892A/12

Den 21. maj 2012 blev i sag nr. 80.761:

xxxxxxxxx xxxxxxxxx
xx xxxxxx xxxxxx
xxx xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Købstædernes Forsikring GS
Grønningen 1
1270 København K

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med ulovlighedsdækning i Købstædernes Forsikring GS. De klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold vedrørende ulovligt udført afløb i badeværelse i kælder.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke opfylder basisforsikringens skadebegreb, ligesom det er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning. Det er endvidere selskabets opfattelse, at det anmeldte forhold ikke er omfattet af forsikringens udvidede dækningsområde.

Ejendommen, der er et enfamilieshus opført i 1971, blev købt af klagerne med overtagelse den 1/6 2001. Ejerskifteforsikringen, som trådte i kraft på overtagelsesdagen, blev tegnet for en 10-årig periode på baggrund af tilstandsrapport dateret 9/11 2000. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	**Beboelse**			

...

2. 80.761

A	**9.0 Bad-toilet og bryggers**		
...			
	9.2 Vægkonstruktion/-beklædning	K1	Der måles forhøjet fugt på væg i entré ved bruseniche.
...			
	10.3 Afløbsinstallationer	K1	Gulvafløb i kælder er for lille.

...

Karakterskala:

IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader"

Ved mail af 17/5 2011 anmeldte klagerne til selskabet, at "[b]egge afløb i de to badeværelser (bruser-afløb) er lavet uautoriseret og er ulovlige ifølge afløbsregulativet". Klagen til nævnet ses alene at vedrøre afløbet i badeværelset i kælderen, hvorfor alene dette forhold omtales i det følgende.

I mail af 19/5 2011 fra klagernes bygningssagkyndige til klagerne hedder det bl.a.:

> "På badeværelset i kælderen er afløbet fra brusenichen ulovligt, dels er der ikke nogen rist med en afløbsskål, og dels er der risiko for utætheder hvor PEL-røret (plastrør) er indstøbt i betonen. Skaden vil i kontrolrapporten blive karakteriseret med K3."

Den 30/5 2011 blev ejendommen besigtiget af selskabets taksator, Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S.

I mail af 1/6 2011 fra klagernes bygningssagkyndige til klagerne hedder det:

> "Jeg kan bekræfte, at de nævnte skader i mailen forneden [mail af 19/5 2011] og mine registreringer ved Teknisk Revision også ville være gældende ved huseftersynet i 2000, under forudsætning af at der ikke er sket ændringer i perioden op til i dag. Hvilket I jo har bekræftet der ikke er.
> Vedrørende skaden ved gulvafløbet i kælderen, er forholdet det, at udsivning af vand ikke opdages. Den kan samle sig under gulvet og give svampeskader og bort erodere det kapillarbrydende lag.
> Det er min vurdering at der er tale om en kritisk skade og at jeres forsikring, med udvidet ulovlighedsdækning, bør dække udskiftning af gulvafløbet i kælderen, fordi der er tale om en klar overskridelse af lovgivningen på området."

På baggrund af besigtigelsen den 30/5 2011 udfærdigede taksatoren skaderapport af 7/6 2011. Af denne rapport, som blev sendt til klagerne, fremgår bl.a.:

> "**BESKRIVELSE AF HUSET:**
> Beboelse opført i 2 plan hvor nederste plan udgør en par-terre med indgang mod gaden (fremstilles som kælder i tilstandsrapporten og i det følgende). Beboelsen er opført i 1971 og fremstår i mange henseender som det oprindelige.

3. 80.761

BESKRIVELSE AF SKADE:

Det blev aftalt med forsikringstagere, at vi først skulle vurdere forholdet (og skrive denne rapport) når forsikringstagers bygningssagkyndige havde skrevet sin vurdering til os. Denne modtog vi d. 6. juni på mail.
I forbindelse med salg af ejendommen har forsikringstagere fået udført en ny tilstandsrapport. I denne anføres gulvafløbene i de 2 vådrum med karakteren K3.

...

Baderum i kælder:
I kælderen ses afløbet fra bruseafsnittet at bestå af en PELslange der er skåret plan med gulvet. Dette afløb er nævnt med karakteren K1 'afløbet er for lille', men der er ikke konstateret skade som følge. I tilstandsrapporten fra 2000 er det dog oplyst, at der er fugt i væggen i entreen ud for brusenichen.
Forholdet har således været ulovligt, men da afløbet er nævnt i tilstandsrapporten har forsikringstager før købet i 2000 haft mulighed for at undersøge konsekvenserne af det lille afløb.

Nogle af betingelserne for dækning over ejerskifteforsikringens ulovlighedsdækning er bl.a. at det anmeldte forhold var ulovligt ved udførelsen eller at skaden var til stede ved overtagelsen. Dette er ikke tilfældet.
Det er således et spørgsmål om hvorvidt karakteren K1 var misvisende. Karakteren K1 blev givet for forhold der 'ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion'. Det blev vurderet i 2000, at der ikke var nærliggende risiko for skade på andre bygningsdele. Nu 10 år efter hvor der stadig ikke er sket skade (... beskriver i sin udtalelse at der ikke er utætheder og der ikke har været det i forsikringstagers ejertid), kan vi kun konstatere, at karakteren K1 var fyldestgørende. Gulvafløbet er stadig for lille, men det har trods alt fungeret i forsikringstagers ejertid.

Når et forhold er nævnt i tilstandsrapporten kan der ikke opnås erstatning. Ligeledes kan der ikke opnås erstatning for forhold der er vurderet ikke at udgøre en risiko for skade ved overtagelsen af huset.

... har beskrevet hvorledes 'vand kan samle sig under gulvet og borterodere det kapilarbrydende lag'. Dette finder vi meget lidt sandsynligt idet der ved disse kræves et decideret rørbrud, som i givet fald kan være omfattet af husforsikringen. Under alle omstændigheder er der ikke konstateret 'skade' i dette omfang.

FORSIKRINGSDÆKNING:

Det anmeldte forhold vurderes ikke at være omfattet af forsikringen jf. ovenstående tekst."

Klagerne var utilfredse med afgørelsen, hvorfor de ved mail af 9/6 2011 anmodede selskabet om at revurdere sagen.

Med henvisning til taksatorens vurdering fastholdt selskabet den tidligere afgørelse, hvilket blev meddelt klagerne ved mail af 9/6 2011.

Den 21/6 2011 har klagerne indbragt sagen for nævnet. Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen.
...
Ved huseftersyn i forbindelse med forestående salg af ejendommen konstaterede teknisk revisor ved Erhvervs- og byggestyrelsen (...), ..., at afløbet i badeværelset i kælderen var udført ulovligt, og vurderede, at forholdet var K3 allerede i 2000, da der var risiko for »at udsivning af vand ikke opdages. Den kan samle sig under gulvet og give svampeskader og bort erodere det kapillarbrydende lag.»
Forholdet er nævnt i den oprindelige tilstandsrapport fra 2000 med K1 og formuleringen »gulvafløb i kælder er for lille».
Vi har søgt om dækning ved forsikringsselskabet fordi forholdet efter vores og ...'s mening i den oprindelige tilstandsrapport er klart forkert beskrevet, idet beskrivelsen er misvisende og klart ufyldestgørende, således at vi som købere ikke har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning. Forholdet burde have været betegnet K3 i 2000, om ikke for andet, så fordi det var decideret ulovligt udført og det burde have fremgået entydigt af tilstandsrapporten, at afløbet var ulovligt udført.

Selskabet afviser kravet, idet de
- bestrider ...'s vurdering af om skader vil kunne erkendes eller ej,
- bestrider, at vurderingen K1 i sin tid var ukorrekt med den begrundelse, at der ikke kan konstateres, at der er sket skader i den mellemliggende tid, (Det vil ifølge ... heller ikke kunne ses, med mindre man graver gulvet op. Denne vurdering bestrider selskabet som anført ovenfor.)
- bestrider at formuleringen 'gulvafløb i kælder er for lille' i den oprindelige tilstandsvurdering ikke er ufyldestgørende og/eller misvisende, på trods af, at afløbet er decideret ulovligt udført.

Selskabet bestrider altså både den upartiske fagmands faglige vurdering af den oprindelige betegnelse K1 og hans vurdering af muligheden for at erkende evt. skader og hans vurdering af, at beskrivelsen i tilstandsrapporten fra 2000 er ufyldestgørende. Selskabet henviser til deres egen fagmands vurdering - en fagmand, der har en direkte økonomisk interesse i at minimere selskabets evt. udgifter til erstatning, og som derfor ikke kan betegnes som uvildig.
Samtidig hævder selskabet, at en skade, der i dag vurderes som K3, kunne betegnes som K1 i 2000, hvis der ikke er konstateret skader i den mellemliggende periode. K3 betegner en **risiko** for skader, ikke en **sikkerhed**, og dermed er udeblivelse af skader i en periode ikke et argument for at en skade er K1 og ikke K3. Hvis det var tilfældet skulle forholdet fortsat betegnes som K1, men ikke engang selskabets fagmand bestrider, at forholdet i dag er K3, om ikke af andre årsager så alene fordi afløbet er udført klart ulovligt.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskab en? ...

Vi ønsker at få repareret skaden med dækning af ejerskifteforsikringen, der også omfatter mangler ved ulovlige bygningsindretninger. Udgiften hertil anslås af murer til kr. 10.000,- 15.000,- ex. moms."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabets taksator - Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S - i brev af 29/6 2010 bl.a. anført:

"Med henvisning til forsikringstagers klageskema har vi følgende kommentarer idet vi i øvrigt henviser til vores skaderapport af d. 7. juni 2011. I vores rapport indgår en mail fra ... (...), som forsikringstager også nævner i klageskemaet.

Vi besigtigede forholdet 'afløb i 2 badeværelser er lavet uautoriseret' d. 30. maj 2011. Forsikringstager overtog huset 1. juni 2001. I forbindelse med en tidligere anmeldt skade var vi på adressen i september 2002.

Forsikringstager har altså boet i huset i 10 år og det er vigtigt at bemærke at der ikke er konstateret en skade som følge af det anmeldte. Derudover mener vi at forholdet er tilstrækkeligt belyst ved karakteren og den tilknyttede tekst.
Vi vil uddybe vores vurdering her:

I bruseafsnittet i kælderen ses et plastrør at være skåret plant med gulvet. Røret fører til gulvafløbet under toiletmøblet. Bruseafsnittet har fungeret i de 10 år hvor FT har beboet huset. Vi er ikke blevet oplyst om gener ved brugen af bruseafsnittet.

I tilstandsrapporten fra november 2000 som var gældende for FT's køb af huset, er nævnt med karakteren K1 at 'Gulvafløb i kælder er for lille'. FT og ... hævder at forholdet skulle have nævnt med karakteren K3.
Vi mener at teksten tilstrækkeligt oplyser at gulvafløbet ikke er udført korrekt. Det oplyses at det er 'for lille2 og dette må jo være med baggrund i normen for gulvafløb at det er for lille. FT har således før købet været opmærksom på at gulvafløbet ikke var korrekt udført. Trods den aktuelle udførelse er der ikke konstateret anden skade. I tilstandsrapporten er der dog oplysninger om 'forhøjet fugtindhold i væg i entre ved bruseniche.'

Forsikringstager (FT) skriver i klageskemaet at vandet 'kan samle sig under gulvet og give svampeskader'. Der er intet der tyder på at huset skulle være opført anderledes end hvad der var almindelig byggeskik ved opførelsen i 1971. Det betyder at der sandsynligvis ikke er nogle organiske materialer i gulvkonstruktionen og en svampeskade er derfor ikke mulig. Vi må fastholde at såfremt gulvafløbet bliver vedligeholdt så vil vandet løbe gennem afløbet og videre til gulvafløbet uden problemer. HVIS der skulle være en utæthed (ej konstateret) så vil det næppe give så meget vand under gulvet at materiale ligefrem vil 'borterodere det kapillarbrydende lag'. Det kapillarbrydende lag er der netop for at hindre og bortlede opstigende fugt/vand. Vi må derfor afvise ...'s påståede risiko om andre skader.

FT skriver videre i klageskemaet at gulvafløbet skulle have været betegnet K3 i tilstandsrapporten alene fordi det var ulovligt. Til dette må vi tilføje at der på side 2 i tilstandsrapporten udtrykkeligt står at huseftersynet ikke omfatter El- og vvs-installationernes funktion samt bygningens lovlighed i forhold til bygningslovgivningen, med mindre at det er åbenlyst ulovligt. Den bygningssagkyndige har nævnt gulvafløbet, blot uden at bruge ordet 'ulovligt'.

Det gulvafløb der ses under toiletmøbler er ikke lavet ulovligt. Gulvafløbet er udført 'som man gjorde det' i 1971 og er ligesom gulvafløbet i stueplan udført efter de dagældende regler.

Slutteligt må vi afvise FT påstand om at vi ved vores vurdering for Købstædernes Forsikring ikke skulle være uvildige. FT skriver at vi 'har en direkte interesse i at minimere selskabets udgifter til erstatning og derfor ikke kan betegnes som uvildige'. Cunningham Lindsey Leif Hansen har i mange år fungeret som uvildige taksatorer for et utal af forskellige selskaber. Vi drager ingen økonomisk fordel ved at 'minimere erstatninger', men forholder os til de aktuelle bygningers konstruktioner, gældende vilkår, tilstandsrapport m.m.."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"4. Hvilke forhold er dækket

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, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes 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.

Dækningen er betinget af:

i) at skaden/skaderisikoen er tilstede ved købers overtagelse/rådighed af ejendommen og

ii) at skaden er konstateret og anmeldt senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb

5. Hvilke forhold dækkes ikke:

- 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.
...
Udvidelser til forsikringen

A. Særlig udvidelse til forsikringen: ULOVLIGE INSTALLATIONER OG BYGNINGSINDRETNINGER
(kun hvis specifikt tilvalgt og mod mérpræmie)

Såfremt det udtrykkeligt fremgår af denne polices forside, er nærværende forsikring udvidet til - på policens øvrige vilkår i øvrigt - at omfatte følgende:

Denne tillægsforsikring dækker udgifter til udbedringer af mangler ved nævnte bygningskonstruktioner og installationer: Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgiv-

ningen eller sædvanlige byggeforskrifter samt ulovlige installationer på opførelses-/ udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke bevist, at det anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller et forhold, der giver nærliggende risiko for skade, og som er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning over basisforsikringen. På det foreliggende grundlag finder nævnet det heller ikke bevist, at forholdet er omfattet af forsikringens udvidede dækningsområde.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Poul Sørensen
udskriften bekræftes

Henning Jønsson