896/12

Den 10. juli 2012 blev i sag nr. 80.741:

xxxx xxxxxxxx xx
xxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. De klager ved deres advokat over selskabets afgørelse i anledning af anmeldelse af en række skader ved den forsikrede ejendom.

Selskabet har dækket skader og ulovlige forhold i det omfang, det har været muligt at konstatere disse. Selskabet finder ikke, at klagerne ud over det allerede anerkendte har påvist skader, ligesom selskabet navnlig ikke finder det sandsynliggjort, at eksempelvis installationerne i badeværelset i bygning B er udført ulovligt i forbindelse med renoveringen af det eksisterende badeværelse. Endelig har selskabet henvist til, at klagerne allerede havde påbegyndt en renovering af badeværelset med ophugning af gulvet m.v., hvorfor de under alle omstændigheder skulle afholde udgifter til retablering heraf. [2B+2C].

Ejendommen, der er en nedlagt landbrugsejendom, består bl.a. af 3 beboelsesbygninger, A, B og C opført i henholdsvis 1900, 1900 og 1928[25C]. Der er foretaget en væsentlig om- og tilbygning i 1998[27+29]. Ejendommen blev overtaget af klagerne den 15/3 2006[26C] på baggrund af en tilstandsrapport, der er udarbejdet den 31/1 2006[25].

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.[25]:

2. 80.741

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
...			
	9. Bad/toilet og bryggers		
	9.2 Vægkonstruktion/ -belægning	K2	Der er let skimmeldannelse på væg i bruseniche. Note: Det bemærkes, at væg ikke har fugtstabil beklædning, hvilket medfører risiko for skimmeldannelse og nedbrydning af overflade.
	9.3 Fuger	K3	Der er revne i fuge i overgang gulv/sokkel/-klinker Note: Der foreligger en risiko for fugt og vandsivning via revne i fuge og for fugt, vand og følgeskade.
	10. VVS-installationer		
	10. Ingen bemærkninger		
	11. El-Installationer		
	11.1 Andet	UN	Der mangler dåse, der er frie kabelender ved kontakt ved dør til garage + enkelte kontakter ikke er færdigmonteret Note: Det er ikke visuelt muligt at afgøre, om kabler er strømførende med risiko for personskade.
B	**Beboelse**		
...			
	9. Bad/toilet og bryggers		
	9.1 Gulvkonstruktion/ -belægning	K2	Belægning i badeværelse mangler partiel vedhæftning til underlag. Enkelte sokkelklinker mangler ligeledes vedhæftning. Note: Der foreligger risiko for skade i belægning og fuger omkring belægning med manglende vedhæftning,
	9.2 Vægkonstruktion/ -belægning	K2	Der er let misfarvning og bule i glasvævbeklædning i bruseniche. Note: Beklædningen på vægge i bruseniche er ikke fugtstabil, og der er risiko for skimmeldannelser og skader i beklædning og bagvedliggende mur.
	9.4 Gulvafløb	K2	Der er betonsider i gulvafløb. Note: Der foreligger risiko for fugtsivning i beton og for skade i omkringliggende beton ved gulvafløb samt belægning.
	9.8 Andet: Sanitet	K1	WC mangler fastgørelse mod gulv.
...			
C	**Beboelse**		
...			
	11. El-installationer		
	11.1 Andet:	K3	Kontakt i værelse ved køkken samt dåseudtag mangler fastgørelse. Enkelte kontakter er ikke færdigmonteret. Note: Der foreligger risiko for personskade."

3. 80.741

Advokaten har indsendt klageskrift til nævnet den 6/6 2011 med krav om, at selskabet bliver pålagt at anerkende, at der er tale om dækningsberettigende forhold og genoptage sagsbehandlingen vedrørende vandinstallationer, gulvvarmeinstallationer, isoleringer vedrørende gulve, el-installationer og dampspærre. Til støtte for kravet har advokaten bl.a. henvist til ingeniørrapport af henholdsvis 20/2 2008[23] og 12/5 2010[19] og har til de enkelte klagepunkter bl.a. anført[1]:

"Vandinstallationer:

Dansk Boligforsikring A/S gav i brev af 4. oktober 2010 (bilag ...) dækningstilsagn for så vidt angår ulovlige rørinstallationer i bryggerset og det lille badeværelse.

Da ovennævnte rørinstallationer også det store badeværelse, jf. ingeniørrapport af 12. maj 2010 fra ... (bilag ...), skal dækningstilsagnet derfor nødvendigvis udstrækkes til dette rum.

Gulvvarmeinstallationer:

Som det fremgår af ingeniørrapport af 12. maj 2010 fra ... (bilag ...) er gulvvarmeinstallationerne udført i strid med Byg Erfa blade og SBI anvisning nr. 129, Korrosionsforebyggelse i VVS- installationer fra 1982. Gulvvarmeinstallationerne burde således ikke være udført med galvaniserede rør indstøbt i fugtfølsomme gulve/terrændæk. Der er således klart tale om en bygningsindretning i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 15.1.

Hertil kommer, at allerede fordi vandrørene, som skal udskiftes, ligger nedenunder gulvvarmerørene, bør Dansk Forsikring A/S give dækningstilsagn om, at disse gulvvarmerør vil blive udskiftet i forbindelse med opbrækning og udbedring af gulvkonstruktionen.
...
Manglende isolering af gulve:

Der er alene isoleret med 50 mm isolering i badeværelsegulvet, som er udført i 1998. Dette er i strid med bygningsreglementet på udførelsestidspunktet og er derved en ulovlig bygningsindretning i strid med byggelovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 15.1.

Det er overvejende sandsynligt, at der en tilsvarende manglende isolering i de øvrige rum.
...
Ulovlige elinstallationer:

I tilstandsrapport af 31. januar 2006 (bilag ...) er der vedrørende ulovlig el givet karaktererne 'UN' i relation til bygning A og 'K3' i relation til bygning C. Karaktererne er i den forbindelse henført til konkrete forhold i bygning A og C.

Som det fremgår af rapport af 20. februar 2008 fra ... (bilag ...) kan der imidlertid konstateres ulovlige elinstallationer i et mere graverende omfang i bygning A og C samt andre bygninger.
...
Ulovlige damspærrer:

I bygning A har klagerne anmeldt ulovlige dampspærrer, som må anses for at være en dækningsberettiget skade.

Dansk Boligforsikring A/S har imidlertid forholdt sig passiv, hvilket må anses for en afvisning af at give dækningstilsagn til klagerne."

Selskabet har over for nævnet i brev af 2/8 2011 fastholdt sin afgørelse og har til de enkelte punkter bl.a. anført[2+6B+8]:

"Indledningsvist gøres der opmærksom på, at det af klagers skadeanmeldelser fremgår at de anmeldte forhold vedrørende VVS i badeværelset, er konstateret i forbindelse med en påbegyndt renovering af badeværelse. Der foreligger ikke oplysninger om omfanget af den planlagte renovering, men det må lægges til grund, at klager selv har hugget betongulvet i badeværelset op, i forbindelse med renoveringsarbejdet.

ad brugsvandsinstallationer:

Dansk Boligforsikring har dækket en lovliggørelse af de ulovlige brugsvandsinstallationer, som de to VVS-installatører har kunnet konstatere. Forhold som det ikke har været muligt at besigtige, eller få verificeret på anden måde, er ikke medtaget i dækningen. Ved besigtigelsen var gulvet i badeværelset i bygning B hugget op, og dette var også tilfældet ved den besigtigelse som forud for skadeanmeldelsen blev udført af ... fra ...

Det fremgår af rapporten udarbejdet af ..., at ...'s vurderinger baserer sig på en antagelse om, at alt VVS-arbejde skulle være udført i 1998. Det er med sikkerhed ikke tilfældet. Det er derimod med sikkerhed konstateret, at der også forud for sælgers renovering i 1998 var et ældre badeværelse, som ifølge besigtigelseskonsulenten, kan være udført i 1976 eller tidligere. Det var dengang fuldt lovligt at nedstøbe rørsamlinger.

Henset til at klager under alle omstændigheder syntes at have påbegyndt en større renovering af dette badeværelse, er det desuden ikke sandsynliggjort at klager skulle lide noget økonomisk tab. For god ordens skyld bemærkes, at VVS-installationerne ikke har forårsaget nogen skader på ejendommen.

ad gulvvarme:

Klager har ikke påvist ulovlige gulvvarmeinstallationer. Alle varmerør var fjernet på besigtigelsestidspunktet, og som sådan har Dansk Boligforsikring ingen sikker viden om hvorledes gulvvarmesystemet var konstrueret. Når der er tale om varmeinstallationer, er det ikke et problem, at man sammenblander forskellige metaller. Galvanisk tæring af betydning forekommer kun i brugsvandsinstallationer hvor der konstant tilføres friskt (iltet) vand. I installationer hvor det samme vand cirkulerer vil vandet hurtigt blive afiltet. Der er ingen oplysninger om, at der skulle have været tæringer i varmerørene.

De besigtigende VVS-installatører har ikke kunnet konstatere ulovlige varmeinstallationer på ejendommen. Det forekommer overvejende sandsynligt, at der er tale om en ældre gulvvarmeinstallation (udført i kobberrør) hvorfor det under alle omstændigheder ikke er relevant at henvise til nyere SBI-anvisninger m.m.

ad manglende isolering af gulve:

I 1998 blev der, som anført ovenfor, alene udført en renovering af et ældre badeværelse, hvor der bl.a. blev opsat glasvæv ovenpå de eksisterende flisebeklædte vægge. Ifølge besigtigelseskonsulenten blev gulvet ved renoveringen forhøjet med ca. 5 cm beton, og det ser ud til, at en del af det oprindelige gulv blev hugget op, for bl.a. at få plads til nogle nye gulvafløb. De steder hvor der har været hugget op er der tilsyneladende blevet lagt 50 mm polystyrenisolering under betonen (bl.a. i bruseniche).

Der er intet der tyder på, at der er udført et nyt gulv/terrændæk. Da bygningen er opført omkring 1900, har der ikke i forbindelse med renoveringen af det gamle badeværelse i 1998 været lovkrav til isoleringen af gulvet. Om der evt. forefindes yderligere isolering længere nede i konstruktionen er ikke undersøgt nærmere, da det - opførelsesåret taget i betragtning - ikke vurderes at være relevant for ejerskifteforsikringens dækning.

ad ulovlige elinstallationer:

Klager modtog rapporten fra ... den 20. februar 2008, og fremsendte skadeanmeldelse til Dansk Boligforsikring d. 26. marts 2008. Selskabet afviste dækning ved afgørelse af 2. april 2008, idet de anmeldte forhold, blev anset at fremgå tilstrækkeligt klart af tilstandsrapporten.

Da klager ikke tidligere har klaget over afgørelsen, eller på anden måde forfulgt sagen, er et eventuelt krav på erstatning forældet iht. FAL § 29. Forældelsen indtrådte 3 år efter kendskabstidspunktet, dvs. 20. februar 2011.

Klager ses ikke at have fremlagt yderligere vedrørende de ulovlige elinstallationer, og det må som sådan fastholdes, at de anmeldte forhold ikke går udover hvad klager med rimelighed måtte forvente på baggrund af tilstandsrapportens anmærkninger.

ad ulovlig dampspærre:

Dansk Boligforsikring A/S har afvist dækning af dette forhold, ved brev af 21. juni 2011, da forholdet, jf. klagers beskrivelse, ikke kan antages at være ulovligt. Tilsyneladende har klager ikke modtaget brevet forud for klagen til Ankenævnet.

Der var i 1998 ikke krav til dampspærrens tykkelse. Dog anbefaledes det, at man anvendte en kraftig plast 0.15 eller 0.20 af hensyn til at minimere risikoen for skader på materialet i forbindelse med opsætningen.

Kravet til en dampspærre er en Z-værdi (diffusionsmodstand) på minimum 50 GPa s m^2/kg. En intakt afdækningsplast vil udmærket kunne opfylde dette krav, og vil som sådan ikke være ulovlig.

Dansk Boligforsikring har ikke modtaget yderligere fra klager, og det er derfor usikkert om klager, efter modtagelsen af brev af 21. juni 2011 ønsker at opretholde klagen vedrørende dette punkt."

Der har efterfølgende været ført nogen korrespondance, hvor parterne har fastholdt deres synspunkter, men der er ikke herunder fremkommet afgørende nyt[6+6B+7]. Uenigheden har især drejet sig om omfanget af renoveringen i 1998, og advokaten har i den forbindelse foranlediget afdøde tidligere ejers naboer til at bekræfte det omfang af om-

bygningen, han har lagt til grund i sagen. [5+5A] Selskabet har på sin side hertil afslutningsvis anført[4]:

> "Det fremgår ikke nærmere hvilken viden og/eller fagmæssige forudsætninger de pågældende har, idet der blot er tale om, at man har underskrevet enslydende erklæringer, som tilsyneladende er formuleret af klager/klagers advokat.
>
> Dansk Boligforsikring A/S bestrider ikke, at der blev foretaget en ombygning i 1998, men det gøres gældende, at det med sikkerhed er konstateret, at der har været tale om renovering af et eksisterende badeværelse, og at de byggematerialer som selskabets besigtigelseskonsulent har fået forevist, stammer fra gulvvarme installationer m.m., som er betydeligt ældre end 1998.
>
> Det er umiddelbart vanskeligt at forestille sig, at tidligere naboer med nogen rimelig sikkerhed kan udtale sig præcist om omfanget af den tidligere ejers ombygningsarbejder for 14 år siden, medmindre de selv har været direkte involveret i byggearbejdet. Da der ikke er nogen oplysninger herom, er det ikke selskabets opfattelse, at det fremsendte kan tillægges nogen betydning."

Nævnet har fået forelagt de fremlagte fotos i sagen[17].

Af policen fremgår bl.a.[30]:

"Udvidet dækning jf. betingelserne punkt 15:	Ja
Særlig undtagelse:	Svampe- og rådskader på ejendommen som følge af fugt, er undtaget ejerskifteforsikringen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.[31]:

> "**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:

<u>Vandinstallationer</u>

Nævnet finder efter sin gennemgang af sagen at kunne lægge til grund, at klagerne allerede havde påbegyndt renovering og i den forbindelse havde ophugget gulvet i bade-

værelset forinden selskabets besigtigelse. Endvidere finder nævnet det godtgjort, at der før renoveringen i 1998 havde været et flisebadeværelse fra 70'erne[2A], og at VVS-installationerne i 1998 blev tilkoblet det eksisterende[6B]. Nævnet kan herefter ikke kritisere omfanget af den erstatning, selskabet har ydet i forbindelse hermed.

Gulvvarmeinstallationen

Nævnet finder, at klagerne ikke har dokumenteret, at der er tale om ulovlige gulvvarmeinstallationer, da alle varmerør var fjernet på besigtigelsestidspunktet. Allerede derfor kan nævnet ikke kritisere selskabets afgørelse.

Manglende isolering af gulve

Nævnet finder, at klagerne ikke har dokumenteret, at der ved renoveringen i 1998 er blevet udført et nyt gulv/terrændæk. Det er derfor efter det foreliggende opførelsestidspunktet i år 1900, der skal lægges til grund. På dette tidspunkt var der ikke noget krav til gulvisolering. I øvrigt er det ikke undersøgt, om der er yderligere isolering længere nede i konstruktionen.

Ulovlige el-installationer

Nævnet finder, at klagerne på baggrund af karakterne UN og K3 i tilstandsrapporten burde have fået undersøgt el-installationerne af en autoriseret el-installatør inden købet af ejendommen. Endvidere finder nævnet at måtte give selskabet medhold i, at kravet er forældet i henhold til forsikringsaftalelovens § 29.

Ulovlig dampspærre

Nævnet finder, at klagerne ikke har sandsynliggjort, at der er tale om en ulovlig bygningskonstruktion og kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at dække dette forhold.

8. 80.741

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson