

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 11. juni 2025 blev i sag nr. 102723:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

AmTrust International Underwriters DAC, Ireland V/Caplloyd A/S - Forsikringsagentur
Hammerensgade 4
1267 København K

afsagt

k e n d e l s e :

Klageren har en ejerlejlighed i en ejendom, der er omfattet af en byggeskadeforsikring. I klageskema af 5/12 2024 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi har gennem noget tid haft problemer med tilstoppet køkkenvask. Der blev først gennemspulet faldstammer og til sidst førte VVS-selskabet et kamera gennem, for at få belyst, hvad der forårsagede problemet. Det viste sig, at røret, som er ca 12 meter har bagfald. Kameraet lavede et hul i 'fyldet', og afløbet virkede igen i ca et år. Det er nu igen stoppet og umulig at holde helt fri. Byggeskadeforsikringen har i forløbet ikke kunnet komme i kontakt med bygherre, og har så efterfølgende meddelt afslag. Dette klagede vi over, og fik på ny et afslag.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At byggefejlen bliver udbedret."

Selskabets advokat har den 17/1 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Klagers påstand

Klager ønsker dækning under den tegnede byggeskadeforsikring for udbedring af det anmeldte forhold, således at rørledningen fra køkkenvasken mod faldstammen genetableres med yderligere fald.

Sagsfremstilling

Byggeskadeforsikringen på ejendommen ... trådte i kraft ved byggeriets aflevering den 2. december 2015. Policen og betingelserne for forsikringen fremlægges som henholdsvis **bilag A** og **bilag B**.

Klager anmeldte den 25. marts 2024, at klager havde konstateret manglende/nedsat funktion på afløbet i køkkenvasken, hvilket tidligere havde givet tendens til, at afløbet i køkkenvasken blev tilstoppet.

Ved anmeldelsen oplyste klager, at samtlige beboere i bygningen oplevede tilstoppede afløb i 2022, hvor klagers køkken afløb på dette tidspunkt blev angivet som '90 % tilstoppet'. De øvrige beboeres afløb blev afhjulpet ved en gennemspuling, hvilket dog ikke afhjalp tilstopningen i klagers afløb i køkkenvasken, idet [VVS-firma] ved TV-inspektion konkluderede, at klagers rørledning fra køkkenet mod faldstammen er etableret med manglende fald, og en del af den samlede strækning på ca. 12 meter er derfor '100 % vandfyldt'.

Det fremgår af den fremlagte mail af 11. juli 2022 fra kloakmesteren, at rørledningen virkede igen efter, at kameraet havde været igennem rørledningen. Klager har dog angivet, at problemet er tilbagevendende som følge af rørledningens fald, idet klager sidenhen har oplevet en gradvis forværring af tilstopningen i køkkenvasken.

Klager har oplyst, at det har været muligt at opretholde funktionen af afløbet ved at hælde kogende vand i afløbet én gang om måneden, idet afløbet beskrives som værende '50 %-75 % tilstoppet'. Imidlertid har klager angivet, at afløbets funktionsevne er forværret siden anmeldelsen den 25. marts 2024, da det nu er nødvendigt at hælde kogende vand i afløbet ugentligt for at opretholde afløbets funktion.

Selskabets stillingtagen

Selskabet har i forbindelse med indgivelse af klagen revurderet sagen, og selskabet fastholder i den forbindelse afvisningen af at yde forsikringsdækning i anledning af den anmeldte skade.

Det fremgår af forsikringsbetingelserne (bilag B) pkt. 6, at en byggeskade defineres som:

'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.' (min fremhævning)

Byggeskadeforsikringens dækning omfatter tillige bygningens faste installationer og således bygningens afløb, jf. forsikringsbetingelsernes (bilag B) pkt. 7.10:

'7.10 Dækningen omfatter også byggeskader på faste installationer, som hører til bebyggelsen, og som er nødvendige for, at bebyggelsen kan fungere efter sit formål.'

Forsikringen omfatter således væsentlige forhold og skader på blandt andet bygningens afløb, hvis dette er opstået som følge af forhold ved opførelsen af bebyggelsen, og hvis forholdet på afgørende måde nedsætter brugbarheden af bygningen. Dermed er det afgørende spørgsmål, om problemerne med klagers køkken afløb på afgørende måde nedsætter brugbarheden af ejendommen i overensstemmelse med bestemmelsen i forsikringsbetingelsernes pkt. 6.2.

Klager har bevisbyrden for, at der er opstået en dækningsberettiget skade, og det kan konstateres, at klager til støtte for sit krav i det væsentligste har henvist til tidligere fremsendte bemærkninger om, at afløbet har nedsat funktion (synkeevne), og der som følge heraf er øget behov for vedligeholdelsestiltag i form af at hælde kogende vand i afløbet i køkkenvasken ugentligt.

Selskabet bemærker hertil, at klager ikke har bevist, at det beskrevne problem med afløbet i køkkenvasken, ikke på afgørende måde nedsætter brugbarheden af ejendommen i forsikringsbetingelsernes forstand, hvorfor forholdet ikke udgør en dækningsberettiget byggeskade.

Klager har alene beskrevet en lettere nedsat funktion af afløbet i køkkenvasken, og at store dele af funktionen kan opretholdes ved, at der regelmæssigt (ugentligt) hældes kogende vand i afløbet. Hertil bemærker selskabet, at selvom dette måtte være et irritationsmoment for klager, så må det anses som en del af sædvanligt vedligehold, at man som ejendomsejer regelmæssigt hælder kogende vand i sit køkken afløb for at forebygge tilstopning.

Det forhold, at det er almindeligt at hælde kogende vand i sine afløb, understøttes af Videnscenteret Bolius' faktaartikel 'Vedligeholdelse af afløb og kloak', **bilag C**, hvor tiltaget også beskrives som en effektiv metode til at forebygge tilstopning af afløbet i køkkenvasken. Artiklen beskriver tillige afløbet i køkkenvasken som værende særligt udsat for beboerens egen brug af vasken, og det således også har betydning, om beboeren blandt andet skylder fedt og madrester ud i afløbet.

Klager har derfor ikke godtgjort, at den beskrevne reduktion af funktionsevnen i afløbet i køkkenvasken og behovet for at hælde kogende vand i afløbet går ud over, hvad der i almindelighed kan forventes af tiltag fra en boligejer, hvorfor det heller ikke af klager er godtgjort, at forholdet på afgørende måde nedsætter brugbarheden af ejendommen.

Det bemærkes i den forbindelse, at ejendommen var over 6 år gammel, før der efter klagers oplysninger kunne konstateres nogen tilstopning/nedsat funktion af afløbet, lige som der forløber yderligere 2 år, før der igen konstateres manglende funktion på køkken afløbet.

Endvidere bemærker selskabet, at det forhold, at en rørledning måtte være udført med manglende fald, ikke udgør en dækningsberettiget byggeskade, selvom dette måtte medføre øget tendens til tilstopning, jf. AK100565.

I sagen var samtlige rørledninger fra køkken afløbene mod faldstammen/faldstammerne i en boligforening udført ulovligt, idet rørledningerne var underdimensionerede og udført med forkerte samlinger, hvilket medført nedsat funktion og tendens til tilstopninger, ligesom installationerne ikke kunne renses med almindeligt rensværktøj.

Selskabet fik medhold i, at forholdet ikke var omfattet af byggeskadeforsikringen, idet nævnet blandt andet vurderede, at forholdet ikke på afgørende måde nedsatte brugbarheden af lejlighederne. Nævnet fandt således, at klager ikke havde godtgjort, at problemerne med afløbsinstallationerne opfyldte skadesbegrebet, idet nævnet blandt andet har lagt vægt på følgende:

'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 rensesværktøj, men at installationen har kunnet holdes ren ved at hælde kogende vand igennem efter behov...

Det bemærkes således, at nævnet ikke fandt, at den manglende funktion i afløbet (der gav tendens til stopning) på afgørende måde nedsatte brugbarheden af bygningen, selv om forholdet ikke kunne renses med almindeligt rensesværktøj, idet nævnet blandt andet lagde vægt på, at afløbet – som i nærværende sag – kunne holdes ren ved at hælde kogende vand igennem efter behov. Dette uanset, at selve installationerne i boligforeningen var underdimensionerede og ulovlige.

Sammenfattende

Sammenfattende fastholder selskabet, at klagers oplysninger om køkkenafløbets funktion og behovet for at hælde kogende vand i afløbet sammenholdt med den refererede ankenævnspraksis medfører, at klager ikke har godtgjort, at der er tale om en dækningsberettiget skade efter betingelserne for den tegnede byggeskadeforsikring."

Klageren har i mail af 19/3 2025 til nævnet bl.a. anført: "I selskabets indlæg af 17. januar 2025 skriver selskabet på side 3, afsnit 3: 'Klager har alene beskrevet en lettere nedsat funktion af afløbet i køkkenvasken, og at store dele af funktionen kan opretholdes ved, at der regelmæssigt (ugentligt) hældes kogende vand i afløbet.'

Vi er ikke enige i, at vi alene har beskrevet en lettere nedsat funktion, ej heller er vi enige i selskabets påstand om, at forholdet er '(...) et irritationsmoment for klager (...)', og at det '(...) må anses som en del af sædvanligt vedligehold, at man som ejendomsejer regelmæssigt hælder kogende vand i sit køkkenafløb for at forebygge tilstopning', hvor selskabet henviser til en artikel fra Videncenter Bolius, Bilag C. Vi vil gerne pointere, at Videncenter Bolius ikke kalder det en del af sædvanligt vedligehold men som en '(...) effektiv metode til at forebygge propper i afløbet (...)'. "

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet fået forelagt en artikel "Vedligeholdelse af afløb og kloak" fremlagt af selskabet. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af mail af 11/7 2022 fra kloakmester til vvs-firma fremlagt af klageren fremgår bl.a:

"Ved undersøgelse af ø50 mm pvc kloakledning, fra køkken mod faldstamme ca. 12 meter derfra, er der konstateret at denne ligger med manglende fald. På en del af strækket er ledningen 100 % vandfyldt.

Efter kamera har været igennem ledningen virker afløb igen.

Optagelse er vedhæftet."

Af klagerens mail af 25/3 2024 til selskabet fremgår bl.a.:

"Vi er nuværende ejere af ...

I 2022 var vi flere i bygningen, der oplevede stoppede rør, som var svære at få hul på. Vi fik derfor lavet en gennemgang af alle lejligheder samt alle faldstammer. I den forbindelse vendte VVS-folkene tilbage til os, da der fortsat var problemer i vores lejlighed ved køkkenvasken.

Der blev bestilt et firma til at køre et kamera igennem for at lokalisere problemet. De oplyste, at det så ud til, der var bagfald langt inde i røret. I første omgang lykkedes det dog at skabe fin gennemgang, og vi besluttede derfor at se tiden an, da det ville være vanskeligt at se problemet. Nu er problemerne imidlertid kommet igen, og vi vil derfor gerne anmelde det. Ved rørgennemsynet fik vi udleveret filmen, som vi linker til her, da den er for stor til at sende".

Af selskabets mail af 25/3 2024 til klageren fremgår bl.a.:

"Det er således noteret, at I har problemer med stoppede rør i jeres køkkenvask, og at det ser ud til at stamme fra bagfald i røret.

I forbindelse med ovenstående hører jeg gerne, hvorvidt I er i besiddelse eventuelt udarbejdede rapporter i forbindelse med rørgennemsynet."

Af klagerens mail til selskabet af 26/3 2024 fremgår bl.a.:

"Der blev af Ejerforeningen bestilt en gennemgang af rør samt rensning af faldstammer, da flere af bygningens lejligheder oplevede problemer med afløb. Firmaet var [VVS-firma]. Det blev betalt af Ejerforeningen. Der blev ikke lavet en rapport, da den kostede mere end fællesskabet skulle betale.

Da problemerne fortsatte i vores lejlighed, og da VVS-firmaet ikke kunne forstå de fortsatte gener, lavede de en kameraføring for egen regning. Det er den film, vi har linket til. Som sagt blev der ikke lavet en egentlig rapport, men vi fik en tilbagemelding på, at dele af røret var 100 % vandfyldt pga. manglende fald. Mailen er vedhæftet som billede."

Af klagerens mail af 26/9 2024 til selskabet fremgår bl.a.:

"I afslaget lægger du særlig vægt på, at du ikke anser forholdet som væsentlig i byggeskadeforsikringens forstand, og at du ikke vurderer, at forholdet på afgørende måde nedsætter brugbarheden af vores ejendom.

Vi er uenig i den vurdering og vil derfor klage over din afgørelse.

Vi vurderer, at problemer med tilstoppet afløb i køkkenet helt klart er et væsentligt forhold, og at det på afgørende måde nedsætter brugbarheden af vores lejlighed.

Da vi tilkalder [VVS-firma] i 2022 er der problemer i flere af ejendommens lejligheder. Vores afløb i køkkenet er noget der ligner 90 % tilstoppet.

Du skriver, at tilstopningen umiddelbart kunne løses ved rensning. Det er ikke korrekt. I ejendommens øvrige lejligheder blev problemet løst ved gennemspuling - men ikke i vores. Det er netop årsagen til, at vi i samarbejde med [VVS-firma] fik lavet en TV-inspektion af vores rørledning.

En inspektion, der viste, at rørledningen var 100 % vandfyldt pga. af forkert fald.

Tilstopningen blev i første omgang løst ifm. TV-inspektionen, men det blev også konstateret ifm. inspektionen, at problemet ville opstå igen, hvis ikke rørledningen bliver genetableret med det rigtige fald eller alternativt, at grenrør sænkes på faldstamme, hvis førstnævnte løsning ikke er mulig.

Ganske rigtigt har vi efter TV-inspektionen oplevet, at afløbet er blevet gradvist dårligere, og for at kunne bruge afløbet nogenlunde normalt, har vi været nødt til at hælde kogende vand i afløbet cirka en gang om måneden. Da vi henvender os til Caplloyd er afløbet mellem 50 %-75 % tilstoppet.

Efter vores henvendelse er problemet dog forværret, og vi må nu hælde kogende vand i afløbet hver uge for at reducere tilstopningen.

Vi har ikke kontaktet en VVS-tekniker igen på nuværende tidspunkt, da der allerede foreligger dokumentation fra den tidligere kamerainspektion, som viser problemet med bagfald og overløb.

Dette problem påvirker daglig brug af køkkenet betydeligt og er en væsentlig gene for os i vores dagligdag.

I Bekendtgørelse om byggeskadeforsikring, BEK nr. 1292 af 24/10/2007, fremgår det desuden af bilag 1, at bagfald på kloak, der medfører væsentlig nedsat funktion eller levetid, er en skade, der efter en konkret vurdering er dækningsberettiget.

Du opfordrer til, at vi anmelder forholdet til en eventuel ejerskifte- eller husforsikring. Skaden er opstået i forbindelse med bygningens opførelse, og byggeskadeforsikringen dækker før ejerskifteforsikring og husforsikring. Og du er naturligvis klar over, at det ikke er normalt at tegne en ejerskifteforsikring ifm. køb af ejerlejligheder, da det kræver en tilstandsrapport og en elinstallationsrapport for hele ejendommen."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"6. Definition på byggeskade

Ved byggeskade forstås:

- 6.1** brud, lækage, deformering, 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.

Ankenævnet *for* Forsikring

7.

102723

7. Dækningsomfang

Forsikringen dækker udgifter til:

...

7.10 Dækningen omfatter også byggeskader på faste installationer, som hører til bebyggelsen, og som er nødvendige for, at bebyggelsen kan fungere efter sit formål."

Ankenævnet for Forsikring

8.

102723

Nævnet udtaler:

Der er i 2015 tegnet byggeskadeforsikring for ejendommen, som klagerens ejerlejlighed ligger i. Klageren anmeldte den 25/3 2024, at der er manglende/nedsat funktion på afløbet fra køkkenvasken. Selskabet har afvist, at der er tale om en dækningsberettigende byggeskade. Klageren ønsker, at selskabet yder dækning.

Klageren har anført, at der i nogen tid har været problemer med, at køkkenvasken er tilstoppet. Afløbsrøret – der er cirka 12 meter langt – har bagfald. I forbindelse med, at et VVS-firma førte et kamera igennem røret for at undersøge problemet, blev der lavet et hul i fyldet, hvorefter afløbet virkede fint i cirka et år. Nu er det igen stoppet og umuligt at holde helt fri. Klageren må hælde kogende vand i afløbet ugentligt for at opretholde funktionen. Klageren har anført, at dette ikke kun er "lettere nedsat funktion", og det er ikke sædvanligt vedligehold, at man regelmæssigt skal hælde kogende vand i sit køkken afløb. Videncenter Bolius kalder det ikke "sædvanligt vedligehold", men "en effektiv metode til at forebygge propper i afløbet".

Selskabet har anført, at problemet med afløbet i køkkenvasken ikke på afgørende måde nedsætter brugbarheden af ejendommen. Der er alene beskrevet en lettere nedsat funktion, og store dele af funktionen kan opretholdes ved ugentligt at hælde kogende vand i afløbet. Selvom dette måtte være et irritationsmoment for klageren, så må det anses som en del af sædvanligt vedligehold, at man regelmæssigt hælder kogende vand i sit køkken afløb for at forebygge tilstopning. Det understøttes af en artikel fra Bolius.

Det fremgår af mail af 11/7 2022 fra kloakmester til vvs-firma, at "ved undersøgelse af ø50 mm pvc kloakledning, fra køkken mod faldstamme ca. 12 meter derfra, er der konstateret at denne ligger med manglende fald. På en del af strækket er ledningen 100 % vandfyldt. Efter kamera har været igennem ledningen virker afløb igen".

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

Ankenævnet for Forsikring

9.

102723

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at det anmeldte forhold ved afløbet fra køkkenvasken udgør en byggeskade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke foreligger brud, lækage, deformering, ødelæggelse eller svækkelse, og at klageren ikke har godtgjort, at det anmeldte forhold på afgørende måde nedsætter brugbarheden af ejendommen. Det må lægges til grund, at installationen har kunnet holdes funktionel ved at hælde kogende vand igennem efter behov, hvorfor installationens funktion ikke kan anses for væsentligt nedsat. At klageren skal hælde kogende vand i afløbet efter behov, statuerer ikke i sig selv en byggeskade.

Nævnet har også lagt vægt på, at ejendommen er fra 2015. Klageren oplevede stoppede rør i 2022. Der blev herefter ført et kamera igennem rørledningen, hvilket gjorde, at afløbet virkede igen. Klageren har derpå først anmeldt forholdet til selskabet den 25/3 2024.

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