

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 21. februar 2024 blev i sag nr. 100304:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring. I klageskema af 29/8 2023 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Den 14/12-2022 får vi et brudt vandrør med varmt vand i væggen mellem badeværelse og værelse. Vores eget forsikringsselskab kommer ud [husforsikringsselskab] og starter nedbrydning. I den forbindelse lukker de for vandet, og undervejs kommer der et brud på røret med det kolde vand. Det viser sig at vandet ikke lukkes ved hovedhanen, og derfor ikke læses ved vandmåleren.

Vi kontakter FRIDA forsikring, for at anmelde dette, altså at det kolde vand ikke måles af vandmåleren, og at denne er installeret ukorrekt. Herefter kommer FRIDA vvs-taksator ud, og tager billeder og gennemgår med vores VVS'er fra [VVS-firma]. De retter fokus på et vandstik der står i gulvet i badeværelset, og mener denne er årsagen. Og fordi denne er installeret lovlig i perioden, er de ikke forpligtet til at dække.

Hermed fjerner de alt fokus fra den skade vi har anmeldt, og fokusere fremadrettet kun på dette ene forhold. Vi har råbt op adskillige gange at vi mener de ignorere alle vores andre skriv, men forgæves. De fokusere fortsat kun på dette vandstik.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At de forholde sig til alt det andet der er påpeget i denne sag, og ikke kun vandstikket. Plus vi har ført beviser for at gulvet har været brudt op efter vandstikket blev installeret, dengang tidligere ejere har installeret gulvvarme."

Ankenævnet for Forsikring

2.

100304

Selskabet har i brev af 6/11 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Domus Forsikring A/S har modtaget klagen fra vores kunde.

På vegne af Domus Forsikring A/S skal vi hermed fremkomme med selskabets bemærkninger til den indgivne klage.

Sagsfremstilling

Klager købte ejendommen beliggende på ... opført i 1857 med overtagelsesdato den 1. juni 2020.

I forbindelse med handlen var der tegnet en 10-årig basis ejerskifteforsikring hos Domus Forsikring.

Vi har vedlagt policen og vilkår for forsikringen som **bilag A** til denne besvarelse. Hertil blev der udarbejdet en tilstandsrapport den 16. december 2020 (**bilag B**).

Klager anmeldte den 18. januar 2023 følgende:

Det kolde vand i vores badeværelse er ikke tilsluttet vandmåleren.

Den 14. februar 2023 fremsendte klager en udtalelse fra sin håndværker (**bilag C**).

VVS - tekniker og taksator fra Domus Forsikring besigtigede herefter det anmeldte forhold den 21. marts 2023. Den byggetekniske rapport fremlægges som **bilag D**.

Den 24. marts 2023 vendte vi tilbage og meddelte, at det anmeldte forhold ikke var dækket af forsikringen, da klageren ikke havde dokumenteret, at forholdet var ulovligt på udførelsestidspunktet (**bilag E**).

Klageren vendte herefter tilbage den 26. marts 2023 og oplyste, at han var uenig i afgørelsen, hvorefter skadeafdelingen den 9. juni 2023 fastholdt afgørelsen. Den 10. juni 2023 fremsendte klager endnu en indsigelse (**bilag F**).

Den 4. august 2023 svarede Domus Forsikrings kvalitets- og klageafdelingen på indsigelsen og fastholdt i den forbindelse afgørelsen (**bilag G**).

Domus Forsikrings opfattelse

1. Vandstik under gulvet

1.1. Basisdækningen

Taksatoren har i forbindelse med besigtigelsen konstateret følgende:

Huset er opført i år 1857/97 M2

Før besigtigelsen blev der rettet en kontakt til vandforsyning ... for information om vandstik og placering af jordstophane. Det blev oplyst at jordstophane er placeret på modsat sides fortov og man har tidligere har udskiftet koldt vandforsyning i område. Dog har man ikke udskiftet jordstophane eller stikledning af koldt vand ind til ejendom. Det er oplyst at man ikke har nogen information omkring stikledning. Det er oplyst at man har måleroplysninger fra 1990'erne

Ved ankomst til besigtigelsen kan det konstateres at jordstophane er monteret på modsat sides fortov af ejendom og af ældre dato. Det blev oplyst husforsikring er inden over vandskade i bade-

rum og deraf er gulv i baderum optaget. Man har et baderum i ejendom og genhusning via husforsikring er snart slut.

Ved besigtigelsen kunne det konstateres at hele gulv i baderum var optaget og man kunne se galvaniseret rørinstallation. Man kan se vægudtag på bagvæg som vurderes til at være til tidligere badekar og rørføring til håndvask samt til toilet. Ligeledes kan ses varmeinstallation til radiator.

Man kan tydeligt se jordstophane i gulvet i baderum idet spindel kommer op af jord. Der mangler bare stophane dæksel og overgangsstykke til T-nøgle som anvendes til at lukke for jordstophane.

Det er oplyst at jordstophane var gemt i beton dæk, hvilket ikke er tilladt.

Det kan ses at galvaniseret rør som er ført ud til bryggers trækkes over i hjørne hvor toilet var placeret og efterfølgende kommer galvaniseret rør tilbage til baderum i hjørne ved ydervæg, dør. Det er kun køkken som er tilsluttet efter koldvandsmåler.

VVS oplyste at man opdagede koldvandsfejlen da man lukker for stopventil ved koldvandsmåler og tappet vand af i køkken. Ved nedtagning af sanitet i baderum/Armatur var der stadig tryk på koldtvandsforsyning og man måtte lukke på jordstophane i forov modsat side. Det betyder at koldt vand til baderum er ført uden om koldvandsmåler og tilbage til baderum skjult i gulv. Rørføring til jordstophane kendes ikke.

Baderum ser ud til at være bygget i et anneks eller en form for tilbygning og kan være anvendt til andet formål engang så forsikringstager er bedt om at fremsende bygningsoplysninger fra ... digitale byggearkiv.

Forsikringstager kunne kun finde byggesag fra 1975 hvor man ændre tagkonstruktion og indretning af værelse 1 sal kan baderum indretning stueplan ses og her er der badekar hvilket passer til forsyningsrør i væg i dag.

I tilstandsrapport er oplyst at sælger har boet i ejendom 24 år frem til 2020. Det er desuden oplyst at der er udlagt Svømmende gulv i stue 1999 som selvbyg. Ingen oplysninger omkring baderum skulle være renoveret. Vandinstallation er af ældre dato og efter min vurdering fra 1950 – 1968. Dengang var skjult galvaniseret rørinstallation ikke ulovligt. Den gemte jordstophane er ulovlig men efter min vurdering har denne ikke være gemt ved opførelse. Om Anneks er en tilbygning hvor man har opført baderum og derved skjult jordstophane kan være muligt. Her har man valgt af fjerne jordstopdæksel og afskære noget at spindel til jordstophane.

Vi skal bemærke, at følgende fremgår af vilkårenes pkt. 4E:

Forsikringen dækker udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (vvs-installationer) i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer. Forsikringsdækning efter punkt 4, litra E, forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- og udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til FRIDA.

Taksatoren vurderer følgende i forhold til, om det anmeldte forhold var ulovligt på opførelses-/udførelses- tidspunktet:

Det skal bemærkes at Dif norm (DS 439) først blev impliceret i bygningsreglementet 1972 k. 12.2 vandinstallationer gældende fra 01.01.1973 hvor der blev rejst krav om vandmåler i ejendom i henhold til DIF anden udgave 1962 § 14 Vandmåler. Det samme gælder for galvaniseret rørinstallation.

*Efter min vurdering var jordstophane ikke ulovlig ved opførelsestidspunkt men er blevet ulovlig ved opførelse af baderum hvor jordstophane bliver gemt i betondæk.
En hurtig løsning vil være at grave ned til jordstophane hvor man kan se stiklednings føringsvej. Herved kan man fjerne stophane, og opsætte et målere brønd uden for fundament. Måler i bryggers nedtages og fjernes lerbrønd udenfor fundament*

Som det fremgår af rapporten fra taksatoren, var stophanen ikke ulovlig på udførelsestidspunktet.

Klager har efter almindelige forsikringsretlige grundprincipper bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Da et krav til dækning over basisdækningens VVS-dækning netop er, at det anmeldte forhold var ulovlig på udførelsestidspunktet, hvilket klager ikke har løftet bevisbyrden for, at skulle være tilfældet fastholder vi, at det anmeldte forhold ikke er dækket af basisdækningens pkt. 4E.

1.2. Ankenævnspraksis

I kendelsen 97.914 (**bilag H**) anmeldte klager, at en brønd var ulovligt placeret i et beboelsesrum og ønskede udgiften til at flytte brønden dækket af ejerskifteforsikringen.

Brønden var blevet ulovlig, efter tidligere ejere havde bygget en tilbygning på det sted, hvor brønden var placeret.

Da klager ikke havde løftet bevisbyrden for, at brønden var udført ulovligt på udførelsestidspunktet men alene på tidspunktet for etableringen af tilbygningen, gav nævnet selskabet medhold i, at forholdet ikke var dækket af basisdækningens VVS-dækning.

Det er vores opfattelse, at kendelsen dokumenterer, at når stophanen ikke var ulovlig på udførelsestidspunktet, men først blev ulovlig på et senere tidspunkt, er der ikke tale om en dækning i denne verserende sag ved nævnet.

2. Måling af koldt vand

Klager gør i sit høringsindlæg gældende, at der mangler svar på, om manglende koldt vandsmåler udgør en ulovlig VVS-installation.

Vi har kontaktet VVS-tekniker ..., som har udarbejdet taksatorrapporten i sagen.

VVS-taksatoren oplyser, at det er helt almindeligt i ældre ejendomme og i sommerhuse, at der ikke etableres koldt vandsmålere. Årsagen er, at vandværkerne i stedet for at opsætte målere i alle huse, foretager et skøn over forbrug af vand i disse ældre ejendomme og sommerhuse og ikke efter reelt forbrug.

Da forholdet ikke udgør en ulovlig VVS-installation, har taksatoren ikke medtaget punktet i sin taksatorrapport. At forholdet ikke udgør en lovlig bygningsindretning, dokumenteres ydermere af, at klager ikke har modtaget et påbud eller lign. fra vandværket.

Set i forhold til, at ejendommen er opført i 1857 og det er helt sædvanligt i ældre ejendomme, at der ikke eksisterer en koldt vandsmåler, finde vi ikke, klager har løftet bevisbyrden for, at forholdet udgør en ulovlig VVS-installation og er derfor ikke dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 4E.

Endelig skal vi gøre opmærksom på, at følgende fremgår af vilkårenes pkt. 5A:
Forsikringen dækker ikke forhold under 5.000 kroner.

Taksatoren oplyser, at såfremt der var tale om dækning, hvilket vi ikke finder er tilfældet, kan etablering af en koldvandsmåler udbedres for under 5.000 kroner i form af etablering af en bimåler. Når det anmeldte forhold koster under 5.000 kroner at udbedre, er der heller ikke tale om dækning jf. vilkårenes pkt. 5A.

Vi fastholder vores afgørelse

Vi fastholder, at de anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen. Klagerens krav bør derfor afvises af de anførte grunde."

Klageren har i mail af 19/11 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Vi ønsker gerne at knytte følgende kommentarer til Domus bemærkninger.

- Vi vil mene at have bevidst at man på byggetegningerne fra 1975 er påvist toiletinstallationer, hvilket burde være unødvendig medmindre man havde til hensigt at lave arbejde der. Lige så har vi påvist at rørene der lå som gulvvarme, var kobberrør, hvilket betyder at gulvet har været brudt op efter man har bygget vådrummet, og derved ignoreret den ulovlige installation før man støbte gulv igen. Se bilag K+L

- Domus egen taksator skriver således i sin vurdering:

'Man kan se vægudtag på bagvæg som vurderes til at være til tidligere badekar og rørføring til håndvask samt til toilet.'

Taget i betragtning at der ikke var et badekar i huset da vi overtog dette, bekræfter endnu en gang,

at man tidligere har haft gulvet brudt op, og ignoreret den ulovlige installation inden man støbte gulv på ny. Se bilag I+J

- Hvad angår vandmåleren skriver Domus således:

'Da forholdet ikke udgør en ulovlig VVS-installation, har taksatoren ikke medtaget punktet i sin taksatorrapport. At forholdet ikke udgør en lovlig bygningsindretning, dokumenteres ydermere af, at klager ikke har modtaget et påbud eller lign. fra vandværket.'

Det er absolut en ulovlig installation, og vi har modtaget en mundtlig påtale fra [vandforsynings-selskabet] i forbindelse med sagen. Der sidder en sikkerhedsventil ved vandmåleren som skal sikre at der ikke er noget tilbageløb af vand i system, for at sikre at der ikke sker forurening. Der blev påtalt at hvis der var viden om at der er vand i huset som løber udenom vandmåleren, ville alt vand til huset lukkes, for at sikre at denne forurening ikke kan foregå.

Det er jo ikke fordi der ikke er monteret en vandmåler i huset i dag, tværtimod er der en fejl på montagen af denne, hvilket gør at alt vand ikke bliver målt."

Ankenævnet for Forsikring

6.

100304

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 25/2 2020 og fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af mail af 14/2 2023 fra klagerens VVS'er til klageren fremlagt af selskabet fremgår bl.a.:

"Hermed som lovet lidt beskrivelse på denne sag
Da der skulle laves ny badeværelse hos jer kunne vi ikke lukke for det kolde vand i badeværelset
Det vil sige at kold brugsvand i badeværelse går uden om vandmåler
Vi har fundet en gammel stophane der står i jorden under gulvet i badeværelset
Der skal graves ned til stophanen og fremføres ny forsyning ud til måler i baggang
Dette indebærer at gulvet i køkken/gang hugges op for ny/ændre forsyningen til måler
Så genstøbning og ny belægning på gulvene
En pris ide på dette vil nok være ca 75:000,00kr excl moms
Evt gerne have en taksator med på sagen"

Af selskabets byggetekniske rapport af 21/3 2023 fremgår bl.a.:

"1. Hvilke forhold er anmeldt til forsikringen + foto af hvert forhold med undertekst

Det kolde vand i vores badeværelse er ikke tilsluttet vandmåleren.

...

2. Hvad er forholdets årsag og omfang?

Huset er opført i år 1857/97 M2

Før besigtigelsen blev der rettet en kontakt til [vandforsyningsselskabet] for information om vandstik og placering af jordstophane. Det blev oplyst at jordstophane er placeret på modsat sides for-
tov og man har tidligere har udskiftet koldt vandsforsyning i område. Dog har man ikke udskiftet
jordstophane eller stikledning af koldt vand ind til ejendom. Det er oplyst at man ikke har nogen
information omkring stikledning. Det er oplyst at man har måleroplysninger fra 1990`erne

Ved ankomst til besigtigelsen kan det konstateres at jordstophane er monteret på modsat sides
fortov af ejendom og af ældre dato. Det blev oplyst husforsikring er inden over vandskade i bade-
rum og deraf er gulv i baderum optaget. Man har et baderum i ejendom og genhusning via hus-
forsikring er snart slut.

Ved besigtigelsen kunne det konstateres at hele gulv i baderum var optaget og man kunne se gal-
vaniseret rørinstallation. Man kan se vægudtag på bagvæg som vurderes til at være til tidligere
badekar og rørføring til håndvask samt til toilet. Ligeledes kan ses varmeinstallation til radiator.
Man kan tydeligt se jordstophane i gulvet i baderum idet spindel kommer op af jord. Der mangler
bare stophane dæksel og overgangsstykke til T- nøgle som anvendes til at lukke for jordstophane.
Det er oplyst at jordstophane var gemt i beton dæk, hvilket ikke er tilladt.

Det kan ses at galvaniseret rør som er ført ud til bryggers trækkes over i hjørne hvor toilet var pla-
ceret og efterfølgende kommer galvaniseret rør tilbage til baderum i hjørne ved ydervæg, dør.
Det er kun køkken som er tilsluttet efter koldvandsmåler.

VVS oplyste at man opdagede koldvandsfejlen da man lukker for stopventil ved koldvandsmåler og
tappet vand af i køkken. Ved nedtagning af sanitet i baderum/Armatur var der stadig tryk på
koldt vandsforsyning og man måtte lukke på jordstophane i fortov modsat side. Det betyder at

koldt vand til baderum er ført uden om koldvandsmåler og tilbage til baderum skjult i gulv. Rørføring til jordstophane kendes ikke.

Baderum ser ud til at være bygget i et anneks eller en form for tilbygning og kan være anvendt til andet formål engang så forsikringstager er bedt om at fremsende bygningsoplysninger fra ... digitale byggearkiv.

Forsikringstager kunne kun finde byggesag fra 1975 hvor man ændre tagkonstruktion og indretning af værelse 1 sal kan baderum indretning stueplan ses og her er der badekar hvilket passer til forsyningsrør i væg i dag.

I tilstandsrapport er oplyst at sælger har boet i ejendom 24 år frem til 2020. Det er desuden oplyst at der er udlagt Svømmende gulv i stue 1999 som selvbyg. Ingen oplysninger omkring baderum skulle være renoveret. Vandinstallation er af ældre dato og efter min vurdering fra 1950 – 1968. Dengang var skjult galvaniseret rørinstallation ikke ulovligt. Den gemte jordstophane er ulovlig men efter min vurdering har denne ikke være gemt ved opførelse. Om Anneks er en tilbygning hvor man har opført baderum og derved skjult jordstophane kan være muligt. Her har man valgt af fjerne jordstopdæksel og afskære noget af spindel til jordstophane.

...

3. Hvilken udbedring er umiddelbart den rimelige og nødvendige til forholdet ?

Det skal bemærkes at DIF norm (DS 439) først blev impliceret i bygningsreglementet 1972 k. 12.2 vandinstallationer gældende fra 01.01.1973 hvor der blev rejst krav om vandmålere i ejendom I henhold til DIF anden udgave 1962 § 14 Vandmålere. Det samme gælder for galvaniseret rørinstallation.

Efter min vurdering var jordstophane ikke ulovlig ved opførelses tidspunkt men er blevet ulovlig ved opførelse af baderum hvor jordstophane bliver gemt i betondæk.

En hurtig løsning vil være at grave ned til jordstophane hvor man kan se stiklednings føringsvej. Herved kan man fjerne stophane, og opsætte et målerbrønd uden for fundament. Måler i bryggers nedtages og fjernes ler brønd udenfor fundament

4. Vurderer du at forholdet/forholdene burde have været oplyst i tilstandsrapporten?

nej.

5. Supplerende bemærkninger til besigtigelsen/vurderingen:

Afskrivning – vandsystem - rørinstallationer, brugsvand (varmforzinket stål) Tabel G – mere end 50 år – 20 % Følgende er oplyst i tilstandsrapport."

Af mail af 8/7 2023 fra klageren til klagerens VVS'er fremgår bl.a.:

"Vi er så småt igang med at klage til forsikringsklagenævnet vedr vores ejerskifte. Kan du huske hvilke rør der lå under gulvet til gulvvarme? Det er for at få en fornemmelse af hvornår gulvet sidste har været brudt op. Men ... mener bestemt at det er/var kobber – men vi skal gerne bruge en fagmands udsagn."

Af mail af 13/7 2023 fra klagerens VVS'er til klageren fremgår bl.a.:

"Det var kobberør der var gulvvarme".

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, 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.

...

E Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (vvs-installationer) i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer. Forsikringsdækning efter punkt 4, litra E, forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- og udførelses-tidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til FRIDA.

...

5. Hvilke forhold dækkes ikke

A Forhold under 5.000 kr."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1857 – den 1/6 2020. Klageren anmeldte den 18/1 2023, at "det kolde vand i vores badeværelse er ikke tilsluttet vandmåleren". Klageren ønsker, at "de forholde sig til alt det andet der er påpeget i denne sag, og ikke kun vandstikket. Plus vi har ført beviser for at gulvet har været brudt op efter vandstikket blev installeret, dengang tidligere ejere har installeret gulvvarme".

Klageren har anført, at "vi vil mene at have bevist at man på byggetegningerne fra 1975 er påvist toiletinstallationer, hvilket burde være unødvendig medmindre man havde til hensigt at lave arbejde der. Lige så har vi påvist at rørene der lå som gulvvarme, var kobberør, hvilket betyder at gulvet har været brudt op efter man har bygget vådrummet, og derved ignoreret den ulovlige installation før man støbte gulv igen", og at "taget i betragtning at der ikke var et badekar i huset da vi overtog dette, bekræfter endnu engang, at man tidligere har haft gulvet brudt op, og ignoreret den ulovlige installation inden man støbte gulv på ny". Klageren har an-

ført, at der med vandmåleren er tale om en ulovlig installation, og at han har modtaget en mundtlig påtale af vandforsyningsselskabet. Klageren har oplyst, at "der blev påtalt at hvis der var viden om at var er vand i huset som løber udenom vandmåleren, ville alt vand til huset lukkes, for at sikre at denne forurening ikke kan foregå". Klageren har anført, at "det er jo ikke fordi der ikke er monteret en vandmåler i huset i dag, tværtimod er der en fejl på montagen af denne, hvilket gør at alt vand ikke bliver målt".

Hvad angår vandstik under gulvet har selskabet afvist dækning med henvisning til, at det er et krav til dækning over basisdækningens vvs-dækning, at det anmeldte forhold var ulovlig på udførelsestidspunktet, hvilket klageren ikke har løftet bevisbyrden for. Selskabet har anført, at det fremgår af rapporten fra taksator, at stophanen ikke var ulovlig på udførelsestidspunktet. Hvad angår vandmåleren har selskabet oplyst, at punktet omkring, hvorvidt den manglende koldtvandsmåler udgør en ulovlig vvs-installation, ikke er medtaget i taksatorrapporten skyldes, at forholdet ikke udgør en ulovlig vvs-installation. Selskabet har oplyst, at selskabet har kontaktet vvs-teknikeren igen, der har fortalt, at det er helt almindeligt i ældre ejendomme og sommerhuse, at der ikke etableres koldtvandsmålere. Selskabet har anført, at "set i forhold til, at ejendommen er opført i 1857 og det er helt sædvanligt i ældre ejendomme, at der ikke eksisterer en koldtvandsmåler, finde vi ikke, klager har løftet bevisbyrden for, at forholdet udgør en ulovlig VVS-installation og er derfor ikke dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 4E". Selskabet har anført, at taksatoren har oplyst, at såfremt der var tale om dækning – hvilket selskabet ikke finder er tilfældet – så kan forholdet udbedres for under 5.000 kr. i form af etablering af en bimåler.

Det fremgår af selskabets byggetekniske rapport af 21/3 2023, at "VVS oplyste at man opdaget koldvandsfejlen, da man lukker for stopventil ved koldtvandsmåler og tappet vand af i køkken. Ved nedtagning af sanitet i baderum/Armatuer var der stadig tryk på koldtvandsforsyning og man måtte lukke på jordstopbane i forov modsat side. Det betyder at koldtvand til baderum er ført uden om koldtvandsmåler og tilbage til baderum skjult i gulv. Rørføring til jordstopbane kendes ikke. ... Vandinstallation er af ældre dato og efter min vurdering fra 1950 – 1968. Den-

gang var skjult galvaniseret rørinstallation ikke ulovligt. Den gemte jordstophane er ulovlig men efter min vurdering har denne ikke være gemt ved opførelse. Om Anneks er en tilbygning hvor man har opført baderum og derved skjult jordstophane kan være muligt. Her har man valgt af fjerne jordstopdæksel og afskære noget af spindel til jordstophane. ... Det skal bemærkes at DIF norm (DS 439) først blev impliceret i bygningsreglementet 1972 k. 12.2 vandinstallationer gældende fra 01.01.1973 hvor der blev rejst krav om vandmåler i ejendom I henhold til DIF anden udgave 1962 § 14 Vandmåler. Det samme gælder for galvaniseret rørinstallation. Efter min vurdering var jordstophane ikke ulovlig ved opførelsestidspunkt, men er blevet ulovlig ved opførelse af baderum hvor jordstophane bliver gemt i betondæk. En hurtig løsning vil være at grave ned til jordstophane hvor man kan se stiklednings føringsvej. Herved kan man fjerne stophane, og opsætte et målere brønd uden for fundament. Måler i bryggers nedtages og fjernes lerbrønd udenfor fundament".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 4E, at forsikringen dækker "udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (vvs-installationer) i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer. Forsikringsdækning efter punkt 4, litra E, forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- og udførelsestids-punktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til FRIDA".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der var forhold omkring den nedgravede stophane eller den manglende koldtvandsmåler, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Hvad angår forsikringsbetingelsernes punkt 4E, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at

Ankenævnet for Forsikring

11.

100304

der er tale om manglende eller væsentlig nedsat funktion af vvs-installationer eller dækningsberettigende ulovlige forhold ved disse. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at ejendommen er fra 1857, at vvs-teknikeren – der har udfærdiget selskabets byggetekniske rapport – har vurderet, at "den gemte jordstopbane er ulovlig, men efter min vurdering har denne ikke være gemt ved opførelse", og at det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 4E, at det er en forudsætning for dækning, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- og udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til selskabet.

Hvad angår den manglende koldtvandsmåler har nævnet navnlig lagt vægt på, at klageren ikke har godtgjort, at den manglende koldtvandsmåler udgør et ulovligt forhold i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 4E på opførelses-/udførelsestidspunktet og på anmeldelsestidspunktet.

Det, som klageren i øvrigt har anført – herunder at klageren har modtaget en mundtlig påtale fra vandforsyningsselskabet i forbindelse med sagen – kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen
formand