899/12

Den 17. september 2012 blev i sag nr. 81.711:

xxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Codan Forsikring A/S
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Codan Forsikring A/S. Han klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en række anmeldte skader.

Klagen ses at vedrøre følgende forhold:
1) Lunke i badeværelsesgulv, og
2) El-installationer, herunder at der mangler sikkerhedsventiler på en fjernvarmeinstallation, og at HFI-relæet ikke virker.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning vedrørende badeværelsesgulvet med henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Selskabet har endvidere gjort gældende, at et eventuelt krav vedrørende forholdet er forældet. For så vidt angår el-installationerne har selskabet henvist til, at forholdene er undtaget ved policens klausul vedrørende uautoriserede el-installationer. Selskabet har endvidere anført, at et eventuelt krav vedrørende forhold konstateret i 2007 er forældet.

Den forsikrede ejendom blev opført i 1948. Tilstandsrapport blev udarbejdet den 6/2 2006. Heraf fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**

A Beboelse

...

11. El-installationer

11.1 Andet:	K2	Udvendig lampe med censor ved kælderdør mod vest er tilsluttet med blød lampeledning, ført fra den faste installation ved kælderdøren. Der er ingen jordleder.

...

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? **Afbrydere + stikkontakter er udskiftet.**"	☒	☐	☐

Ejerskifteforsikringen blev tegnet pr. 2/1 2007. Policen indeholder bl.a. følgende klausul:

"**Klausul 97**
Sælger har oplyst, at dele af el-installationerne er udført af personer uden autorisation. Det anbefales derfor at undersøge disse installationer sammen med en autoriseret elektriker eller lignende fagkyndig person.
På baggrund af sælgers oplysninger er følgende begrænsninger gældende for denne forsikring: Forsikringen dækker ikke uautoriserede el-installationer og skader i forbindelse dermed.
Ved uautoriseret menes, at el-installationerne ikke er udført af håndværkere, der er behørigt autoriseret til at udføre de pågældende arbejder."

Selskabet har i brev af 7/2 2012 til nævnet redegjort for sagen således:

"D. 23.01.2007 anmeldte forsikringstageren, at der er forkert fald på gulv i badeværelse, samt råd i vinduer. For så vidt angår sidstnævnte vil vi undlade at kommentere dette, da det så vidt ses ikke indgår i klagen til Ankenævnet.

Vi har besigtiget ejendommen d. 02.02., og bygningskonsulenten kunne observere, at badeværelsesgulvet oprindeligt er udført i terrazzo. Tidligere ejer har lagt nye fliser direkte ovenpå eksisterende gulvbelægning. Der er tale om et lille rum på ca. 3 m2, og der er ikke udført forsænkning eller gulvopkant i brusehjørnet.

Ved kontrollering med vaterpas kunne bygningskonsulenten observere, at gulvet falder lidt mod brusehjørnet, hvor gulvafløb er placeret, men at fliserne er lagt ujævnt, hvorfor der opstår en lille lunke midt på gulvet. Da der ikke er opkant eller forsænkning, og da der ikke er bruseforhæng, vil vandet løbe ud på gulvet, når der tages brusebad.

Ejendommen er opført i 1948, og der var på dette tidspunkt ingen krav til fald på gulvet, til etablering af opkant eller forsænkning af gulvet. Der er ingen krav om, at gulvet skal ændres til nugældende krav ved etablering af ny gulvbelægning.

Bygningskonsulenten kunne konstatere, at fugerne var intakte, og at der ikke var risiko for, at vand kunne trænge igennem flisebelægningen.

Da lunken i gulvet ikke kan anses for at nedsætte bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og byggestil, har vi i brev af

15.02.2007 meddelt, at forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, hvorfor vi ikke kan anerkende forholdet som dækningsberettigende.

Forsikringstageren har efterfølgende gjort indsigelse mod afgørelsen, og henvist til, at forsikringen er tegnet med udvidet dækning.

Vores bygningskonsulent har herefter kontaktet Bygningsinspektoratet ved ... Kommune med henblik på at se byggesagsmappen for ejendommen.

Denne indeholder en byggetilladelse for flere rækkehuse opført i 1948. Der er ikke søgt om byggetilladelse til ombygning af ejendommen. Ændring af badeværelset er således udført uden byggesagsbehandling. En byggesagsbehandler på inspektoratet tilkendegav overfor vores bygningskonsulent, at det udførte arbejde på ejendommen ikke kræver byggesagsbehandling eller anmeldelse om byggearbejde.

Vi har i brev af 11.07.2007 meddelt forsikringstageren, at forholdet - en lunke i gulvet - ikke strider mod noget bygningsreglement, og derfor ikke udgør nogen ulovlighed. Vi har til støtte herfor henvist til AK 60.058 og AK 66.483.

