834/09

Den 30. december 2009 blev i sag nr. 75.999:

xxxxxxxx xxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde dækning til forkert monterede radiatorer samt udbedring af mangelfuld selvbyg udført af sælgeren af ejendommen.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der i policen er taget forbehold for sælgerens selvbyg.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1870 og renoveret af sælgeren inden klagerens overtagelse. Klageren erhvervede ejendommen pr. 1/6 2007 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 9/3 2007. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
3.6 Indvendig vægge	K1	Den udførte indvendige isolering er 'afbrudt' ved radiatorer generelt (på nær i soveværelse), og foran radiatorer er der etableret radiatorskjulere. Note: Konstruktionen er lidt simpelt udført uden afgrænsninger ved radiatornicher og udført for at undgå indgreb i varmeinstallationer. Hvis man på et tidspunkt ændrer varmeinstallationer kan disse huller i indvendig vægisolering let færdiggøres.

2. 75.999

…

10.2 Varmeinstallationer	K1	Der er ikke fremført afløb til sikkerhedsventiler.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…	Ja	Nej	Ved ikke
0.4 Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid?	☒	☐	☐
Hvis ja, hvilke dele af bygningerne? **Ovennævnte er udført som selvbyg (er udlært tømrer).**			
…			
10.3 Er der udført reparationer efter rørskader (vandskader)?	☒	☐	☐
Hvis ja, hvor? **Da anlægget var lukket ned i vinterperiode, skete der frost-sprængning af rør (tæt over loft) til radiator ved stuens sydside. Disse rør blev afblændet, og radiator er nedtaget.**			

…

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler:

Andet:
Pkt. 0.4: Vi har foretaget en gennemgribende ombygning indvendigt omfattende fjernelse af en del gamle skillevægge og indrettet åbent køkken/alrum med ny opgang til 1. sal, nyt badeværelse, og ny-istandsættelse af stue og værelser.

Pkt. 5.1: Bjælke mod sydvæg i spisepladsen i køkken/alrum havde rådskade og var fugtig, da vi rakte en skillevæg ned. Vi har repareret murværk, så fugt ikke længere trækker ind og behandlet træværk med kemikalier, så udvikling af skader forhindres."

Klageren anførte i skrivelse af 8/4 2008 til selskabet:

"Vi har købt ejendommen på adressen … med overtagelse pr. 1 juni 2007. Udfra tilstandsrapporten havde vi ikke mulighed for at vurdere varmesystemet da denne ikke var beskrevet tilstrækkeligt idet synsmanden ikke har haft adgang til at bese varmesystemet, og pga. sommeren havde vi ikke varmesystemet i brug den første tid vi boede her i huset, bortset fra til varmt vand.
Da det begyndte at give problemer i løbet af vinteren, og vi ikke kunne forstå der ikke kunne varmes tilfredsstillende op, havde vi en lokal VVS installatør til at se på det.
Han konkluderede hurtigt, at et par af radiatorerne er for små, og nogle er ulovligt tilsluttet, og andre er forkert installeret.

Vi har derfor ikke fået gjort noget ved systemet, da vi måtte i kontakt med jer først. Vi har ingen varme, bortset fra varmt vand. Temperaturen i huset om morgenen er typisk omkring 12-13 grader. Det giver især problemer overfor vore to børn, tvillinger på 5 år, som konstant er forkølede."

Selskabets taksator besigtigede ejendommen og anførte som følge heraf i besigtigelsesrapport af 1/7 2008:

"**Indledende bemærkninger:**
Generelle oplysninger om ejendommen:
- ejendommen er opført i 1890.
- opført som traditionel stuehus med pudset og malet murværk og tag af bølgeeternit.
- murværk er massiv og indv. opsat let gipspladekonstruktion med isolering.

3. 75.999

Anmeldte forhold:
Ikke fungerende radiatorer og radiatorer underdimensioneret.

Besigtigelsen:
Beskrivelse:
Soveværelse:
Radiator placeret på isoleret bagvæg.
Radiatoren er monteret med termostatventil.
Radiator er tilsluttet med underdimensioneret / uautoriseret tilslutning.
Radiator fungerer ikke iflg. Ft.

Værelse:
Radiator placeret og løshængende i radiatorniche på massiv uisoleret bagvæg og gemt bag radiatorskjuler.
Radiatoren er monteret med termostatventil.
Radiator fungerer ikke iflg. Ft.

Stue:
Radiator placeret i radiatorniche på massiv uisoleret bagvæg og gemt bag radiatorskjuler.
Der er ikke monteret termostatventil på radiatoren.

Køkken:
Radiator placeret i radiatorniche på skillevæg og gemt bag radiatorskjuler.
Radiatoren er monteret med off/on ventil.
Radiator funger ikke / kan kun blive lunken iflg. Ft.

Badeværelse:
Radiator placeret i radiatorniche på massiv uisoleret bagvæg og gemt bag radiatorskjuler.
Radiatoren er monteret med termostatventil.
Radiator fungerer ok iflg. Ft.

Konklusion:
Årsagen til det konstaterede forhold:

Soveværelse:
Tilslutningen til radiatoren er underdimensioneret og bør ændres.
Radiatorens størrelse vurderes at være passende.

Værelse:
Der er ikke isoleret bag radiatoren, hvilket ikke er særlig heldig.
Radiatorens størrelse vurderes at være passende.

Stue:
Der er ikke isoleret bag radiatoren, hvilket ikke er særlig heldig og radiatoren kan ikke styres pga. manglende termostatventil.
Den ene radiator vurderes at være for lille og der bør etableres en mere.
Der henvises til tilstandsrapportens sælgeroplysninger pkt. 10.3.

Køkken:
Radiatoren er kun monteret med en off/on ventil som bør udskiftes med en termostatventil.
Radiatorens størrelse vurderes at være i underkanten.

Badeværelse:
Det vurderes at der ikke er isolering bag radiatoren, hvilket ikke er særlig heldig."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 11/7 2008 til klageren:

"Gældende for samtlige radiatorer oplyser besigtigelseskonsulenten, at der ikke er en skade eller nærliggende risiko herfor. Der er således ikke forhold, ved radiatorerne i relation til skadesbegrebet, som er omfattet af Deres ejerskifteforsikring.

I værelse, stue og badeværelse oplyser besigtigelseskonsulenten, at der mangler isolering. Her anbefaler bygningskonsulenten, at der etableres isolering bag radiatoren. Der vil ved etablering være en bedre mulighed for at varme boligen op. De er blevet gjort opmærksom på den manglende isolering i tilstandsrapporten, og det er ikke et forhold omfattet af ejerskifteforsikringen, hvorfor dette blot er til Deres orientering.

For så vidt angår soveværelset skriver besigtigelseskonsulenten, at radiatoren er tilsluttet med uautoriseret tilslutning og den skal ændres for at blive lovlig.

Dansk Boligforsikring A/S anerkender, at der er tale om et dækningsberettiget forhold i relation til ejerskifteforsikringens udvidet del, jfr. forsikringsbetingelsernes pkt. 16.2 …

Efter Deres oplysninger fungerer nogle af radiatorerne ikke. Dette var ikke muligt for bygningskonsulenten at konstatere ved besigtigelsen.

Dansk Boligforsikring A/S finder ikke, at forholdet er dækket under Deres ejerskifteforsikring, da det knap 1 år efter overtagelsen ikke er sandsynligt, at det var tilstede på overtagelsestidspunktet.

Opvarmningen i stuen med en radiator vurderes af bygningskonsulenten ikke at være optimal. I tilstandsrapportens sælgeroplysninger pkt. 10.3. gør sælger opmærksom på, at der i stue er nedtaget en radiator. De er derfor blevet gjort opmærksomme på, at der i stue kunne opstå et behov for at etablere en yderligere varmekilde."

Klageren anførte i e-mail af 19/2 2009 til selskabet:

"Ulovligheden består i, at radiatoren IKKE må være placeret INDE i væggen. For at en radiator kan komme til at varme et rum op, skal luften kunne cirkulere. Den kolde luft, søger ned mod gulvet, når det så når hen til radiatoren skal det af væggen tvinges opad hvor det så bliver varmet op af radiatoren. Her skal luften kunne cirkulere på alle sider af radiatoren.

For at termostaten skal have nogen effekt, skal den kunne mærke rumtemperaturen. Når den sidder gemt inde bag en radiatorskjuler inde i væggen, vil den blot måle varmen inde i hullet. Her bliver det hurtigt varmt, da luften er stillestående her, og termostaten slår fra."

Klageren anførte i senere e-mail af 30/3 2009 til selskabet:

"Forleden morgen da vi stod op og kom ud på badeværelset, ser vi at håndvasken i nattens løb er sunket ca. 2 cm ved yderkanten. Hele den nederste bagkant ind mod væggen er simpelthen gået IND i væggen. I første omgang ville vi selv prøve at understøtte den ved, at sætte et bræt mellem nederste bagkant og væggen, men så begyndte væggen bare at gå mere i stykker, så det stoppede vi hurtigt med igen. Jeg prøvede at stikke en finger ind i det

hul der var kommet, og registrerer at gipspladen er våd på bagsiden. Jeg kontakter straks vores rørskadeforsikring, som beder os kontakte en VVS-montør for at få registreret om det er en rørskade. Han kom så først i dag, 5 dage efter jeg kontaktede ham.

I mellemtiden har vi haft besøg af min svigerinde og hendes mand, som er tømrer (dog pt. uden arbejde - som så mange andre i den branche). Både han, og VVS montøren har konstateret, at det er almindelige gipsvægplader, og IKKE vådrumsgips der er benyttet. Gipspladen er ganske enkelt fugtig og smuldrer derfor. Desuden er der kun brugt 1 lag gipsplader. Ligeledes ser det ud til, at de lægter gipspladen er skruet op på, sidder med for stor afstand til at må og kan bære badeværelsesmøblement, som håndvask, skabe mv. Dette har jo ikke været muligt at se ved udarbejdelse af tilstandsrapport, da pladerne jo er malet og er dermed en alvorlig skjult fejl.

Ved udbedring er man nødt til at afmontere badeværelsesmøblement for at få tjekket for evt. skjult rørskade oveni. Det forventes dog umiddelbart ikke, da der så vil have været tydeligere tegn på væggene efter dette.

Da der også er et hjørne badekar op ad 2 andre vægge, mener VVS montøren, at det vil kræve en udskiftning af min. 3 vægge på badeværelset."

Selskabet anførte i skrivelse af 2/4 2009 til klageren:

"De oplyser i skadesanmeldelsen, at der i badeværelset er anvendt almindelig gips og ikke vådrumsgips.

Der er blevet udarbejdet tilstandsrapport på ejendommen den 9. marts 2007 af beskikket bygningssagkyndig C.-J.S.

I Deres police er der følgende forbehold:

> Da det er oplyst, at (se rapportens side 16, pkt. 0.4 & 0.5 samt side 19) er udført som selvbyg/medbyg (der er udført arbejder på ejendommen af sælgeren selv eller tidligere ejere af ejendommen), dækker forsikringen ikke forhold, som konstateres ved eller udspringer af de selv/medbyggede bygningsdele.

Af tilstandsrapportens side 19 fremgår det, at badeværelset er omfattet af den gennemgribende renovering af ejendommen som sælger har foretaget.

Forhold der er taget forbehold for i policen, er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen. Vi ved erfaringsmæssigt, at der typisk kan være skader af mere omfattende karakter på bygningerne, når sælger har udført selvbyg/medbyg.

Endvidere har De i forlængelse af tidligere anmeldt forhold vedrørende radiatorerne, oplyst at Deres vvs-mand har oplyst, at konstruktionen med radiatorer 'indeni' væggen er ulovligt.

Jeg har forespurgt besigtigelseskonsulenten P.H., S. Smedie og V. vvs, der oplyser, at på grund af manglende plads omkring radiatorerne, kan luften ikke cirkulere, som den skal. Forholdet er derfor ulovligt.

Af tilstandsrapportens side 19 fremgår det, at stue, værelser og køkken/alrum er omfattet af den gennemgribende renovering af ejendommen som sælger har foretaget.

> Forholdene ved radiatorerne er derfor omfattet af forbeholdet i Deres police.
>
> Jeg skal derfor beklage, at forholdene ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen, idet det er omfattet af forbeholdet i Deres police."

Selskabet kontaktede sælgeren af ejendommen, hvorefter det af internt notat af 27/4 2009 fremgår:

> "På forespørgsel oplyste TN, at renoveringen af badeværelset havde bestået i nye klinker på eksisterende rå betongulv (tidligere gulvtæppe på betongulvet) og nyt afløb for badekar. Vægbeklædning i træprofilbrædder var pillet ned og erstattet med en gipsplade."

Selskabet genbesigtigede ejendommen den 18/5 2009, hvorefter det af besigtigelsesrapport af 20/5 2009 fremgår:

> "Badeværelset skulle efter FT's oplysning, være lavet af sælger kort før FT overtog ejendommen, og som jeg har forstået det, har de boet i ejendommen i 3 år.
>
> Hele deres badeværelsesarrangement, som sidder på indvendig væg, er ved at skvatte ned. Den slipper pudset, og de har måttet sætte to ben op for at holde det ellers skvatter det ned.
>
> Det er en forsatsvæg. Inden bag den forsatsvæg er der en murstensvæg. Det rum, som er inde på den anden side, er fyrrummet, hvor fyr og vand osv. sidder. Det er en helt forkert konstruktion. Der er kun et lag gips, der er sat op, og det er ganske almindelig gips. Man har tilmed lige sat en dampspærre på den indvendige væg. Da jeg piller lidt i gipsen, er gipsen pladder våd nede i bunden, og da jeg bryder dampspærren, får jeg rent/klart fugt/vand på mine fingre. Første konklusion var nok, at det var en rørskade, og jeg har også bedt dem om, at få fat i deres villaforsikring, og få tjekket om der er noget rørskade. Ved nærmere eftertanke hælder jeg nok til, at det er et kondensproblem, som laver det der, og nedbryder det hele."

Klageren har ved skrivelse af 13/4 2009 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at de anmeldte forhold er dækningsberettigende. Klageren har til støtte herfor anført:

> "Da jeg mener især sidstnævnte sag er en væsentlig fejl og mangel (især nu hvor arbejdet er udført af en tømrer), og at det netop er på baggrund af den slags, at man tegner en ejerskifteforsikring, mener jeg ikke at dette kan være rigtigt de blot kan afskrive erstatningsansvar med henvisning til, at sælger selv har renoveret huset. Langt de fleste private husrenoveringer foregår jo som selv- eller medbyg, så burde tilbud eller krav om ejerskifteforsikring i alle disse tilfælde jo slet ikke være en mulighed, hvis forsikringsselskabet blot kan afvise med henvisning til denne regel og policen derfor reelt ikke har megen værdi.
>
> Angående førstnævnte problemstilling, så mente advokatvagten i Aa., at erstatningen til udbedring af denne, vil kunne stilles mod den byggesagkyndige, som havde udarbejdet tilstandsrapporten, da denne ikke nævnes heri."

7. 75.999

Selskabet har ved skrivelse af 25/6 2009 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

> "Badeværelset:
> Indledningsvis skal selskabet bemærke, at ejendommens sælger på tilstandsrapportens side 16 ved afkrydsning har svaret bekræftende på spørgsmål 0.4 'Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid?' Svaret er tilføjet 'Se øvrige bemærkninger'. Endvidere har sælgeren ved afkrydsning svaret bekræftende på spørgsmål 0.5 'Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg? Hvis ja, hvilke dele af bygningerne?' Hertil er tilføjet 'Ovennævnte er udført som selvbyg (er udlært tømrer)'.
>
> I de øvrige bemærkninger, på tilstandsrapportens side 19, har sælgeren oplyst følgende: 'Pkt. 0.4: Vi har foretaget en gennemgribende ombygning indvendigt omfattende fjernelse af en del gamle skillevægge og indrettet åbent køkken/alrum med ny opgang til første sal, nyt badeværelse og nyistandsættelse af stue og værelser'.
>
> På denne baggrund har selskabet blandt andet skrevet følgende forbehold i policen:
>
> *'Da det er oplyst, at (se rapportens side 16, pkt. 0.4 og 0.5 samt side 19) er udført som selvbyg/medbyg (der er udført arbejder på ejendommen af sælgeren selv eller tidligere ejere af ejendommen), dækker forsikringen ikke forhold, som konstateres ved eller udspringer af de selv/medbyggede bygningsdele.'*
>
> Endelig har selskabets besigtigelseskonsulent i sin rapport vurderet, at den opståede skade skyldes en fejlagtig konstruktion af forsatsvæggen, som bærer badeværelses- møblet. For en god ordens skyld har selskabet desuden indhentet sælgerens telefoniske bekræftelse af, at forsatsvæggen er opført af sælgeren selv.
>
> På denne baggrund finder selskabet det hævet over enhver tvivl, at den anmeldte skade i badeværelset er omfattet af forbeholdet i policen. Ejerskifteforsikringen dækker derfor ikke denne skade.
>
> Radiatorer:
> Selskabet har allerede ved bilag … taget stilling til klagerens radiatorer. Radiatoren i soveværelset har været tilsluttet med uautoriseret tilslutning, og selskabet har ikke med sikkerhed kunnet fastslå, at denne tilslutning har været en del af sælgerens selvbyg. Selskabet har derfor valgt at anerkende denne tilslutning som et dæknings- berettiget forhold.
>
> Klageren anmelder desuden, at der mangler isolering bag nogle radiatorer, hvilket er klart anmærket i tilstandsrapporten. De øvrige forhold er efter selskabets opfattelse en følge af sælgerens istandsættelse af ejendommen, og er derfor omfattet af forbeholdet i policen.
>
> **3. Konklusion**
> Der er i policen taget et klart og utvetydigt forbehold for forhold, som konstateres ved eller udspringer fra sælgerens selvbyg. Dette forbehold skyldes klare og fyldestgørende oplysninger herom i tilstandsrapporten, og der er derfor ikke tvivl om, at forbeholdet er gyldigt.
>
> Klagen bør derfor afvises."

Af klagerens police fremgår:

8. 75.999

"**Forbehold:**
…
Da det er oplyst, at (se rapportens side 16, pkt. 0.4 & 0.5 samt side 19) er udført som selvbyg/medbyg (der er udført arbejder på ejendommen af sælgeren selv eller tidligere ejere af ejendommen), dækker forsikringen ikke forhold, som konstateres ved eller udspringer af de selv-/medbyggede bygningsdele."

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, og
- at skaden konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter udløbet af forsikringstiden.

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.

…
16. Udvidet dækning
Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

16.1
Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement) hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet samt offentlige påbud, der ikke ses at være overholdt af sælger i dennes ejerperiode, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

16.2
El- og vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses-/opførelsestidspunktet."

9. 75.999

Nævnet udtaler:
Selskabet har i policen taget forbehold for forhold, der konstateres ved eller udspringer af de selv-/medbyggede dele.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet herefter ikke grundlag for at kritisere selskabets afgørelse, idet de anmeldte forhold findes at udspringe fra de selvbyggede dele, ligesom forholdet omkring radiatorerne findes at være omtalt i tilstandsrapporten.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen