

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 20. august 2025 blev i sag nr. 103285:

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 22/3 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Jeg har opdaget, at et afløb i mit hus er blevet sløjfet uden autorisation og uden dokumentation herfor. Dette blev konstateret af en kloakmester den 8. januar 2025 via en kamerainspektion. Afløbet er afblændet med beton, hvilket er i strid med Bygningsreglementet (BR18) § 253 samt lov om autorisation af VVS-installationer § 4, der kræver autoriseret udførelse.

Jeg anmeldte forholdet til min ejerskifteforsikring (Dansk Boligforsikring, police ...) den 14. januar 2025. Forsikringsselskabet har afvist dækning med fire skiftende begrundelser:

1. Ombygning i 2013:

Først blev afvisningen begrundet med, at afløbet var sløjfet som en del af en ombygning i 2013, og at dette fremgik af en kloakskitse fra byggesagen. Jeg bad om at få fremlagt denne skitse, men den blev aldrig udleveret. (Jeg indsendte derefter en formel klage til selskabet)

2. Afløbet har aldrig været en del af kloaksystemet:

Som svar på klagen erkendte forsikringen, at der ikke forelå dokumentation for sløjfningen som hidtil påstået. I stedet ændrede forsikringsselskabet forklaring og hævdede, at afløbet aldrig havde været en del af husets kloak, men et dræn fra en tidligere kalvestald. Denne påstand blev fremsat uden dokumentation.

3. Manglende betydning for den nuværende indretning:

Da jeg igen tilbageviste deres argumentation og påpegede, at afløbet tidligere var fysisk forbundet til kloaksystemet, ændrede selskabet begrundelsen igen. De afviste nu skaden med den begrundelse, at afløbet 'ikke havde betydning for den nuværende indretning af huset', selvom forsikringsbetingelserne ikke stiller krav om dette.

4. Afløbet fører til en ajlebeholder:

Endelig ændrede forsikringsselskabet forklaring en fjerde gang og hævdede, at afløbet skulle have ført til en ajlebeholder og derfor ikke kunne anses som en del af husets kloaksystem. De henviste til en byggesag fra 1986, men kunne ikke fremlægge dokumentation, der understøttede denne påstand.

Jeg har gentagne gange bedt forsikringsselskabet om at dokumentere deres argumenter, men de har ikke fremlagt kloakskitser eller andet bevismateriale. Afløbet var eksisterende på overtagelestidspunktet, og den ulovlige sløjfning er dækningsberettiget ifølge forsikringsbetingelsernes § 3.2. Forsikringsselskabet har nu afsluttet dialogen uden at imødekomme min dokumentation eller give en endelig begrundelse.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg ønsker, at forsikringsselskabet dækker udgifterne til at udbedre den ulovligt sløjfede installation i henhold til det indhentede tilbud fra kloakfirmaet ... , som er udarbejdet i forbindelse med sagen."

Selskabet har den 15/5 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører et afblændet afløb, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at når afløbet på overtagelestidspunktet ikke fungerede som et afløb, udgør afløbet ikke en VVS-installation i ejerskifteforsikringens forstand og er derfor ikke omfattet af basisdækningens VVS-dækning.

Sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen opført i 1950 beliggende ... den 15. december 2021. I forbindelse med handlen tegnede klager en 10-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 4. juni 2021.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser er fremlagt af klager. Tilstandsrapport fremlægges som bilag A.

Den 14. januar 2025 anmeldte klager, at kloakken var ulovlig. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag B. Sammen med anmeldelsen vedlagde klager fotos (bilag C).

Den 28. januar 2025 besigtigede DBF. Besigtigelsesnotatet fremlægges som bilag D.

Den 6. februar 2025 afviste DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 11. marts 2025 fastholdt dækningsafslaget efter korrespondance parterne imellem. Korrespondance fremlægges som bilag E.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække udbedring af afproppet afløb, så det kan benyttes i forbindelse med etablering af et køkken i rummet, hvor afløbet befinder sig.

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

Der er tale om en ejendom opført i 1950. Ejendommen er opført med sadeltag og med massivt murværk.

DBF's besigtigelseskonsulent har i forbindelse med besigtigelsen konstateret, at der i et rum befinder sig et afløbsrør, som på et tidspunkt er blevet afproppet, da rummet, hvor afløbsrøret befinder sig, ikke længere fungerer som et vådrum, men derimod som et almindeligt opholdsrum. Afløbet har derfor ikke nogen funktion.

