899/12

Den 17. september 2012 blev i sag nr. 81.859:

xxxxxxx xxxxxxx xxxx
xxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde dækning for en række anmeldte forhold vedrørende ejendommens installationer samt erstatningsopgørelsen for nogle ulovlige el-installationer.

Selskabet har anerkendt at dække lovliggørelse af el-installationer samt forlængelse af faser til HPFI-relæet og har indhentet tilbud herpå. Selskabet har endvidere anerkendt at afhjælpe problemet med fald i vandtrykket ved at afsyre varmtvandsbeholderen. I relation til de øvrige forhold har selskabet afvist at yde dækning med henvisning til, at de ikke er omfattet af forsikringens skadebegreb eller af den udvidede dækning.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1948, og at klageren overtog ejendommen den 1/1 2011 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 15/2 2010. Heraf fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
	11. El-installationer		
	11.1 Andet:	K1	Stikkontakter og strømudtag i køkken er under

2. 81.859

udskiftning.

…

B **Beboelse - tilbygning**

…

11. El-installationer

11.1 Andet:	K2	Telekabel på sokkel mangler afskærmning.
	K2	Løst elkabel på mur ved dør til fyrrum."

Klageren anmeldte den 8/2 2011, at varmluften i komfuret ikke virkede, samt at der var forhold omkring el, kloak og varme/vand, som var beskrevet i de vedlagte bilag fra el-installatør, kloakmester og VVS-installatør.

Af den vedlagte el-synsrapport fremgår bl.a.:

"Generelle oplysninger:
El-eftersyn i Helårshus.
El-installationerne i huset er generelt i dårlig stand, der er efter min mening blevet udført flere 'gør det selv' installationer i huset i forbindelse med renoveringer.
Det er kritisk at der kun er indført 1 fase i huset, hvis det skal fungere som et almindeligt hus i 2010.
…
Målinger

Måleobjekter	Ok	Ændring nødvendig	Ikke aktuel	Målemetoder, -resultat og bemærkninger
…				
Gennemgående forbindelser i beskyttelsesledere og udligningsforbindelser	☐	☑	☐	Mangler flere steder

Kontrol

Tavler	Ok	Ændring nødvendig	Bemærkninger
…			
Beskyttelse mod direkte berøring (afdækning/kapsling)	☐	☑	Se billeder
Mærkning med tilhørsforhold med sikringsstørrelse	☐	☑	Se billeder
Overstrømsbeskyttelse/korrekt sikringsstørrelse/bundskruer/pasringe eller lignende	☐	☑	Forholdsvis ny tavle, men rigtig dårlig stand. Se billeder

Fast 230/400v installation	Ok	Ændring nødvendig	Bemærkninger
Fordeling af belastning på grupperne	☐	☑	Der er kun 1 fase ind i huset og derfor er det

			svært at opdele belastningen på grupperne. Se billeder
Fastgørelse af kabler, monteringsmateriel m.m. Låg, dåser og rosetter.	☐	☑	Se billeder
Placering og antal tilslutningssteder for at undgå for lange tilledninger	☐	☑	F.eks. kun en stikkontakt i køkken.
Ulovlig anvendelse af bøjelig ledning som fast installation, fritsiddende muffer o.l.	☐	☑	Se billeder

Tilledninger	Ja	Nej	Bemærkninger
Korrekt aflastning ved ledningsender	☐	☑	F.eks. til ovn. Se billeder
Ulovlige samlinger	☐	☑	F.eks. til ovn. Se billeder
Forkert anbringelse	☐	☑	
Beskadigelser	☐	☑	

Brugsgenstande	Ja	Nej	Bemærkninger
…			
Beskyttelse med indirekte berøring	☐	☑	Da PE-leder ikke er effektiv får den et nej
Beskadigelser	☐	☑	
...			

Andre forhold	Ja	Nej/Ændring nødvendig	Bemærkninger
Fotodokumentation vedlagt	☑	☐	På efterfølgende sider
Tilstrækkeligt med grupper og stikkontakter	☐	☑	Se billeder
Installationsarbejdet vurderes at være dårligt håndværk muligvis ulovligt gør det selv arbejde	☑	☐	Der er tilbage at den originale el-installation er ok. Men arbejde udført efterfølgende er ikke ok.
…			

Stikprøvevis adskillelse

Adskillelse bl.a. foretaget:	Resultat	Fotodokumentation	
		Ja	Nej
El-tavle	Ikke OK	✓	
Loft roset gang	Ikke OK	✓	
Loft roset soveværelse	Ikke OK	✓	
Stikkontakter stue	Ikke OK	✓	

4. 81.859

Køkken installationer	Ikke OK	✓	
Stikkontakter soveværelse	OK		
Afbryder bryggers/v. hoveddør	OK		
Loft roset stue	Ikke OK	✓	

"

Af den vedlagte mail af 3/2 2011 fra en VVS-installatør fremgår bl.a.:

"Vi har været nede på … og tjekke vandinstallationen for funktionalitet samt lovlighed.

VARME

-

Det er svært at overholde de krav som fjernvarmeværket har udstukket.
Og man kan blive nød til at udskifte styreventilerne.
Ellers ser resten ud til at være ok når man tager alderen på anlægget taget i betragtning.

Vandinstallation.

