet yderligere, idet nævnet herved ikke har vurderet tilbuddet fra vvs-firmaet, ligesom nævnet heller ikke har taget stilling til advokatens forbehold for Bolius' vurdering heraf.

Skorstensinddækning

Forholdet har fået karakteren K3 i tilstandsrapporten, og uanset om beskrivelsen ikke er præcis, finder nævnet, at karakteren K3 i sig selv har givet klageren mulighed for at tage forholdets omfang og betydning i betragtning i forbindelse med købet af ejendommen.

Skotrende mellem tag og kvist

Selskabet har anerkendt, at skotrenden ikke er udført korrekt. Da der imidlertid ikke er konstateret skader på trods af de seneste års kraftige regnvejr, finder nævnet at måtte give selskabet medhold i, at forholdet heller ikke udgør en nærliggende risiko for skade, hvorfor det ikke kan kritisere selskabets afvisning af dette forhold.

Ulovligt afløb i badeværelse/køkken

Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten, og nævnet finder som ubestridt at kunne lægge til grund, at der er tale om et dækningsberettigende ulovligt forhold, jf. punkt 5.1 i forsikringsbetingelserne. Nævnet finder i øvrigt, at der ikke er afgivet garanti for forholdets lovlighed i købsaftalen, men da klageren over for sælgeren har foretaget modregning med 16.000 kr., skal godtgørelsen til klager vedrørende dette punkt fradrages 16.000 kr., medmindre klageren må tilbagebetale beløbet til sælger.

Ulovlige VVS-installationer

Med selskabets tilkendegivelse af at ville betale et nyt blandingsbatteri med 5.000 kr. finder nævnet ikke anledning til at kritisere selskabets erstatningsopgørelse vedrørende dette forhold.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, TrygVesta Forsikring A/S, skal udbedre tagdækningen samt dække udgiften til udbedring af ulovligt afløb i badeværelse/køkken med fradrag af 16.000 kr.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen
formand