

Ankenævnet for Forsikring

Den 15. maj 2024 blev i sag nr. 101012:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 18/1 2024 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Dansk Boligforsikring, som vi har købt en udvidet ejerskifteforsikring igennem, blev i 2022 kontaktet da vi efter køb af hus, opdager, at der er lavt vandtryk i mange af vandhanerne i huset. Sagen undersøges af selskabets fagmand og vandtrykket vurderes af ham, som værende indenfor et acceptabelt niveau. Vi kontakter selv en uvildig fagmand, som mener modsat, at trykket er for lavt. Ejerskifteforsikringen ønsker ikke, at dække en udbedrelse af skaden. Vi klager til selskabet. De anerkender til sidst problematikken og tilbyder at kontakte samt betale for et VVS firma, som kan komme og gennemskylle vandrørene. Dog skal vi selv betale en selvrisiko, som stort set svarer til omkostningerne ved gennemskyl og ydermere vil de ikke stå til ansvar for, hvis vandrørene tager skade under et sådant gennemskyl - hvilket der er risiko for, at de gør.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker, at selskabet vil tage ansvar for problemet og fuldt ud dække det som skal udbedres samt dække eventuelle efterfølgende skader hvis disse måtte opstå."

Klageren har endvidere fremsendt en skrivelse til nævnet, hvor der bl.a. er anført:

"Vi står med en sag, som vores ejerskifteforsikring ikke vil løse for os. Vi købte et hus i ... i starten af 2022. Kort efter erfarer vi, at der er lavt vandtryk i en del af hanerne i huset. Vi underretter herefter ejerskifteforsikringen, og de sender en konsulent ud for at måle det omtalte vandtryk. Herefter får vi besked på, at forsikringen ikke vil dække nogen form for skadesydelse, da de mener at trykket er indenfor et acceptabelt niveau. Vi mener modsat, at det er for lavt og har også haft fat i en uvildig fagmand/VVS'er som ligeledes mener, at trykket er for lavt. Der forefindes ingen retningsskala i forsikringsselskabets police, som vi kan sammenligne de målte værdier med. Dette er derfor en skønssag og det er vores ord mod forsikringsselskabets ord.

Ankenævnet for Forsikring

2.

101012

Efter en meget langtrukken korrespondance, klager vi til selskabet over afgørelsen. Efter at have snakket med 3 forskellige medarbejdere, anerkender forsikringsselskabet endeligt, at der er et problem og tilbyder, at kontakte et VVS firma, som kan gennemskylle rørene. Dog bliver vi gjort opmærksomme på, at risikoen for, at der ydes skade på rørene under en gennemskylning er høj og de frasiger sig herefter ansvaret for, hvis noget skulle gå galt. De tilføjer at vi har en selvrisiko på 5.000 kr. og det bliver oplyst, at gennemskylningen vil koste et sted mellem 4.500-8.750 kr. så det meste af regningen, hvis ikke det hele, mener de, at vi selv skal betale og hvis der herefter skulle opstå problemer, nægter forsikringen at dække skaden.

Vi ønsker ikke, at betale for en gennemskylning med høj risiko for, at rørene ødelægges og efterfølgende stå med en kæmpe regning for udskiftning af rørene, som vores ejerskifteforsikring ikke vil bære ansvaret for. Vi ønsker, at vores ejerskifteforsikring skal sikre os, at skaden udbedres, og så i tilfælde af, at rørene må skiftes, hvis der skulle opstå revner efter en gennemskylning.

Vi sender vedhæftet vores skriftlige klage til ejerskifteforsikringen samt deres endelige svar/afgørelse på sagen.

Foruden disse dokumenter har vi, som tidligere skrevet, en del korrespondancer med selskabet liggende i vores mailsystem. Både klagen, selskabets afgørelse samt dette brev, synes vi dog opsummerer denne korrespondance meget godt. Hvis i alligevel ønsker, at dykke ned i hele mailkorrespondancen, må i gerne kontakte os, så vil vi, så vidt muligt, sende det hele til jer."

Selskabet har den 8/2 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører lavt vandtryk, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at rørene er ca. 95 år gamle, og at vandtrykket er som forventeligt. Selskabet har dog per kulance tilbudt en gennemskylning af rørene.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 1. marts 2022. I forbindelse med handlen tegner klager en 10-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 13. oktober 2021.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A og tilstandsrapport som bilag B.

Den 21. august 2022 anmelder klager, at de oplever lavt vandtryk i dele af huset (bad, toilet, vaskerum og bryggers). Skadeanmeldelse fremlægges som bilag C.

Den 30. august 2022 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag D.

Den 22. september 2022 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages den 7. november 2022 til DBF's interne klageafdeling, som beder klager om at fremsende oplysninger på klagers VVS'er, så DBF's VVS-konsulent kan drøfte sagen med ham.

Den 20. december taler DBF's VVS-konsulent med klagers VVS'er. Efterfølgende mail til klagebehandleren fremlægges som bilag E.

Den 5. januar 2023 afviser DBF, at forholdet er dækningsberettigende under ejerskifteforsikringen, da der ikke er påvist væsentligt nedsat funktion på overtagelsestidspunktet, jf. pkt. 3.2 og 3.5 i forsikringsbetingelserne.

I et forsøg på at imødekomme klager tilbyder DBF per ren kulance at betale for en gennemskylning af rørene (med fradrag af selvrisko på 5.000 kr.).

Efter en længerevarende dialog indvilger klager i, at DBF indhenter et tilbud på gennemskylning. Den 6. september 2023 fremsender DBF kontaktoplysninger på et lokalt VVS-firma, som gerne vil foretage gennemskylningen.

Firmaet oplyser samtidig om risikoen for, at der vil opstå utætheder som følge af gennemskylningen, da der er tale om gamle rør. En gennemskylning vil, ud over at fjerne aflejringer af rust, også fjerne naturlige aflejringer og okker, som har betydning for rørenes modstandsdygtighed.

Da der er uenighed om, hvorvidt risikoen for eventuelle fremtidige utætheder påhviler DBF eller klager, ligesom klager ønsker dækning i tilfælde af, at gennemskylningen ikke har den ønskede effekt på vandtrykket, har klager indbragt sagen for Ankenævnet for Forsikring.

Supplerende korrespondance fremlægges som bilag F.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække en udbedring af det manglende vandtryk, herunder udbedring af eventuelt efterfølgende skader, hvis disse måtte opstå.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. marts 2022 var tappesteder med så nedsat vandtryk, at det udgjorde en væsentlig funktionsnedsættelse, jf. pkt. 3.2 og 3.5 i forsikringsbetingelserne.

Der er tale om et byhus fra 1883.

Ved DBF's besigtigelse, som er foretaget af en ekstern besigtigelseskonsulent, konstaterer konsulenten nedsat vandtryk til badeværelse og bryggers. Der er tale om vandrør i galvaniseret jern, som ifølge konsulentens vurdering er minimum 95 år gamle og muligvis de oprindelige fra husets opførelse.

I køkken ses nyere rørføring i kobberrør, og der måles normalt vandtryk.

Konsulenten har målt følgende tryk:

Køkken: 7,0 l/min

Håndvask badeværelse 3,0 l/min

Håndvask bryggers: 7,1 l/minut

Værksted: 2,7 l/min

DBF's interne VVS-konsulent, som har drøftet sagen med klagers VVS'er, har udarbejdet en skitse, som viser, hvor røret formentlig kan være forsnævret (bilag E, side 2).

Det er helt naturligt, at der i ældre vandrør med tiden vil ske aflejringer af f.eks. okker og rust, hvilket på lang sigt vil medføre et nedsat vandtryk. Dette er forventeligt i ejendommen af den alder med gamle vandrør i jern.

Ved vurderingen af installationens funktion under pkt. 3.2 i forsikringsbetingelserne, vil man tage højde for installationens alder. Funktionen af en vandinstallation udført i perioden 1883 til 1920 vil naturligvis ikke være den samme som en installation fra 2024.

Klager anmelder 5 måneder efter overtagelsen, at vandtrykket er lavt. Der senere om, at vaskemaskinen er begyndt at slå fra grundet manglende vandtilførsel.

Forholdet bedømmes på overtagelsestidspunktet, og der foreligger ikke oplysninger, som bekræfter, at installationens funktion den 1. marts 2022 var væsentligt nedsat, jf. pkt. 3.2 og 3.5.

Det forhold, at der er tale om gamle rør, og klager efter noget tid begynder at opleve problemer med manglende vandtryk, herunder at vaskemaskinen begynder at slå fra, afviger ikke fra, hvad man må forvente på baggrund af ejendommens og vandinstallationens alder. Det er sædvanligt, og en udskiftning af gamle vandrør må betragtes som almindelig vedligeholdelse.

DBF har per kulance tilbudt at dække en gennemskylning af rørene i et forsøg på at opnå en mindelig løsning med klager. DBF har tydeligt gjort klager opmærksom på, at der ikke er tale om en dækning iht. forsikringsbetingelserne.

Klager vælger selv, om klager vil tage imod tilbuddet – med den risiko, som det måtte indebære – eller om klager vil leve med vandtrykket, indtil klager vælger at få rørene udskiftet.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 1. marts 2022 var forhold ved vandinstallationen i huset, som udgjorde en væsentlig funktionsnedsættelse, jf. pkt. 3.2 og 3.5 i forsikringsbetingelserne."

Det fremgår af skadeanmeldelse af 21/8 2022:

"Hvornår blev skaden opdaget(dato)
onsdag: 30 marts 2022

Hvordan blev skaden opdaget:
Ved brug af vandhane og toiletskyld efter overtagelse af huset.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt):

Vi har fra overtagelse af vores hus på ... oplevet lavt vandtryk i dele af huset (bad, toilet, vaskerum og bryggers). Vi har for nyligt fået en WS'er til at kigge på problemet i håb om, at han kunne skabe et højere tryk. Han kunne beklageligvis ikke hjælpe os med problemet men kunne konstatere at trykket i den grad er alt for lavt, og at dette på sigt bevirker, at de hårde hvidevare i bryggers ikke får nok vand til, at vaske."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 30/8 2022 fremgår bl.a.:

"BESKRIVELSE/ÅRSAG/KONKLUSION:

Konstruktion/opbygning:

Køkken med nyere rørføring op til køkkens blandings batteri

Badeværelse håndvask og toilet

Bryggers med håndvask og blandings batteri og vaskemaskine og tørretumbler

Værksted med aftapnings hane

Beskrivelse:

Målt vandmængde fra blandings batteri i køkken måle bæger 1 L 8.58 sek..

Målt vandmængde fra bad håndvask 1 L 19. 7 c

Målt i bryggers fra blandings batteri fra vask 1 L 8.5 sek.

Målt i værksted aftapnings hane på væg 1 L 22.05 sek.

Foto: - 3801 ses køkken vask

Foto: - 3802 ses måle enhed køkken 8.48 sek.

Foto: - 3804 ses badeværelse

Foto: - 3805 ses måle enhed badeværelse 19. 7 sek.

Foto: - 3806 ses måle enhed aftapningshane værksted 22.05 sek.

Foto: - 3808 ses tilbygning bryggers/værksted og badeværelses bygning til H

Konklusion:

Vand/rør (galvaniserede) installation vurderes at gå fra kælders under gulvet i gang entre hvor de muligvis fordeler sig badeværelse bryggers værksted de er angrebet af kalk/rust

Der kan være årsag til det reducerede vandtryk

Køkken og den resterende er af nyere dato af kobber og har normalt vandtryk

Foto: - 3818 ses kobber rør ført op til blandings batteri

Alderen på det skadede:

Kendes ikke rør føring fra kælders består af galvaniserede rør er muligvis fra 1920 (ca. 95 år). Der kan godt være tale om den oprindelige installation

Er vvs-installationen lovlig/sædvanlig på udførelses- og opførelsestidspunktet?:

Vvs/rør installation set fra kælders ser meget vel udført ud

Er der følgeskader?:

Reduceret vandtryk kan give problemer i de tappesteder der er målt."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. Hvilke forhold er dækket?

...

3.2

Forsikringen dækker:

udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer i eller under de forsikrede bygninger (til yderside af bygningens fundament).

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke

...

4.6

Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1.

4.7

Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, et rækkehus fra 1883, den 1/3 2022. Hun anmeldte den 21/8 2022, at der var konstateret lavt vandtryk i dele af huset (bad, toilet, vaskerum og bryggers).

Selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at der ikke er tale om en dækningsberettigende skade. Selskabet har anført, at der er tale om en ejendom fra 1883 med rør, der som minimum er 95 år gamle, hvorfor det er helt forventeligt, at der vil være nedsat vandtryk. Selskabet har anført, at der ikke foreligger oplysninger, som bekræfter, at VVS-installationens funktion var væsentligt nedsat ved overtagelsen. Selskabet har anført, at udskiftning af gamle vandrør er en del af almindelig vedligeholdelse. Selskabet har anført, at selskabet per kulance har tilbudt klageren en gennemskylning af rørene.

Klageren har anført, at forholdet udgør en dækningsberettigende skade, og at selskabet skal dække udgifterne til udbedring. Klageren har anført, at en uvildig fagmand har vurderet, at vandtrykket er for lavt. Klageren har anført, at klageren ikke ønsker en gennemskylning, idet klageren selv hæfter for eventuelle skader, der måtte opstå som følge af gennemskylningen, og da udgifterne til gennemskylningen kun lige overstiger selvriskoen.

Ankenævnet for Forsikring

7.

101012

Det fremgår af skadeanmeldelse af 21/8 2022: "Vi har fra overtagelse af vores hus på ... oplevet lavt vandtryk i dele af huset (bad, toilet, vaskerum og bryggers). Vi har for nyligt fået en VVS'er til at kigge på problemet i håb om, at han kunne skabe et højere tryk. Han kunne beklageligvis ikke hjælpe os med problemet men kunne konstatere at trykket i den grad er alt for lavt, og at dette på sigt bevirker, at de hårde hvidevare i bryggers ikke får nok vand til, at vaske".

Af selskabets besigtigelsesnotat af 30/8 2022 fremgår det "Beskrivelse: Målt vandmængde fra blandings batteri i køkken måle bæger 1 L 8.58 sek. Målt vandmængde fra bad håndvask 1 L 19.7 sek. Målt i bryggers fra blandings batteri fra vask 1 L 8.5 sek. Målt i værksted aftapnings hane på væg 1 L 22.05 sek. ... Konklusion: Vand/rør (galvaniserede) installation vurderes at gå fra kælder under gulvet i gang entre hvor de muligvis fordeler sig badeværelse bryggers værksted de er angrebet af kalk/rust. Der kan være årsag til det reducerede vandtryk. Køkken og den resterende er af nyere dato af kobber og har normalt vandtryk. ... Alderen på det skadede: Kendes ikke rør føring fra kælder består af galvaniserede rør er muligvis fra 1920 (ca. 95 år). Der kan godt være tale om den oprindelige installation. Reduceret vandtryk kan give problemer i de tappesteder der er målt".

Det fremgår af selskabets skrivelse til nævnet af 8/2 2024, at taksators målinger kan omregnes således: "Køkken: 7,0 l/min. Håndvask badeværelse 3,0 l/min. Håndvask bryggers: 7,1 l/minut Værksted: 2,7 l/min."

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.2, at forsikringen dækker "udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer i eller under de forsikrede bygninger (til yderside af bygningens fundament)". Det fremgår videre af punkt 4.6 og 4.7, at forsikringen ikke dækker "forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1." eller "forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid".

Ankenævnet for Forsikring

8.

101012

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at det nedsatte vandtryk udgør en manglende eller væsentligt nedsat funktion af VVS-installationer.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabets taksator har vurderet, at rørene er minimum 95 år gamle og muligvis de oprindelige fra husets opførelse i 1883, og at det på den baggrund må forventes, at der i rør af den alder kan været opstået forhold, der kan nedsætte vandtrykket. Nævnet bemærker, at klageren ikke ses at have fremlagt dokumentation, som kan sandsynliggøre, at rørene er nyere end taksators vurdering.

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabet pr. kulance har tilbudt klageren en gennemskylning af rørene. Såfremt rørene ikke kan holde til en sådan gennemskylning, vil der efter nævnets opfattelse være tale om bygningsdele, hvis levetid er udløbet, hvilket er undtaget dækning i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 4.7

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Hans-Jørgen Nymark Beck