913/13

Den 15. april 2013 blev i sag nr. 82.791:

xxxxxx xxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

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 Alm. Brand Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en anmeldt manglende væg i et soveværelse samt en anmeldt ulovlig rørinstallation i samme værelse.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at de anmeldte forhold ikke udgør en dækningsberettigende skade.

Den forsikrede ejendom er fra 1937. Klagerne erhvervede ejendommen den 15/6 2011 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 7/10 2010, hvoraf bl.a. fremgår:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
6. Gulvkonstruktion og gulve		
6.2 Belægninger	K1	Trægulvene knirker og giver sig lidt partielt. Der kan forekomme mindre skævheder (gulvene er ikke helt vage).
	K2	Flere steder mangler der reparation efter vægge er fjernet bl.a. ved køkken og stue.
	K2	Enkelte gulvklinker ved brændeovn er revnet/ defekte.
…		
10. VVS-installationer		
10.3 Afløbsinstallationer	K1	Der er rustanløb på faldstamme i kælder

		nordvestlige hjørne). Note: Det vurderes at der er tale om overfladisk rustanløb - skal holdes under observation.
…		
110.5 Andet: VVS-tjek	UN	Der forefindes både nye og gamle installationer. Flere steder bl.a. i kælder forefindes rørinstallationer som mangler fastgørelse/ophæng. Note: Det anbefales, at husets vvs-installationer eftergås af en autoriseret vvs-installatør.
…		

Sælgers oplysninger om ejendommen …	Ja	Nej	Ved ikke
…			
10. VVS-installationer			
…			
10.2 Er dele af VVS-installationerne udført af personer uden autorisation?	☐	☒	☐"

I klageskema af 26/6 2012 har klageren bl.a. anført:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …
Vi har købt og overtaget ejendommen på … den 15. juni 2011. Under rundgang med sælger på overtagelsesdagen opdages, at der i et værelse på 1. sal er en manglende væg og en række løsthængende rørinstallationer, hvoraf nogle er ulovlige. Rørene stammer fra vandhane, bruser og varmerør fra badeværelset på den anden side af væggen. En ombygning som sælger har udført i sin ejer periode, og som tydeligvis ikke er afsluttet. Forholdet har været skjult af et skab (IKEA lignende saml-selv skab) som sælger medtager ifm. fraflytning.
Derudover mangler halvdelen af væggen, og den anden halvdel er løst ophængt for delvist at skjule rørene (se vedlagte fotos). Sælger erkender at de ikke har redegjort for dette forhold i tilstandsrapporten, og indvilger efterfølgende i at dække ombygning, dog max. 5.000 kr. Vores advokat … råder til i stedet for, at søge erstatning via ejerskifteforsikringen, da forholdet langt fra kan udbedres for 5.000 kr og da forsikringsselskabet således også vil fraskrives evt. regresret over for sælger. Vi anmeldte derfor forholdet og blev i første omgang afvist. I vedlagte dokumentation fremgår det at forsikringsselskabet har accepteret at forholdet ikke ville have været afdækket ved en yderligere VVS gennemgang, men løbende justerer deres klagesvar i takt med at vi ikke accepterer deres svar. Forsikringsselskabet hævder at der var tale om et indbygningsskab, og at forholdet derfor er i orden (!), og de argumenterer med en generel (og ukorrekt) beskrivelse i salgsopstillingen. Jeg mener ikke vi kan hæfte på baggrund af forkerte beskrivelser i salgsopstillingen, der jo ikke er et egentligt juridisk dokument vi som købere har indflydelse på.
Vi (og [advokat]) mener at forholdet er dækningsberettiget, idet der ikke er noget der tyder på at det var et indbygningsskab, installationerne var delvist ulovlige og værelset er ubrugeligt som værelse, ligesom der er støjgener i soveværelset fra rørene ifm. at der bruges vand på badeværelset. Kort sagt, havde vi en klar forventning om, at værelset var et normalt brugbart værelse med 4 almindelige vægge. Ikke et værelse der er ødelagt af rør mv. ifm. med at badeværelset er ombygget.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
Udbedring af forholdet på en sådan måde, at installationerne er lovlige og værelset er anvendeligt som værelse, dvs. almindelige vægge uden installationer og støjgener."

Dertil har selskabet i brev af 16/8 2012 til nævnet bl.a. bemærket:

3. 82.791

"Forholdet vedrører blotlagte vvs-installationer i et værelse på ejendommens 1. sal. Installationerne har indtil overtagelsen været skjult af et skab, som er demonteret af sælgeren inden vores forsikringstageres overtagelse af ejendommen.
…
Vi har afvist forholdet, idet vi ikke finder, at der er tale om et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt på tidspunktet for vores forsikringstagers overtagelse af ejendommen.

Nærmere om vores begrundelse for afvisning i det følgende:

De omhandlede vvs-installationer er efter al sandsynlighed udført i forbindelse med en renovering af badeværelset i sælgers ejertid. Badeværelset støder op til soveværelset. Som det fremgår af det af klager fremlagte billedmateriale, bærer gulvet præg af, at der i forbindelse med renoveringen er bortfjernet et indbygget skab. Efter renoveringen af badeværelset er der i stedet for det oprindelige skab opsat det skab, som ligeledes fremgår af billederne. Skabet har bl.a. haft til formål at danne afskærmning for de udførte vvs-installationer, således de ikke er synlige fra værelset.

Som bilag … fremlægges salgsopstillingen, udarbejdet i forbindelse med salget af ejendommen. I salgsopstillingens beskrivelse af ejendommen, fremgår bl.a. følgende:

'1. salen: Nyere stort badeværelse. 3 rigtig gode værelser med indbyggede skabe og det ene med fransk altan.'

Vores forsikringstager har oplyst, at det i forbindelse med overtagelsen mundtligt blev aftalt, at sælger kunne demontere og medtage det omhandlede garderobeskab, der hidtil havde dækket vvs-installationerne til badeværelset.

Det er vores opfattelse, at skabet må betragtes som et indbygget skab. Skabet, som det fremgår af billedmaterialet, er placeret på en tildannet sokkel for dermed at blive hævet op over de installationer m.v. på gulvet, som hindrer at skabet kan stå på gulvet på sin egen sokkel. Omkring denne tildannede sokkel er der mod værelset foretaget en inddækning med en beklædning, således det oprindelige gulv under soklen er skjult.

Skabet er således tilpasset til rummet med det formål at skjule vvs-installationerne og det oprindelige gulv, hvorfor der er tale om et indbygget skab i overensstemmelse med det i salgsopstillingen oplyste. Hvorvidt selve skabet er et saml-selv skab eller lignede, er efter vores opfattelse underordnet, idet det *er* indføjet i værelset på en måde, således det tjener til formål at danne afskærmning for installationerne.

Derfor må der ved vurderingen af dækning på forsikringen lægges til grund, at der i forbindelse med overtagelsen af ejendommen - efter aftale - er fjernet en fast bygningsdel. En aftale herom mellem køber og sælger udvider ikke dækningsomfanget på den tegnede ejerskifteforsikring.

At der er indgået en aftale om bortfjernelsen af skabet bekræfter i øvrigt, at der er tale om en fast bygningsdel. Såfremt parterne havde betragtet skabet som løsøre, var det ikke nødvendigt med indgåelsen af en aftale herom, da det naturligvis står en køber frit for at medtage skabe, som udgør almindeligt løsøre/bohave i forbindelse med fraflytning.

På denne baggrund er det vores opfattelse, at tilstedeværelsen af synlige vvs-installationer på overtagelsestidspunktet ikke udgør et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brug-

barhed nævneværdigt på overtagelsestidspunktet, men derimod er et forhold, som er opstået som en følge af den indgåede aftale om bortfjernelse mellem vores forsikringstager og sælgeren.

Forholdet med de synlige installationer forhindrer i øvrigt ikke anvendelsen af rummet, idet der alene er tale om et visuelt forhold.

Det anmeldte forhold kan i øvrigt sammenlignes med nævnets gældende praksis vedrørende en købers manglende mulighed for anvendelse af parketgulve under tæppebelægning til færdigt gulv. Den omstændighed, at en påtænkt anvendelse af et parketgulv under en gulvtæppebelægning som færdigt gulv, ikke lader sig gøre på grund af skader i parketgulvet, udgør således efter nævnets praksis ikke et dækningsberettiget forhold, såfremt parketgulvet i øvrigt kan anvendes til fortsat underlag for en tæppebelægning. En tilsvarende aftale mellem en køber og sælger om bortfjernelse af en gulvtæppebelægning inden overtagelsen ville ikke i en sådan situation kunne medføre et andet resultat.

Vi henviser til nævnets tidligere afsagte kendelser 54.744 og 59.959 herom.

Vores forsikringstagers påstand om at de blotlagte vvs-installationer delvist må betragtes som ulovlige, ses i øvrigt ikke nærmere dokumenteret. I forbindelse med behandlingen af det anmeldte forhold har vi derimod ikke kunnet konstatere, at der skulle være tale om ulovligheder ved installationen efter den aftalte bortfjernelse af skabet.

Såfremt skabet var blevet stående, ville installationerne have været skjulte uden egentlig mulighed for umiddelbar tilgængelighed. I så fald er det vores opfattelse, at der kunne have været foretaget en lovliggørelse ved etablering af en eller to adgangslemme i bagsiden af skabet, alternativt at gøre skabet flytbart.

Eftersom skabet efter aftale mellem forsikringstager og sælger netop blev bortfjernet, er forholdet blevet lovliggjort herved. På trods af dette har vi tilbudt en erstatning svarende til udgiften til etablering af adgangslemme, skønsmæssigt fastsat til kr. 2.500 inkl. moms. Da beløbet ligger under forsikringens selvrisiko på kr. 10.000 pr. skade, har vi tilbudt en nedskrivning af forsikringens samlede selvrisiko med beløbet. Vores forsikringstager har dog ikke accepteret dette erstatningstilbud.

Vi har i øvrigt bemærket, at sælgeren har tilbudt at betale kr. 5.000 til en ombygning, men at vores forsikringstager ikke har accepteret dette tilbud.

På baggrund af ovenstående skal vi derfor fastholde, at det anmeldte forhold ikke udgør en dækningsberettiget skade på den tegnede ejerskifteforsikring."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klageren i brev af 21/9 2012 til nævnet bl.a. oplyst:

"Da vi på overtagelsesdagen mødes med sælger for nøgleoverdragelse og almindelig gennemgang konstaterer vi, at der i alle rum er løsøre som endnu ikke er nedtaget og fjernet. Som eksempel kan nævnes at et helt kælderrum var fyldt med ejendele som sælger ikke havde nået at fjerne. Herudover var der i de fleste rum løsøre som fx. gardiner, lamper, skabe mv. der endnu ikke var fjernet, ligesom der i have og garage intet var fjernet.

Vi gennemgik derfor *hele ejendommen* systematisk og blev med sælger (inkl. vores advokat og sælgers ejendomsmægler) enige om, at sælger fik en frist på 5 dage yderligere til at fjerne alle deres ejendele.

I denne forbindelse konstaterede vi, at der i to af værelserne på 1. sal stod løse skabe. Der var mellem sælger og os som købere **ikke** uoverensstemmelse om, at begge skabe i disse to værelser var løsøre og ikke indgik i handelen. Derefter medbragte sælger selvfølgelig skabene fra *begge* værelser.

Det var derfor ikke en særaftale der omhandlede netop dette skab, men sælgers ejendele i hele ejendommen, herunder også de to ens skabe fra værelserne på 1. sal.

Vores vurdering er derfor fortsat klar;

Skabene i de to rum var **ens,** og disse blev på overtagelsestidspunktet **ikke** opfattet som de i salgsopstillingen nævnte indbygningsskabe af hverken sælger eller os som købere. (De indbyggede skabe eksisterer stadigvæk i de to værelser).
…
Denne sag omhandler ikke blot VVS installationerne, men hele konstruktionen af rør, loft og væg i værelset. Dette er formentlig udført i forbindelse med at sælger har renoveret badeværelset.

- Væggen til højre for rørinstallationerne som ses på billedet er bygget uden på den originale væg, og er ikke fastgjort tilstrækkeligt og forsvarligt
- Loftet i værelset er ikke færdigrenoveret i forbindelse med ombygningen på badeværelset
- Gulvet i værelset var ikke færdigrenoveret i forbindelse med ombygningen på badeværelset
- Rørene i værelset er ført delvist i løsthængende PEX rør og delvist i løstsiddende kobberrør, dvs. ikke en installation der normalt ses i et opholdsrum.

Denne type af installation vil normalt være at finde helt eller delvist skjult i et badeværelse, men er *ikke forventelig i et opholdsrum.*

Hele forholdet bærer derfor præg af, at badeværelset er renoveret på en ikke hensigtsmæssig måde, og derfor er der gennemført en række nødløsninger i det tilstødende værelse. Disse nødløsninger er forsøgt afskærmet med et skab stående løst på to trælægter og i øvrigt uden nogen form for fastgørelse til bygningsdel.

Dette underbygges desuden af, at vi efterfølgende har fået flyttet dele af rørinstallationerne på værelset, således at vi (indtil sagen afsluttes) kan have et skab stående på samme måde som tidligere, men uden at det på nogen måder er tilpasset rummets indretning.

Det ændrer dog ikke på, at rummet i dag ikke kan anvendes uden væsentlig forringede forhold idet der dagligt opstår **støjgener** fra vandrørene. Herudover har vi ikke kunne benytte værelset som tiltænkt inden købet af ejendommen, idet vi er tvunget til at stille et skab foran for at skjule og lovliggøre forholdene.
Det undrer os derfor meget at Alm. Brand omtaler dette som værende ikke væsentlig værdiforringende, da billederne og den medfølgende overraskelse for os, tydeligt viser noget andet!

Det er korrekt at vi har afslået at modtage de 5.000 kr. fra sælger. Årsagen var, efter råd fra vores advokat, at vi i dermed ville afskære Alm. Brands regresret overfor sælger.

Sælger har mundtligt - og med sit tilbud - erkendt forholdet, og ligeledes at det det ikke var oplyst i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten. Tilbuddet fra sælger var ikke at

give 5.000 kr. til at installere en inspektionslem i det skab som de selv havde medtaget. Ombygning og lovliggørelse overstiger 5.000 Kr. betydeligt."

Efterfølgende er selskabet fremkommet med yderligere bemærkninger i breve af 12/11 2012 og 17/1 2013 til nævnet. Klageren har ytret sig yderligere i brev af 16/12 2012.

Nævnet har gennemset de fremlagte bilag, herunder brev af 7/12 2011 til klageren fra selskabets taksator hvoraf bl.a. fremgår:

"For så vidt angår selve vvs-installationen, har jeg sammenholdt dine fotos med den bygningssagkyndiges oplysninger i tilstandsrapport for ejendommen.

På det foto, hvor skabet endnu er opstillet, kan jeg konstatere, at skabet er uden sokkel, således at gulvet er synligt herunder rammen, som bærer håndvasken, samt sandsynligvis også dele af installationen.

Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapport for ejendommen registreret, at der både forefindes nye og gamle vvs-installationer i huset, og at disse flere steder mangler fastgørelse/ophæng. I konsekvens heraf har han anbefalet, at vvs-installationen blev gennemgået af en autoriseret vvs-installatør, hvorfor registreringen også har fået en karakter, som signalerer, at der er behov for yderligere undersøgelser eventuelt af destruktiv karakter.

Jeg har bedt en vvs-installatør om at se nærmere på dine fotos, herunder vurdere, om vvs-installationen helt eller delvist er lovlig, når der er fri adgang til den, fordi skabet er fjernet, eller hvis der blev etableret en inspektionslem i et nyt indbygget skab.

Hertil oplyser han, at vvs-installationen ikke er lovlig, som den fremstår nu. Ulovligheden består dog alene i, at centralvarmerørene frem til radiator ikke er fastholdt til væggene. De må ikke ligge løst på gulvet, når de ikke er beskyttet f.eks. af et indbygget skab.

Den øvrige del af vvs-installationen er derimod lovlig, så længe den er tilgængelig. Den er godt nok ikke køn at se på, men lovlig."

I selskabets brev af 22/12 2011 til klageren hedder det bl.a.:

"Med henvisning til ovenstående skal jeg fastholde, at skaden på væggen ikke er dækningsberettigende, når der ved købet af ejendommen har stået et fast skab på det pågældende sted.

De skjulte installationer bag ved skabet ville derimod ikke være blevet afdækket ved en gennemgang af vvs-installationen, og da det har vist sig, at de er ulovlige, hvis de ikke er umiddelbart tilgængelige, skal jeg konkludere, at dette forhold er dækningsberettigende under den tegnede ejerskifteforsikring med udvidet dækning.

Uden at jeg har set skabet, er det min vurdering, at vvs-installationen kunne være lovliggjort ved at etablere en eller to adgangslemme i bagsiden på skabet eller gøre skabet flytbart. Disse arbejder kunne være udført rimeligt simpelt for et beløb som hverken overstiger den for skaden gældende selvrisiko eller den godtgørelse på 5.000 kr., som sælger har tilbudt dig for skaden på væggen.

Jeg er derfor indstillet på at nedskrive den maksimale selvrisiko på 30.000 kr. i hele forsikringens løbetid med kr. 2.500,00 inkl. moms."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**10. Hvad er en skade?**

10.1.
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 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.

11. Hvilke forhold og skader er ikke dækket?

11.1.
Skader, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre skaden er klart forkert beskrevet i rapporten. En skade 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 skadens reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
…
17. Installationernes lovlighed

17.1. El-, vvs- og kloakinstallationer
Dækningen omfatter lovliggørelse af ulovlige el-, vvs og kloakinstallationer.

El-, vvs- og kloakinstallationer er kun omfattet, hvis de ligger i eller under bygningen, regnet fra udvendig side af fundamentet.

17.2.
Ved vurdering af installationernes lovlighed, tages der udgangspunkt i det på opførelses/udførelsestidspunktet gældende småhus-/bygningsreglement eller tidligere tilsvarende lovforskrifter eller servitutter.
…
19. Undtagelser

Udvidet dækning omfatter ikke

19.1.
forhold, der er oplyst i forbindelse med handlen, herunder i tilstandsrapport, energimærke, købsaftale, Alm. Brand-tillæg (eller tilsvarende tillæg) m.v."

Nævnet har gennemset fotos.

8. 82.791

Nævnet udtaler:
Efter sin gennemgang af sagen - herunder de fremlagte fotos - finder nævnet at måtte lægge til grund, at garderobeskabet ikke var en fast bygningsdel.

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet at kunne lægge til grund, at væggenes og gulvets tilstand i soveværelset samt de monterede beslag har nedsat bygningens værdi og brugbarhed i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. På denne baggrund finder nævnet derfor, at klageren er berettiget til forsikringsdækning for udgifterne til reetablering af vægge og gulve og fjernelse af beslagene.

Det er oplyst i tilstandsrapporten, at der forefindes både nye og gamle installationer, og at det derfor anbefales, at husets vvs-installationer eftergås af en autoriseret vvs-installatør. Forholdet har fået karakteren UN, bør undersøges nærmere. Ifølge selskabets brev af 22/12 2011 til klageren ville de omhandlede installationer bag ved skabet ikke være blevet afdækket ved en gennemgang af husets vvs-installationer. Som følge heraf finder nævnet, at klageren ikke har haft tilstrækkelig mulighed for at vurdere vvs-installationernes faktiske tilstand forinden købet af huset.

Da det kan lægges til grund, at installationerne er ulovlige, finder nævnet herefter, at klageren er berettiget til forsikringsdækning for udgifterne til lovliggørelse af vvs-installationen.

9. 82.791

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Alm. Brand Forsikring A/S, skal erstatte klagerens udgifter til reetablering af vægge og gulve og fjernelse af beslag samt lovliggørelse af rørinstallationen.

Klageren får ikke i øvrigt medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand