Ankenævnet for Forsikring

913/13

Den 15. april 2013 blev i sag nr. 83.195:

xxxxxx xxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxxxx

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 køb af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Hun klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en anmeldt ulovlig og skaderamt vvs-installation i den forsikrede ejendoms badeværelse og bryggers.

Selskabet har anerkendt at dække udgifterne til udskiftningen af badeværelsets unidrain samt udgifterne til udførelse af en udluftningsventil fra kloakken gennem tag. Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabet anerkendt at dække udgifterne til at gøre et afløb i bryggerset tilgængeligt.

Klagerens hus er fra 1973, og hun overtog ejendommen den 15/10 2011. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af en tilstandsrapport, der blev udfærdiget den 27/8 2011. Det fremgår af tilstandsrapporten, at der ikke er bemærkninger til bygningens vvs-installationer. Det fremgår endvidere af rapporten, at sælgeren har oplyst, at han ikke ved, om dele af vvs-installationerne er udført af personer uden autorisation.

I brev af 16/11 2012 til klageren fra en kloakmester hedder det bl.a.:

> "Der er ved gennemgang af kloak anlægget fundet flere konstruktionsfejl på kloakanlægget. Unidrænet er monteret forkert da det ikke er muligt at rense vandlåsen der er endvidere støbt beton i bunden og det er ikke lovligt.

2. 83.195

Der er ved tv inspektion af kloak ledningen fra … (skitse) Fundet at der er for mange retning ændringer fra Wc 1. Anlægget er ikke ordentligt udluftet dette er medvirkende til at der er problemer med udsugning af toiletterne.
Vi har endvidere undersøgt kloakforholdene i bryggers da der er problemer med afløbet fra tørretumbler (kondenstørrer) Den melder fejl. Vi har fundet at der er et overtryk i kloakrørene hvilket tyder på at der er et dobbelt vandlukke. Vi har ikke fundet selve afløbet i gulv. Da dette kræver at skabene bliver nedtaget."

I klageskema af 5/9 2012 har klageren bl.a. anført:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …
Ulovlig uni-drain samt kloak i badeværelse. Problemer med at uni-drain stopper. Tidligere ejer har selv lavet det uden autorisation ej heller byggetilladelse.
Afløb i bryggers er under fastmonteret skab, ligeledes udført af tidligere ejer.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
Lovliggørelse af kloak."

Dertil har selskabet i brev af 1/11 2012 til nævnet bl.a. bemærket:

"Klageren gør følgende forhold gældende i klageskemaet til Nævnet:

1. Ulovlig Uni-drain
2. Kloak i badeværelse - for mange retningsændringer
3. Afløb i bryggers

1. Ulovlig Uni-drain
Vi har tilbudt at dække omkostningerne til etablering, at et nyt Uni-drain. Klageren er blevet anmodet om at fremsende et tilbud på udbedringen, så erstatningen kan opgøres. Det har vi ikke modtaget endnu.

Jeg har derfor ikke yderligere bemærkninger til dette punkt.

2. Kloak i badeværelse

Vores konsulenter har ikke kunnet konstatere nogen ulovlige forhold ved kloakinstallationen. Ved en del retningsændringer i kloaksystemet kan det være nødvendigt med udluftning af kloakken. Det har vi tilbudt at dække i brev af 16. marts 2012 - bilag ...

Klagerens egen kloakmand har oplyst, at der er for mange retningsændringer, og at dette løses ved at anlægget bliver udluftet.

Vi har derfor dækket dette forhold med den løsning både vores konsulenter og klagerens kloakmand anviser.

3. Afløb i bryggers

Afløbet har været lovligt udført. Ved efterfølgende opsætning af et skabsarrangement er afløbet ikke længere tilgængeligt.

Afløbet bliver tilgængeligt ved at friskære bundpladen i en sokkelskuffe. Omkostningen hertil kan vi tilbyde at dække.

3. Konklusion

Vi har dækket de forhold, som vi har kunnet konstatere ulovlige eller som har givet nedsat funktion. Der er derfor ikke yderligere forhold, som klageren har ønsket dækket. I materialet fra klagerens kloakmand er der heller ikke forhold, som vi ikke har dækket.

Klagen bør derfor afvises."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klageren i brev af 20/11 2012 til nævnet bl.a. oplyst:

"Hermed fremsendes yderligere kommentarer til sagen fra vores Kloakmester.

Derudover gjorde kloakmesteren mig opmærksom på, at hvis de færdigmelder et ulovligt anlæg tager de ansvaret for det. Og derfor er det tvivlsomt at en kloakmester vil udføre det arbejde Dansk Boligforsikring mener der skal ske. For at kunne lovliggøre kloak i vores badeværelse, vil det kræve at gulvet skal brækkes op, og laves ny kloak, og derefter vil … færdigmelde arbejdet."

I mail til klageren fra kloakmesteren hedder det bl.a.:

"Ja selv følgelig skal gulvet da brækkes op for at unidrænet kan skiftes da det er støbt fast i betonen og når betonen bliver brudt bliver vådrumsmembranen også brudt.

Så denne skal også skiftes det vil sige at fliserne også skal skiftes. Med hensyn til udluftning skal der hugges op ved toilet for at isætte et gren rør til udluftning overtag.

Så det vil jo i grunden sige at hele gulvet skal.

Men Kloak ANLÆGGET er ULOVLIGT af den grund at der ikke er autoriseret underskrift. Vi kan ikke lovliggøre anlægget hvis vi laver noget på anlægget på tager vi os ansvaret.

Med mindre det bliver omlagt efter det fremsendte materiale det vil sige at hele gulvet i bade værelset bliver taget ud og det bliver lagt nyt kloak."

Heroverfor har selskabet i brev af 18/12 2012 til nævnet bl.a. påpeget:

"I forhold til uni-drainet er dette dækket og vi afventer at modtage et udspecificeret tilbud.

Det forhold, at kloakanlægget skulle være ulovligt, som følge af manglende autoriseret underskrift, er ikke en skade ved ejendommen eller en ulovlig kloakinstallation. Dette er derfor ikke et forhold, som opfylder betingelserne for dækning i vores forsikringsbetingelser.

Jeg har kontaktet en af vores konsulenter på området, som oplyser, at der er flere muligheder for at en anden kloakmester kan lovliggøre det uden at påtage sig ansvaret. Dette synes også at være fornuftigt, da man I sådanne sager ellers vil skulle etablere en helt ny kloak i en ejendom, hvor der ikke er konstateret nogen ulovligheder på kloaksystemet."

Dertil har klageren i brev af 3/1 2013 til nævnet bl.a. anført:

"Den ulovlige kloak i vores badeværelse nedsætter i høj grad værdien af vores hus. Det er en omstændighed vi er bekendte med, og ville derfor også skulle oplyse om dette ved et evt.

salg. En evt. køber ville højest sandsynligt kræve nedslag, eller i værste tilfælde ikke købe huset.

Vi oplever problemer med vores kloak, både i bruser men også vandet i håndvasken løber langsomt igennem."

Hertil har selskabet i brev af 15/1 2013 til nævnet bl.a. bemærket:

"Klageren blander ulovlighedsdækningen i punkt 16 i forsikringsbetingelserne sammen med skadebegrebet i punkt 3.1. I skadebegrebet er det en vurdering om en skade nedsætter brugbarhedsværdi af ejendommen i forhold til andre ejendomme af samme alder og stand, hvor det ved ulovligheden er en vurdering af om det var ulovligt på udførelsestidspunktet. Den økonomiske værdi af ejendommen er derfor ikke en del af skadebegrebet.

I denne sag har vi dækket det som er ulovligt eller har nedsat funktionen af installationen.

Jeg har kontaktet … kommunen, som har fremsendt vedlagte byggetegning fra husets opførelse - **bilag ...** Denne tegning sammenholdt med tegning fra klagerens kloakmand i bilag … viser, at der alene er sket en renovering af de indvendige installationer. Dette skal udføres af en autoriseret vvs-installatør, men der er ikke krav til at kommune skal orienteres eller godkende en sådan indvendig renovering af et eksisterende badeværelse. Man kan derfor ikke vide om arbejdet i klagerens badeværelse er udført af en autoriseret eller uautoriseret. Dette er dog heller ikke relevant i forhold til ejerskifteforsikringen, da vi har dækket de ulovlige forhold."

Ved brev af 25/1 2013 til nævnet har klageren bl.a. oplyst:

"Dansk Boligforsikring har anerkendt en del af den ulovlige installation i vores badeværelse. Men vores kloakmester hævder stadig at nye regler omkring færdigmelding af deres arbejde, gør at de ikke vil tage ansvar for at færdigmelde den del Dansk Boligforsikring har anerkendt, når det resterende kloak i badeværelset stadig er ulovligt."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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, revnedannelser, 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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
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.

5.2
Erstatningen fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at reparere, genoprette eller genopføre det beskadigede ved brug af samme byggemåde og på samme sted. Erstatningen kan ikke baseres på dyrere materialer end de beskadigede eller på byggemetoder, der ikke er almindeligt anvendt på skadestidspunktet.

…

16. Udvidet dækning

Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

16.1
Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement) hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet samt offentlige påbud, der ikke ses at være overholdt af sælger i dennes ejerperiode, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

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.

16.4
Hvis der er en dækningsberettiget skade omfattet af betingelsernes punkt 3 eller 16 i bad/toiletrum, kan forsikringstager i samarbejde med Dansk Boligforsikring A/S vælge at få udskiftet ubeskadigede fliser/klinker i pågældende bad/toiletrum i et afgrænset areal svarende til gulv eller vægge afhængig af, hvor skaden forefindes, mod en egenbetaling på 50 % af udgifterne hertil.

16.5
Hvis der er en dækningsberettiget skade omfattet af betingelsernes punkt 3 eller 16 på sanitet i bad/toiletrum, kan sikrede i samarbejde med selskabet vælge at få udskiftet ubeskadiget sanitet i pågældende bad/toiletrum, hvor skaden forefindes, mod en egenbetaling på 50 % af udgifterne hertil.

16.6
En forudsætning for dækning under pkt. 16.4 og 16.5 er, at det ikke er muligt at anskaffe fliser/klinker eller sanitet, der er identisk med det/de beskadigede."

6. 83.195

Nævnet udtaler:

Unidrain

Selskabet har anerkendt at dække udgifterne til udskiftningen af badeværelsets unidrain. Nævnet bemærker, at selskabet har bedt klageren om at fremsende et specificeret tilbud herom, hvilket klageren ikke har gjort. På det foreliggende grundlag har nævnet ikke anledning til at kritisere selskabets standpunkt.

Kloak i badeværelset

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at det af selskabet foreslåede udbedringsforslag ikke er tilstrækkeligt til udbedring af det, der er konstateret ulovligt. Nævnet finder ikke at kunne pålægge selskabet at blotlægge kloakinstallationen for at se, om der er andre ulovlige forhold ved kloakken.

Afløb i bryggers

Selskabet har tilbudt at dække omkostninger til at gøre afløbet tilgængeligt. På det foreliggende grundlag finder nævnet ikke anledning til at kritisere selskabets udbedringsforslag.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand