

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 20. august 2025 blev i sag nr. 103243:

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 i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring. I klageskema af 13/3 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi har anmeldt ulovlig kloakering. Køkken afløb føres ud af huset over frostfri højde med nærliggende fare for skade til følge. Forsikringsselskab mener ikke, at dette er dækket, da det er udenfor huset. Vi mener forsikringen bør dække ud til fundamentsgrænse, så kloak kan føres frostfrit.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker at forsikring dækker, at køkken afløb tilsluttes faldstamme inden for husets fundament."

Selskabet har den 15/4 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"På vegne af DBF skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på denne klage, som bør afvises.

Indledning

Klagen vedrører afløb fra køkken, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at klager alene har tegnet en basisdækning, som ikke dækker ulovlige kloakledninger uden for ejendommens fundamenter, og da forholdet indvendigt i bygningen ikke udgør nedsat funktion eller en ulovlig VVS-installation.

Sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen opført i 1843 beliggende ... den 1. marts 2023. I forbindelse med handlen tegnede klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 12. oktober 2022.

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

Den 23. juli 2023 anmeldte klager, at spildevand fra køkken ledtes væk i rør over gulv og terræn gennem 50 mm. rør og via 2 åbne kloaker/brønde (**bilag C**). Sammen med anmeldelsen vedlagde klager fotos (**bilag D**).

DBF afviste den 3. august 2023 etablering af vandlås, da forholdet vurderes at koste under 5.000 kroner at udbedre. Hertil afviste DBF dækning af kloakrør og brønde, da forholdet drejede sig om forhold på grunden, hvilket der ikke er mulighed for at få dækket af en ejerskifteforsikring (**bilag E**).

Den 2. april 2024 anmeldte klager, at afløbsinstallationen under køkkenvask og ydermur bar præg af at være udført af en ufaglært, og at den ikke var ført forsvarligt til kloak (**bilag F**). Sammen med anmeldelsen vedlagde klager fotos (**bilag G**).

Den 13. maj 2024 besigtigede DBF's besigtigelseskonsulent. Besigtigelsesnotatet fremlægges som **bilag H**.

Den 6. juni 2024 meddelte DBF's skadeafdeling vedr. forhold 3, at det anmeldte forhold ikke var dækket af forsikringen (**bilag I**).

Afgørelsen påklages den 30. juni 2024 (**bilag J**) til DBF's interne klageafdeling.

Efterfølgende genbesigtigede en konsulent fra DBF det anmeldte forhold (**bilag K**). Fotos fra besigtigelsen fremlægges som **bilag L**.

Den 4. oktober 2024 fastholdt klageafdelingen i pkt. 9. samt 15., at de anmeldte forhold ikke var dækket af forsikringen (**bilag M**).

Klager fremsendte den 8. marts 2025 en indsigelse, hvorefter DBF den 25. marts 2025 vendte tilbage med en besvarelse, som indeholdt oplysninger om, at tilbud på 23.125 kroner for etablering af vandlås i køkkenet var dækket af DBF (**bilag N**).

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække, at køkken afløb tilsluttes faldstammen indenfor husets fundament.

Jf. vilkårenes pkt. 3.2 dækker forsikringen udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer i eller under de forsikrede bygninger (til yderside af bygningens fundament) lovliggørelse af vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses-/opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet.

Ankenævnet for Forsikring

3.

103243

I forbindelse med den første besigtigelse (bilag H) har konsulenten konstateret, at forholdet ikke er ulovligt. Hertil har konsulenten heller ikke konstateret nogen former for skader forbundet med det anmeldte forhold.

Ved genbesigtigelsen den 24. september 2024 (bilag K) har en anden konsulent fra DBF konstateret, at afløbsrøret på 50 mm er kørt fra køkkenvasken i en starthøjde over gulvet på ca. 55 cm. og hen mod viktualierummet ved gården, hvor afløbet ender i gulvniveau og er ført videre ud igennem soklen. Konsulenten oplyser, at afløbet ikke er udført i ulovlige dimensioner og er ført med et tilstrækkeligt fald fra køkkenvask og frem til soklen og udgør derfor ikke en ulovlig VVS-installation.

Begge konsulenter vurderer derfor, at det anmeldte forhold hverken mangler funktion eller er ulovligt udført, og DBF fastholder derfor, at det anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen, jf. vilkårenes pkt. 3.2.

Hertil vurderer begge konsulenter, at udbedringen koster under 5.000 kroner. Det anmeldte forhold er derfor heller ikke dækket af forsikringen, jf. vilkårenes pkt. 3.4.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i mail af 9/5 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Vi fastholder krav om at Dansk Boligforsikring dækker at køkkenafløb tilsluttes faldstamme inden for husets fundament.

Vi fastholder, at forsikring bør dække, da afløbet er over frostfri højde i overgangen fra fundament med nærliggende risiko for skade til følge. Udbedringen vil i sagens natur derfor udføres inden for fundament.

Besigtigelsesnotaterne, som afgørelserne er bygget på, forholder sig ikke til det forhold, vi anker. Vi mener derfor at der bør ses bort fra afgørelserne. I klagesvarene fra Dansk byggeforsikring forholder notaterne sig ikke til forholdet vi anker, altså overgangen fra fundament fordi Dansk byggeforsikrings vurdering kun tager stilling til hældning, diameter, m.v. i forbindelse med gennemgang. Dette er ikke relevant for vurderingen af afløbets overgang fra fundament.

Vi afviser, at afløbet kan være udført lovligt på installationstidspunktet idet, rørføringen ikke fremgår af byggesagsarkivet, weblager. Seneste tegning fra 1969 viser, at afløbet er ført som jernrør over gulv (Bilag 1, side 9). Dette stemmer ikke overens med den faktiske rørføring, som er udført i PVC. Vi konkluderer derfor at rørføringen ikke er udført af autoriseret fagperson."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af skadesanmeldelse af 2/4 2024 fremgår bl.a.:

"Hvordan blev skaden opdaget?

Ved at fjerne foranliggende køkkenskabe, plader, m.v. over en periode

Hvad er skaden? (hvad er skaderamt)

Ankenævnet for Forsikring

4.

103243

1) Afløbsinstallationen under køkkenvask og til ydermur bærer præg af at være udført af ufaglært. Afløbsrør er ført igennem mur og har været tilsluttet vaskemaskine uden samling. slangen fra vaskemaskine har ligget løst i åbent afløbsrør. (Vi har lukket røret midlertidigt med rørafslutning). Afløbsrør ligger/hænger uden fastgørelse til væg eller andet og er ikke beskyttet mod fx. at blive trådt på i gangareal. Afløbsrør lader ligeledes til at være udført af ufaglært udendørs og er ikke ført forsvarligt til kloak.

2) ...

Ovenstående to punkter udgør tilsammen manglende funktion (varmt vand/sikker bortledning af vand) samt ulovlige installationer på både el og kloak."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 28/5 2024 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Forholdet må tilskrives et valg om at lede afløbet ud gennem tilstødende rum og ud i gården, og ned igennem betondækket i gården.

...

Konklusion

Man har på et tidspunkt ført afløbet gennem et tilstødende rum, videre igennem ydervæg, og ud langs trappe og langs betonkant op mod sydvendt gavl, for at gå ned i betondækket og videre.

Der er ingen skader forbundet med det anmeldte og forholdet er heller ikke ulovligt.

Køkkenafløbet er af nyere dato, men vides ikke hvor gammelt, men op til 20 – 25 år.

Forholdet vurderes at have været til stede ved overtagelse af ejendommen, dog har forsikringstager udskiftet en del af rørføringen.

Byggesag, digitale oplysninger, historik

BBR – Bygning 1

Byggesag 1975 afløb

Afløb indtegnet med blåt

...

Observationer og målinger

Rørføring køkken.

Foto 1

...

Fra vask

Foto 2

...

Gennem køkken bag væg

...

Gennem viktualierum

Foto 3

...

Fra køkken

Ankenævnet for Forsikring

5.

103243

Foto 4

...

Ca midt i viktualierummet

...

Foto 5

...

Ud af ydervæg

Ud af gavl mod syd og rundt om trappen.

Foto 6

...

Rørføring ud af facaden

Foto 7

...

Rundt om trappen. Det nye rør udført af forsikringstager

...

Foto 8

...

Rør løber rundt om trappe, og videre langs støbt kant

Rør langs betonkant til ned i betondæk i gårdhave

Foto 9

...

Langs betonkant

Foto 10

...

Videre langs betonkant

...

Foto 11

...

Rørføring ned i betondæk i gårdhave

Tilstandsrapport

Forholdet er ikke anmærket i tilstandsrapporten.

Sælger har ingen oplysninger.

Udbedring og økonomi

Mener ikke der er dækning.

HVIS dækning:

Forholdet har fra udførelse af dengang man lagde vand ind i ejendommen, været at man førte afløb ud gennem væggen og ned i det afløb der er nu, så dette er udbedringen.

Tilpasse nuværende rørføring til afløb i hjørnet (lige udenfor hvor røreret kommer ud af facaden) i gårdhaven

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):

1.000 – 1.500,00 kr."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 30/9 2024 fremgår bl.a.:

"Anmeldte forhold omhandler:

1. Køkken afløb med manglende vandlås lavet i flex tilkoblet 50 mm afløb går ud til soklen og ud.

...

Beskrivelse/ årsag/konklusion:

1. Køkken afløb med manglende vandlås lavet i flex tilkoblet 50 mm afløb går ud til soklen og ud.

Konstruktion/opbygning:

Der er i køkken afløb fra vask, en vandlås udført med en flexslange tilkoblet hen over 50 mm afløbsmuffe med spændebånd meget hjemmelavet, og her er opvaskemaskine også tilkoblet uden vandlås, og 50 mm afløbsrør er så ført med fald videre fra en højde over gulvet på ca. 55 cm, og ud mod vikt. rum, hvor afløb er ført ved væggen frem mod sokkel, og ført ud ved gulvet gennem sokkel, og udenfor er det så ført ned til terræn og synligt rundt ved trappe til brønd længere henne i gårdhaven.

Beskrivelse:

Der kan på (billede 1-3) ses køkken og ind under vask ses på (billede 4-8) en flexslange der er spændt omkring bundventil undervasken og ned på 50 mm afløbsrør hvor slange fra opvaskemaskine er tilkoblet. Højden over gulvet ved vask ses på (billede 9) ca. 55 cm. Ses også utæt under vask (billede 10) dryppet ned på gulvet. Afløbet ses gå videre ind bag væggen mod vikt. rum (billede 11,12) og der er ca. 3 m frem til vikt. rum. (billede 13,14) Derude ses en igangværende renovering, men at afløb går med fald videre ud ved væggen til soklen af huset, hvor det så går ud (billede 15-20) og måske tidligere har gået i brønd under, men nu ført synligt rundt ved kanten til brønd i gårdhave (billede 21-30).

Konklusion:

Årsag til der er manglende vandlås under vask skyldes at der er lavet en hjemmelavet tilkobling til afløbsinstallationen i flexslange som ikke udgør en vandlås.

Alderen på det skadede:

Noget er fra 1975 står på afløbsrøret.

Er der manglende/væsentlig nedsat funktion af vvs-installationen?:

Ja der mangler vandlås under køkkenvasken hvor vaskemaskine også kan tilkobles.

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

Der skal være en vandlås så der ikke kommer lugtgener og lave skade på konstruktionen. DS 432 1974 men der er fald nok og dimensionen er ok frem til soklen.

Er der følgeskader?:

Der er ingen følgeskader.

Er brugbarhedsværdien væsentlig nedsat?:

De kan bruge det men bare ikke efter hensigten.

Omhandler forholdet ulovlige kloak- eller stikledninger udenfor bygningen?:

Nej.

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

Anmeldte forhold har været til stede ved overtagelsen.

...

Tilstandsrapport:

Relevante anmærkninger og bemærkninger i tilstandsrapport:

1,2. Intet.

Fra sælgeroplysninger:

1,2. Intet i forhold til denne anmeldelse.

Er anmeldte forhold "klart forkert beskrevet i TR":

1,2. nej.

Har anmeldte forhold været tydeligt for BS? (Burde BS have set det)

1,2. nej.

Regres: JA/NEJ

1,2. nej

Udbedring:

Beskrivelse af udbedring af det skadede:

1. Køkken afløb med manglende vandlås lavet i flex tilkoblet 50 mm afløb går ud til soklen og ud. Der skal udskiftes tilkobling under vask til en korrekt vandlås og her kan opvaskemaskine blive tilkoblet over vandlås og afløbsrør er med fald frem mod sokkel så det burde ikke være et problem her samt at ophæng i form af holder på væggen har fungeret siden 1975, så vi må derfor antage at det ikke har skabt problemer endnu, men for at montere et par holder i vikt. rum vil det heller ikke overstige bagatelgrænsen, og vil derfor blive afvist.

...

Omkostningerne til det skadede:

1. Vurderes ikke skulle behandles.

Yderligere bemærkninger med relevans for sagen:

Hvad er oplyst af dig ved besigtigelsen:

At der er afskrivning på disse afløbsrør."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

" **2. Forsikringens dækningsomfang**

...

2.2

Forsikringen omfatter ikke udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold som ikke er omfattet af huseftersynet, for eksempel indretninger uden for selve bygningen, såsom vandstik, omfangsdræn, faskiner og kloak-anlæg. Forhold uden for bygningerne er ikke omfattet af forsikringen.

3. Hvilke forhold er dækket?

3.1

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende

intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

3.2

Forsikringen dækker:

udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvsinstallationer i eller under de forsikrede bygninger (til yderside af bygningens fundament) lovliggørelse af vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses-/opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet.

...

3.4

Forhold under 5.000 kr. er ikke omfattet af forsikringen og kan ikke anmeldes."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1843 – den 1/12 2023. Klageren anmeldte den 2/4 2024, at "afløbsinstallationen under køkkenvask og til ydermur bærer præg af at være udført af ufaglært", og at "afløbsrør ligger/hænger uden fastgørelse til væg eller andet og er ikke beskyttet mod fx. at blive trådt på i gangareal. Afløbsrør lader ligeledes til at være udført af ufaglært udendørs og er ikke ført forsvarligt til kloak". Klageren ønsker, at selskabet dækker, at køkkenafløbet bliver tilsluttet faldstamme inden for husets fundament.

Klageren har anført, at køkkenafløbet føres ud af huset over frosthøjde med nærliggende fare for skade til følge, herunder at røret risikerer at blokeres under frost, og at selskabet bør dække ud til fundamentets grænse, så kloak kan føres frosthøjt. Klageren har anført, at besigtigelsesrapporterne – som afgørelserne er bygget på – ikke forholder sig til det forhold, som kla-

Ankenævnet for Forsikring

9.

103243

gen vedrører, og at der derfor bør ses bort fra disse. Selskabet tager kun stilling til hældning, diameter mv. i forbindelse med deres gennemgang, hvilket ikke er relevant for vurderingen af afløbets overgang fra fundament. Klageren har anført, at afløbet ikke kan være udført lovligt på installationstids-punktet, da rørføringen ikke fremgår af byggesagsarkivet - weblager. Seneste tegning er fra 1969, der viser, at afløbet er ført som jernrør over gulv. Klageren har henvist til bilag 1, side 9. Klageren har påpeget, at dette ikke stemmer overens med den faktiske rørføring, der er udført i pvc. Klageren har anført, at rørføringen derfor ikke er udført af en autoriseret fagperson.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren har tegnet basisdækning, der ikke dækker ulovlige kloakledninger uden for ejendommens fundamenter, og at forholdet indvendigt i bygningen ikke udgør nedsat funktion eller en ulovlig vvs-installation. Selskabet har anført, at begge selskabets besigtigelseskonsulenter har vurderet, at det anmeldte forhold hverken mangler funktion eller er ulovligt udført. Selskabet har anført, at begge konsulenter hertil har vurderet, at manglende vandlås kan udbedres for et beløb under forsikringens bagatelgrænse på 5.000 kroner, og at det anmeldte forhold af den grund heller ikke er dækket i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 3.4.

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger en dækningsberettigende skade. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var dækningsberettigende forhold ved køkkenafløbet i eller under bygningen. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren overtog ejendommen den 1/3 2023, og at der ikke er godtgjort manglende eller nedsat funktion af vvs-installationen i eller under bygningen i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 3.2, ligesom der ikke er godtgjort skade i ejer-

Ankenævnet for Forsikring

10.

103243

skifteforsikringens forstand som følge af den måde køkkenafløbet er konstrueret på i bygningen. Nævnet bemærker, at det fremgår af forsikringsbetingelsernes pkt. 2.2, at forsikringen ikke omfatter bl.a. kloakanlæg uden for selve bygningen.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af såvel selskabets besigtigelsesnotat af 28/5 2024 og af 30/9 2024 at der ikke er tale om en ulovlig vvs-installation, og at den omstændighed – at den faktiske rørføring ikke fremgår af oplysningerne på weblager – ikke i sig selv godtgør, at rørføringen ikke er udført af en autoriseret fagperson, eller at installationen på andet grundlag skulle være ulovlig, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.2.

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.



Jørgen Steen Sørensen

formand