****

Forsikringstageren anmeldte i oktober 2007, at ejendommens HFI-relæ ikke virkede. Efterfølgende modtog vi en erklæring fra en elinstallatør vedrørende diverse ulovligheder, og vores bygningskonsulent har drøftet disse med elinstallatøren.

På baggrund heraf har vi konkluderet, at de anmeldte ulovligheder alle relaterer sig til, at de er udført af personer uden autorisation.

Tilstandsrapporten indeholder oplysning om, at visse dele af el-installationerne er udført af personer uden autorisation. Ejerskifteforsikringen er derfor udstedt med en klausul, hvorefter forsikringen ikke dækker uautoriserede elinstallationer og skader i forbindelse dermed.

Vi har i brev af 30.03.2008 afvist af dække installationerne med henvisning til den pågældende klausul.

****

I november 2010 vender forsikringstageren tilbage, og fremsender brev af 27.10.2010 fra forsikringsrådgiver og arkitekt ..., der omhandler forholdet vedrørende badeværelsesgulvet samt bløde ledninger i kælderen.

Vi har i brev af 18.11.2010 besvaret henvendelsen, der imidlertid ikke ses at tilføre sagen nye oplysninger.

I august 2011 vender forsikringstageren tilbage med en ny rapport fra ... Det eneste nye heri er, at der nu påpeges manglende sikkerhedsventiler på fjernvarmeinstallationerne i kælderen.

I brev af 01.09.2011 har vi kommenteret brevet. Mht. elinstallationerne har vi henvist til vores tidligere afgørelse. Mht. de manglende sikkerhedsventiler har vi meddelt at vi mangler oplysning om, hvor gammelt fjernvarminstallationen er og hvilken bygningslovgivning eller sædvanlig byggeskik, der ikke er overholdt. Vi har endvidere henvist til, at forsikringen ikke dækker uautoriserede vvs-installationer. Endelig har vi gjort gældende, at der ikke foreligger oplysning om, at de manglende sikkerhedsventiler har medført skade, som var til stede på tids-

punktet for overtagelse af ejendommen. Der ses derfor ikke at være tale om et forhold omfattet af ejerskifteforsikringen.

****

I forbindelse med den aktuelle klage har vi gennemgået sagen på ny, og genbesigtiget ejendommen d. 25.01. med henblik på nærmere undersøgelse af elinstallationer og sikkerhedsventil.

For så vidt angår badeværelsesgulvet skal vi bemærke, at

- forholdet består af en lunke på badeværelsesgulvet, og at dette ikke nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, og derfor ikke udgør en skade som beskrevet i punkt 5 i betingelserne for Standarddæknings punkt
- den tidligere renovering af badeværelset er ikke af et omfang, der kræver, at nugældende bygningsreglement mv. skal overholdes
- at vores afgørelse støttes af AK 60.058, AK 63.449 og AK 66.483.
- at et eventuelt krav i øvrigt må anses for at være forældet i februar 2010 efter såvel den tidligere som nugældende bestemmelse i Fal § 29

Vi fastholder således vores afgørelse.

For så vidt angår el-installationerne skal vi henvise til beskrivelsen i besigtigelsesrapport af 31.01.2011. Vi skal bemærke, at

- det fremgår af tilstandsrapporten sælgeroplysninger, at dele af el-installationerne er udført af personer uden autorisation, og rapporten indeholder bemærkning om udvendig lampeledning, hvilket forhold har fået karakteren K2
- ejerskiftepolicen indeholder klausul om, at forsikringen ikke dækker uautoriserede el-installationer og skader i forbindelse hermed
- at de påklagede forhold ved el-installationerne alle bærer præg af at være udført af personer uden autorisation, og dermed er omfattet af den nævnte klausul og dermed ikke dækket af forsikringen
- for så vidt angår de forhold konstateret ved gennemgangen i 2007 må et eventuelt krav i øvrigt anses for at være forældet i oktober 2010 efter såvel den tidligere som nugældende bestemmelse i Fal § 29.

Det skal for en ordens skyld tilføjes, at der for så vidt angår udskiftning af HFI- relæet ikke var et lovmæssigt krav herom på overtagelsestidspunktet i 2007. Krav herom vil derfor allerede være undtaget i medfør af punkt 4 i betingelserne for Standarddækning.

For så vidt angår manglende sikkerhedsventil på brugsvandsveksler skal vi bemærke, at dette forhold ikke har været anmeldt tidligere.

Vores bygningskonsulent er enig i, at der skal monteres en sådan sikkerhedsventil - vi henviser til besigtigelsesrapport af 31.01.2011 - og han har kontaktet ... VVS & Blik, der har oplyst, at den eksisterende veksler kan udskiftes med en nyere model, Termix 20, hvorpå der så kan monteres en GTUventil.

Udgiften forbundet hermed er ifølge vvs-firmaet:

Ny Termix 20-veksler 5.100 kr

GTU-ventil	1.200 kr
Diverse fittings	200 kr
Arbejdsløn	1.200 - 1.500 kr

Hertil kommer moms. Den samlede udgift andrager således kr. 10.000, hvilket beløb vi er indforstået med at anse omfattet af forsikringen. Imidlertid er der en selvrisiko på 10.000 kr. pr. skade, jf. punkt 4 i Fællesbestemmelser for ejerskifteforsikring, hvorfor der ikke kommer beløb til udbetaling."

Af tilbud af 30/11 2007 fra en autoriseret el-installatør fremgår bl.a.:

"I forbindelse med gennemgang af boligens elinstallationer, det vil sige dem som man betjener eller kommer i berøring med dagligt, skal vi hermed fremkomme med overslag på lovliggørelse af installationer som er fundet i strid med stærkstrømsbekendtgørelsen, eller ikke er ændret i forbindelse med ombygning.

Dette drejer sig om følgende installationer :

Gruppetavle: kabler mangler aflastning, og tavle er ikke opmærket, såsom tilhørsforhold, max sikring, Overensstemmelseserklæring.
Spot gang 1. sal, ledninger der føres gennem bygningsdel(loft) skal være min.1,5 m2.
Loftdåser i køkken er isat forfra, disse må ikke bruges som loftdåse.
Diverse kabler ligger uafsluttet i kanaler.
Ovn i køkken er tilsluttet lysinstallationen, hvilket ikke er korrekt og medfører sikring springer

Overslag excl 25% moms kr: 11.000,00"

Selskabet er i brev af 30/3 2008 fremkommet med følgende bemærkninger til el-installatørens tilbud:

"Bygningskonsulent ... har sammen med din el-installatør gennemgået den indsendte rapport.

Der er følgende ulovlige installationer:

1. Gruppetavle er ret ny og der mangler aflastning, opmærkning mv. herunder overensstemmelseserklæring. - Iflg. el-installatøren skyldes dette, at tavlen ikke er monteret af en installatør.

2. Der er anvendt utilstrækkelig ledningsdimension ved spots i loft på 1. sal. Dette er utvivlsomt også 'gør det selv' arbejde.

3. Der er anvendt forkerte underlagsdåser i køkkenloft. Dåserne er beregnet som vægdåser i gipsvægge. En installatør ville ikke anvende dåsetypen til loft. Der er tale om 'gør det selv' arbejde.

4. Der mangler samledåser i kælder. Mindre forhold der må betegnes som en bagatel.

5. Der er særskilt nyere ovn i køkken. Ovnen er bare tilsluttet den almindelige lysgruppe. Dette betyder en overbelastning af lysgruppen ved brug af ovn og flere andre strømforbrugere. Også et 'gør det selv' arbejde.

Da der gælder en klausul for din forsikring, som undtager uautoriserede el-installationer og skader i forbindelse hermed, kan der desværre ikke opnås erstatning for de anmeldte forhold.

Jeg beklager ikke at kunne tilbyde erstatning."

Af rapport af 1/8 2011 indhentet af klageren fra en forsikringsrådgiver og arkitekt fremgår bl.a.:

"Jeg har besigtiget ejendommen den 7. december 2009, og igen medio juli 2011 med henblik på at konstatere fejl og mangler i huset, i badeværelset på 1st. sal er der konstateret fejl fald på gulvet og flere steder i huset konstateres bløde tilledninger i gang på 1st. sal - kælder- og ikke mindst i viktualierummet.

Manglende sikkerhedsventiler på fjernvarme installationen i kælderen, som vi endvidere har fået gennemgået af Vvs Tekniker/Installatør ... forbindelse med at konstatere mangler ved den udførte tilstandsrapport og efterfølgende udstedte Ejerskifteforsikring som så er mangelfuld.
...
Det mindste Codan kunne gøre var, at besigtige ejendommen og komme med relevante indvendinger, det er blot for dårligt at man behandler en forsikringstager på denne måde, det bør nu nok forelægges for en højere instans i forsikringsverden.

På baggrund af det foreliggende materiale, besvares de stillede og foreviste konstruktioner efter bedste evne og overbevisning således Ejendommen er besigtiget uden at der er foretaget indgreb i dennes bestanddele.

Herefter i badeværelset på 1st. sal blev det konstateret at bruse installationen, ganske enkelt brusehovedet, det har aldrig været monteret og burde være konstateret ved Huseftersynet, klart en fejl i rapporten, burde være angivet i denne.

