

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 19. november 2025 blev i sag nr. 103439:

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 tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning. I klageskema af 19/4 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Jeg overtog huset, umiddelbart tænkte jeg ikke over, at der var de store fejl ud over et stort hegn, som var væltet. Der var vand på køkkenbordet, da jeg fik nøglerne og jeg kunne ikke finde årsagen. Og virkede vandsystemet ikke rigtigt og jeg kontaktede vandforsyningen og det var ikke hos dem. Jeg havde flere ude at se på det. Og jeg anmelder flere skader efterhånden. Selskabet reagerer ikke lige, senere siger de, at jeg har anmeldt for sent, det er der jo ikke noget med.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Ja, de må jo svare og dække skaderne."

Selskabet har i kommentar af 29/4 2025 til nævnet bl.a.:

"DBF har behandlet flere anmeldelser fra klager. Selskabet kan ikke svare på klagen, før klager uddyber, hvilke forhold der klages over."

Klageren har i kommentar af 16/5 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg klager over:

1. De svarede ikke og jeg måtte gentage.
2. Så siger de, at jeg har anmeldt for sent.
3. Så afviser de mine skader og mangler.
4. Så svarer klagesagsafdelingen ikke.

Ankenævnet for Forsikring

2.

103439

5. Så bliver de meget ubehagelige, da jeg påpeger deres behandling"

Selskabet har i kommentar af 6/6 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Klager har fortsat ikke uddybet, hvilke forhold der klages over. Nævnet anmodes om at afvise klagen, hvis klager ikke uddyber sin klage."

Klageren har i kommentar af 11/6 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Det rene pladder, at de vil have flere oplysninger, det viser jo bare deres korrupte tilgang. De har jo sådan set afvist alt. Det regner ind... vandvarmer virker ikke og heller ikke toilettet. De må jo se på deres mail og deres medarbejders svar"

Klageren har i kommentarer af 18/6 2025 til nævnet bl.a. anført:

"De mener bare, at patronen skal skiftes

...

Oppe fra"

Klageren har i kommentar af 6/7 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg anmeldte også, at vandet var gult, de sagde, at man ikke kunne anmelde det, men det skyldes jo, at vandrørene er tæret"

Selskabet har den 21/7 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører flere forhold, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at forholdene ikke opfylder skadebegrebet eller er anmærket i tilstandsrapporten.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 25. marts 2024. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 8. marts 2024.

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

Den 31. oktober 2024 anmelder klager, at solcellerne ikke virker, det regner ind ad vinduet i køkkenet, toilettet virker ikke, vandet er gult og det regner ind i et værelse. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag C**.

Den 20. og 26. november 2024 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotater fremlægges som **bilag D og bilag E**.

Den 6. januar 2025 dækker DBF opsætning af ny elpatron til solvarmeanlægget og afviser resten af forholdene. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 24. april 2025 fastholder dækningsafslaget. Relevant korrespondance fremlægges som **bilag F**.

Den 23. februar 2025 anmelder klager, at der er træ udenpå gasbetonvæggen (ydervæg), og tagrenden er monteret, så der kan løbe vand ind. Anmeldelse fremlægges som **bilag G**. Den 25. februar 2025 afvises forholdet, da det er anmærket i tilstandsrapporten.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Det er fortsat ikke klart, hvad klager ønsker at opnå med sin klage, hvorfor nedenstående fremstilling medtager alle forhold, som klager har anmeldt til selskabet. Klager opfordres herefter til at bekræfte, at alle forhold, som klager ønsker at klage over, er medtaget i klagesvaret.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 25. marts 2024 var forhold ved ejendommen, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om enfamilieshus fra 1962 med eternitbølgeplader med asbest fra opførelsen af huset.

Solfanger, elpatron og varmtvandsbeholder virker ikke

Besigtigelseskonsulenten vurderer, at solfangerne og el-patron ikke virker til at varme vandet op grundet udløb af levetid. Solfangersystemet vurderes at være over 30 år gammelt. Solfangere og el-patron kører som et redundant system, som skal tage over for hinanden, når der ikke er sol.

I købsaftalen, som fremlægges som **bilag H**, fremgår det på side 5, at solfangerne på taget er koblet fra og ikke virker.

Selskabet vælger at dække udskiftningen af el-patronen og erstatningen er herefter opgjort til 6.500 kr. før fradrag af selvrisiko på 5.000 kr. på baggrund af tilbud fremsendt af klager og et konkret skøn fra skadebehandleren, idet klager ikke indsendte et isoleret tilbud på udskiftning af el-patronen.

Klager har herefter sendt henvendelser fra VVS'er om, at varmtvandsbeholderen også skulle skiftes i forbindelse med udskiftning af el-patronen, hvilket skadebehandleren er kommet klager i møde med. Idet udgift til varmtvandsbeholderen nedskrives i henhold til forsikringsbetingelserne tabel I med 63%, bliver erstatningssummen omtrent den samme som ved erstatningssummen for el-patronen.

Skadebehandleren har herefter anmodet klager om at fremsende faktura for det udførte arbejde, hvilket skadebehandleren ikke har modtaget endnu. Erstatningen kan ikke udbetales, før der føres bevis for erstatningens anvendelse, jf. pkt. 5.5. i forsikringsbetingelserne.

Ankenævnet *for* Forsikring

4.

103439

Det vurderes, at erstatningssummen er opgjort ud fra et skøn, idet klager ikke har formået at kunne indsende et isoleret tilbud på udskiftning af varmtvandsbeholderen eller udskiftning af el-patronen, og der er derfor også taget hensyn til usikkerheder i forhold til prisen i selskabets opgørelse af erstatningen.

Det er derfor selskabets opfattelse, at klager ikke er berettiget til mere end det, som selskabet allerede har anerkendt, og at klager fortsat mangler at fremsende dokumentation for erstatningens anvendelse.

Vandindtrængning fra vindue i køkken og værelse

Ved besigtigelsen kunne besigtigelseskonsulenten generelt erfare, at taget er i ringe stand. Der er konstateret vandindtrængning i vindueslysninger mod vest og mod øst (værelse og køkken).

Årsagen til vandindtrængningen er ifølge besigtigelseskonsulenten, at regnvand kan løbe bagom tagrende og ned i konstruktionen. Derudover blev der konstateret defekte tagplader langs vindskeden mod syd, og flere tagplader ses forsøgt repareret med en overstrygning af bitumen.

I tilstandsrapporten er der i pkt. 7 og 8 anmærket, tagpladerne ses med skader og en del forvittringer og enkelte steder med revner, samt at der er monteret brædebeklædning på facader under tagrenden, hvilket kan medføre følgeskader på underliggende konstruktioner.

Anmærkningen vurderes at beskrive tagets og klimaskærmens tilstand tilstrækkeligt, så klager har haft mulighed for at danne sig et retvisende billede af taget og generelt klimaskærmens tilstand inden købet af ejendommen. Derudover har klager i forbindelse med handlen fået udleveret en visuel tilstandsrapport, som fremlægges som **bilag I**, hvor problematikkerne med taget og tagrenderne er illustreret i form af billeder og beskrivelser.

Da forholdet skønnes at være anmærket tilstrækkeligt i tilstandsrapporten, falder forholdene udenfor dækning under ejerskifteforsikringen, jf. pkt. 4.1. i forsikringsbetingelserne.

Toilet

Forholdet er anmærket den 31. oktober 2024 – godt 7 måneder efter overtagelsestidspunktet – og er afvist i selskabets visitationsafdeling uden besigtigelse af forholdet.

Da toilettet er det eneste toilet på ejendommen, har det formodningen imod sig, at forholdet skulle være til stede på overtagelsestidspunktet og falder derfor udenfor dækning, jf. pkt. 3.5. i forsikringsbetingelserne. Desuden har selskabets visitationsafdeling vurderet, at forholdet ikke vil overstige klagers selvrisiko på 5.000 kr. at udbedre og kan derfor ikke anmeldes under ejerskifteforsikringen, jf. pkt. 3.4. i forsikringsbetingelser.

Klager opfordres til at indsende et tilbud på udskiftning af toilettet, såfremt det viser sig, at forholdet har været til stede på dagen for overtagelsen og overstiger selvrisikoen på 5.000 kr. at udbedre.

Vandet er gult

Besigtigelseskonsulenten kan ved besigtigelsen konstatere, at der kommer gult vand ud af hanerne ved tappestederne flere steder i huset. Det gule vand viser sig primært ved det varme vand.

Tryk på både varmt og koldt vand er acceptabelt, selvom trykket nogle steder var lavere end andre.

Det konkluderes på baggrund af undersøgelsen af installationen, at den gule farve i vandet skyldes, at installationen i lang tid ikke har været i brug, og at vandrørene generelt er af ældre dato. Besigtigelseskonsulenten oplyser desuden, at det gule vand forsvinder, når hanen tændes i noget tid.

Installationen er udført lovligt på udførelsestidspunktet, og der er ikke vurderet at være tale om nedsat funktion af installationen, og forholdet dækkes derfor ikke under ejerskifteforsikringen, jf. pkt. 3.2. i forsikringsbetingelserne.

Opfugtede gulve

Der kunne konstateres fugt flere steder i gulvene i de forskellige rum i ejendommen. Sokkelkonstruktionen er udført i massiv beton, og der kunne derfor konstateres kuldebroer ved ydervægge på alle gulve i ejendommen. Den eneste varmekilde i ejendommen var en luft til luft varmepumpe placeret i stuen.

Fugten skyldes til dels almindeligt forekommende opstigende grundfugt, overisolering af gulvkonstruktioner i henhold til sælgeroplysninger, kuldebroer fra konstruktionen af soklen samt aktuelle utætheder fra taget, som har givet følgeskader på gulvet.

I tilstandsrapporten er det beskrevet i punkt 15, 18, 19, 22, 23 og 24, at der enten er konstateret fugt i gulvkonstruktionen eller at der er risiko for, at der sker opstigende grundfugt grundet overisolering af gulvkonstruktionen iht. sælgers oplysninger.

Forholdet er derfor undtaget for dækning, da klager har haft en rimelig formodning om, at der kunne være forhøjede fugtværdier i gulvkonstruktionen i huset.

Derudover er det bemærket i tilstandsrapporten med gråt hus, at der kun kan findes en varmekilde i huset og at øvrige rum er uden varmekilde. Dette er også pointeret overfor klager i selskabets afgørelse, idet det er problematisk, hvis ikke huset opretholder en acceptabel indetemperatur og dermed kan medføre skader på huset.

Opfugtet træbeklædning på gasbeton

Den 24. februar anmelder klager, at der er træ udenpå gasbeton og tagerenderne på begge sider af huset går ind under træet, så vand kan trænge ind.

Forholdet er afvist uden besigtigelse, da forholdet er tilstrækkeligt beskrevet i tilstandsrapporten pkt. 8 med et rødt hus. Bygningssagkyndige beskriver endvidere, at vandet kan løbe ned i underliggende konstruktioner med risiko for fugtindtrængning og følgeskader.

Der er ikke oplyst, at forholdet skulle være anderledes end beskrevet i tilstandsrapporten, og forholdet afvises derfor.

Overordnet gør DBF på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 25. marts 2024 var forhold ved ejendommen, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Klager har desuden ikke anta-

Ankenævnet for Forsikring

7.

103439

geliggjort, at der er forhold ved ejendommen, som skal undersøges nærmere af en ekstern undersøgelse.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i kommentar af 22/7 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Den visuelle tilstandsrapport kan ikke bruges, da den må være fra året før, den viser beboelse og tidligere ejer flyttede i juni 2023"

Klageren har i kommentar af 21/8 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Energi mærket er lavet den 28/3/23 af samme firma, som har lavet tilstandsrapporten, så tilstandsrapporten er nok fra samme dato, der kan jo ske meget på et år, det er jo ikke ok, firmaet er ligeglade"

Sekretariatet har bedt selskabet om at fremlægge tilbud og korrespondance, som selskabet har modtaget fra klagerens vvs'er. Selskabet har i kommentar af 17/10 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har endelig modtaget de to tilbud i sit hele fra skadebehandleren. Bemærk, at der på det ene blot er en samlet pris på udskiftning af varmtvandsbeholder og udskiftning af toilet, og at vi har bedt kunden om at indsende et specificeret tilbud på toilettet i klagesvaret."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 8/3 2024 fremgår bl.a.:

6		Der er nedbrydning i vindskede ved skorsten mod syd.	Yderligere nedbrydning må forventes.	-
---	---	--	--------------------------------------	---

Ankenævnet for Forsikring

8.

103439

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
7		Der er en del forvitring i flere tagplader der er skader på tagplader ved vindskede mod nord. Enkelte tagplader er med revner. Tagplader vurderes at have meget kort restlevetid.	Forholdet giver risiko for fugtindtrængning og følgeskader i underliggende konstruktion.	-

BEBOELSE - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
8		Der er monteret bræddebeklædning på facader. Mod øst er beklædning monteret under tagrenden.	Det vurderes, at der er risiko for fugtindtrængning og følgeskader i de underliggende konstruktioner, hvis vand fra tagrende løber ud over bagkant af tagrende.	-

...

10		Flere murvinger i gavle er ikke afdækkede.	Der er risiko for, at fugt kan trænge ind og give følgeskader.	-
----	---	--	--	---

...

BEBOELSE - Stueplan - Gang mod syd

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
15		Der er efterisoleret i trægulvet mod jord i stue, værelse og gangen.	Der er risiko for, at der kan opstå følgeskader i gulvkonstruktionen, fra opstigende jordfugt.	-

BEBOELSE - Stueplan - Stueplan generelt

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
16		Der er kun varmekilder i stuen. Øvrige rum er uden varmekilder.	-	-

...

Ankenævnet for Forsikring

9.

103439

BEBOELSE - Stueplan - Stue				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
18		Der er efterisoleret i trægulvet mod jord i stue, værelse og gangen.	Der er risiko for, at der kan opstå følgeskader i gulvkonstruktionen, fra opstigende jordfugt.	-

BEBOELSE - Stueplan - Værelse ved stue				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
19		Der er efterisoleret i trægulvet mod jord i stue, værelse og gangen.	Der er risiko for, at der kan opstå følgeskader i gulvkonstruktionen, fra opstigende jordfugt.	-

...

BEBOELSE - Stueplan - Værelse mod syd

...

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
22		Der er opsat isolering på indvendige vægge.	Konstruktion er uhensigtsmæssig, og det kan ikke udelukkes, at der er, eller vil, opstå skader mellem beklædningen og væggen samt de omkringliggende konstruktioner, fra kondens på bagsiden af facademur.	-

BEBOELSE - Stueplan - Rum mod nord				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
23		Der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i vægge/sokkel under jord, i rum mod nord.	-	Der må påregnes opfugtning i vægge/sokkel placeret under terrænniveau.
24		Der er målt opfugtning i betongulvet i rum mod nord, fordi gulvet er placeret under terrænniveau.	-	Der må påregnes opfugtning i gulv placeret under terrænniveau.

...

OVERDÆKKET TERRASSE - TAG				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning

...

Ankenævnet for Forsikring

10.

103439

29		Plasttagplader er misfarvede og deformeret af overophedning. Der er desuden enkelte huller i tagpladerne.	Forholdet giver risiko for fugtindtrængning og følgeskader i underliggende konstruktion.	-
----	---	---	--	---

Af købsaftale af 11/3 2024 fremgår bl.a.:

"Konkret ansvarsfraskrivelse vedr. solfanger

Sælger oplyser, at solfangerne på taget er koblet fra og ikke virker. Sælger fralægger sig ethvert ansvar som følge heraf, og køber accepterer, at der, hverken nu eller senere, kan gøres krav gældende mod sælger eller sælgers ejendomsmægler. Parterne er enige om, at der er taget højde for dette forhold i købesummen."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 19/11 2024 fremgår bl.a.:

"Konklusion

Anmeldt forhold skyldes dels jordfugt og lidt vand fra utætheder i taget. Der er massive kuldebroer fra sokkel og gulvet virker koldt.

Forholdet har været til stede ved overtagelsen.

Gulv og vægge i disp. rum mod nord er godt beskrevet i TR.

Gulve i stuen, værelset og gangen er godt beskrevet i TR

Det er problematisk at der ikke er varmekilder i alle rum på grund af det forholdsvis dårligt isolerende hus i vægge og gulve mv. det øger chancen for skimmel mv.

Byggesag, digitale oplysninger, historik

1962 Huset bygges

1976 om -og tilbygning

1982 Afløbs forhold ændres

1995 Overdækket terrasse/udhus på 28 m2

Bygningsarkivet er lukket for offentlig adgang"

Af selskabets besigtigelsesnotat af 19/11 2024 fremgår bl.a.:

"Konklusion

Utætheder over vinduet mod vest skyldes hovedsagelig at vandet kan løbe bagom tagrende og ned i konstruktionen samt formentlig også at asfaltbånd under rygning mangler. Det ses også at terrasse taget i PVC er ført ind under tagrenden og også kan medføre vandindtrængen.

I gavlen mod syd ses det at der er flere defekte tagplader langs vindskeden og også at dækbrædtet sidder lidt skævt og er nedbrudt, her mangler tilsyneladende også rygningbånd. Utætheder over køkkenvinduet mod øst skyldes hovedsagelig at vandet kan løbe bagom tagrende og ned i konstruktionen. Her er også defekte tagplader, flere ses overstrøget med bitumen. Der er en del taghætter i området ved køkkenen men umiddelbart ser de intakte ud.

Forholdet har været til stede ved overtagelsen og er også i store træk nævnt i tilstandsrapporten"

Af selskabets besigtigelsesnotat af 6/12 2024 fremgår bl.a.:

"1. Gult vand kommer ud af vandhanerne.

Konstruktion/opbygning:

Lige udenfor køkkenvinduet sidder vandmåler i brønd og her går det ind til huset i galvaniseret jernrør og er så fordelt rundt i huset til tapstederne i køkken og badeværelse og ind til teknik der er i hjørnet overfor toiletet, det meste er synlige rør ved loftet i badeværelse og er synlig i køkken fra via gulvet.

Beskrivelse:

Der kan på (billede 1) ses hen af siden af huset og under vinduet ses brønd til vandmåler (billede 2,3) inde i huset ses køkken på (billede 4) og der hvor vandet til køkken kommer op ses til højre for vasken (billede 5,6) være født ind i vaskeskaben på (billede 7-9) og koldvand ses med fint tryk på (billede 10) og vandet ses klar på (billede 11,12) og varmtvand ses lav og mere gullig (billede 13,14) og videre ind mod bad ses på (billede 15,16) og i hjørnet ved vask ses koldvand komme ind og ført videre til vask, badekar og toilet og beholder (billede 17-19). varmtvand ses fint tryk og efter skylning klar (billede 20-22) og koldvand ses på (billede 23,24) ca. 2-3 l/min og lav og svært at få det gule vand til at forsvinde. Videre over i badekarret ses på (billede 25-27) varmtvand fint og også klar efter kort tid. Koldvand ses på (billede 28,29) lavere tryk som ved vasken. Vandet ses her klar (billede 30,31). Rør til kold og varmtvand ses være ført videre ved loftet til toilet og beholder på (billede 32,33,42)

Konklusion:

Årsag til gult vand skyldes installationer ikke er brugt så ofte og tapsteder med lavere tryk ud kan ikke bruges og skylles ud når det skal da rør også er af ældre dato.

Alderen på det skadede:

Rør er fra 1962 og solbeholder er fra 1993-1994.

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

Der er gult vand når det ikke bliver brugt så ofte samt med et lavere tryk ud og derved svært at få til at fungere hvor der ved haner med større flow ud kan skylles ud så der ikke er gult vand og vurderes kunne fungere der.

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

Det har været en sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunktet.

Er der følgeskader?:

Der er ingen følgeskader.

Er brugbarhedsværdien væsentlig nedsat?:

Der er lavere tryk på nogle tapsteder og det gør at der ikke kan skylles ordentlig ud og kan derfor ikke bruges efter hensigten der.

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.

...

2. Solfanger til varmt brugsvand virker ikke.

Konstruktion/opbygning:

Der er i hjørnet i badeværelse overfor toilet solfanger beholder med 300 l fra ... og med styring fra ... solvarme der er el-patron monteret i siden af beholderen. Solsystemet står på 0 bar i solkredsen og beholder med en lav temperatur på knap 25 [grader] anlægget er fra 1993-1994.

Beskrivelse:

Solbeholder kan ses på (billede 34) og styring ses på (billede 35,36,37) fra ... og med lavt tryk ca. 0 bar og årgang 1993 bag på. Mærkeplade på beholder ses på (billede 38) og her står der 1994. El-patron ses på (billede 39,40) stående på 65-70 [grader] og rør og pumpe mm. ses over på (billede 41-45) solfanger ses på taget på (billede 46-48). på (Flir 1) ses varmtvand ca. temp. frem mod tapstederne og ved vask og badekar ses på (flir 2,3).

Konklusion:

Årsag til solfanger ikke fungerer og varmtvand er for lav, skyldes at der er et lavere tryk på solkredsen, samt el-patron vurderes ikke fungerer som den primære opvarmning, for når sol ikke kan levere skal el-patronen sætte ind og levere til opvarmningen set punkt.

Alderen på det skadede:

Anlæg er fra 1993-1994.

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

Ja, det virker ikke som det skal.

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

Det har været en sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunktet.

Er der følgeskader?:

Der er ingen følgeskader.

Er brugbarhedsværdien væsentlig nedsat?:

Det kan ikke bruges efter hensigten, og skal tjekkes op på af elektriker og vvs for hvad der er defekt og hvad der virker.

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:

...

Regres: JA/NEJ

Tænker at sælger har været bevist om dette da kunde har oplyst at der ikke har været varmt vand og nogle steder med dårligere tryk, og kunde bor i ... så er der kun engang imellem hun er på adressen.

UDBEDRING:**Beskrivelse af udbedring af det skadede:****1. Gult vand kommer ud af vandhanerne.**

Der er gult vand når der åbnes men der hvor vandtrykket er fint forsvinder det efter kort tid på både koldt og varmt brugsvand og der hvor tryk er lavt vil der ikke være nok til at få skyllet rørene igennem og vil derfor kræve at rør skilles ad ved tapsteder med lavt vandtryk og få det rensed op og hvis der skal udskiftes rør vil det være afskrivning på disse rør iht. tabel G. og da det er ok nogle steder med kold og andre steder varmt virker det til at være lokalt og start derfor med rens, vvs må efterfølgende vende tilbage hvis det ikke kan lade sig gøre med tilbud på udskiftning af tilstoppet rør.

2. Solfanger til varmt brugsvand virker ikke.

Der skal undersøges på om el-patron kan komme til at fungere eller om der skal nu til få som det ser ud virker denne ikke da den burde opvarme brugsvandet da det er sat til 65-70 [grader] bør

undersøges af elektriker. Solkredsen bør undersøges om pumpe og system fungere da der er lavt tryk og om der kan cirkulere rundt i solkredsen fra fanger til beholder når solen er på, dette bør undersøges af vvs. Hvis det er ny beholder vil der være afskrivning iht. tabel H.

Omkostningerne til det skadede:

1. rens lokalt under bagatelgrænsen.
2. der skal først undersøges og fremsendes tilbud derefter med udbedring.

...

YDERLIGERE BEMÆRKNINGER MED RELEVANS FOR SAGEN:

Hvad er oplyst af dig ved besigtigelsen:

Har spurgt og hvorfor det først er anmeldt nu da det var slut marts hun overtog. Måske hun kan fremsende noget mere dok. på det har været tilstede ved overtagelsen.

Hvad er oplyst til dig ved besigtigelsen:

At hun kun har været der nogle gange og har haft lukket for vandet når hun ikke er der."

Af tilbud af 16/1 2025 fra klagerens vvs-firma fremgår bl.a.:

"Vedr: varmtvandsbeholder

I det vi takker for henvendelsen, har vi hermed fornøjelsen at fremsende tilbud.

Fast tid og pris.

[Vvs-firma] tilbyder herved i henhold til aftale at udføre arbejdet under vvs-entreprisen vedrørende Varmtvandsbeholder og toilet.

I tilbuddet er der medregnet nødvendige bi ydelser som f.eks. ophæng/ beslag, fittings, afløb, nødvendige ventiler og bæringer, skruer m.v, uanset om det er vist og eller beskrevet til arbejdets fulde færdiggørelse. Arbejdet bliver udført i henhold til de pågældende materialeproducenters anvisninger og i god håndværks[mæssig] udførelse.

Solfanger bliver ikke pillet ned, de bliver liggende på taget

Tilbuddet indeholder

1 stk. 110 Liter El-varmtvandsbeholder

1 stk. ifø sign toilet

1 stk. Toilet sæde soft close

1 stk. afløb fra håndvask.

1 stk. El arbejde for varmtvandsbeholder

Bortskaffelse af eksisterende solvarme beholder og toilet.

Montering og levering alt

klar til brug

Tilbud sum incl. Moms. 23.530.00 kr.

Levering efter aftale. Prisen incl. Moms. Tilbuddet gælder i 3 uger. d.d. Der tages forbehold for prisstigninger efter en mdr."

Af mail af 25/2 2025 fra selskabet til klageren fremgår bl.a.:

"Så har vi alderen 2007/2008 - men hvad er prisen alene på den 110 l varmtvandsbeholder?"

Ankenævnet for Forsikring

15.

103439

Af mail af 26/2 2025 fra klagerens vvs-firma fremgår bl.a.:

"Varmtvandsbeholder koster ca. 7000 kr. så er der arbejdet med afmontere og sætte den ny op ved siden af"

Af mail af 27/2 2025 fra selskabet til klageren fremgår bl.a.:

"Tak for prisen på vandvarmeren.

Så lad os gå ud fra en skadesum på kr. 10.000,00 inkl. opsætning.

Så dækker vi pga. alder iht. tabel I med 63% svarende til kr. 6.300,00.

Herfra skal trækkes selvrisko på kr. 5.300,00. Dette vil således give en udbetaling på kr. 1.000,00.

Og så har jeg i virkeligheden imødekommet dig langt, idet vi reelt dækker for en el-patron."

Af mail af 24/4 2025 fra selskabet til klageren fremgår bl.a.:

"Vi har ved e-mail af 6. januar 2025 tilbudt at dække udskiftning af en defekt el-patron til opvarmning af varmt brugsvand. Ved e-mail af 28. januar 2025 er erstatningen foreløbigt opgjort til kr. 1.500 efter fradrag af selvrisko. Erstatningen udbetales mod fremsendelse af faktura. Vi har desuden gjort dig opmærksom på, at såfremt du vælger at udskifte til ny vandvarmer, vil erstatningen blive opgjort iht. forsikringsbetingelsernes pkt. 5.3, da der er tale om en ældre vandvarmer."

Af mail af 25/4 2025 fra klageren til selskabet fremgår bl.a.:

"Der skal ny vandvarmer op, at udskifte den patron hjælper ingenting og for at vandvarmeren kan komme ud, skal toilettet væk"

Af mail af 12/5 2025 fra selskabet til klageren fremgår bl.a.:

"Dette er jo en fin fagmandsmæssig forklaring på, at toilettet bliver nødt til at aftages og sættes på igen - for at få plads til at beholderen overhovedet kan komme ud fra badeværelset.

Det er fint, for så ved jeg nu at der netop vil være noget ekstra arbejds løn der skal dækkes til den proces, men jeg ved ikke præcis hvor meget. Det er derfor at vi normalvis skal have et uspec. tilbud i forhold til det som forsikringen dækker.

Jeg kan godt 'gætte' hvad det koster – for umiddelbart tager det måske en time ekstra at tage toilet af og sætte det på igen.

Forklaringen fra din håndværker er ikke ensbetydende med, at forsikringen skal dække for opsætning af et nyt toilet. På dit indhentede tilbud er der også inkluderet et nyt toilet.

Jeg har stadig ikke modtaget den konkret regning på arbejderne. Ligger du inde med en regning – så indsend endelig den – så vil jeg forsøge at regne det hele ud."

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)
- lovgiggørelse af vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses-/opførelsetidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet.

...

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

3.5 Dækningen er betinget af:

- at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen.
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1 Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

4.4 Forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til før forsikringsaftalens indgåelse. Det gælder dog ikke i forhold til skader, der ikke er omtalt i tilstandsrapporten, men som afdækkes ved teknisk revision, og som inden forsikringsaftalens indgåelse, kommer til køberens kendskab ved modtagelse af teknisk revisors rapport.

...

5. Erstatningsberegning

5.1 Erstatningen beregnes som nyværdierstatning.

Ankenævnet for Forsikring

17.

103439

5.2 Erstatningen fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at reparere, genoprette eller genopføre det beskadigede ved brug af samme byggemåde og på samme sted.

5.3 Der afskrives i erstatningssummen som følge af slid og ælde i overensstemmelse med de afskrivningstabeller, der er vedlagt som bilag A.

...

5.5 Dansk Boligforsikring A/S udbetaler kun erstatning, hvis det pågældende forhold udbedres eventuelt ved genanskaffelse eller udskiftning med noget tilsvarende.

Erstatningen forfalder til udbetaling, når der er ført bevis for erstatningens anvendelse.

Erstatningskravet bortfalder i det omfang, der ikke inden 3 år fra selskabets opgørelse af erstatningen, er ført bevis for erstatningens anvendelse i henhold til dette pkt. 5.

...

Bilag A

Afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele

...

Bygningsdel – Vandsystem

Afskrivningstabel

...

Varmtvandsbeholdere (gennemstrømning)

Tabel I

...

Tabel I	
Alder indtil	Erstatning
9 år	100%
12 år	93%
15 år	78%
18 år	63%
21 år	48%
24 år	37%
27 år	30%
30 år	23%
Mere end 30 år	20% (vinyl, laminat, kork 0%)

"

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1962 med en tagbelægning af eternitbølgeplader med asbest. Klageren overtog ejendommen den 25/3 2024 og anmeldte den 31/10 2024, at solceller til det varme vand ikke virkede, at det regnede ind ad vinduet i køkkenet, at toilettet ikke virkede, at vandet fra hanen var gult, og at det regnede ind i et værelse. Selskabet besigtigede ejen-

Ankenævnet for Forsikring

18.

103439

dommen den 19/11 og den 26/11 2024. Selskabet meddelte dækning til ny elpatron til solvarmeanlægget. Selskabet meddelte efterfølgende dækning til ny varmtvandsbeholder med 63 %, jf. afskrivnings-tabel I og fradrag af selvrisko. Selskabet har afvist øvrige forhold. Klageren anmeldte den 23/2 2025, at der var træ uden på gasbeton, og at tagrender på begge sider af huset gik ind under træet, så vand trængte ind. Selskabet afviste dækning, idet forholdet var anmærket i tilstandsrapporten.

Klageren ønsker dækning. Nævnet lægger til grund, at klagen angår nedenstående klagepunkter.

Solfanger, elpatron og varmtvandsbeholder

Klageren har anført, at vandvarmeren ikke virker.

Selskabet har meddelt dækning til opsætning af ny elpatron til solvarmeanlægget. Selskabet har efterfølgende meddelt dækning til ny varmtvandsbeholder med 63 %, jf. afskrivningstabel I og med fradrag af selvrisko.

Selskabet har anført, at "Selskabet vælger at dække udskiftningen af el-patronen og erstatningen er herefter opgjort til 6.500 kr. før fradrag af selvrisko på 5.000 kr. på baggrund af tilbud fremsendt af klager og et konkret skøn fra skadebehandleren, idet klager ikke indsendte et isoleret tilbud på udskiftning af elpatronen. Klager har herefter sendt henvendelser fra VVS'er om, at varmtvandsbeholderen også skulle skiftes i forbindelse med udskiftning af el-patronen, hvilket skadebehandleren er kommet klager i møde med. Idet udgift til varmtvandsbeholderen nedskrives i henhold til forsikringsbetingelserne tabel I med 63%, bliver erstatningssummen omtrent den samme som ved erstatningssummen for el-patronen. Skadebehandleren har herefter anmodet klager om at fremsende faktura for det udførte arbejde, hvilket skadebehandleren ikke har modtaget endnu. Erstatningen kan ikke udbetales, før der føres bevis for erstatningens anvendelse, jf. pkt. 5.5. i forsikringsbetingelserne. Det vurderes, at erstatningssummen er opgjort ud fra et skøn, idet klager ikke har formået at kunne indsende et isoleret tilbud på ud-

skiftning af varmtvandsbeholderen eller udskiftning af el-patronen, og der er derfor også taget hensyn til usikkerheder i forhold til prisen i selskabets opgørelse af erstatningen".

Det fremgår af købsaftale af 11/3 2024, at "Sælger oplyser, at solfangerne på taget er koblet fra og ikke virker. Sælger fralægger sig ethvert ansvar som følge heraf, og køber accepterer, at der, hverken nu eller senere, kan gøres krav gældende mod sælger eller sælgers ejendomsmægler. Parterne er enige om, at der er taget højde for dette forhold i købesummen".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 6/12 2024, at "Der er i hjørnet i badeværelse overfor toilet solfanger beholder med 300 l fra ... og med styring fra ... solvarme der er el-patron monteret i siden af beholderen. Solsystemet står på 0 bar i solkredsen og beholder med en lav temperatur på knap 25 [grader] anlægget er fra 1993-1994. ... Årsag til solfanger ikke fungere og varmtvand er for lav, skyldes at der er et lavere tryk på solkredsen, samt el-patron vurderes ikke fungere som den primære opvarmning, for når sol ikke kan levere skal el-patronen sætte ind og levere til opvarmningen set punkt. ... Det kan ikke bruges efter hensigten, og skal tjekkes op på af elektriker og vvs for hvad der er defekt og hvad der virker". Omkring udbedringen fremgår det, at "Der skal undersøges på om el-patron kan komme til at fungere eller om der skal nu til få som det ser ud virker denne ikke da den burde opvarme brugsvandet da det er sat til 65-70 [grader] bør undersøges af elektriker. Solkredsen bør undersøges om pumpe og system fungere da der er lavt tryk og om der kan cirkulere rundt i solkredsen fra fanger til beholder når solen er på, dette bør undersøges af vvs. Hvis det er ny beholder vil der være afskrivning iht. tabel H". Det fremgår, at "Tænker at sælger har været bevist om dette da kunde har oplyst at der ikke har været varmt vand og nogle steder med dårligere tryk, og kunde bor i ... så er der kun engang imellem hun er på adressen", og at "hun kun har været der nogle gange og har haft lukket for vandet når hun ikke er der".

Klageren har fremlagt tilbud af 16/1 2025 fra et vvs-firma vedrørende varmtvandsbeholder, toilet og afløb på 23.530 kr. Det fremgår af mail af 26/2 2025 fra vvs-firmaet, at "Varmtvandsbeholder koster ca. 7000 kr. så er der arbejdet med afmontere og sætte den ny op ved siden af".

Ankenævnet for Forsikring

20.

103439

Det fremgår af mail af 25/2 2025 fra selskabet til klageren, at "Så har vi alderen 2007/2008 – men hvad er prisen alene på den 110 l varmtvandsbeholder?"

Det fremgår af mail af 27/2 2025 fra selskabet til klageren, at "Tak for prisen på vandvarmeren. Så lad os gå ud fra en skadesum på kr. 10.000,00 inkl. opsætning. Så dækker vi pga. alder iht. tabel I med 63% svarende til kr. 6.300,00. Herfra skal trækkes selvrisko på kr. 5.300,00. Dette vil således give en udbetaling på kr. 1.000,00. Og så har jeg i virkeligheden imødekommet dig langt, idet vi reelt dækker for en el-patron".

Det fremgår af mail af 12/5 2025 fra selskabet til klageren, at "Dette er jo en fin fagmandsmæssig forklaring på, at toilettet bliver nødt til at aftages og sættes på igen - for at få plads til at beholderen overhovedet kan komme ud fra badeværelset. Det er fint, for så ved jeg nu at der netop vil være noget ekstra arbejds løn der skal dækkes til den proces, men jeg ved ikke præcis hvor meget. Det er derfor at vi normalvis skal have et uspec. tilbud i forhold til det som forsikringen dækker. Jeg kan godt 'gætte' hvad det koster – for umiddelbart tager det måske en time ekstra at tage toilet af og sætte det på igen. Forklaringen fra din håndværker er ikke ensbetydende med, at forsikringen skal dække for opsætning af et nyt toilet. På dit indhentede tilbud er der også inkluderet et nyt toilet. Jeg har stadig ikke modtaget den konkrete regning på arbejderne. Ligger du inde med en regning – så indsend endelig den – så vil jeg forsøge at regne det hele ud".

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger forhold, som på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade, ligesom klageren skal bevise, at vvs-installationer er med manglende eller væsentligt nedsat funktion, og at selskabets erstatning er utilstrækkelig.

Nævnet kan ikke kritisere, at selskabet har afvist at dække udgiften til solfanger, idet det fremgår af købsaftalen, at solfanger på taget er koblet fra og ikke virker. Klageren var således bekendt med forholdet forud for købet af ejendommen.

Nævnet finder, at der ikke er grundlag for at kritisere størrelsen af den af selskabet tilbudte erstatning for udskiftning af varmtvandsbeholderen, idet nævnet dog bemærker, at selskabet alene er berettiget til at fratrække selvrisiko med 5.000 kr.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at den af selskabet tilbudte erstatning for varmtvandsbeholderen er utilstrækkelig, ligesom klageren ikke har bevist, at der er yderligere udgifter forbundet med afmontering og opsætning end tilbudt af selskabet. Klagerens vvs'er har anført, at varmtvandsbeholderen koster ca. 7.000 kr., og at udgiften til afmontering og opsætning kommer herudover. Selskabet har på baggrund heraf opgjort erstatningen for varmtvandsbeholderen og arbejds løn til skønsmæssigt 10.000 kr. Selskabet er i henhold til forsikringsbetingelserne berettiget til at afskrive i erstatningssummen som følge af slid og ælde, jf. forsikringsbetingelsernes afskrivningstabel I, hvorefter erstatningen udgør 63 %.

Det forhold, at toilettet skal afmonteres, for at varmtvandsbeholderen kan komme ud fra badeværelset, gør ikke, at klageren er berettiget til et nyt toilet.

Toilet

Klageren har anført, at toilettet ikke virker.

Selskabet har anført, at "Forholdet er anmærket den 31. oktober 2024 – godt 7 måneder efter overtagelsestidspunktet – og er afvist i selskabets visitationsafdeling uden besigtigelse af forholdet. Da toilettet er det eneste toilet på ejendommen, har det formodningen imod sig, at forholdet skulle være til stede på overtagelsestidspunktet og falder derfor udenfor dækning, jf. pkt. 3.5. i forsikringsbetingelserne. Desuden har selskabets visitationsafdeling vurderet, at forholdet ikke vil overstige klagers selvrisiko på 5.000 kr. at udbedre og kan derfor ikke anmeldes under ejerskifteforsikringen, jf. pkt. 3.4. i forsikringsbetingelser. Klager opfordres til at indsende et tilbud på udskiftning af toilettet, såfremt det viser sig, at forholdet har været til stede på dagen for overtagelsen og overstiger selvrisikoen på 5.000 kr. at udbedre".

Ankenævnet for Forsikring

22.

103439

Klageren har fremlagt tilbud af 16/1 2025 fra klagerens vvs-firma vedrørende varmtvandsbeholder, toilet og afløb på 23.530 kr.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at toilettet på overtagestidspunktet var med manglende eller væsentligt nedsat funktion, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.2 og 3.5, ligesom klageren ikke har bevist, at forholdet ikke kan udbedres for under forsikringens selvriskobeløb på 5.000 kr., jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.4. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Det forhold, at toilettet skal afmonteres, for at varmtvandsbeholderen kan komme ud fra badeværelset, gør ikke, at klageren er berettiget til et nyt toilet.

Vandet er gult

Klageren har anført, at vandet er gult, idet vandrørene er tærede.

Selskabet har anført, at besigtigelseskonsulenten ved besigtigelsen har konstateret, at der kommer gult vand ud af hanerne ved tappestederne flere steder i ejendommen. Det gule vand viser sig primært ved det varme vand. Tryk på både varmt og koldt vand er acceptabelt, selvom trykket nogle steder var lavere end andre. Det konkluderes på baggrund af undersøgelsen af installationen, at den gule farve i vandet skyldes, at installationen i lang tid ikke har været i brug, og at vandrørene generelt er af ældre dato. Besigtigelseskonsulenten har desuden oplyst, at det gule vand forsvinder, når hanen tændes i noget tid. Installationen er udført lovligt på udførelsestidspunktet, og der er ikke vurderet at være tale om nedsat funktion af installationen, hvorfor forholdet ikke dækkes under ejerskifteforsikringen, jf. punkt 3.2 i forsikringsbetingelserne.

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 6/12 2024, at "Der kan på (billede 1) ses hen af siden af huset og under vinduet ses brønd til vandmåler (billede 2,3) inde i huset ses køkken på (billede 4) og der hvor vandet til køkken kommer op ses til højre for vasken (billede 5,6) være født ind i vaskeskaben på (billede 7-9) og koldvand ses med fint tryk på (billede 10) og vandet

ses klar på (billede 11,12) og varmtvand ses lav og mere gullig (billede 13,14) og videre ind mod bad ses på (billede 15,16) og i hjørnet ved vask ses koldvand komme ind og ført videre til vask, badekar og toilet og beholder (billede 17-19). varmtvand ses fint tryk og efter skylning klar (billede 20-22) og koldvand ses på (billede 23,24) ca. 2-3 l/min og lav og svært at få det gule vand til at forsvinde. Videre over i badekarret ses på (billede 25-27) varmtvand fint og også klar efter kort tid. Koldvand ses på (billede 28,29) lavere tryk som ved vasken. Vandet ses her klar (billede 30,31). Rør til kold og varmtvand ses være ført videre ved loftet til toilet og beholder på (billede 32,33,42) ... Årsag til gult vand skyldes installationer ikke er brugt så ofte og tapsteder med lavere tryk ud kan ikke bruges og skylles ud når det skal da rør også er af ældre dato. ... Rør er fra 1962 og solbeholder er fra 1993-1994. ... Der er gult vand når det ikke bliver brugt så ofte samt med et lavere tryk ud og derved svært at få til at fungere hvor der ved haner med større flow ud kan skylles ud så der ikke er gult vand og vurderes kunne fungere der. ... Der er lavere tryk på nogle tapsteder og det gør at der ikke kan skylles ordentlig ud og kan derfor ikke bruges efter hensigten der". Omkring udbedringen fremgår det, at "Der er gult vand når der åbnes men der hvor vandtrykket er fint forsvinder det efter kort tid på både koldt og varmt brugsvand og der hvor tryk er lavt vil der ikke være nok til at få skyllet rørene igennem og vil derfor kræve at rør skilles ad ved tapsteder med lavt vandtryk og få det rensat op og hvis der skal udskiftes rør vil det være afskrivning på disse rør iht. tabel G. og da det er ok nogle steder med kold og andre steder varmt virker det til at være lokalt og start derfor med rens, vvs må efterfølgende vende tilbage hvis det ikke kan lade sig gøre med tilbud på udskiftning af tilstoppet rør". Omkring omkostningen til det skadede fremgår det, at der skal renses lokalt, som er under bagatelgrænsen. Det fremgår: "Tænker at sælger har været bevist om dette da kunde har oplyst at der ikke har været varmt vand og nogle steder med dårligere tryk, og kunde bor i ... så er der kun engang imellem hun er på adressen", og at "hun kun har været der nogle gange og har haft lukket for vandet når hun ikke er der".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at det nedsatte vandtryk på varmt vand i køkkenet og koldt vand i badeværelset ved vask og badekar udgør en væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer.

Selskabets besigtigelseskonsulent har vurderet, at problemet virker til at være lokalt, at udbedring vil kræve, at rør renses ved tappesteder med lavt vandtryk, og at udgiften hertil er under forsikringens selvrisikobeløb, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.4. Måtte udgiften til rensning af rørene overstige selvrisikobeløbet, skal selskabet dække udgiften hertil uden afskrivning for alder, idet en rensning af rørene ikke fører til en levetidsforlængelse af disse. Hvis rensningen ikke løser problemet, skal selskabet dække udgiften til udskiftning af rørene, hvor vandtrykket er lavt. Selskabet er i så fald berettiget til at foretage afskrivning i henhold til forsikringsbetingelsernes afskrivningstabeller.

Nævnet har blandt lagt vægt på, at selskabets konsulent på baggrund af sin besigtigelse har konstateret, at vandtrykket på varmt vand i køkkenet og koldt vand i badeværelset ved vask og badekar er nedsat. Konsulenten har noteret, at vandet er gult, og at det ikke er muligt at få skyllet rørene igennem, hvor vandtrykket er lavt.

Nævnet har også lagt vægt på de fremlagte fotografier, hvor vandtrykket ses meget lavt.

Nævnet finder, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække udgiften til rensning/udskiftning af øvrige rør.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabets konsulent har vurderet, at problemet virker til at være lokalt, og at det gule vand forsvinder efter kort tid de steder, hvor vandtrykket er fint. Konsulenten har vurderet, at årsagen til gult vand skyldes, at installationen ikke er brugt så ofte. Det fremgår af besigtigelsesnotatet, at klageren ikke bor på adressen og kun er der en gang imellem, og at hun har haft lukket for vandet, når hun ikke er der.

Opfugtede gulve

Selskabet har anført, at der er konstateret fugt flere steder i gulvene i ejendommen. Fugten skyldes til dels almindeligt forekommende opstigende grundfugt, overisolering af gulvkonstruktioner i henhold til sælgeroplysninger, kuldebroer fra konstruktionen af soklen og aktuelle utætheder fra taget, som har givet følgeskader på gulvet. I tilstandsrapporten er det beskrevet i

punkt 15, 18, 19, 22, 23 og 24, at der enten er konstateret fugt i gulvkonstruktionen, eller at der er risiko for, at der sker opstigende grundfugt grundet overisolering af gulvkonstruktionen iht. sælgers oplysninger. Forholdet er undtaget fra dækning, da klageren har haft en rimelig formodning om, at der kunne være forhøjede fugtværdier i gulvkonstruktionen. Derudover er det bemærket i tilstandsrapporten med gråt hus, at der kun er en varmekilde i huset, og at øvrige rum er uden varmekilde.

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 19/11 2024, at "Anmeldt forhold skyldes dels jordfugt og lidt vand fra utætheder i taget. Der er massive kuldebroer fra sokkel og gulvet virker koldt. Forholdet har været til stede ved overtagelsen. Gulv og vægge i disp. rum mod nord er godt beskrevet i TR. Gulve i stuen, værelset og gangen er godt beskrevet i TR. Det er problematisk at der ikke er varmekilder i alle rum på grund af det forholdsvis dårligt isolerende hus i vægge og gulve mv. det øger chancen for skimmel mv."

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagestidspunktet var forhold ved gulvene, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens nr. 15, 18 og 19 med rødt hus, at "Der er efterisoleret i trægulvet mod jord i stue, værelse og gangen", og "Der er risiko for, at der kan opstå følgeskader i gulvkonstruktionen, fra opstigende jordfugt". Det fremgår af nr. 22 med rødt hus, at "Der er opsat isolering på indvendige vægge", og "Konstruktion er uhensigtsmæssig, og det kan ikke udelukkes, at der er, eller vil, opstå skader mellem beklædningen og væggen samt de omkringliggende konstruktioner, fra kondens på bagsiden af facademur". Det fremgår af nr. 23 med gråt hus, at "Der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i vægge/sokkel under jord, i rum mod nord", og "Der må påregnes opfugtning i vægge/sokkel placeret under terrænniveau". Det fremgår af nr. 24 med gråt hus, at "Der er målt opfugtning i betongulvet i rum mod nord, fordi gulvet er placeret under terrænniveau", og "Der må påregnes opfugtning i gulv placeret under terrænniveau".

Nævnet har videre lagt vægt på, at oplysningerne i tilstandsrapporten er i overensstemmelse med det konstaterede i selskabets besigtigelsesnotat af 19/11 2024. Det er derfor samlet set nævnets vurdering, at klageren ved tilstandsrapportens beskrivelser er tilstrækkeligt advaret mod det anmeldte skadeforhold.

Nævnet bemærker, at det fremgår af tilstandsrapportens nr. 16, at der kun er varmekilder i stuen. Dette er ikke hensigtsmæssigt og øger chancen for skimmel, jf. selskabets besigtigelsesnotat.

Vandindtrængning fra vindue i køkken og værelse og træbeklædning på gasbeton

Klageren anmeldte den 31/10 2024, at det regnede ind ad vinduet i køkkenet og i et værelse. Hun anmeldte den 23/2 2025, at der var træ uden på gasbeton, og at tagrender på begge sider af huset gik ind under træet, så vand trængte ind. Klageren oplyste, at årsagen til skaden var, at tagrender sad forkert.

Klageren har anført, at det regner ind. Der var vand på køkkenbordet, da hun fik nøglerne til ejendommen, og hun kunne ikke finde årsagen hertil. Den visuelle tilstandsrapport kan ikke bruges, da den må være fra året før.

Selskabet har anført, at forholdet er anmærket i tilstandsrapportens punkt 7 og 8. Anmærkningerne vurderes at beskrive tagets og klimaskærmens tilstand tilstrækkeligt, så klageren har haft mulighed for at danne sig et retvisende billede af taget og generelt klimaskærmens tilstand inden købet af ejendommen. Derudover har klageren i forbindelse med handlen fået udleveret en visuel tilstandsrapport, hvor problematikkerne med taget og tagrenderne er illustreret i form af billeder og beskrivelser.

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 19/11 2024, at "Utætheder over vinduet mod vest skyldes hovedsagelig at vandet kan løbe bagom tagrende og ned i konstruktionen samt formentlig også at asfaltbånd under rygning mangler. Det ses også at terrasse taget i PVC er ført ind under tagrenden og også kan medføre vandindtrængning. I gavlen mod syd ses det at der er

flere defekte tagplader langs vindskeden og også at dækbrædtet sidder lidt skævt og er nedbrudt, her mangler tilsyneladende også rygningsbånd. Utætheder over køkkenvinduet mod øst skyldes hovedsagelig at vandet kan løbe bagom tagrende og ned i konstruktionen. Her er også defekte tagplader, flere ses overstrøget med bitumen. Der er en del taghætter i området ved køkken men umiddelbart ser de intakte ud. Forholdet har været til stede ved overtagelsen og er også i store træk nævnt i tilstandsrapporten".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold omkring tagrenderne og vandindtrængning ved tag og vinduer, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens nr. 7 med rødt hus, at "Der er en del forvitring i flere tagplader der er skader på tagplader ved vindskede mod nord. Enkelte tagplader er med revner. Tagplader vurderes at have meget kort restlevetid", og "Forholdet giver risiko for fugtindtrængning og følgeskader i underliggende konstruktion". Det fremgår af nr. 8 med rødt hus, at "Der er monteret bræddebeklædning på facader. Mod øst er beklædning monteret under tagrenden", og "Det vurderes, at der er risiko for fugtindtrængning og følgeskader i de underliggende konstruktioner, hvis vand fra tagrende løber ud over bagkant af tagrende".

Nævnet har også lagt vægt på, at oplysningerne i tilstandsrapporten er i overensstemmelse med det konstaterede i selskabets besigtigelsesnotat af 19/11 2024. Det er derfor samlet set nævnets vurdering, at klageren ved tilstandsrapportens beskrivelser er tilstrækkeligt advaret mod det anmeldte skadeforhold.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

Ankenævnet for Forsikring

28.

103439

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at det nedsatte vandtryk på varmt vand i køkkenet og koldt vand i badeværelset ved vask og badekar udgør en væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer. Hvis udgiften til rensning af rørene overstiger selvriskobeløbet, skal selskabet dække udgiften hertil uden afskrivning for alder. Hvis rensningen ikke løser problemet, skal selskabet dække udgiften til udskiftning af rørene, hvor vandtrykket er lavt. Selskabet er i så fald berettiget til at foretage afskrivning i henhold til forsikringsbetingelsernes afskrivningstabeller. En eventuel erstatning forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.



Svend Bjerg Hansen