

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 3. april 2024 blev i sag nr. 100565:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

AmTrust International Underwriters Ltd.
V/Caplloyd A/S – Forsikringsagentur
Hammerensgade 4
1267 København K

afsagt

k e n d e l s e :

Klageren er en ejerforening, hvis medlemmer er sikret under en byggeskadeforsikring. Den forsikrede bebyggelse er opført i 2016. I klageskema af 18/10 2023 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Jeg repræsenterer som medlem af bestyrelsen Ejerforeningen

Vi har anmeldt en vandskade foranlediget af, at installationen i forbindelse med opførelse af bebyggelsen (28 ejerlejligheder) ikke er opført forskriftsmæssigt, hvilket har medført vandskaden (jf. anmeldelse og rapporter)

Vores almindelige bygningsforsikringsselskab, ..., dækker følgevirkningerne, men ikke udbedring af årsagen til skaden.

Caplloyd har accepteret, at installationerne ikke er udført forskriftsmæssigt, men ikke at det er en byggeskade.

Vi har påklaget, at vi mener, at vi har en væsentlig skade forårsaget af en byggefejl.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dækning til udbedring af byggeskaden, dvs. årsagen til vandskaden.

Det skal tilføjes, at vi samlet har anmeldt andre byggeskader til selskaber, baseret på en synsrapport under begæret isoleret bevisførelse godkendt af Retten i ... (...).

Vi kan derfor forvente andre afvisninger af byggeskader. Vi har endnu ikke modtaget afgørelse i den anden sag."

Selskabet har den 4/12 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"1.0 Påstand

Klager gives ikke medhold

2.0 Indledning

...

2.3 Selskabet forstår klagen således, at Klager ønsker at opnå dækning af omkostninger til udbedring af den rørinstallation [i lejlighed 1], der ikke er udført forskriftsmæssigt. Rørinstallationen har været adskilt, hvilket har medført en vandskade på den underliggende lejlighed, [lejlighed 2], men vandskaden og dens følgeskader er udbedret. Klagen angår dermed kun lovligheden af rørinstallationen i form af et afløbsrør.

Det er væsentligt, at selve afløbsrøret, som Selskabet forstår det, er blevet samlet igen og dermed udbedret, jf. nedenfor, og at der ønskes dækning af en ændring af selve den ulovlige udførelse af afløbsinstallationen.

2.4 Selskabet er af den opfattelse, at der ikke foreligger en dækningsberettiget byggeskade. Det anmeldte forhold vedrører således alene, at et afløbsrør ikke er udført forskriftsmæssigt. Ulovlige forhold udgør ikke i sig selv en byggeskade, herunder er der ikke tale om nærliggende risiko for skade, og dette uddybes i det følgende.

3.0 Sagsfremstilling

3.1 Klagers ejendom er opført i 2016, og Klager har anmeldt forholdet den 26/6 2023, dvs. ca. syv år efter opførelsen af ejendommen. Vedlagt anmeldelsen var rapporterne fra [konsulent- og rådgivningsvirksomheden], udateret, og [rådgivende ingeniør] af 17/4 2023, der er fremlagt af Klager. Desuden var medsendt et udateret overslag på udbedringsomkostninger fra Tømrer- og Snedkermester ..., som Klager ligeledes har fremlagt.

Overslaget på udbedringsomkostninger vedrører ikke ændring af den ulovlige udførelse af afløbsrøret, som klagen angår, men udbedring af den vandskade og følgeskaderne heraf, der er dækket af Klagers bygningsforsikring.

3.2 Efter modtagelse af anmeldelsen besigtigede Selskabets taksator ejendommen den 4/7 2023. Ved besigtigelsen blev det oplyst, at afløbet [i lejlighed 1] har været tilstoppet i 2020, fire år efter opførelsen. Ved denne lejlighed blev der anvendt en rensesplit til, at rense afløbet, og efterfølgende har afløbsinstallationen kunne holdes ren ved at hælde kogende vand igennem efter behov.

3.3 Det blev endvidere oplyst, at sikrede i [lejlighed 2] i 2021 har konstateret at der strømmede vand fra et lampeudtag i loftet i lejligheden, men der blev ved denne lejlighed ikke afklaret en skadeårsag, og Selskabet har ikke modtaget nogen anmeldelse eller anden underretning herom i den forbindelse. Derfor kan det ikke lægges til grund, at denne skade vedrører afløbsinstallationerne i [lejlighed 1].

3.4 Derefter indtrådte en vandskade den 10/4 2023, og det blev ved denne lejlighed konstateret, at en rørsamling under gulvet i [lejlighed 1] var adskilt, hvorfra vandet kunne strømme ud ved brug af afløbet. Herefter er rapporten fra [konsulent- og rådgivningsvirksomheden] udarbejdet.

3.5 Ifølge rapporten fra [konsulent- og rådgivningsvirksomheden], består den ikke-forskriftsmæssige udførelse af afløbsrøret i, at rørbæringer er til stede men placeret med for stor afstand, rørene er dimensioneret for småt, og reduktionerne af rørene er vendt forkert. Endelig er en rørbøjning [i lejlighed 1] udført med en 90-graders bøjning. Iht. Konklusionen på s. 9 i rapporten fører den ikke-forskriftsmæssige udførelse af rørinstallationerne til, at rørene ikke kan renses med almindeligt rens værktøj.

3.6 Det fremgår derimod ikke af rapporten, eller øvrige dele af sagen, at den ulovlige udførelse giver risiko for vandskader, hverken akut eller på længere sigt. Der er således ingen oplysninger om, at der er behov for udbedring eller lovliggørelse af rørinstallationerne, for at forhindre vandskader i at opstå. Der er heller ingen dokumentation for, at udbedring vil medføre særligt omfattende eller omkostningstunge arbejder.

Således viser s. 5 i rapporten fra [konsulent- og rådgivningsvirksomheden], at der allerede er foretaget udbedring af afløbsrøret. Denne udbedring har alene bestået i at udskifte rørbøjningen på 90 grader, med to rørbøjninger på 45 grader, samt installation af en ventil. Det er ikke dokumenteret, at der har været større omkostninger hertil, og det er taksators vurdering, at denne udbedringsmetode kan sikre tilstrækkeligt afløb.

3.7 Det fremgår af den fremlagte skadeanmeldelse til Selskabet og af rapporten fra [konsulent- og rådgivningsvirksomheden], at vandskaden den 10/4 2023 er opstået i forbindelse med et forsøg på at rense et afløbsrør i rørinstallationen. Ved taksators besigtigelse blev det uddybet, at forsøget på at rense afløbsrøret var blevet udført med en rensesplit.

3.8 På baggrund af oplysningerne i sagen har Selskabets taksator vurderet, at det forhold at afløbsinstallationerne er ulovlige, ikke i sig selv udgør en byggeskade, eller en nærliggende risiko for byggeskade. I den forbindelse vurderede taksator, at vandskaden fra 2023 sandsynligvis skyldes, at afløbsinstallationen er forsøgt renses med en rensesplit. Da afløbsrøret var udført med en 90-graders rørbøjning, stødte rensesplitten på røret, da den ikke kunne komme rundt i 90-graders bøjningen. Rensesplitten skubbede derfor rørbøjningen fra hinanden. Taksators vurdering er sendt i en mail til Selskabet den 5/7 2023, og den pågældende mail fremlægges som bilag C.

3.9 Der er kun indtrådt vandskade ét sted i ejendommen på syv år, selvom ejendommen består af 28 lejligheder, og dermed kan det ikke lægges til grund, at der er en særlig risiko forbundet med afløbsinstallationens udførelse.

3.10 På baggrund af besigtigelsen jf. bilag C, og de rapporter Klager havde fremsendt til Selskabet, blev anmeldelsen af skaden afvist ved mail til Klager af 20/7 2023. Det fremgår af afvisningsskrivelsen, at det anmeldte forhold ikke udgør en dækningsberettiget byggeskade, da rørinstallationernes manglende lovlighed, ikke er nok til, i sig selv at opfylde byggeskadeforsikringens skadebegreb. Klager bad om en uddybning heraf, og Selskabet fastholdt afvisningen samme dag.

3.11 På baggrund af afvisningen klagede Klager til Selskabet den 14/8 2023. Selskabet besvarede klagen den 16/8 2023, og fastholdt afvisningen. Mailkorrespondance fra 26/7-16/8 2023, indeholdende Klagers anmeldelse og klage, og Selskabets afvisning heraf, fremlægges som bilag D.

4.0 Anbringender

4.1 Iht. pkt. 6.1-6.3 i forsikringsvilkårene i bilag B, samt § 5 stk. 1 nr. 1-3 i bekendtgørelse nr. 1292 af 24/10 2007 om byggeskadeforsikring (i det følgende = Bekendtgørelsen), forstås ved en byggeskade følgende:

1. brud, lækage, deformation, ødelæggelse eller svækkelse i bygningen, som har årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen, og som er væsentlig,
2. andre fysiske forhold, herunder forekomst af fugt, skimmelsvamp eller emissioner fra materialer, der har årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen, og som på afgørende måde nedsætter brugbarheden af bygningen, eller
3. fysiske forhold ved bebyggelsen, som giver nærliggende risiko for byggeskade som nævnt i nr. 1 eller 2.

4.2 Det fremgår endvidere af forsikringsvilkårenes pkt. 6.3 og Bekendtgørelsens § 5 stk. 2, at der ved nærliggende risiko for byggeskade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en byggeskade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

4.3 Jf. forsikringsvilkårenes pkt. 6.4 og Bekendtgørelsens § 5 stk. 3 skal der ved vurderingen af om der foreligger en byggeskade bl.a. lægges vægt på, om forholdet har eller må vurderes at få betydning for personers sikkerhed eller sundhed, om arbejdet er udført fagmæssigt korrekt, samt om offentlige forskrifter er overholdt.

4.4 Det fremgår endvidere af § 11 stk. 1 i Bekendtgørelsen og forsikringsvilkårenes pkt. 10.2, at Selskabet kan afvise at yde dækning til udbedringsarbejder, der er igangsat inden der er givet dækningstilsagn fra Selskabet.

4.5 Selskabet gør gældende, at Klager, som den der gør krav på dækning af det anmeldte forhold, har bevisbyrden for, at der foreligger forhold, der er omfattet af byggeskadeforsikringens skadebegreb. Selskabet gør gældende, at denne bevisbyrde ikke er løftet, og at det dermed ikke er bevist, at det anmeldte forhold således opfylder forsikringsvilkårenes og Bekendtgørelsens definition af en byggeskade. Sagens oplysninger viser derimod, at der ikke er tale om en byggeskade.

4.6 Det anmeldte forhold udgør således ikke et brud, lækage, deformation, ødelæggelse eller svækkelse i bygningen, som er væsentlig, da det der er anmeldt, er selve den ulovlige udførelse af rørinstallationen. Det er derimod ikke anmeldt, at afløbsrøret er blevet skilt ad, og at der derved er indtrådt en vandskade. Dette forhold er desuden allerede udbedret af Klagers bygningsforsikring. Derfor gøres det gældende, at der ikke er tale om en byggeskade iht. forsikringsvilkårenes pkt. 6.1 og Bekendtgørelsens § 5 stk. 1 nr. 1.

4.7 Det anmeldte forhold udgør heller ikke andre fysiske forhold, herunder forekomst af fugt, skimmelsvamp eller emissioner fra materialer, der på afgørende måde nedsætter brugbarheden

af bygningen. Der er således ikke generelle driftsproblemer ved afløbsinstallationen, idet den løbende har kunne vedligeholdes med kogende vand, og der kun er konstateret én vandskade, der kan henføres til installationen, i 2023.

Når der ikke i øvrigt har vist sig driftsproblemer over en periode på over syv år, er der ikke tale om forhold, der på afgørende måde nedsætter brugbarheden af bygningen. Derfor gøres det gældende, at der ikke er tale om en byggeskade iht. Forsikringsvilkårenes pkt. 6.2 og Bekendtgørelsens § 5 stk. 1 nr. 2.

4.8 Endelig udgør det anmeldte forhold ikke en nærliggende risiko for byggeskade. Selskabet er enig med Klager i, at afløbsinstallationen er udført på ulovlig vis, men dette udgør ikke i sig selv et fysisk forhold der udgør en nærliggende risiko for byggeskade. Iht. det fremlagte materiale, herunder rapporten fra [konsulent- og rådgivningsvirksomheden], udgør den største risiko ved den ulovlige udførelse desuden kun, at afløbsinstallationen ikke kan renses med almindeligt rensesværktøj.

Risikoen ved den måde afløbsinstallationen er udført på er således ikke, at der opstår en byggeskade i form af brud, lækage eller deformering, eller at brugbarheden af bygningen på afgørende måde nedsættes, men derimod blot at afløbsinstallationen skal renses på en anden måde end normalt.

At der ikke foreligger en nærliggende risiko for byggeskade underbygges også af, at der ikke er dokumenteret en årsagssammenhæng mellem vandskaden den 10/4 2023 og den ulovlige udførelse af rørinstallationen. Således vurderes årsagen til skaden den 10/4 2023 at være, at der er ført en rensesplit igennem røret, hvilket har ført til at rørsamlingen hoppede fra hinanden, jf. bilag C.

Derudover viser rapporten fra [konsulent- og rådgivningsvirksomheden], at de foranstaltninger der skal udføres for at afhjælpe forholdene er simple, og ikke udgør særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder, eller andre foranstaltninger. Det gøres således gældende, at det ikke er et særligt omfattende arbejde, at udskifte en rørbøjning på 90 grader, med to rørbøjninger på 45 grader, og installere en luftventil på røret. Da det heller ikke er godtgjort, hvad omkostningerne hertil er, har Klager ikke ført bevis for, at der skal udføres særligt omfattende eller omkostningskrævende vedligeholdelsesarbejder for, at afværge risikoen for en byggeskade.

4.9 Det gøres derfor også gældende, at det anmeldte forhold ikke udgør nærliggende risiko for byggeskade som forstået i forsikringsvilkårenes pkt. 6.3 og Bekendtgørelsens § 5 stk. 1 nr. 3.

4.10 Det gøres gældende, at det ikke kan føre til et andet resultat, at der ved vurderingen af, om der foreligger en byggeskade, skal lægges vægt på, om offentlige forskrifter er overholdt, eller om arbejdet er udført fagmæssigt korrekt, jf. forsikringsvilkårenes pkt. 6.4 og Bekendtgørelsens § 5 stk. 3. Således ændrer ulovligheden af installationerne, og den fagmæssigt forkerte udførelse ikke på, at der ikke foreligger fysiske forhold, der opfylder skadebegrebet.

4.11 Det gøres på den baggrund gældende, at det anmeldte forhold ikke udgør en dækningsberettigende byggeskade, som forstået i forsikringsvilkårenes pkt. 6.1-6.3 og Bekendtgørelsens § 5 stk. 1 nr. 1-3.

4.12 Det bemærkes, at selve udskiftningen af rørbøjningen til 2x45 graders bøjninger og installationen af en luftventil er foretaget inden Selskabet har haft lejlighed til at vurdere anmeldelsen, endsige give dækningstilsagn. Derfor gøres det gældende, at Selskabet i medfør af § 11 stk. 1 i Bekendtgørelsen og forsikringsvilkårenes pkt. 10.2 kan afvise at yde dækning til udgifterne hertil, selv hvis det anmeldte forhold skulle falde ind under byggeskadeforsikringens skadebegreb.

4.13 Samlet gøres det derfor gældende, at der ikke foreligger et forhold der er dækningsberettiget under byggeskadeforsikringen, hvorfor Klager ikke skal gives medhold i klagen.

4.14 Såfremt Klager gives medhold, gøres det gældende, at der skal ske fradrag af selvrisiko iht. policen i bilag A, og forsikringsvilkårene i bilag B."

Klageren har i brev af 6/1 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Vi vil gerne kommentere Selskabets svarskrift af 4.12.2023 og specielt de nye og uddybende oplysninger heri. Vi vil dels kommentere enkelte punkter i sagsfremstillingen, dels Anbringenderne. Vi vil dog ikke kommentere alle Anbringenderne, da de synes at gentage sig selv og køre i ring.

Ad 3.3

Selskabet anfører, at det ikke kan lægges til grund at vandskade i 2021 i [lejlighed 2] vedrører afløbsinstallationen i [lejlighed 1].

Da vand løber nedad må det efter vores opfattelse kunne lægges til grund at en vandskade i en underliggende lejlighed må stamme fra lejligheden ovenover.

Ad 3.6

Selskabet anfører, at [konsulent- og rådgivningsvirksomhedens] rapporten ikke anfører, at den ulovlige (og ikke forskriftsmæssige) udførelse giver risiko for vandskader, hverken akut eller på længere sigt.

I [konsulent- og rådgivningsvirksomheden] rapporten anføres på s. 9 at konstruktionen bevirker, at der ikke kan opstå tilstrækkeligt flow fra afløbet og at der derved kan opstå driftsforstyrrelser, herunder at installationerne ikke kan renses med almindeligt rensværktøj.

Efter vores opfattelse må dette klart betyde, at udførelsen giver risiko for vandskader.

Ad 3.8

Selskabet anfører, det forhold, at afløbsinstallationerne er ulovlige ikke i sig selv udgør en byggeskade.

Efter vores opfattelse som forbruger er det indlysende, at en ulovlig og uhensigtsmæssig installation, der kan medføre (og har medført) vandskade, er en byggeskade.

Ad 3.9

Selskabet anfører, at da der kun er indtrådt vandskade et sted på syv år, kan det ikke lægges til grund, at der er særlig risiko forbundet med afløbsinstallationens udførelse.

Efter vores opfattelse gælder der ikke en 7 års forældelsesregel for byggefejl og -skader.

Ad 4.2.

Selskabet anfører, at 'ved nærliggende risiko for byggeskade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en byggeskade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.'

Efter vores opfattelse vil denne ulovlige og uhensigtsmæssige installation, som efter [konsulent- og rådgivningsvirksomheden] rapporten s. 9 vurderes at være et gennemgående problem i alle lejligheder kunne udvikle sig som en byggeskade hvis der ikke sættes ind med omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Ad 4.3

Selskabet anfører, om det ved vurdering lægges vægt på om forholdet 1) har eller må vurderes at få betydning for ... sundhed, om 2) arbejdet er udført fagmæssigt korrekt, samt om 3) offentlige forskrifter er overholdt.

Efter vor opfattelse er 2) og 3) klart opfyldt, og vandskade kan efter 1) medføre skimmelsvamp, som har sundhedsmæssig betydning.

Ad 4.4.

Selskabet anfører, at selskabet kan afvise dækning på arbejder, der er igangsat.

Vi anfører hertil, at udbedring af de ulovlige installationer ikke er igangsat.

Ad 4.5

Selskabet anfører, at vi bærer bevisbyrden.

Vi mener, at vi med [konsulent- og rådgivningsvirksomheden] rapporten har opfyldt dette.

Ad 4.6

Vi har ingen forsikringsteknisk viden til at kunne diskutere dette argument.

Ad 4.7

Vi henviser til tidligere kommentarer.

Ad 4.8

En almindelig beboer har ikke kendskab til andet end almindelige renserværktøj, hvilket også må kunne forventes at være anvendelige.

Ad 4.9 – 4.14

Vi vil gentage vores synspunkt om at der er tale om en byggeskade, som bør være dækningsberettiget.

Det skal tilføjes, at vi som en ejerforening med 28 medlemmer, ikke har den forsikringsretlige og -tekniske baggrund til at diskutere et svarskrift på 7 sider på en i vores øjne rimelig banal sag om en vandskade forårsaget af en byggefejl."

Selskabet har i brev af 26/1 2024 til nævnet bl.a. anført:

"1.0 Påstand

Klager gives ikke medhold

2.0 Supplerende bemærkninger

2.1 Klagers bemærkninger af 6/1 2024 giver ikke Selskabet anledning til at ændre sin påstand eller sine anbringender.

2.2 Det fastholdes, at der ikke er dokumentation for årsagen til den vandskade, der efter det oplyste er indtrådt i 2021, som ikke er anmeldt til Selskabet, og som er udbedret inden Selskabet fik viden om den. Skaden kan således være opstået i andre installationer eller bygningsdele end afløbsinstallationen, som er den installation denne sag drejer sig om. Skaden i 2021 har dermed ikke relevans for denne sag.

2.3 Klagerne fremlægger ikke nye beviser for, at de ulovlige afløbsinstallationer udgør byggeskader, herunder at der er risiko for vandskade som følge af udførelsen af installationerne. Det fastholdes derfor, at Klagerne ikke har ført bevis for, at der er forhold der udgør dækningsberettigende byggeskader.

2.4 Det forhold, at [konsulent- og rådgivningsvirksomheds]-rapporten konkluderer, at der ikke kan opnås tilstrækkeligt flow i afløbet, med driftsforstyrrelser til følge, er ikke det samme som, at der er risiko for vandskade i form af udstrømning af vand fra installationen, som følge af installationens opbygning. Således ville det have fremgået af rapporten, hvis forholdene havde ført til risiko for vandskade.

Det bemærkes, at installationen efter det oplyste har kunne renses med kogende vand trods risikoen for driftsforstyrrelser og manglende flow i afløbet. Dermed er der alene tale om, at afløbsinstallationen er ulovlig – ikke at der kan opstå vandskade som følge af installationens opbygning.

2.5 Iht. [konsulent- og rådgivningsvirksomheds]-rapportens s. 5 er der sket udbedring af en del af installationen ved, at en 90-graders bøjning er udskiftet med to 45 graders-bøjninger, ligesom der er installeret en Durka-ventil. Som det fremgår af taksators mail i bilag C, er dette tilstrækkeligt til, at sikre nemmere afløb i installationen. Det fastholdes derfor, at der er sket udbedring af forholdet.

2.6 Det fastholdes af disse årsager også, at det anmeldte forhold ikke falder ind under skadebegrebet i forsikringsvilkårenes pkt. 6.1-6.3, eller § 5 skt. 1 nr. 1-3 i bekendtgørelse nr. 1292 af 24/10 2007 om byggeskadeforsikring. Som det fremgår af bestemmelserne, skal et forhold have en betydelig grad af alvor eller væsentlighed, før det er omfattet af byggeskadeforsikringen, og dette er ikke tilfældet ved det anmeldte forhold.

2.7 Det anmeldte forhold består alene i, at afløbsinstallationerne er ulovlige, idet vandskaden den 10/4 2023 og dens følgeskader er blevet udbedret. Desuden er det anmeldte forhold blevet afhjulpet ved en løsning, der ikke er omfattende, og i en sådan situation, kan der ikke være tale om et forhold, der er alvorligt nok til at være dækningsberettigende under byggeskadeforsikringen.

Dette gælder uanset at afløbsinstallationen hverken er udført fagmæssigt korrekt, eller iht. offentlige forskrifter."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder skimmelsvamp- og fugtundersøgelse af 17/4 2023 indhentet af bygningsforsikringen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Det fremgår af rapport fra konsulent- og rådgivningsvirksomheden indhentet af klageren:

"I forbindelse med driftsproblemer på afløbsinstallation fra køkkenafløb mod udløb til faldstamme i [lejlighed 1] blev der foretaget forsøg på rensning af ledningen og i den forbindelse skiltes ledningen ad under gulvkonstruktionen under vaskeskabet/opvaskemaskinen. Den adskilte ledning forårsagede vandskade i den underliggende lejlighed.

I den forbindelse er [konsulent- og rådgivningsvirksomheden] blevet bedt om at redegøre for hvad problematikken er og om muligt dokumentere det med henvisning til ejerforeningens vedtægter samt gældende lovgivning på området.

...

2. Tilsyn under byggeriet

Nedenstående foto er et udpluk af den fotodokumentation, der er foretaget i forbindelse med tilsynet under byggeriet, foretaget af ingeniørfirmaet ... Fotodokumentationen viser en del af afløbsinstallationen samt hvordan den er fastgjort og samtidig viser den reduktionen fra Ø110mm (Dimensionen er vurdering der er foretaget ud fra fotodokumentationen) til 50mm (50mm er målt fysisk ved installation under køkkenvask) Foto viser samtidig med hvordan gulvkonstruktionen er opbygget.

...

Nedenstående fotos viser at der ikke er monteret rørbæring på standrør. Der er i forbindelse med forsøg på rensning af ledningen blevet udskiftet 90 graders bøjning med 2 stk. 45 graders bøjninger for nemmere adgang til installationen, ligeledes er der i forsøget på rensning af ledningen monteret 1 stk. Durka ventil for at optimere udluftningen af ledningen.



...

3. Lovgivning

Ankenævnet for Forsikring

10.

100565

I henhold til SBI-anvisningerne skal afløbsrør fastgøres med en maksimal afstand på 8 X rørdiameter. I denne installation er der benyttet Ø50mm grå rør, det betyder en maksimal afstand på 400mm, med mindre at producenten anviser en anden monteringsnorm for deres produkt.

Installationen skal etableres med et fald på minimum 20 promille når ikke der forlægger en dimensioneringsberegning.

Fotodokumentationen påviser at reduktioner er monteret med lige bundløb, hvilket ikke er korrekt monteret i forhold til udluftningen af ledningen. Det ligeløb SKAL placeres i toppen.

Wavins anvisninger på de benyttede rør:

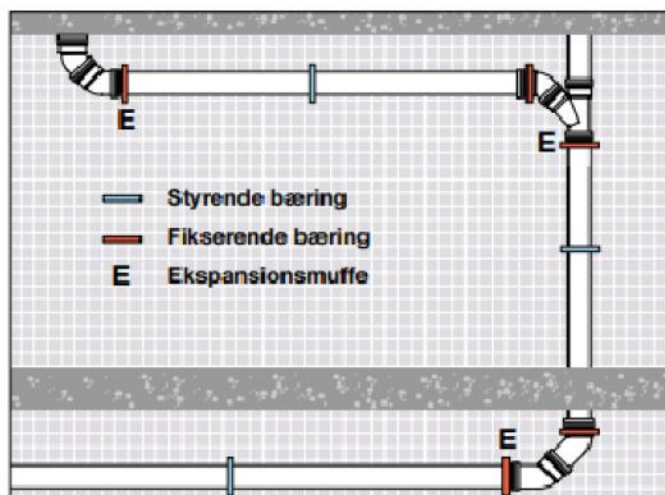
Max. bæringsafstand					
Dimensioner (mm)	Ø32	Ø40	Ø50	Ø75	Ø110
Stående ledninger (m)	0,6	0,8	1,0	1,5	2,0
Liggende ledninger (m)	0,3	0,4	0,5	0,8	1,1

Krav til max. afstand mellem rørbæringer.

Montering

Ved montering af Wafix er det uanset projekteringssituationen af afgørende betydning, at både stående og liggende afløbsledninger forsynes med rørbæringer. Rørbæringer sikrer installationens funktion igennem hele dens levetid og beskytter de øvrige bygningsdele mod skader.

Nedenstående illustration viser hvordan man skal montere rørbæringer og fikseringsbæringer for at udføre den del af installationen korrekt.



For at sikre, at ekspansionen sker det ønskede sted, er det vigtigt at fikser alle muffer, der optager udvidelser, og montere løse bæringer, som styrer røret ved ekspansion.

...

5. Konklusion

I forbindelse med den visuelle undersøgelse og fotodokumentationen samt videooptagelsen, har det været muligt at konstatere at rørbæringerne ikke er placeret inden for den maksimale afstand der er foreskrevet af rørproducenten dertil, mangler der fikseringsbæringer.

Reduktionen der er monteret i gulvkonstruktionen på badeværelset, er vendt forkert, dette gør sig gældende for alle reduktioner se foto.



Reduktionen som vender forkert, bevirker at der ikke kan opnås tilstrækkeligt flow fra afløbet fra køkkenet og frem til udløbet på faldstammen, den træge udledning af vandet kan være en medvirkende årsag til at aflejringerne aflejres i ledningen og derved kan der opstå drift forstyrrelser.

Ved gennemgang af tilsynsrapporterne udarbejdet af ingeniørfirmaet ... har det været muligt at konstatere at afstanden på rørbæringerne ikke er udført i overensstemmelse med de anvisninger rørproducenterne angiver. Ligeledes er det konstateret at standrør op til vaske skabene i køkkenet ikke er fastgjort i [lejlighed 1] hvor vi har foretaget undersøgelsen og hvor der har været driftsproblemer og vandskade.

Vores vurdering er, at det er et gennemgående problem i byggeriet i forhold til den fotodokumentation vi har haft adgang til.

Det har og vil stadigvæk medføre at installationerne ikke kan renses med almindeligt rensesværktøj.

At installere en Ø50mm ledning på en længde på mere end 4-4,5m er ikke en god løsning, det burde være udført som minimum Ø75mm gerne Ø110 frem til bund af vaskeskab inden man reducerede til Ø50mm. Når vi anbefaler en større dimension er det for at det giver en bedre drift af installationen og færre chancer for driftstop og bedre rensesmuligheder.

Et alternativ til at vende reduktionerne kunne være at montere en Durka ventil i vaske skabene dog skal man være opmærksom på at det kan give lugt gener og man skal huske at redegøre for det i forbindelse med salg for at sikre sig mod et erstatningskrav.

Den tidligere gennemførte syn og skøns forretning har ikke omhandlet spildevands installationer hvorfor rapporten ikke er medtaget som bilag.

For at udbedre manglerne vil det være nødvendigt i et vist omfang at demontere følgende bygningsdele.

- køkkenelementerne
- overgulvet
- gulvarme installationen inklusiv varmfordelingsplader
- i et vist omfang forskallingen og dele af strøkonstruktionen
- Demontering af sanitet og møblement i badeværelse.
- Opbrydning af gulvet i badeværelset for at montere reduktionen korrekt, den del kan være omfattende i forhold til genetablering af vådrumsmembran
- Generel genmontering af alle de demonterede dele

Mulighederne for at gøre krav mod bygherre eller dennes entreprenører ser umiddelbart ud til at være udtømte grundet at 5 års perioden er overskredet, alternativt skal Fællesskabet kunne løfte bevisbyrden for at der er begået svig, Hvis det kan bevises, er der en 10 årig periode hvor der kan rejses krav.

Bestyrelsen bør sørge for at der er et tilsyn som er kvalificeret til at forestå at tingene bliver udført korrekt evt. i samarbejde med ejendommens forsikringsselskab."

Det fremgår af skadeanmeldelsen af 26/6 2023:

"I forbindelse med driftsproblemer på afløbsinstallation fra køkken afløb mod udløb til faldstamme i [lejlighed 1] blev der foretaget forsøg på rensning af ledningen og i den forbindelse skiltes ledningen ad under gulvkonstruktionen under vaskeskabet/opvaskemaskinen. Den adskilte ledning forårsagede vandskade i den underliggende [lejlighed 2]

Skaden er beskrevet i rapporter fra [konsulent- og rådgivningsvirksomheden] og [tømrerfirmaet], hvortil der henvises. Ifølge disse er installationen ikke udført i henhold til gældende byggeslovgivning.

Foreningens bygningsforsikringsselskab, ...; har accepteret at skaden er delvis dækket, og at de dækker udbedring af skaderne i de 2 lejligheder, jf. overslag på reparation fra tømrerfirmaet ..., hvortil der henvises.

De dækker derimod ikke udgifter til skadeforebyggende tiltag, herunder genopretning og lovliggørelse af afløbsinstallationen. Disse fejl skyldes projekterings-, udførelses- eller materialefejl under opførelsen af byggeriet.

Rapporten fra [konsulent- og rådgivningsvirksomheden] beskriver de fundne fejl under konstruktionen af afløbsinstallationen, som ikke kan afvises ikke også at være til stede i andre lejligheder.

Den udførte syn & skønsforretning, som indgår i den generelle bygningsskadeanmeldelse (jf. den-ne) omhandler ikke spildevandsinstallationer, hvor skaden ikke er beskrevet heri."

Det fremgår af selskabets taksators vurdering af 5/7 2023:

"Situationen er som følger: (med reference til den rapport som [ejerforeningen] har fået udarbejdet af [konsulent- og rådgivningsvirksomheden].)

[Ejeren] overtager ny lejlighed d. 2. september 2016.

I august 2020 oplever hun første gang stop i afløbsrør fra køkkenvask, som kræver indsats med bl.a. kogende vand for at få 'renset' røret igen.

På et tidspunkt bliver røret forsøgt rensat af kloakfirma med rensesplit.

I 2021 (dato ikke specifik) kontakter underboen [lejlighed 2] hende, da der konstateres vand i deres gang fra lampeudtag i loft.

Vandskaden, som er årsagen til anmeldelsen, konstateres 2. påskedag 2023.

I første omgang blev vandskaden anmeldt bygningsforsikringen som er hos ..., hvor ... fra firmaet [tømrerfirmaet] besigtigede skaden.

Det blev oplyst at bygningsforsikringen havde påbegyndt udbedring af vandskaden i [lejlighed 2], men at der ikke var planlagt arbejder i [lejlighed 1].

Der er ikke registeret skader i [lejlighed 1], udover at rørene er oplyst at være udført forkert, jf. rapport fra [konsulent- og rådgivningsvirksomheden]. Rapporten fra [konsulent- og rådgivningsvirksomheden] er udateret, men må være udarbejdet efter vandskaden.

Årsagen til vandskaden, som beskrevet i rapporten, er en adskillelse i afløbsrørene under gulvet, som har tilladt vand at strømmen ud. Adskillelse af vandrør er sandsynligvis et resultat af rensning af vandrør med split, som pga. 90' bøjning har medført at rørene er presset fra hinanden.

Rapporten fra [konsulent- og rådgivningsvirksomheden] omhandler rørinstallationerne under gulvet generelt, men utætheden er lokaliseret ét sted under gulvet ved køkkenvask, hvor der var udført en 90' bøjning. Denne er nu ændret til en 2 x 45' bøjning, som tillader rensning, som sammen med en ny monteret vakuumventil bør kunne sikre nemmere afløb.

Det er vores umiddelbare vurdering, at rørinstallationerne ikke er udført forskriftsmæssigt korrekt, men at det i sig selv ikke udgør en byggeskade.

Der går ca. 4 år, før der viser sig et stop i afløbsinstallationen og igen yderligere 3 år, før der konstateres en vandskade. På den baggrund vurderes der ikke at være tale om et forhold med nærliggende risiko for skade, medmindre der sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder.

Utætheden er sandsynligvis forårsaget af et forsøg på at rense afløbsrørene med rensesplit, som har skubber til rørsamlingerne pga. en 90' samling, hvor rensesplitten har svært ved at komme forbi."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"6. Definition på byggeskade

Ved byggeskade forstås:

6.1 brud, lækage, deformation, ødelæggelse eller svækkelse i bygningen, som har årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen, og som er væsentlig.

6.2 andre fysiske forhold, herunder forekomst af fugt, skimmelsvamp eller emissioner fra materialer, der har årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen, og som på afgørende måde nedsætter brugbarheden af bygningen, eller

6.3 fysiske forhold ved bebyggelsen, som giver nærliggende risiko for byggeskade som nævnt i 6.1 eller 6.2.

Ved nærliggende risiko for byggeskade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en byggeskade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

6.4 Ved vurderingen af, om der foreligger en byggeskade, skal der bl.a. lægges vægt på, om forholdet har eller må vurderes at få betydning for personers sikkerhed eller sundhed, om arbejdet er udført fagmæssigt korrekt, samt om offentlige forskrifter er overholdt."

Nævnet udtaler:

Klageren er en ejerforening, hvis medlemmer er sikret under en byggeskadeforsikring. Den forsikrede bebyggelse er opført i 2016 og består af 28 lejligheder. Klageren anmeldte den 26/6 2023 vandskade i en af lejlighederne (lejlighed2) som følge af fejlkonstruktion af en afløbsinstallation i den overliggende lejlighed (lejlighed1). Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke foreligger en dækningsberettigende byggeskade.

Klageren ønsker udbedring af afløbsinstallationen. Klageren har henvist til rapporten fra konsulent- og rådgivningsvirksomheden, hvor det fremgår, at konstruktionen bevirker, at der ikke kan opnås tilstrækkeligt flow fra afløbet, at der derved kan opstå driftsforstyrrelser, og at installationen ikke kan renses med almindelige rens værktøj. Klageren har anført, at fejlkonstruktionen medfører risiko for vandskader, og at den ulovlige og uhensigtsmæssige afløbsinstallation – der efter konsulent- og rådgivningsvirksomheden vurderes at være et gennemgående problem i alle lejligheder – vil kunne udvikle sig som en byggeskade, hvis der ikke sættes ind med omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Selskabet har anerkendt, at afløbsinstallationerne er udført på ulovlig vis, men at de ulovlige afløbsinstallationer ikke udgør dækningsberettigende byggeskader. Der er ikke generelle driftsproblemer ved afløbsinstallationen i lejlighed1, idet den løbende har kunnet vedligeholdes med kogende vand. Selskabet har videre anført, at der ikke er tale om forhold, der på afgørende måde nedsætter brugbarheden af bygningen eller nærliggende risiko for byggeskade. Selskabet har anført, at udførelsen af afløbsinstallationen alene medfører, at afløbsinstallationen skal renses på en anden måde end normalt. Selskabet har videre anført, at der kun er indtrådt vandskade ét sted i ejendommen på syv år, hvor afløbsrøret er blevet skilt ad, og at det dermed ikke kan lægges til grund, at der er en særlig risiko forbundet med afløbsinstallationernes udførelse.

Det fremgår af rapport fra konsulent- og rådgivningsvirksomheden, at "i forbindelse med driftsproblemer på afløbsinstallation fra køkken afløb mod udløb til faldstamme i [lejlighed 1] blev der foretaget forsøg på rensning af ledningen og i den forbindelse skiltes ledningen ad under gulvkonstruktionen under vaskeskabet/opvaskemaskinen. Den adskilte ledning forårsagede vandskade i den underliggende lejlighed. ... Fotodokumentationen viser en del af afløbsinstallationen samt hvordan den er fastgjort og samtidig viser den reduktionen fra Ø110mm (dimensionen er vurdering, der er foretaget ud fra fotodokumentationen) til 50mm (50mm er målt fysisk ved installation under køkkenvask) ... Nedenstående fotos viser at der ikke er monteret rørbæringer på standrør. Der er i forbindelse med forsøg på rensning af ledningen blevet udskiftet 90 graders bøjning med 2 stk. 45 graders bøjninger for nemmere adgang til installationen, ligeledes er der i forsøget på rensning af ledningen monteret 1 stk. Durka ventil for at optimere udluftningen af ledningen. ... I forbindelse med den visuelle undersøgelse og fotodokumentationen samt videooptagelsen, har det været muligt at konstatere at rørbæringerne ikke er placeret inden for den maksimale afstand der er foreskrevet af rørproducenten dertil, mangler der fikseringsbæringer. Reduktionen der er monteret i gulvkonstruktionen på badeværelset, er vendt forkert, dette gør sig gældende for alle reduktioner se foto. ... Reduktionen som vender forkert, bevirker at der ikke kan opnås tilstrækkeligt flow fra afløbet fra køkkenet og frem til udløbet på faldstammen, den træge udledning af vandet kan være en medvirkende årsag til at aflejringerne aflejres i ledningen og derved kan der opstå drift forstyrrelser. Ved gennemgang af

tilsynsrapporterne udarbejdet af ingeniørfirmaet ... har det været muligt at konstatere at afstanden på rørbæringerne ikke er udført i overensstemmelse med de anvisninger rørproducenterne angiver. Ligeledes er det konstateret at standrør op til vaskeskabene i køkkenet ikke er fastgjort i [lejlighed 1] hvor vi har foretaget undersøgelsen og hvor der har været driftsproblemer og vandskade. Vores vurdering er, at det er et gennemgående problem i byggeriet i forhold til den fotodokumentation vi har haft adgang til. Det har og vil stadigvæk medføre at installationerne ikke kan renses med almindeligt rens værktøj. At installere en Ø50mm ledning på en længde på mere end 4-4,5m er ikke en god løsning, det burde være udført som minimum Ø75mm gerne Ø110 frem til bund af vaskeskab inden man reducerede til Ø50mm. Når vi anbefaler en større dimension er det for at det giver en bedre drift af installationen og færre chancer for driftstop og bedre rens muligheder. Et alternativ til at vende reduktionerne kunne være at montere en Durka ventil i vaske skabene dog skal man være opmærksom på at det kan give lugtgener og man skal huske at redegøre for det i forbindelse med salg for at sikre sig mod et erstatningskrav".

Det fremgår af selskabets taksators vurdering af 5/7 2023, at "rapporten fra [konsulent- og rådgivningsvirksomheden] omhandler rørinstallationerne under gulvet generelt, men utætheden er lokaliseret ét sted under gulvet ved køkkenvask, hvor der var udført en 90° bøjning. Denne er nu ændret til en 2 x 45° bøjning, som tillader rensning, som sammen med en ny monteret vakuumventil bør kunne sikre nemmere afløb. Det er vores umiddelbare vurdering, at rørinstallationerne ikke er udført forskriftsmæssigt korrekt, men at det i sig selv ikke udgør en byggeskade. Der går ca. 4 år, før der viser sig et stop i afløbsinstallationen og igen yderligere 3 år, før der konstateres en vandskade. På den baggrund vurderes der ikke at være tale om et forhold med nærliggende risiko for skade, medmindre der sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder. Utætheden er sandsynligvis forårsaget af et forsøg på at rense afløbsrørene med rensesplit, som har skubber til rørsamlingerne pga. en 90° samling, hvor rensesplitten har svært ved at komme forbi".

Ankenævnet for Forsikring

17.

100565

Nævnet bemærker, at klageren har bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at det anmeldte forhold udgør en byggeskade i forsikringsbetingelsernes forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke har godtgjort brud, lækage, deformation, ødelæggelse eller svækkelse, som er væsentlig eller andre fysiske forhold, der på afgørende måde nedsætter brugbarheden af lejligheden som følge af, hvordan afløbsinstallationen er udført, eller at der er nærliggende risiko herfor.

Nævnet har hertil lagt vægt på, at det fremgår af rapport fra konsulent- og rådgivningsvirksomheden, at der i forbindelse med driftsproblemer på afløbsinstallation fra køkken afløb mod udløb til faldstamme i lejlighed¹ blev foretaget forsøg på rensning af ledningen, og at ledningen i den forbindelse skiltes ad under gulvkonstruktionen under vaskeskabet/opvaskemaskinen.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af rapport fra konsulent- og rådgivningsvirksomheden, at der ikke kan opnås tilstrækkeligt flow fra afløbet fra køkkenet og frem til udløbet på faldstammen, og at den træge udledning af vandet kan være en medvirkende årsag til at aflejringerne aflejres i ledningen, hvorved der kan opstå driftsforstyrrelser. Det fremgår videre, at installationen ikke kan renses med almindeligt rens værktøj, men at installationen har kunnet holdes ren ved at hælde kogende vand igennem efter behov, og at der alene er oplysning om, at der er indtrådt vandskade ét sted i ejendommen på syv år i forbindelse med, at afløbsrøret er blevet skilt ad.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

Ankenævnet *for* Forsikring

18.

100565

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Hans-Jørgen Nymark Beck