Herefter blev Badeværelsesgulvet på 1st. sal forevist, det konstateres at der ikke er fald på gulvafløbet som krævet i Bygningsreglementet kap.3. vandet fra bruse installationen løber ud over hele gulvet, det højeste sted på gulvet er hvor afløbet er placeret, det vil ganske enkelt sige at brusevandet meget let kan løbe ud på gangen/de ydre hjørner i badeværelset mod vægge, og videre ned gennem etageadskillelsen, dette er ganske enkelt bygge sjusk når det er værst.

Dette kan afstedkomme at der kan opstå '**skimmel og svampe angreb'** i etageadskillelse og konstruktioner, vi forbeholder os retten til at gøre dette gældende, da Codan ikke har ønsket at ville besigtige forholdene igen.

Burde have været konstateret da der bliver foretaget gennemgang af Huseftersynet, således at det var omfattet af tilstandsrapporten.

Slutteligt fik jeg forevist installationerne til elforsyningen i kælder trappen, og ved nærmere eftersyn på gang 1st.sal og flere steder i kælderen samt viktualierummet.
Her blev der konstateret bløde tilledninger, dette er ganske enkelt i strid med Stærkstrømsreglementet.

Burde også have været nævnt i Tilstandsrapporten af den 29-12-2006, under installationer. Og endvidere er som beskrevet ovenfor selve varmeinstallationen ikke udført korrekt, her tænkes især på sikkerheden ved anlægget, kan bevidnes af VVS Tekniker/installatør ... fra ... VVS & Blik ...

Hermed fremsendes min hjælp, til din videre fremfærd mod dit forsikringsselskab og Husef-tersynet."

I rapport af 24/11 2011 fra en autoriseret el-installatør hedder det bl.a.:

"Der er foretaget en visuel kontrol samt stikprøvekontrol af elinstallationerne.

Der er fundet følgende installationer ulovlige.

Lagerrum under trappe:
Løse ledninger i kabelkanal.

Installationerne skal afsluttes i en dåse eller fjernes.
...
Lille gang i soveværelse i kælder:
Ubeskyttede ledninger.

Installationerne skal afsluttes i en dåse eller fjernes.
...
Lille badeværelse i kælder:
Ubeskyttede ledninger.

Installationerne skal afsluttes i en dåse eller fjernes.

Der er tale om 12v spot, transformeren kunne ikke findes.

Installationen bør undersøges nærmere, evt. udskiftning af spot, til en 230V model, hvor transformer ikke skal bruges.
...
Gruppetavle på trappe:
Tavlen mangler opmærkning, med tilhørsforhold samt max. Sikringsstørrelse.
HFI relæet skal udskiftes til et HPFI relæ.
...
Bag ovn i køkken:
Der er tilsluttet en 'blød' ledning, direkte i et underlag.

Dette skal udskiftes til en dåse med aflastning.
...
Spot i loft i køkken:
Der er tale om 12v spot, transformeren kunne ikke findes.

Installationen bør undersøges nærmere, evt. udskiftning af spot, til en 230V model, hvor transformer ikke skal bruges.

Det kan her blive nødvendig at lave nogle udskæringer i loftet, for at kunne besigtige installa-tionerne.
...

I gang bag spejl:
Strømførende ledninger uden afskærmning.

Installationerne skal afsluttes med et dæksel, så der ikke er berøringsfare.
...
Badeværelse på 1. sal:
Strømførende ledninger uden afskærmning.

Installationerne skal afsluttes med et dæksel, så der ikke er berøringsfare.
...
Trappe til 1. sal:
Strømførende ledninger uden afskærmning.

Installationerne skal afsluttes med et dæksel, så der ikke er berøringsfare.
...
I vaskeskab på badeværelse på 1. sal:
Installationerne skal fastgøres.
..."

Nævnet har fået forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**Standarddækning**
...
5 Hvad dækker forsikringen?
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.
...
Udvidet dækning
...
1 Dækningen omfatter:
- ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter på opførelses/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.
- ulovlige vvs- og el installationer i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter på opførelses/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Badeværelsesgulvet

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet at måtte lægge til grund, at ombygningen af badeværelset ikke har haft en karakter og et omfang, som bevirker, at forholdets lovlighed skal bedømmes efter forholdene på ombygningstidspunktet. Da der herefter ikke er grundlag for at karakterisere forholdet som en ulovlig bygningsindretning, og idet der ikke kan anses at være tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, kan nævnet ikke kritisere selskabets afgørelse.

El-installationerne

På det foreliggende grundlag finder nævnet at måtte lægge til grund, at de omhandlede el-installationer er udført af personer uden autorisation. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet med henvisning til policens klausul vedrørende uautoriserede el-installationer har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen

Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson