

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 30. oktober 2024 blev i sag nr. 101382:

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 ejerskifteforsikring. I klageskema af 19/3 2024 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Jeg har bedt min ejerskifteforsikring, som på daværende tidspunkt hed Frida ejerskifteforsikring. De gik desværre konkurs. De blev overtaget af Domus forsikring.

Jeg har det problem at jeg ikke kan lukke for det kolde vand på det ene af mine badeværelser. da jeg ønskede at skifte brugsarmatur. jeg prøvede at lukke for vandet på stophanen, dog uden noget resultat. Jeg snakkede med forsikringen om det, og de sagde jeg skulle have en VVS'er ud for at vurderer omfanget af mit problem. Det bliver gjort og han laver en rapport som bliver sendt til forsikringen. de sender en taksator ud som ser på tingene, men ikke grundig nok efter min mening. De afviser sagen, med den begrundelse at jeg kan lukke for vandet ved min nabo? jeg klagede igen, men de fastholder deres afgørelse

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Det jeg ønsker ved at klage, er at de tager sig af sagen, og finder en løsning, eller dækker de udgifter som det vil koste at udbedre det som nu skal laves. jeg går med en frygt om at der kan forekomme en vandskade og at jeg ikke har nogen mulighed for at lukke for det kolde vand på det"

Selskabets advokat har den 11/7 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"På vegne af Domus Forsikring A/S skal undertegnede supplerende bemærke, at klager overtog ejendommen ... , med overtagelsesdag efter det oplyste 15. februar 2020.

Ankenævnet for Forsikring

2.

101382

Klager fik i forbindelse med købet af ejendommen udleveret tilstandsrapport af 24. oktober 2019, hvilken tilstandsrapport fremlægges som sagens bilag B. Som det fremgår af tilstandsrapportens side 6, er ejendommen opført i 1900.

I forbindelse med købet af ejendommen tegnede klager basis ejerskifteforsikring hos Domus Forsikring A/S.

Police med forsikringsvilkår fremlægges som sagens bilag C.

Sagen ved Ankenævnet for Forsikring angår, om klager mener, at der skulle være dækning for forhold vedrørende VVS-installation, idet klager oplyser ikke at kunne lukke for det kolde vand.

Som det fremgår af sagens bilag A, har Domus Forsikring ladet ekstern VVS-taksator besigtige forholdet, og denne har konstateret følgende: *'Ved vores besigtigelse af forholdet, kan vores eksterne VVS-taksator konstatere, at du har en brugsvandsmåler som er monteret i et køkkenskab. Når der lukkes for vandet her, bliver der ikke lukket for vandet ud til det ene badeværelse. Dette kan der være to årsager til. Den første er, at der er et vandstik som bliver ført udenom den brugsvandsmåler der er placeret i køkkenskabet. Den anden er, at der er et T-stykke som ikke slutter helt tæt på den eksisterende vandledning, hvorfor vand fortsat kan løbe igennem til det ene badeværelse.'*

Klager har anmeldt det af sagen omhandlede forhold ca. 3,5 år efter overtagelsesdagen, og der er ikke som følge af forholdet konstateret skader, ligesom der ikke består nærliggende risiko for skader.

Ej heller har klager ført bevis for, at forholdet medfører eller indbærer manglende eller væsentligt nedsat funktion, jf. herved forsikringsbetingelsernes punkt 4, litra E.

Der er ej heller af klager ført bevis for, at der er tale om en ulovlig VVS-installation; dvs. forhold, der var ulovligt både på tidspunktet for opførelsen og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet, se herved forsikringsbetingelsernes punkt 4, litra E.

Det bemærkes for god ordens skyld (under alle omstændigheder), at en eventuel ulovlighed befinder sig uden for bygningens fundament og således under alle omstændigheder ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsomfang. Med henvisning til det i sagens bilag A anførte ses der således ikke af klager at være ført bevis for dækningsberettigede forhold."

Selskabet har endvidere fremlagt klageafdelingens afgørelse af 8/4 2024, hvor det bl.a. fremgår:

"Jeg har gennemgået sagens dokumenter på baggrund af din klage den 4. marts 2024, og efterfølgende klage direkte til Ankenævnet for Forsikring den 21. marts 2024 vedrørende en VVS-installation.

Jeg skal på baggrund heraf, meddele at du ikke er fremkommet med nogen nye oplysninger, som kan ændre den afgørelse du har modtaget fra vores skadeafdeling. Det anmeldte forhold er derfor fortsat afvist.

Jeg har ved min revurdering lagt vægt på VVS-installationens placering, de oplysninger der er tilgængelig i din sag samt praksis fra Ankenævnet for Forsikring.

Begrundelse

Du har tegnet den 5-årige ejerskifteforsikring med basisdækning. Denne forsikring dækker forhold der udgjorde en aktuel skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet den 15. februar 2020, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.A-4.B. Ved vurderingen af, om et forhold opfylder skadebegrebet, sammenlignes der med, hvad man måtte forvente på købstidspunktet i forhold til bygningens alder og de oplysninger man som køber har modtaget.

Klagens indhold

Som jeg forstår din klage, så kan du ikke lukke for vandet til det ene badeværelse, hvorfor du frygter en potentiel vandskade på badeværelset. Derfor ønsker du at ejerskifteforsikringen skal dække de udbedringsomkostninger der måtte være, ved at få monteret en stophane på det vandrør der supplerer badeværelset.

De faktiske forhold

Ved vores besigtigelse af forholdet, kan vores eksterne VVS-taksator konstatere, at du har en brugsvandsmåler som er monteret i et køkkenskab. Når der lukkes for vandet her, bliver der ikke lukket for vandet ud til det ene badeværelse. Dette kan der være to årsager til. Den første er, at der er et vandstik som bliver ført udenom den brugsvandsmåler der er placeret i køkkenskabet. Den anden er, at der er et T-stykke som ikke slutter helt tæt på den eksisterende vandledning, hvorfor vand fortsat kan løbe igennem til det ene badeværelse.

Din VVS'er oplyser at vandet til det lille badeværelse er koblet på vandinstallationen før hovedmåleren i køkkenet, hvilket også er hvad vores eksterne takster har vurderet. Såfremt det skulle være et utæt T-stykke, burde der også være andre steder, hvor vandet ikke helt kunne lukkes når der blev lukket ved hovedmåleren, og vandtrykket på det lille badeværelse burde i så fald også være lavere end før, hvilket ikke er tilfældet.

Derfor er det vores vurdering, at der er en separat vandledning der er koblet på vandforsyningsledningen før den stophane du har i dit køkken. Dette medfører, at vandforsyningen kun kan måle en del af dit vandforbrug, da resten går udenom den måler der er opsat.

Din taksator oplyser at jordstophanen til vandforsyningen på din ejendom er placeret i din indkørsel, men at denne ikke afbryder for vandtilførslen til din ejendom. Dette kan skyldes en defekt ventil, eller at vandtilførslen er tilkoblet vandledningen før stophanen.

Vores taksator har endvidere oplyst, at der kan lukkes for vandet til din ejendom i den jordstophane, som er placeret i din nabos indkørsel.

Basisdækning

Du har tegnet en ejerskifteforsikring med basisdækning. Det vil sige, at der skal være tale om en aktuel skade, eller nærliggende risiko for skade, som har været tilstede ved din overtagelse den 15. februar 2020, for at forholdet kan være omfattet af ejerskifteforsikringen.

Der har ikke været konstateret nogen aktuelle skader på grund af VVS-installationen, men det opdages i forbindelse med at du ønsker at udskifte bruseren i badeværelset. Du anmelder forholdet til ejerskifteforsikringen den 30. august 2023, hvorfor der er gået 3,5 år fra din overtagelse af ejendommen uden nogen skader. Ligeledes ses der ikke at være nærliggende risiko for skader ud fra ejerskifteforsikringens dækningsomfang, idet der ikke er opstået nogen skader igennem din ejertid, og at der på nuværende tidspunkt er gået over 4 år fra din overtagelse af ejendommen.

Der er således ikke tale om et forhold, der opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Dernæst henviser jeg til punkt 4.E i dine forsikringsbetingelser der omhandler manglende eller væsentlig nedsat VVS, eller ulovlige forhold ved sådanne installationer.

I eller under bygningen

Indledningsvist dækker forsikringen kun VVS-installationer i og under de forsikrede bygninger. Det er således et krav, at forholdet ligger inden for ydersiden af bygningens fundament.

En stophane kan ligge inden for bygningens fundament, men den kan også befinde sig udenfor bygningens fundament, og fx være placeret i en brønd eller helt udenfor ejendommen, i fx en nabos målerbrønd.

Såfremt vandtilførslen til det lille badeværelse er tilkoblet efter jordstophanen i din indkørsel, og at der blot er tale om en utæt ventil, vil det være denne ventil, som skal udskiftes. Denne ventil befinder sig udenfor bygningens fundament, og er derfor ikke omfattet af ejerskifteforsikringen.

Såfremt vandtilførslen til det lille badeværelse er tilkoblet før jordstophanen i din indkørsel, er dette ligeledes en VVS-installation, der befinder sig udenfor bygningens fundament, og derfor ej heller omfattet af ejerskifteforsikringen.

Det der har betydning, er hvor tilkoblingen eller en potentiel utæt ventil befinder sig. Det at du har en brugsvandsmåler i et køkkenskab eller hvor vandtilførslen fører til, er uden betydning i denne sammenhæng.

Manglende eller væsentlig nedsat VVS

For at et forhold kan være omfattet af dette punkt, er der ligeledes nogle krav som skal være opfyldt. Der skal enten være tale om manglende VVS eller væsentlig nedsat VVS.

Idet forholdene som beskrevet ovenfor ikke befinder sig i eller under bygningen, kan dette punkt ikke gøres gældende for det anmeldte forhold.

Ulovlig VVS-installation

Der er således alene tilbage at vurdere, om der er tale om en ulovlig VVS-installation. Her er det et krav, at forholdet har været ulovligt både på opførelsestidspunktet, udførelsestidspunktet og på det tidspunkt forholdet blev anmeldt til forsikringen.

Dog befinder forholdet sig som tidligere nævnt ikke i eller under bygningen, hvorfor det ej heller findes relevant at vurdere ulovligheden af installationen, idet udbedring udenfor bygningens fundament ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Ankenævnet for Forsikring

5.

101382

Bevisbyrder

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det dig som forsikringstager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 15. februar 2020 var forhold ved badeværelsets VVS-installationer, som udgjorde en ulovlig bygningsindretning i henhold til den på udførelsestidspunktet gældende bygningsreglement. Den bevisbyrde har du ikke løftet.

Af sagens dokumenter kan jeg se, at ejerskifteforsikringen ikke har modtaget salgsopstilling med billeder samt købsaftalen for ejendommen ved din overtagelse, hvorfor ejerskifteforsikringen tager forbehold for indholdet heraf.

Praksis hos Ankenævnet for Forsikring

De sager der påklages til Ankenævnet for Forsikring, bliver gennemgået af Ankenævnet, der derefter træffer en beslutning i den pågældende sag. De beslutninger der træffes, ligges op som kendelser på deres hjemmeside, og man kan derfor se, hvad Ankenævnet har vurderet i tidligere sager.

I kendelse nr. 100304, træffer Ankenævnet for Forsikring en afgørelse i en sag, der kan sammenholdes med det forhold du har anmeldt. Her klages der ligeledes over en manglende/ulovlig koldt vandsmåler, som er koblet på vandledningen udenom den anden vandmåler der var installeret i bygningen, og der derfor ikke kunne lukkes for vandtilførslen. Her finder Ankenævnet for Forsikring at forholdet ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen. Jeg vedhæfter kendelsen.

Sagens status

Vi fastholder vores afvisning, og din sag vedrørende VVS-installationer lukkes hos os."

Klageren har i mail af 23/7 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har nu læst [selskabets advokats] skrivelse, der er nogle ting jeg studser over.

1: Han nævner huset alder, hvilket jeg sys er irrelevant? det oprindelige hus er opført i 1900, men det som desværre ikke fremgår af tilstandsrapporten, er at huset i 1985-1986 har gennemgået en total renovering. Dette kan ses i BBR registeret, se vedlagt bilag BBR rapport.

2: Der bliver også nævnt at jeg har tegnet en basis ejerskifteforsikring ved Domus Forsikring A/S. Da jeg har købt huset med min kone, indgik jeg en aftale med Frida Forsikring, og ikke Domus Forsikring. Domus Forsikring overtog Frida Forsikring da de gik konkurs og derved min police og de regler og vilkår jeg skrev under på sammen med dem.

3: Jeg mener stadig ikke at den afgørelse jeres ekstern VVS-taksator har lavet er gyldig. Jeg holder mig stadig til det jeg har set og oplevet den dag han var her og lave sin vurdering. Jeg har også prøvet at gøre det han har sagt, og som i bliver ved med at mene jeg kan gøre. Men dette virker ikke. Jeg kan ikke lukke for vandet ved min nabo som er skrevet i jeres vurdering og som i fastholder.

4: Der bliver også nævnt jeg har skrevet 3,5 år efter jeg har overtaget huset, dette har jeg også, dette har jo været for at finde ud af forholdene ved at jeg ikke kan lukke for vandet. Og i nævner også at der ikke er risiko for skader, hvordan i er nået til den konstatering, dette kunne jeg godt tænke mig at høre?

5: Side to i [selskabets advokats] skrivelse bliver der nævnt at jeg ikke har ført bevis for at forholdene skulle påvirket mit badeværelse. Hvis jeg har nævnt at jeg ikke kan lukke for vandet på det pågældende badeværelse, samt jeg har haft fagkyndige personer ude og se på det, så ved jeg ikke hvordan jeg skal give flere beviser. Og ved jeg ikke kan lukke for vandet, kan jeg heller ikke skifte mit wc, badekar, samt brugse på det omtalte badeværelse.

6: [Selskabets advokat] skriver også at jeg ej har ført bevis for at der at det skulle være en ulovlig Vvs-installation, ved opførelsen af badeværelset, som nok er opført i slut 1950. Der fremgår på ingen måder i tilstandsrapporten at der skulle være nogle problemer med noget som helst vand i huset, men desværre er der så opdaget dette problem med badeværelset.

Jeg føler med den skrivelse [selskabets advokat] har skrevet, at han ikke har set på helheden i denne sag. Og at han med sin måde at formulere tingene på har været nedladende på over for mig. Jeg føler heller ikke at den Vvs skrivelse jeg har fået lavet har nogen betydning for sagen."

Det fremgår af udtalelse fra VVS-installatør indhentet af klageren:

"Efter gennemgang af jeres vandinstallationer på ... har vi kunnet konstatere følgende:

1. Koldt-vand på det lille badeværelse er koblet til vandinstallationen før hovedmåleren, og forbruget af det kolde vand i det lille badeværelse bliver således ikke målt - og afregnet til forsyningsselskabet. Tilslutningen er skjult, og ikke synlig tilgængelig. Grundet den ulovlige tilslutning kan der ikke lukkes for det kolde vand i det lille badeværelse på hovedhanen.

2. Der er på et tidspunkt foretaget delvis renovering af vandinstallationen i huset, hvor vandrørene delvis er skiftet til Pex-rør. Disse pex-rør er tilsluttet de eksisterende installationer skjult i gulve, eller vægge, og er således ikke synlig tilgængelig. Disse skjulte samlinger er ikke lovlige.

3. Jordstopbane til vandforsyningen til huset placeret i indkørslen, afbryder ikke for vandet i huset. Om det skyldes en defekt ventil, eller om det er større fejl på vandinstallationen i i jorden kan ikke konstateres uden opgravning."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. Hvad er ikke omfattet af forsikringen

Forsikringen omfatter ikke udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet, fx forhold uden for selve bygningen.

...

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, deformering, 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.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

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."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, et enfamilieshus fra 1900, den 15/2 2020. Klageren tegnede i den forbindelse ejerskifteforsikring med basisdækning. Han anmeldte den 30/8 2023, at han i forbindelse med, at han ønskede at udskifte bruseren på badeværelset, havde konstateret, at det ikke var muligt at lukke for vandtilførselen af det kolde vand til badeværelset. Nævnet lægger til grund, at klageren ønsker, at selskabet dækker udgifterne forbundet med etablering af en stophane til vandtilførslen i det pågældende badeværelse.

Selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at der ikke er tale om et dækningsberettigende forhold. Selskabet har anført, at klageren "har anmeldt det af sagen omhandlede forhold ca. 3,5 år efter overtagelsesdagen, og der er ikke som følge af forholdet konstateret skader, ligesom der ikke består nærliggende risiko for skader. Ej heller har klager ført bevis for, at forholdet medfører eller indebærer manglende eller væsentligt nedsat funktion, jf. herved forsikringsbetingelsernes punkt 4, litra E. Der er ej heller af klager ført bevis for, at der er tale om en ulovlig VVS-installation; dvs. forhold, der var ulovligt både på tidspunktet for opførelsen og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet, se herved forsikringsbetingelsernes punkt 4, litra E. Det bemærkes for god ordens skyld (under alle omstændigheder), at en eventuel ulovlighed befinder sig uden for bygningens fundament og således under alle omstændigheder ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsomfang".

Klageren har anført, at "hvis jeg har nævnt at jeg ikke kan lukke for vandet på det pågældende badeværelse, samt jeg har haft fagkyndige personer ude og se på det, så ved jeg ikke hvordan jeg skal give flere beviser. Og ved jeg ikke kan lukke for vandet, kan jeg heller ikke skifte mit wc, badekar, samt brugse på det omtalte badeværelse". Klageren har også anført, at "jeg kan ikke lukke for vandet ved min nabo som er skrevet i jeres vurdering". Klageren har endvidere anført, at "der fremgår på ingen måder i tilstandsrapporten at der skulle være nogle problemer med noget som helst vand i huset, men desværre er der så opdaget dette problem med badeværelset".

Det fremgår af udtalelse fra VVS-installatør indhentet af klageren: "Efter gennemgang af jeres vandinstallationer på ... har vi kunnet konstatere følgende: 1. Koldt-vand på det lille badeværelse er koblet til vandinstallationen før hovedmåleren, og forbruget af det kolde vand i det lille badeværelse bliver således ikke målt - og afregnet til forsyningsselskabet. Tilslutningen er skjult, og ikke synlig tilgængelig. Grundet den ulovlige tilslutning kan der ikke lukkes for det kolde vand i det lille badeværelse på hovedhanen. 2. Der er på et tidspunkt foretaget delvis renovering af vandinstallationen i huset, hvor vandrørene delvis er skiftet til Pex-rør. Disse pex-rør er tilsluttet de eksisterende installationer skjult i gulve, eller væge, og er således ikke synlig tilgængelig. Disse skjulte samlinger er ikke lovlige. 3. Jordstophane til vandforsyningen til huset placeret i indkørslen, afbryder ikke for vandet i huset. Om det skyldes en defekt ventil, eller om det er større fejl på vandinstallationen i i jorden kan ikke konstateres uden opgravning".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3, at forsikringen ikke omfatter "andre forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet, fx forhold uden for selve bygningen".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Ankenævnet for Forsikring

9.

101382

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at der er forhold omkring manglende stophane til det omhandlede badeværelse inde i bygningen, der var ulovlige på opførelses- og udførelsestidspunktet eller i øvrigt udgør dækningsberettigende skade. Nævnet finder derfor ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at dække etablering af en stophane til vandforsyningen til det omhandlede badeværelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det er uklart, hvordan og hvornår vandtilførslen til badeværelset er etableret, og at klagerens VVS'er har oplyst, at årsagen muligvis kan være en defekt ventil i jordstophanen i indkørslen eller en større fejl på vandinstallationen i jorden. Nævnet bemærker, at ejerskifteforsikringens basisdækning alene dækker forhold inden for selve bygningen, og at forholdet – i fald det skyldes forhold uden for bygningen – ikke er omfattet af forsikringen.

Det, som klageren i øvrigt har anført, 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