-

Der er betydelig trykfald når man bruger flere armaturer samtidig, man er nød til at udskifte nogen vandrør i fyrrummet da de gamle er delvist tilstoppede.
Køkkenarmaturet der var begge tilslutningsslanger bukkede og med knæk og måtte skiftes med det samme for at vandhanen kunne bruges.
Brusearmaturet var defekt og er udskiftet da dette var kalket til og termostaten ikke virkede.
Håndvaskarmaturet gav heller ikke vand og var tilstoppet i selve armaturet samt i tilgangs rørene.

Afløb

-

Køkkenafløbet er ført ud igennem facaden og ned i en gammel brønd som tagvandet også går på. Dette bør I få undersøgt for lovlighed.
Men dette er uhensigtsmæssigt da afløbet vil fryse til ved frostvejr.

Vores overslag for at rette dette er inkl. moms. 20 500 kr.
Prisen for køkkenafløbet er ikke prissat da I skal have en aut. kloakmester til dette. Men jeg vil skyde på at dette vil koste ca. 10 000 kr. inkl. moms."

Af det vedlagte brev af 7/2 2011 fra en kloakmester fremgår bl.a.:

"Efter at have besigtiget ejendommen kan jeg konstatere at der er etableret nyt køkken. Afløb er boret med kernebor 100 mm gennem ydermur. Der er etableret afløb i 75 mm grå pvc afløbsrør beregnet til indvendig kloak. Rørene er produceret 7 måned år 2006. Afløb er ført til en 30 cm tagbrønd, hvor afløbsrøret er hugget gennem betondækslet.
Konklusion: Etablering af køkkenbrønde (fedtbrønde) stoppet i 1979. Etablering af udvendig køkkenafløb er fugtskadeligt på grund af kondens. Sådanne afløb skal indkapsles & isoleres. Afløbet SKAL kobles på afløbsledning efter tagnedløbsbrønd. Kombinationen af en kombineret køkkenbrønd & tagbrønd kan give lugtgener samt dårlig afledning af tagvand, da dette skal passere fedtkagen. Dårlig tagnedløb kan forårsage skader på murværk & træværk."

Forholdene blev besigtiget af selskabets VVS-installatør og el-installatør, og selskabet sendte brev af 24/3 2011 til klageren med afgørelse i sagen. Heraf fremgår bl.a.:

"Det oplyses i skadeanmeldelsen, at:

- Varmluft i komfur ikke virker
- Køkkenafløb er udført ulovligt
- Varmerør i køkken ulovlige
- Tryk på vandet er lavt
- Der kun er gulvvarmen i halvdelen af entreen
- Ulovlige el-installationer

De enkelte forhold bliver behandlet særskilt nedenfor.

På baggrund af skadesanmeldelsen har selskabets konsulenter aut. vvs-installatør … og aut. el-installatør … besigtiget ejendommen.

Komfur
Hvidevarer kun er omfattet af forsikringsdækningen, såfremt de udgør en del af bygningen jfr. forsikringsbetingelsernes punkt 2.1.

Idet der er tale om et almindeligt komfur, der kan skiftes uden at der skal foretages destruktive indgreb i bygningen, er der derfor ikke tale om hvidevarer der udgør en del af bygningen. Komfuret er derfor ikke omfattet af ejerskifteforsikringen.

Køkkenafløb
Ved besigtigelsen kan det ses, at køkkenafløbet er ført ud gennem muren. Det er udført i et ø 75 mm grå PVC.

Konsulenten oplyser, at det var sædvanligt i 1948 at føre afløb ud gennem mur lige ud for køkkenbrønden. Det var almindeligvis udført i støbejern eller zink. Det er naturligt, at man ved en opdatering af køkkenet har udskiftet afløbet.

Det er konsulentens vurdering, at forholdet ikke er ulovligt, men en helt sædvanlig metode for et hus fra 1948.

Forholdet opfylder derfor ikke forsikringsbetingelserne pkt. 16.2., og jeg kan derfor ikke tilbyde at dække det under din ejerskifteforsikring.

Da forholdet er helt sædvanligt, og der kan ikke konstateres nogen ulovlighed ved det kan jeg ikke tilbyde at dække det jfr. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 16.2.

Ulovlige el-installationer
Konsulent aut. el-installatør … konstaterede følgende ulovlige installationer:

- I gang er der en grøn indmuringsdåse i loft, der skal monteres en udløbsrosette.
- Der mangler fastgørelse af installation til køl. Dette skal fastgøres
- Installation til komfur skal afsluttes i samledåse.
- Loftudtag i soveværelse og stue skal forlænges med afstandsring
- Der er 2 stikkontakter bag ved køl, som skal flyttes og kabler fastgøres
- Forfradåser i stue udtages og installation føres korrekt ud - 3 stk. i alt.
- I bad skal monteres udtag for transformer. Konsulenten oplyser, at det kan gøres ved at skære et hak ned i hylden.
- Der mangler fastgørelse af kablet under udhæng. Kablet skal fastgøres.
- Udvendigt kabel ved siden af dør mangler fastgørelse. Kablet skal fastgøres.

- Jordledning udvendigt på hus er for lang. Den skal således afkortes.
- 2 udvendige lamper på hus mangler membran, hvor kabel føres ind. Kabler fastgøres, og membraner monteres.
- Kabel i udhus beskyttes og dåse monteres.

Det er konsulenten vurdering, at ovennævnte forhold kan udbedres for 20.000 kr. inkl. moms, og det kan udføres uden brug af andre håndværkere.

Du er derfor velkommen til at kontakte … og få udbedret de ulovlige installationer. Såfremt du ønsker at anvende din egen elektriker, er du naturligvis velkommen hertil, men erstatningen vil blive opgjort i henhold til ovennævnte beløb på 20.000 kr.

Når forholdet er udbedret, bedes du indsende kopi af fakturaen og kontooplysninger, hvorefter erstatningen på 20.000 kr. fratrukket selvrisikoen på 10.000 kr. vil blive udbetalt.

Ved … besigtigelse fremvises der forhold ved tavle og stikkontakter i køkken. Da der er tale om en ejendom fra 1948, er der ikke krav til yderligere stikkontakter i køkkenet og tavlen kun er udført med 1 fase er ligeledes heller ikke ulovligt. Dette er bekræftet af Sikkerhedsstyrelsen.

På den baggrund finder jeg det ikke sandsynliggjort, at de to forhold er ulovlige i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 16.2, og jeg kan derfor ikke tilbyde at dække forholdene under din ejerskifteforsikring.

Der fremvises et yderligere forhold ved besigtigelsen. I køkkenet mangler der udtag i loft.

I tilstandsrapporten er det anmærket, at stikkontakter og strømudtag i køkken er under udskiftning.

Det er på den baggrund min vurdering, at forholdet er anmærket i tilstandsrapporten, og du dermed inden overtagelsen blev gjort opmærksom på forholdet. Du fik derved lejlighed til at tage dette forhold i betragtning i forbindelse med købets indgåelse.

Forhold, der er anmærket i tilstandsrapporten, er derfor undtaget fra dækning jfr. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1.

Varmerør i køkken
Konsulenten oplyser, at det er ført varmerør foran en del af opvaskemaskinen, og det er fuldt synligt.

Ifølge konsulenten er der ikke noget ulovligt i udførelsen, det er blot uhensigtsmæssigt, at bordpladen skal demonteres i forbindelse med reparation eller udskiftning af opvaskemaskine.

Da forholdet ikke er ulovligt, kan jeg ikke tilbyde at dække det under din ejerskifteforsikring.

Tryk på vandet
Ved besigtigelsen kan det konstateres, at der ikke er meget tryk på vandet og det er meget lidt når der åbnes for 2 haner samtidig.

Det er ikke usædvanligt at se tilstopninger af vandrør i ældre boliger. Tilstopninger ses især hvor boligen er tilsluttet et mindre/privat vandværk. Mængden af materiale der aflejres i røre-

ne er således afhængig af vandets sammensætning/kvalitet, og hvor effektivt vandværket er i stand til at rense/filtrere vandet. Desuden kan det have stor betydning hvor langt fra vandværket boligen er placeret. Trykket i vandrørene falder således med afstanden, og der ses derfor ofte betydeligt flere aflejringer i de bygninger der ligger sidst på vandledningen.

Det forhold, at der konstateres lavt vandtryk, som følge af tilstoppede rør er helt sædvanligt, og alene et udtryk for sædvanligt slid og ælde af brugsvandsinstallationen. Der kan ikke konstateres noget ulovligt, og da der kommer vand igennem systemet er der, er der ikke manglende funktionsduelighed. Funktionen er blot ikke optimal.

Det er konsulentens vurdering, at en afsyring af varmtvandsbeholder ville kunne give mere tryk på vandet.

Henset til at forholdet er konstateret umiddelbart efter din overtagelse af ejendommen kan jeg tilbyde at dække omkostningerne til en afsyring af varmtvandsbeholderen. Det er konsulentens vurdering, at omkostninger til en afsyring maksimalt er 4.375 kr. inkl. moms.

Jeg kan derfor godkende omkostninger til afsyringen op til 4.375 kr. Når forholdet er udbedret bedes du indsende kopi af fakturaen. Da beløbet ikke overstiger din selvrisiko pr. skade på 5.000 kr. vil der ikke komme et beløb til udbetaling, men din samlede selvrisiko på 28.000 kr. vil blive nedskrevet i den resterende forsikringsperiode ved modtagelsen af fakturaen.

Gulvvarme i halvdelen af entreen
Konsulenten oplyser, at der ikke er gulvvarmen i entreen. Varmekilden i entreen er en radiator.

Det, som kan mærkes som gulvvarme, er et nedstøbt varmerør i betongulvet, hvilket er helt sædvanligt for en ejendom fra 1948. Varmeanlægget er opbygget som et et-strengetanlæg, hvorfor der konstant er varmeomløb i rør i huset."

Hertil bemærkede klagerens repræsentant i brev af 30/3 2011 bl.a.:

"**Komfuret.**
Komfuret er en del af bygningen, da dette er en integreret del af køkkenet, i modsat fald skal vi vide hvornår, hårde hvidevare er en del af bygningen.

Kloak:
Det er således, at køkkenafløbet er ført ud gennem ydervæggen med et nyt 100 mm hul udført med et kernebor og der er etableret afløb i 75 mm grå pvc afløbsrør beregnet til indvendig kloak, hvilket i sig selv ikke er lovligt.

Dette arbejde er udført for nogle år siden og etablering af køkkenbrønde(fedtbrønde) stoppede i 1979.

Afløb SKAL kobles på afløbsledning *efter* tagnedløbsbrønd.

Kombinationen af en kombinerede køkkenbrønd og tagbrønd, kan give lugtgener samt dårlig afledning af tagvand, da dette skal passere fedtkagen.

Dårlig tagnedløb kan forårsage følgeskader på mur og træværk. Jeg vedlægger Dansk Standard DS 432

I øvrigt er det heller ikke funktionsdueligt, når afløbet fryser til om vinteren, således vandet ikke kan komme ud af vasken.

VVS.
Vandværket er næsten nabo til [klager], og formanden for vandværket har oplyst overfor os, at vandkvaliteten intet fejler.

Vores VVS montør … har oplyst til os, (hvilket jeg også har fået bekræftet af andre VVS installatører) at det ikke hjælper og afsyre anlægget på grund af alder, det er simpelthen aflejringer i rørene der gør, at vandtrykket ikke er som det bør være.

Der vil være en meget stor risiko for, at anlægget vil gå i stykker under afsyringen.

Du skriver det ikke er manglende funktionsduelighed, men vi må konstatere, at når man ikke kan bruge vand 2 steder på en gang, uden at vandet næsten forsvinder, så er det ikke funktionsdueligt.

Du skriver således også det bare ikke er optimalt, hvad er forskellen??

Hvis anlægget skal afsyres, skal vi således have garanti for, at forsikringsselskabet leverer et nyt anlæg og i tilfælde af, at det ikke hjælper og afsyre anlægget, bliver rørene så udskiftet, så der kommer en normal vandmængde.??

Det er korrekt det ikke er ulovligt, at varmerøret løber langs soklen, men det er ikke funktionsdueligt når man skal have en VVS installatør til at afmontere vandinstallation samt kloakmester til at demontere kloakafløbet og dernæst fjerne skabe og bordplade, hver gang der skal gøres rent - have reparatør m.m.

Jeg er heller ikke sikker på, at det er lovligt indretningsmæssigt når en opvaskemaskine ikke kan komme ud, uden at demontere det meste af køkkenet jf. pkt. 16.1

El-arbejdet:
Her er der en del ting som Jeres El-installatør enten ikke er viden om eller bare har overset og har ligeledes valgt nogle rigtige nemme løsninger.

I gangen hvor han vil udskifte den grønne indmuringsdåse til en udløbsrosette, er dette bare ikke i orden, den nuværende er planforsænket og [klager] vil ikke have en loftdåse som rager ned fra loftet.

Det kan ikke være rigtigt, af [klager] skal skære i en hylde, for at dette arbejde kan udføres nemmest muligt, i øvrigt skal man kunne komme til strømudtaget uden forhindringer, hvilket er svært uden man laver et meget stort hak og eller demontere hylden.

Som det tydeligt ses, er køkkenet forsynet med nye gummikabler og der er således tale om en renovering og ligeledes er måleren af nyere dato.

… må derfor have 'overset' alle ulovligheder på måleren, se vedlagte beskrivelse inkl. billeder.

Måleren er jo ikke ret gammel.

Set i det lys, er det ikke lovligt at have 13 amp sikringer i gruppetavlen.

Ligeledes er der løse ledninger i tilgangen til målertavlen m.m. se billeder og beskrivelse.

Stikkene i køkkenet er ikke lovlige, de er nævnt i tilstandsrapporten som de er under udskiftning og der må vi således konstatere, at de ikke var udskiftet da [klager] overtog huset og derfor ulovlige, derfor anmeldes det.

Dette gælder i øvrigt alle installationer i køkken.

Hvis der skal tages regres i sælger eller den byggesagkyndige er det forsikringen jf. forsikringsbestemmelserne i pkt. 7.1.

Med hensyn til, at det ikke er ulovligt og have 1 fase ind til tavlen, kan vi henlede til forsikringsbetingelserne pkt. 16.3 at det ikke er funktionsdueligt, når man ikke kan køre med ovn og kogeplader på samme tid uden at, sikringerne hele tiden springer.

En funktionsduelig ejendom, skulle man jo gerne kunne køre med alt hvad der er tilsluttet ejendommen af hårde hvidevare, ellers er det altså ikke funktionsdueligt.

Jeg vil i øvrigt gerne oplyse, at især VVS installatøren var meget useriøs, han kun var i ejendommen 10min og havde hverken papir, eller forsikringsbetingelserne med.

… var mere grundig, dog uden at konstatere oplagte ulovligheder, hvilket er bekymrende.

… burde have vidst, at når der er udført ny installation, så skal man overholde gældende regler og han burde ligeledes have set ulovlighederne i målertavlen.

Jeg mener vi burde afholde et møde på stedet, og få denne sag bragt i orden, gerne med Jeres taksator og gerne med de autoriserende myndigheder, så kan vi jo få bekræftet om de enkelte installationer opfylder gældende regler, da de fleste er renoveret indenfor de sidste år.

Der bliver således også noget omkring genhusning i forbindelse med, at de ikke kan bruge huset under renovering af køkken og el tavle, så dette skal vi også drøfte."

Vedrørende ulovlige el-installationer anførte selskabet i brev af 19/4 2011 følgende:

"Hvis De ikke ønsker en udløbsroset, kan De naturligvis vælge at få udført installationen skjult. Medfører dette en fordyrelse må de dog selv betale differencen, da monteringen af en udløbsroset, er en gængs og fuldt lovlig løsning.

Med hensyn til installationerne i køkkenet har De haft mulighed for at tage højde for, at disse ikke var færdiggjorte. På baggrund af tilstandsrapportens anmærkning har De måttet forvente at skulle afholde udgifter til færdiggørelsen af disse installationer.

Vedrørende tavlen, er der intet ulovligt ved at anvende 13 amp sikringer på lysgrupper forsynet med 1,5 mm^2 ledninger. Det anføres, at sløjfeledninger ikke er oplagt kortslutningssikkert. … bemærker hertil, at sløjfeledningerne er monteret efter HPFI-relæet og som sådan lovlige. Det er korrekt, at der mangler opmærkning på tavlen, og dette er ifølge besigtigelseskonsulenten medtaget i den oplyste pris.

10. 81.859

At der kun er en fase som forsyning til hele tavlen, er ganske rigtigt usædvanligt, og det er korrekt, at man ved et meget stort samtidigt elforbrug kan risikere, at 35 amp sikringen kan springe. Det kræver dog et samtidigt forbrug på mere end 8.000 W, hvilket trods alt ikke er forventeligt ved almindeligt dagligt brug. I praksis er der ikke tale om et forhold som kan sidestilles med manglende funktionsduelighed.

Det fastholdes at erstatningen vedrørende ulovlige elinstallationer er opgjort korrekt."

Hertil bemærkede klagerens repræsentant i brev af 20/4 2011 bl.a.:

"Så er der tavlen, der må jeg igen oplyse vores store bekymring for den konsulent selskabet sender ud, det *er* simpelthen ulovligt at anvende 13 amp sikringer, det kan læses i stærkstrømsbekendtgørelsen side 339 i de øverste 3 linier samt tabellen på samme side.

Jeg ved ikke om det er uvidenhed eller om det er fordi sagen bare skal lukkes så billigt som muligt.

Du nævner at det kræver et forbrug på 8.000 W førend sikringen springer, og det har du sikkert ganske ret i, men det er jo mastesikringen, sikringerne springer MEGET tidligere i selve måleren, da denne ikke kan klare op til 8.000 W og jeg kan læse, at du ikke lige ved hvad de forskellige hvidevare har af forbrug, ellers ville du ikke have skrevet sådan."

Selskabet tilbød herefter pr. kulance at tilslutte de to andre faser til den eksisterende tavle, såfremt klageren lod selskabets el-installatør udføre arbejdet.

I brev af 22/11 2011 fra en el-installatør hedder det bl.a.:

"Jeg skal hermed fremkomme med mine bemærkninger til den udførte el-rapport, som … har udført.

Efter at have foretaget en gennemgang af el-installationerne i huset sammenholdt med el-rapporten, kan jeg oplyse, at jeg er enig i … bemærkninger omkring ulovlig el-installation/fejl og mangler.

Der er flere steder, at loftudtagene i lofterne er udført med forkert materiel, såsom grøn indmuringsdåse hvilket i henhold til stærkstrømsbekendtgørelsen afsnit 801, skal udføres i plastrørsbagdåse.
For at kunne lovliggøre den eksisterende installation, vil det kræve at profiltræloftet i den lille gang, soveværelse og stue skal nedtages for at kunne opsætte plastrørsdåsen.

El-installationen i køkkenet opfylder ikke kravet i henhold til stærkstrømsbekendtgørelsen § 801. Hårde hvidevarer er ikke tilsluttet en eksisterende kraft-installation, så det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at bruge komfur, ovn og opvaskemaskine samtidig, da den kun er forsikret med 10A.
Ligeledes er der udført en 3 stikdåse under køkkenbordet til komfur, ovn og opvaskemaskine, som anses for brandfarlig.
Det kræves for at lovliggøre denne installation, at der skat laves en ny gennemføring over lofterne, hvilket vil medføre tømrer- samt malerreparationer.

11. 81.859

For udbedring af ovennævnte fejl og mangler, jfr. 1H-EL's el-rapport, andrager den samlede pris kr. 26.000,00 ekskl. moms.
Dertil kommer kr. 7.800.00 ekskl. moms for levering og montering af ny el-tavle.

Jeg kan samtidig oplyse at vandrørsinstallationen foran opvaskemaskinen ikke er lovlig, da vaskemaskinen ikke kan tages ud pga. vandrøret. Opvaskemaskinen skal være let tilgængelig jf. Stærkstrømsbekendtgørelsen."

Sagen er indbragt for nævnet ved klageskema underskrevet den 6/1 2012. Heraf fremgår bl.a.:

"2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
Betaling af 135.108,75 kr. jfr. opgørelsen i bilag 18 herunder anerkendelse af at der er mangler ved ejendommens vand, varme og el installationer som beskrevet i vedlagte bilag … samt forsikringsselskabets anerkendelse af at der foreligger aktuelle funktionsmangler ved installationerne der kræver udbedring dækket af ejerskifteforsikringen med udgangspunkt i funktionalitet på købstidspunktet jfr. Ankenævnets afgørelse nr. 58.867."

Af det omtalte bilag 18 fremgår bl.a.:

"Det samlede tilbud lyder herefter på 135.108,75 kr. incl. moms, der kan specificeres således:

1. Tilbud af den 3. februar 2011 fra …	
a) Udbedring af fejl og mangler på el installationer ifølge el-rapport	kr. 28.400,00
b) Udskiftning af eltavle m.v.	kr. 8.500,00
2. Tilbud fra …:	
a) Vedrørende varme- og vandinstallation	kr. 16.400,00
b) Vedrørende køkkenafløb	kr. 8.000,00
3. Tilbud vedrørende udførelse af diverse arbejder fra Tømrermester …	kr. 27.527,00
4. Tilbud fra Maleren …	kr. 19.260,00
I alt excl. moms	kr. 108.087,00
Hvortil kommer moms 25 %	kr. 27.021,75
I alt	kr. 135.108,75"

Klagerens advokat har yderligere i et bilag til klageskemaet (udkast til stævning) anført bl.a.:

"Som det fremgår af købsaftalen (salgsopstillingsdelen), er den købte ejendom et indvendigt nyistandsat hus med nyt køkken og nye hårde hvidevarer.
…
Den 24. marts 2011 modtager sagsøger sagsøgtes bemærkninger (bilag …) til de anmeldte forhold vedrørende dels ulovlige installationer dels manglende funktionsduelighed, og forsikringsselskabet imødekommer delvist sagsøgerens skadesanmeldelse, men vil alene anerkende betaling af i alt kr. 20.000 incl. moms på trods af, at der i de nævnte tre håndværkstilbud er opgjort mangler for i alt kr. 76.625,- .

Sagsøger nedlægger derfor en foreløbig påstand om betaling af kr. 75.000,- indtil det ved syn og skøn er fastslået hvad de reelle udbedringsomkostninger vil være.

12. 81.859

…
Da sagsøgte ikke har villet anerkende manglende funktionsduelighed ved ejendommens installationer m.v. og ikke i fuldt omfang, har villet anerkende ulovlige forhold ved ejendommens installationer, og da der heller ikke mellem parterne er enighed om størrelse af omkostningerne ved udbedring af forholdene, er nærværende sagsanlæg nødvendiggjort.
…
SAGSØGERS ANBRINGENDER:
Til støtte for den nedlagte påstand gøres det gældende,

at der er konstateret ulovlige installationsforhold i den hos sagsøgte forsikrede ejendom,
at der er konstateret manglende funktionsduelighed ved el- og vvs installationer i ejendommen.
at sagsøgte som følge heraf er forpligtet til i henhold til den hos sagsøgte tegnede ejerskifteforsikring, at dække omkostningerne ved udbedring af de konstaterede ulovlige forhold samt forhold, der lider af manglende funktionsduelighed med fradrag af aftalt selvrisiko.

Det gøres gældende,

at der ikke skal ske fradrag for slid og ælde, idet at sagsøger hos sagsøgte, har tegnet udvidet ejerskifteforsikring. Over for eventuelle forbehold for fradrag af slid og ælde/manglende dækning i tilfælde af slid og ælde gøres det gældende, at sådanne må tilsidesættes efter aftalelovens § 36 som er urimelige vilkår.

Endelig gøres det gældende,

at sagsøgte som ifølge ovenstående er forpligtet til ud over at betale omkostninger ved udbedring af de ved syn og skøn konstaterede forhold at betale eventuelle følgeudgifter samt evt. omkostninger til genhusning af sagsøger i det omfang sådanne omkostninger måtte vise sig nødvendige."

Selskabet har i brev af 19/1 2012 til nævnet bl.a. anført:

"Kloak
Kloakken/afløbet vurderes oprindeligt fra ejendommens opførelse i 1948 (se byggemappen). De oprindelige kloakrør er siden skiftet som del af almindelig bygningsvedligehold. Forholdet var ikke ulovligt på opførelsestidspunktet og man må gerne vedligeholde eksisterende installationer - jf. Byggelovens §2. Jeg vedlægger dom afsagt af byretten i … omkring Byggelovens § 2.

Klager har heroverfor ikke redegjort for, hvorpå kravet støttes.

Varmerør i køkken
Klager er enig med os i, at forholdet ikke er ulovligt (bilag …).

Det forhold, at placeringen er uhensigtsmæssig i forhold til vedligeholdelse/udskiftning af opvaskemaskinen (kræver demontering af bordpladen) er ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Der er ikke risiko for skade på bygningen og forholdet var i øvrigt fuldt ud synligt ved købet af ejendommen.

Vandtryk

Vores konsulent har konstateret fald i vandtryk ved brug af flere haner - det skyldes imidlertid almindelig slid og ælde. Vi har tilbudt at erstatte en afsyring af varmtvandsbeholderen, hvilket vores konsulent oplyser vil hjælpe på vandtrykket (se bilag …).

Klager har ikke redegjort yderligere for sit krav.

Det af klager indsendte tilbud vedrører en udskiftning af rør. Ved udskiftning af vandrør kan der fradrages i erstatningen for slid og ælde jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5 (rørene er oprindelige fra 1948), hvorfor erstatningen herfor under alle omstændigheder ikke vil overstige det af os opgjorte beløb for en afsyring. Klagers advokats 'anbringende' i udkast til stævning om at forsikringsbetingelsernes pkt. 5 må tilsidesættes i medfør af Aftalelovens § 36 synes noget misforståede, da retten til at fradrage i erstatningssummen for slid og ælde fremgår af Lov om Forbrugerbeskyttelse ved Erhvervelse af Fast Ejendom mv., og i øvrigt er et helt sædvanligt vilkår i bygningsskadesforsikring.

