

Ankenævnet for Forsikring

Den 24. september 2025 blev i sag nr. 103593:

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 14/5 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

I efteråret 2024 opstår en utæthed på en fjernvarmerør i et badeværelse i vores kælder. Da VVS'eren får åbnet op, finder han tydelige tegn på tæring på et rør, direkte under et sted, hvor der tidligere har været foretaget en reparation. Dette forhold er ikke omtalt i tilstandsrapporten. Ejerskifteforsikringen afviser gentagne gange på mail og telefon at dække forholdet.

På billedet 'Vandrør' ses et vandrør, der går på tværs af fjernvarmerøret lige over bruddet / tæringen. Ifølge VVS'eren er der tidligere udført VVSarbejde på dette vandrør, da den rørisolering, der sidder på, er yngre end 1967, hvor huset er fra. Det forklarer samtidig, hvorfor der er nyere klinker/fliser i brusekabinen ift. resten af badeværelset. De oprindelige lyseblå kan ses under de hvide i vestre side af billedet.

På billederne 'Vandrør', 'Rør', 'Rør midt – tærring', 'Rør ende 1' og 'Rør ende 2' kan man se, at der hvor bruddet er opstået på fjernvarmerøret, er direkte under de reparerede vandrør. Desuden ses det af enderne, at fjernvarmerøret er i fin tilstand, og altså ikke i almindelighed bærer præg af tæring. Dette er udelukkende ifm. den formodentligt gamle vandskade.

Min anke er altså, at der før vi har overtaget huset, har der været en vandskade, der ikke har været oplyst om i tilstandsrapporten. Og at denne vandskade har ydet skade på fjernvarmerøret direkte under det - altså en direkte følgeskade ifm. tidligere formodet vandskad.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg mener skaden bør være dækket under ejerskifteforsikringen, og at de skal dække omkostningerne ved reparationen."

Ankenævnet for Forsikring

2.

103593

Selskabet har den 19/6 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører utæthed på et fjernvarmerør, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring.

DBF har afvist dækning med henvisning til, at klager ikke har påvist, at utætheden var til stede på overtagelsestidspunktet.

Sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen opført i 1967, beliggende ... den 25. november 2019. I forbindelse med handlen tegnede klager en 5-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... , udarbejdet den 24. juni 2019.

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

Den 11. oktober 2024 og dermed over 5 år efter overtagelsen anmeldte klager, at der var et brud på et fjernvarmerør. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag C.

Den 18. oktober 2024 afviste DBF dækning. Klager fremsendte herefter den 25. oktober 2024 en indsigelse. Sammen med indsigelsen vedlagde klager fotos (bilag D).

DBF indhentede efterfølgende en vurdering af DBF's VVS-konsulent på baggrund af det indsendte materiale fra klager. Notatet fra konsulenten fra den 29. oktober 2024 fremlægges som bilag E.

På baggrund af vurderingen af konsulenten fastholdt DBF dækningsafslaget den 29. oktober 2024, da klager ikke havde påvist, at utætheden på fjernvarmeledningen var til stede ved overtagelsen af ejendommen tilbage til 2019. Korrespondancen fremlægges som bilag F.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække klagers omkostninger til reparation af fjernvarmerøret.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 25. november 2019 var forhold ved fjernvarmerøret, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om en ejendom opført i 1967. Ejendommen er opført med sadeltag. VVS-installationerne er udført med fjernvarme samt vandbåret gulvarme.

Klager har over 5 år efter overtagelsen anmeldt brud på et fjernvarmerør.

Billeder samt sagens bilag er gennemgået af DBF's VVS-konsulent.

Konsulenten vurderer, at uanset om der er direkte eller indirekte fjernvarme, ville der have været sket en større synlig vandskade, hvis utætheden var til stede ved klagers overtagelse af ejendommen. Når klager først har anmeldt brud på røret over 5 år efter overtagelsen, finder konsulenten ikke, at skaden var til stede ved overtagelsen.

Klager gør gældende, at fjernvarmerørene siden husets opførelse i 1967 er blevet repareret, og at skaden derfor bør være dækket af DBF.

At der er sket reparation af rørene siden husets opførelse, dokumenterer ikke, at fjernvarmerøret har været utæt på overtagelsestidspunktet.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 25. november 2019 var en utæthed ved fjernvarmerøret, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i mail af 8/7 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg ønsker hermed at fastholde min klage, og har følgende kommentarer til selskabets afvisning.

1. Fejl i selskabets tidsargumentation og misforståelse af forsikringens formål

Et af selskabets centrale argumenter, som gentages flere steder i afvisningen, er, at skaden er anmeldt 'over 5 år efter overtagelsen'. Dette er faktisk forkert. Ejendommen blev overtaget den 25. november 2019, og skaden blev anmeldt den 11. oktober 2024. Det er inden for den 5-årige dækningsperiode, og dermed er anmeldelsen rettidig.

Det er derfor misvisende, når selskabet bruger dette som hovedargument for at afvise sagen. Jeg beder Ankenævnet lægge vægt på, at selskabets afvisning bygger på en fejlagtig præmis.

Derudover rejser det et principielt spørgsmål: Hvad er formålet med at tilbyde en 5- eller 10-årig ejerskifteforsikring, hvis selskabet alligevel afviser dækning for forhold, der først opdages og anmeldes senere i dækningsperioden? Hvis alle skader skal være synlige og anmeldt ved overtagelsen, undergraves hele idéen med en længere dækningsperiode.

Ejerskifteforsikringen er netop tiltænkt at dække skjulte skader – altså forhold, som ikke fremgår af tilstandsrapporten, og som ikke kunne opdages ved almindelig besigtigelse. Det er almindeligt anerkendt, at visse skader først viser sig efter længere tid, f.eks. i form af lækager, fugt eller svækkede installationer, som gradvist udvikler sig. Det er derfor ikke et krav, at skaden skal være synlig eller anmeldt ved overtagelsen – men blot at den var til stede eller havde en nærliggende risiko for at udvikle sig, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5 2 i policen.

2. Skjult skade og følgeskade af tidligere vandskade

Det er min opfattelse, at skaden på fjernvarmerøret er en følgeskade af en tidligere vandskade, som ikke fremgik af tilstandsrapporten. VVS'eren, der har besigtiget skaden, vurderer at:

- Fjernvarmerøret er generelt i god stand, bortset fra ét lokaliseret område under et vandrør, som tidligere er blevet repareret

- Røret har ligget i en lukket konstruktion med lecakugler, hvilket har skabt fugtige forhold og fremskyndet tæringen
- Der er visuelle tegn på tidligere renovering (nyere fliser og isolering), som indikerer, at der har været en skade før overtagelsen.

Disse forhold peger på, at der har været en skjult skade, som ikke var synlig ved almindelig besigtigelse, og som ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Det er netop sådanne forhold, ejerskifteforsikringen er designet til at dække.

Af pkt. 3.1 i policen fremgår det desuden at 'Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold (...)'.¹

3. Tilstandsrapporten underbygger skjulthed

Der er ingen bemærkninger om fjernvarmerør, tæringer, utætheder eller skader på VVS-installationer i kælderen. Der er ingen registrering af skader på fjernvarmerøret eller tegn på lækage i området, hvor skaden senere er konstateret. Sælger har ikke oplyst om nogen problemer med fjernvarmeinstallationer, rørskader eller lækager i kælderen. Dette underbygger, at skaden var skjult og ikke kendt ved overtagelsen – og dermed ikke undtaget fra dækning.

4. Manglende synlig fugt er ikke bevis for fravær af skade

Selskabets VVS-konsulent argumenterer, at der ikke var synlig fugt eller tryktab, og at dette beviser, at skaden ikke var til stede ved overtagelsen.

Jeg vil gerne anfægte denne konklusion:

- Skaden er lokaliseret i en lukket konstruktion, hvor fugt ikke nødvendigvis ville være synlig.
- Ikke alle lækager medfører umiddelbart synlige skader – især ikke i skjulte rørføringer.
- Der er ikke fremlagt dokumentation for, at der blev foretaget tryktest eller fugtmåling ved overtagelsen.

Derfor er det ikke tilstrækkeligt at afvise skaden alene på baggrund af manglende synlige tegn.

5. Alder som afvisningsgrund er irrelevant

Selskabet henviser til, at fjernvarmerørene er 57 år gamle, og at tæringen derfor er forventelig 1. Men alder alene er ikke en gyldig afvisningsgrund, medmindre der er tale om almindeligt slid – og det er netop min påstand, at skaden skyldes en tidligere vandskade og ikke almindelig ælde. Forsikringsbetingelsernes pkt. 4.7 udelukker kun forhold, der alene skyldes udløb af materialets levetid.

Jeg har fremlagt billeder og en detaljeret beskrivelse af skadens placering og karakter, som underbygger min påstand om, at der er tale om en skjult og lokaliseret skade, der stammer fra før overtagelsen. Dette underbygges, at røret generelt og bortset fra det eksakte sted for brudet, har været i god stand.

7. Afsluttende bemærkning

Jeg håber, Ankenævnet vil tage ovenstående i betragtning og vurdere sagen ud fra de faktiske forhold og forsikringsbetingelsernes formål: at beskytte køber mod skjulte og uoplyste skader, som ikke fremgår af tilstandsrapporten."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget police og betingelser, tilstandsrapport, skadeanmeldelse, fotos og notat af 29/10 2024 fra selskabets VVS-konsulent. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Det fremgår af klagerens anmeldelse til selskabet af 11/10 2024:

"2. Oplysninger om skaden

Hvornår blev skaden opdaget? (dato) 08/10/2024

Hvordan blev skaden opdaget? Varmeoptrækning fra afløb i brusekabine.

Hvad er skaden? (hvad er skaderamt) VVS'er og termograf har konstateret, at der er brud på fjernvarmerør.

Hvad er årsagen til skaden?

Tæring af fjernvarmerør over lang tid. VVS'er har konstateret at røret er nedbrudt over lang tid, da det er flaget."

Det fremgår af notat af 29/10 2024 fra selskabets VVS-konsulent:

"Er der direkte fjernvarme?

Hvis direkte fjernvarme, og utæthed til stede ved overtagelsen, så vil der være massive opfugtninger i rørkanaler og opstigning i beton og gulve.

Det er der ikke.

Er der indirekte fjernvarme?

Ved utæthed, vil anlæg tabe tryk og der skal efterfyldes vand meget ofte, og der vil igen være stor opfugtning i beton og gulve.

Konklusion: forholdet har ikke været til stede ved overtagelsen."

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, deformering, 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."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, et enfamilieshus fra 1967, den 25/11 2019 og tegnede en 5-årig udvidet ejerskiftedækning. Han anmeldte den 11/10 2024, at der var brud på skjult fjernvarmerør under gulvet i badeværelset, og at røret var tæret over lang tid. Selskabet har afvist at yde dækning. Klageren ønsker, at selskabet dækker udgifterne til reparationen.

Selskabet har anført, at forholdet først er anmeldt 5 år efter overtagelsen, og at klageren ikke har bevist, at røret utæt på overtagelsestidspunktet.

Klageren har anført, at "det er min opfattelse, at skaden på fjernvarmerøret er en følgeskade af en tidligere vandskade, som ikke fremgik af tilstandsrapporten. VVS'eren, der har besigtiget skaden, vurderer at: - Fjernvarmerøret er generelt i god stand, bortset fra ét lokaliseret område under et vandrør, som tidligere er blevet repareret - Røret har ligget i en lukket konstruktion med lecakugler, hvilket har skabt fugtige forhold og fremskyndet tæringen - Der er visuelle tegn på tidligere renovering (nyere fliser og isolering), som indikerer, at der har været en skade før overtagelsen. Klageren har anført, at "selskabets VVS-konsulent argumenterer, at der ikke var synlig fugt eller tryktab, og at dette beviser, at skaden ikke var til stede ved overtagelsen. Jeg vil gerne anfægte denne konklusion: - Skaden er lokaliseret i en lukket konstruktion, hvor fugt ikke nødvendigvis ville være synlig. - Ikke alle lækager medfører umiddelbart synlige skader – især ikke i skjulte rørføringer. - Der er ikke fremlagt dokumentation for, at der blev foretaget tryktest eller

fugtmåling ved overtagelsen. Derfor er det ikke tilstrækkeligt at afvise skaden alene på baggrund af manglende synlige tegn. Klageren har anført, at "selskabet henviser til, at fjernvarmerørene er 57 år gamle, og at tæringen derfor er forventelig 1. Men alder alene er ikke en gyldig afvisningsgrund, medmindre der er tale om almindeligt slid – og det er netop min påstand, at skaden skyldes en tidligere vandskade og ikke almindelig ælde. Forsikringsbetingelsernes pkt.

4.7 udelukker kun forhold, der alene skyldes udløb af materialets levetid. Jeg har fremlagt billeder og en detaljeret beskrivelse af skadens placering og karakter, som underbygger min påstand om, at der er tale om en skjult og lokaliseret skade, der stammer fra før overtagelsen. Dette underbygges, at røret generelt og bortset fra det eksakte sted for bruddet, har været i god stand".

Det fremgår af notat af 29/10 2024 fra selskabets VVS-konsulent: "Er der direkte fjernvarme? Hvis direkte fjernvarme, og utæthed til stede ved overtagelsen, så vil der være massive opfugtninger i rørkanaler og opstigning i beton og gulve. Det er der ikke. Er der indirekte fjernvarme? Ved utæthed, vil anlæg tabe tryk og der skal efterfyldes vand meget ofte, og der vil igen være stor opfugtning i beton og gulve. Konklusion: forholdet har ikke været til stede ved overtagelsen".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1, at "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".

Nævnet bemærker, at det i henhold til almindelige forsikringsretlige principper er den, der rejser et krav, som skal bevise, at kravet er omfattet af forsikringsdækningen.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at der på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen var forhold ved fjernvarmerøret, der udgjorde skade eller

Ankenævnet *for* Forsikring

8.

103593

nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at utætheden først er konstateret næsten 5 år efter overtagelsen, og at det er nævnets opfattelse – hvilket er understøttet af selskabets VVS-konsulent – at utætheden ville være opdaget tidligere og skadesomfanget være større, hvis røret var utæt ved overtagelsen.

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.



Peter Thønnings