Som det fremgår på side 1 af klagers brev til nævnet af 22. marts 2025 (klagers bilag), har rummet formentlig tidligere været benyttet som vådrum, hvor der har været installeret vandhane til brug for en frisørsalon og formentlig tidligere blevet benyttet som en stald.

Som det fremgår af side 3 i salgsoptillingen (bilag F) samt et foto fra salgsoptillingen (bilag G), havde gulvafløbet ikke på overtagelsestidspunktet nogen funktion, når afløbet ikke befandt sig i et vådrum, men derimod i et almindeligt opholdsrum.

Når afløbet ikke på overtagelsestidspunktet havde nogen funktion, gør DBF gældende, at gulvafløbet ikke udgør en VVS-installation i ejerskifteforsikringens forstand. DBF fastholder derfor, at forholdet ikke er dækket af vilkårenes pkt. 3.2.

At VVS-installationen ikke udgør en VVS-installation i ejerskifteforsikringens forstand, dokumenteres efter DBF's opfattelse af kendelsen 101104 fra Ankenævnet for Forsikring. I kendelsen lagde ankenævnet bl.a. vægt på, at den omstændighed, at et afløbsrør, ligesom i denne sag, slet ikke var tilsluttet kloak på overtagelsestidspunktet, ikke kunne anses for værende en VVS-installation i ejerskifteforsikringens forstand.

Klager gør gældende, at afpropningen ikke er udført af en autoriseret VVS-mand, og at kloakken derfor er ulovlig, og at forholdet derfor bør være dækket af VVS-dækningen.

Som beskrevet ovenfor finder DBF ikke, at afløbet udgør en VVS-installation i ejerskifteforsikringens forstand. Det har derfor ikke nogen betydning for dækning, at klager fremlægger dokumentation på, at afløbet var ulovligt på udførelses-/opførelsestidspunktet, jf. vilkårenes pkt. 3.2.

Dertil finder DBF heller ikke at den omstændighed, at afpropning er udført af en uautoriseret VVS-mand i sig selv medvirker til, at afløbet udgør en ulovlig VVS-installation på udførelses-/opførelsestidspunktet. Dertil finder DBF ikke, at klager i det hele taget har påvist, at afpropningen er udført af en uautoriseret VVS-mand. Samlet finder DBF ikke, at klager har påvist, at afløbet udgør en ulovlig VVS-installation.

Dertil gør klager gældende, at der i sagsforløbet har været forskellige tilbagemeldinger fra DBF om, hvorledes afløbet tidligere har fungeret mv.

Uanset hvorledes afløbet har været anvendt tidligere, har rummet, hvor afløbet befinder sig, ikke fungeret som et vådrum på overtagelsestidspunktet, og klager kan derfor ikke forvente, at afløbet er fuldt ud funktionsdygtigt. At klager nu har valgt at installere et køkken i hobbyrummet ændrer ikke på, at rummet på overtagelsestidspunktet ikke udgjorde et vådrum. At afløbet ikke kan benyttes til afløb for et køkken, udgør derfor alene bristede forventninger, som ikke er muligt at få dækket af en ejerskifteforsikring."

Klageren har i mail af 19/5 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Forsikringsselskabet har i løbet af sagen fremsat fire forskellige begrundelser for afvisning af dækning. Den seneste begrundelse, fremsat i selskabets svar af 15. maj 2025, er, at afløbet ikke havde funktion ved overtagelsen og derfor ikke er en VVS-installation omfattet af pkt. 3.2. Jeg skal bemærke, at selskabet nu selv anfører, at afløbet tidligere har haft funktion. Dette er en anerkendelse af, at der tidligere har været tale om en egentlig afløbsinstallation, hvilket er i modstrid med selskabets tidligere påstande om, at der aldrig havde været tale om kloak eller funktionel VVS.

Selskabet baserer nu hele afvisningen på, at installationen ikke havde funktion ved overtagelsen. Men dette ændrer ikke ved, at der har været tale om en faktisk installation, som siden er blevet fjernet eller sløjfet. Hvis en VVS-installation er blevet fjernet uden korrekt dokumentation og i strid med reglerne, er det netop en situation, som forsikringsbetingelsernes pkt. 3.2 er tiltænkt at dække.

Besigtigelsesnotatet bekræfter, at afløbet er afproppet med beton. Ifølge Bekendtgørelse om autorisation og drift af VVS-virksomhed § 7, stk. 1, nr. 1, må afpropning af afløbsinstallationer kun udføres af autoriserede kloakmestre. Der foreligger ingen dokumentation for, hvem der har sløjfet installationen, hvornår det er gjort, eller om det er sket i henhold til reglerne. Fraværet af dokumentation for lovlig udførelse gør det til en ulovlig og dækningsberettiget situation.

Selskabet anfører, at jeg ikke har bevist, at arbejdet er udført uautoriseret. Dette er en urimelig bevisbyrde, da det netop er den manglende dokumentation, der udgør problemet. Hvis arbejdet var udført lovligt, burde dokumentation foreligge.

Selskabet henviser til en tidligere kendelse fra Ankenævnet (ANK 101104), hvor der blev afvist dækning, fordi et afløb aldrig havde været i brug. Den kendelse er ikke sammenlignelig med min sag, hvor der har været en faktisk installation, som er blevet fjernet uden dokumentation. ANK 101104 handler om en ny installation, ikke en fjernet eller sløjfet.

Jeg beder derfor nævnet tage stilling til, om en afløbsinstallation, som har eksisteret og er blevet fjernet uden dokumentation og uden korrekt sløjfning, er dækket af ejerskifteforsikringens pkt. 3.2. Efter min vurdering bygger selskabets afvisning på en for snæver og skiftende fortolkning og undlader at forholde sig til det faktiske problem: en ikke-dokumenteret, ulovlig sløjfning af en eksisterende afløbsinstallation."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilbud indhentet af klageren. Uddrag af bilagene gives nedenfor.

Ankenævnet for Forsikring

5.

103285

Det fremgår af tilbud af 14/1 2025 indhentet af klageren:

"

Vedr. Tilkobling af gulvafløbe:

Idet vi takker for behagelig henvendelse, fremsendes hermed tilbud på ovenstående.

Tilbuddet indeholder:

Tv-inspektion af kloak (for at finde hvor kloak løber udv.)
Ophugning af rende, samt boring af hul igennem sokkel
Opgravning til nærmeste kloakrør (medregnet 10meter)
Kloak arbejde inkl. gulvafløb
Reetablering af terræn og belægnings sten
Retablering af betongulv
Maling af betongulv med epoxymaling
Fjernelse af affald

Beløb excl. moms	kr.	43.585,00
Moms 25 %	kr.	10.896,25
I alt incl. moms	kr.	54.481,25

"

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 31/1 2025:

"BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:

Konstruktion/opbygning:

Gulv i værelse beton afsluttet med grå maling.

Eksisterende gulvafløb Blûcher etagevandlås, med sideindløb fra 10x10 cm gulvafløb der står ca. 1,5m Blûcher afløbet.

Beskrivelse:

Der forlægger byggetilladelse fra 2013 hvor eksisterende udhus ombygges til beboelse, i den forbindelse er afløb i værelse ikke blevet genetableret se kloakskitse. Forsikringstager vil nu ombygge værelset til et grovkøkken, da han troede at afløb i værelset var tilsluttet og vil derfor tilslutte afløbsinstallationer til gulvafløbene, som er afblændet. Afløbet har tidligere løbet ind under beboelsen og er afblændet med beton foto 2025 Det er klinkegulv og gulvvarme i den ny beboelse.

Alderen på det skadede:

Før 2013

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

Afløbet er blokeret med beton, men har ikke fungeret som en VVS-installation på overtagelsestidspunktet."

Ankenævnet *for* Forsikring

6.

103285

Det fremgår af klagerens mail til selskabet af 6/2 2025:

"Rummet, der er tale om, er ikke ombygget i 2013, og kloakken har derfor ikke krævet reetablering. Det drejer sig om den oprindelige kloak i rummet, som nu viser sig at være sløjftet uden oplysning herom.

....

Derudover vil jeg præcisere, at jeg ikke ønsker at ombygge rummet til et grovkøkken, men blot at benytte det eksisterende afløb til en vask. Jeg har vedhæftet et billede af det afløb, jeg ønsker at anvende."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"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 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-/opførelsetidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet.

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

...

4.11

Forsikringstagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom den 15/12 2021. Ejendommen er et enfamilieshus fra 1950, hvor der i 2013 blev inddraget et udhus til beboelsen. Udhuset havde efter det oplyste tidligere muligvis været anvendt som stald og til erhverv. Efter inddragelsen af udhuset i beboelsen var der fortsat to synlige afløb i gulvet. Fotos fra salgsopstillingen viser, at sælger anvendte rummet som et opholdsrum. Klageren anmeldte den 14/1 2025, at afløbene/kloakken ikke virkede, og at de var ulovligt sløjfet med beton, uden at klageren var blevet oplyst herom. Der foreligger ikke oplysninger om, hvornår kloak fra afløb er afproppet/sløjfet. Selskabet har afvist at yde dækning. Klageren ønsker, at selskabet dækker udgifterne til at udbedre den ulovligt sløjfede installation i henhold til det indhente tilbud fra kloakfirma. Klageren har vedlagt et tilbud for "tilkobling af gulvafløb" på 54.481,25 kr.

Selskabet har anført, at afløbet på overtagelsestidspunktet ikke havde nogen funktion, og at afløbet derfor ikke udgør en VVS-installation i forsikringsbetingelsernes forstand.

Klageren har anført, at selskabet baserer hele afvisningen på, "at installationen ikke havde funktion ved overtagelsen. Men dette ændrer ikke ved, at der har været tale om en faktisk installation, som siden er blevet fjernet eller sløjfet. Hvis en VVS-installation er blevet fjernet uden korrekt dokumentation og i strid med reglerne, er det netop en situation, som forsikringsbetingelsernes pkt. 3.2 er tiltænkt at dække. Besigtigelsesnotatet bekræfter, at afløbet er afproppet med beton. Ifølge Bekendtgørelse om autorisation og drift af VVS-virksomhed § 7, stk. 1, nr. 1, må afpropning af afløbsinstallationer kun udføres af autoriserede kloakmestre. Der foreligger ingen dokumentation for, hvem der har sløjfet installationen, hvornår det er gjort, eller om det er sket i henhold til reglerne. Fraværet af dokumentation for lovlig udførelse gør det til en ulovlig og dækningsberettiget situation".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 31/1 2025, at "Der forlægger byggetilladelse fra 2013 hvor eksisterende udhus ombygges til beboelse, i den forbindelse er afløb i værelse ikke blevet genetableret se kloakskitse. Forsikringstager vil nu ombygge værelset til et grovkøkken,

da han troede at afløb i værelset var tilsluttet og vil derfor tilslutte afløbsinstallationer til gulv afløbene, som er afblændet. Afløbet har tidligere løbet ind under beboelsen og er afblændet med beton foto 2025. Det er klinkegulv og gulvvarme i den ny beboelse. ... Afløbet er blokeret med beton, men har ikke fungeret som en VVS-installation på overtagelsestidspunktet".

Det fremgår af klagerens mail til selskabet af 6/2 2025, at "Rummet, der er tale om, er ikke ombygget i 2013, og kloakken har derfor ikke krævet reetablering. Det drejer sig om den oprindelige kloak i rummet, som nu viser sig at være sløjfet uden oplysning herom. ... Derudover vil jeg præcisere, at jeg ikke ønsker at ombygge rummet til et grovkøkken, men blot at benytte det eksisterende afløb til en vask. Jeg har vedhæftet et billede af det afløb, jeg ønsker at anvende".

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) ● lovliggørelse af vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses-/opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet". Det fremgår videre af punkt 4.11, at forsikringen ikke dækker "forsikringstagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der er tale om et ældre afløb i en bygning, der tidligere var et udhus, at udhuset i 2013 blev inddraget i beboelse, at afløbet er blevet sløjfet/afproppet på et ukendt tidspunkt, og dermed ikke var funktionelt, og at afløbet derfor – efter nævnets opfattelse – på overtagelsestidspunktet ikke kunne anses som en vvs-installation i ejerskifteforsikringens forstand, jf. herved forsikringsbetingelsernes pkt. 3.2.

Ankenævnet for Forsikring

10.

103285

Nævnet har også lagt vægt på, at rummet i salgsopstillingen fremstod som et opholdsrum, at der i rummet ikke var installationer i form af vandhane, vandrør eller lignende, som var forbundet til afløbet, at afløbene var placeret midt i rummet, og at det på den baggrund må have stået klart for klageren, at afløbene var efterladenskaber fra et tidspunkt, hvor rummet ikke var en del af beboelse og havde en anden funktion. Klageren kunne derfor ikke have en berettiget forventning om, at afløbet var funktionelt.

Nævnet lægger også vægt på, at klageren først konstaterede forholdet, da han 3 år efter overtagelsen ønskede at etablere en vask i rummet, og at forsikringen i henhold til betingelsernes punkt 4.11 ikke dækker "forsikringstagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen".

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jørgen Steen Sørensen

formand