Ulovlige El-installationer
Vi har anerkendt at erstatte lovliggørelse af de ulovlige el-installationer. Vi har også anerkendt erstatning til etablering/forlængelse af de to faser, der er ført ind i huset, men ikke med op til HPFI-relæet (se bilag …), uagtet, at dette ikke er ulovligt.

Der er indhentet tilbud på lovliggørelsen (bilag …) og vi har opgjort erstatningen i henhold hertil med tillæg af 1500kr. til etablering af to ekstra faser (bilag …). Lovliggørelsen kan ske uden nedtagning af lofter (tømrer- og malerarbejde)

Vores kunde har ikke krav på yderligere erstatning, og klagers advokat har ikke redegjort for, hvorpå kravet om yderligere erstatning støttes.

Generelt
Der henvises i det hele til vores afgørelser - de er fremlagt af klager som bilag … samt besigtigelsesrapport og tilbud på udbedring (bilag …), hvoraf vi ret tydeligt og gentagne gange har redegjort afgjort skadesagen i henhold til gældende forsikringsbetingelser og praksis på området.

Nævnet bedes notere, at vores kundes far, der har 'ført' skadesagen for vores kunde, er entreprenør, og at han selv har udarbejdet de tilbud, som ønskes erstattet. Kundens far har derfor tydelig og kontant interesse i forsikringssagens udfald."

Hertil bemærker klagerens advokat i brev af 16/2 2012 til nævnet følgende:

"**Vedrørende kloak.**
Byggelovens § 2 stk. 1 litra E bestemmer at loven finder anvendelse ved ombygninger og andre forandringer i bestående bebyggelse som har betydning for energiforbruget i bygningen.

Klager gør gældende, at hele køkkenet har gennemgået en total renovering med helt nyt køkken, hvorfor afløbsinstallationen også burde have været ændret til udførelse i henhold til nugældende regler, hvorfor forholdene på opførelsestidspunktet ikke har betydning.

Dertil kommer manglende funktionsduelighed som under alle omstændigheder skal bedømmes på købstidspunktet og ikke på opførelsestidspunktet jfr. Ankenævnets afgørelse nr. 58.867.

Det fremgår også af det fremlagte bilag … udfærdiget af …, at køkkenafløbet ikke er funktionsdueligt jfr. bemærkningen om, at 'klagers far overdramatiserer lidt'.

Den fremlagte byretsdom fra retten i … af den 3. januar 2012 ses ikke at have nogen relevans for nærværende klagesag.

Det gøres endvidere gældende, at det ikke er tilladt at føre kloakrør over en regnvandsbrønd, hvor de udførende ligeledes har måttet ødelægge dækslet for at kunne få det nye rør ned, med det resultat, at rotter har direkte adgang. Det er oplyst, at der ligeledes er udført nye boringer i væggen for at kunne skifte det oprindelige støbejernsrør ud med et nyt plastikrør, hvilket heller ikke kan anses for en udskiftning som led i en almindelig bygningsvedligeholdelse.

Ad varmerør i køkken.
Allerede fordi der foreligger manglende funktionsduelighed, er forholdet omfattet af ejerskifteforsikringen jfr. bemærkningerne ovenfor.

Det følger af reglerne i stærkstrømsbekendtgørelsen, at der skal være let og uhindret adgang til installationer i køkkenet, hvorfor det også gøres gældende, at der foreligger ulovlige forhold.

Den manglende funktionsduelighed er også erkendt af forsikringsselskabets repræsentant … jfr. sagen bilag …, hvor det erkendes, 'at det ikke er så smart' med varmerørene foran opvaskemaskinen.

Ad vandtryk.
Det bestrides ikke, at Dansk Boligforsikring har tilbudt en afsyring af varmtvandsbeholderen. Det gøres imidlertid gældende, at gamle beholdere efter afsyring ikke holder ret længe. Forsikringsselskabet har ikke villet give garanti for dækning af en ny beholder, såfremt den efter en afsyring går i stykker, hvorfor den anviste udbedringsmåde ikke kan anerkendes som håndværksmæssig korrekt udbedring af problemet med manglende vandtryk.

Ad ulovlige installationer.
Klagers to elinstallatører er helt uenig med forsikringsselskabets elinstallatør om, hvorledes de ulovlige elinstallationer kan udbedres. Det forekommer heller ikke som forslag til en seriøs udbedring, når forsikringsselskabets elinstallatør … jfr. sagens bilag … anviser en udbedringsmåde, hvor 'evt. skære hak i hylde' foreslås som udbedringsmetode!

Ad generelt.
Klagers far har været klager behjælpelig med at korrespondere med forsikringsselskabet. Det skal naturligvis ikke komme klager til skade. Det bestrides, at klagers far har nogen økonomisk interesse i forsikringssagens udfald. Forsikringsselskabet har heller ikke indhentet alternative tilbud til de tilbud, der er kommet fra klagers far, som dokumentation for, at disse tilbud er højere end hvad en syn og skønsmand vil skønne.

Klager mener ikke, at forsikringsselskabets håndværkere har de fornødne kvalifikationer til at kunne udføre arbejde på klagers ejendom."

Afslutningsvis har selskabet brev af 23/2 2012 til nævnet bl.a. anført:

"Kloak
Det er ikke dokumenteret, at der skulle være sket væsentlige ombygninger eller forandringer af køkkenet, der skulle være af et omfang, der stiller krav til at køkkenet og dets installationer

skal opfylde nyere bygningsreglement og hvilket. Tværtimod viser de oprindelige byggetegninger, at køkkenet er, hvor det altid har været, og at afløbet er placeret og konstrueret, som det oprindeligt har været udført.

Man må gerne (og skal) udskifte gamle rør som følge af almindelig vedligeholdelse, og det er fuldt ud lovligt, at skifte det tidligere støbestøbejerns- eller zinkrør med et pvc-rør (som bruges i dag), også selvom det kræver nogle tilpasninger. Det fremgår af byretsdommen fra retten i ...

Henvisningen til Byggelovens § 2 stk. 1 litra E om energiforbrug er ny og også udokumenteret. Jeg skal gøre opmærksom på, at denne bestemmelse blev indsat i loven i 2010, som følge af de forøgede energikrav i BR-10. Der er ikke dokumenteret ændringer af køkkenet, og slet ingen, der skulle bringe den citerede bestemmelse i spil.

Jeg skal understrege, at det forhold, at man udskifter f.eks. sine køkkenelementer (f.eks. til de nuværende Ikea elementer) ikke har betydning for Byggelovens bestemmelser.

Varmerør i køkken
Røret mangler ikke funktion, og opvaskemaskinen mangler ikke funktion.

Henvisningen til Stærkstrømsbekendtgørelsen er ny og irrelevant. Der har ikke været anmeldt, - og vi har ikke fundet - ulovlige el-installationer i forbindelse med opvaskemaskinen.

… udtalelse går på hensigtsmæssigheden af rørplaceringen, men konsulenten er hverken kvalificeret eller bemyndiget til at udtale sig om forsikringsdækningen (juridiske vurdering).

Der er ikke fremkommet nyt, som dokumenterer, at grundlaget for selskabets afgørelse skulle være forkert."

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**2. Forsikringens dækningsomfang**

2.1
Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det af tilstandsrapporten fremgår, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, eller medmindre andet fremgår af policen. Hvidevarer omfattes af forsikringen, såfremt de udgør en del af bygningen.
…
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, revnedannelse, 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 vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

3.2
Dækningen er betinget af:

- at skaden/skaderisikoen er til stede ved købers overtagelse af ejendommen …

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1
- 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.

…
5. Erstatningsberegning

5.1
Erstatningen beregnes som nyværdierstatning.
…
5.3
Hvis det skaderamtes værdi på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdi, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse.
…
6. Følgeudgifter
…
6.2
I forbindelse med en skade, der er dækket af forsikringen, betales - hvis ejendommen helt eller delvis er uanvendelig som følge af skaden - tillige:

- rimelige og nødvendige udgifter til ud- og indflytning samt til opmagasinering som følge af, at ejendommen må fraflyttes, dog højst i 12 måneder.

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

16.3
Manglende funktionsduelighed ved el- og vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger, såfremt funktionsudueligheden var til stede på overtagelsestidspunktet.
…
16.10
For den udvidede dækning gælder tillige følgende bestemmelser:
…

17. 81.859

Pkt. 4 (bortset fra 4.2. Den udvidede forsikring dækker således forhold vedrørende bygningernes funktion eller lovlighed, jfr. pkt. 16.1),
Pkt. 5 (bortset fra ulovlige el skader, hvor der ikke afskrives som følge af slid og ælde, i stedet gælder en forhøjet selvrisiko pr. skade på kr. 10.000,- jfr. pkt. 16.9 (b)),
Pkt. 6,
…"

Nævnet har fået forelagt sagens bilag, herunder fotos af installationerne.

Nævnet udtaler:

Klagen ses at vedrøre følgende forhold

Komfur

Da der ikke er tale om, at komfuret efter det oplyste udgør en del af bygningen, kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning for dette forhold.

Kloak

Henset til husets alder finder nævnet, at der ikke er tale om en dækningsberettigende skade. Nævnet finder endvidere, at det ikke er bevist, at der er manglende funktionsdueligheden, eller at forholdet var ulovligt på udførelsestidspunktet.

Varmerør i køkken

Nævnet finder, at det ikke er bevist, at det udgør et ulovligt forhold, at varmerøret er ført foran opvaskemaskinen.

Vandtryk

Selskabet har tilbudt at dække omkostningerne til afsyring af varmtvandsbeholderen, og nævnet finder ikke grundlag for at tilsidesætte denne udbedringsmetode. Det tilføjes, at såfremt udbedringen i henhold til selskabets tilbud viser sig utilstrækkelig, uden at dette kan lægges de involverede rådgivere eller udførende håndværkere til last - vil selskabet ikke kunne fralægge sig ansvaret herfor.

18. 81.859

Ulovlige el-installationer

Selskabet har anerkendt at udbedre en række ulovlige el-installationer samt tilbudt at dække for etablering af to ekstra faser. Nævnet finder efter de foreliggende oplysninger ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække yderligere. Dette udelukker dog ikke, at en nærmere bevisførelse herom kan føre til et andet resultat.

For så vidt angår klagerens advokats anbringende om, at selskabet skal dække udgifter til genhusning, kan nævnet ikke på det foreliggende grundlag vurdere, om dette kan anses for at være nødvendigt.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson