Ankenævnet *for* Forsikring

Den 9. september 2026 blev i sag nr. 105128:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Domus Forsikring A/S
Kirkebjerg Parkvej 12, 2.
2605 Brøndby

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har udvidet ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er opført i 1965 og er overtaget af klageren den 1/12 2022. Tilstandsrapport af 16/6 2022 indeholder bl.a. følgende oplysninger:

"

VVS		SVAR
...		
13.6	Har du kendskab til, at dele af VVS-installationen, er udført uden autorisation?	Ja
	Hvilke dele?	Badeværelse

"

Klageren har i klageskema af 12/1 2026 til nævnet bl.a. anført:

> "Vi købte … med overtagelse 1. december 2022. Vi kunne allerede ikke skylle ordentligt ud på toilettet første weekend vi boede der og havde derfor slamsuger ([entreprenørfirma]) på besøg allerede 27. december 2022. Herefter kom den forbi 3 gange i januar måned 2023, hvor de til sidst havde kamera med ude for at finde frem til problemet.
>
> [Entreprenørfirma] konstaterede at det var afløbssystemerne (kloak og stikledninger) fra badeværelset der forårsagede skaderne og de skulle udbedres for at komme problemet til livs. [Entreprenørfirma] udbedrede afløbssystemerne i efteråret 2024 – Der resulterede i at gulvet blev hugget op, der blev etableret ny gulvvarme, ny vandinstallationer, ny kloak samt støbning af nye gulve og nye klinker.

2. 105128

[Entreprenørfirma] var/er af den klare overbevisning, at alt kloak arbejde er omfattet af en udvidet ejerskifteforsikring.

Vi er bekendt med at sælger i tilstandsrapport af 16. juni 2022, har tilkendegivet at der er foretaget VVS-installationer som ikke er udført af en autoriseret VVS-installatør.

- Vi mener at afløbssystemerne skal være lavet af en autoriseret kloakmester og IKKE en VVS-installatør.
- Vi har haft kontakt til 2 forskellige VVS-firmaer som begge fortalte, at vi skulle have fat i en autoriseret kloakmester.

Man kan derfor konkludere, at det IKKE er manglende autoriseret VVS'er der er årsag til skaden.

Vi påstår at vores udvidet ejerskifteforsikring fra Frida/Domus skal dække de afholdte udgifter vi har haft i forbindelse med dette, og vi påklager derfor Domus forsikrings afgørelse af 24. juli 2024.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Den samlede udgift er på kr. 169.989,50 som vi har betalt og som vi mener skal dækkes af vores udvidet ejerskifteforsikring (Domus Forsikring A/S)."

I brev af 25/2 2026 fra selskabets advokat til nævnet hedder det bl.a.:

"i) Indledning
Med overtagelsesdag efter det oplyste den 1. december 2022 overtog klagerne ejendommen beliggende ... Købsaftalen fremlægges som sagens **bilag A**. Forud for købet modtog klagerne tilstandsrapport, der fremlægges som sagens **bilag B**.

Tilstandsrapporten indeholdt under sælgeroplysningerne (side 17) punkt 13.6 følgende:

13.6	Har du kendskab til, at dele af VVS-installationen, er udført uden autorisation?	Ja
	Hvilke dele?	Badeværelse

På baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten nævnte sted tog Domus Forsikring i forbindelse med indtegning af 5-årig udvidet ejerskifteforsikring policeforbehold.

Police med forsikringsbetingelser fremlægges som sagens **bilag C**, og af policen side 2 fremgår følgende policeforbehold:

'Forsikringen omfatter ikke lovliggørelse af VVS-installationerne nævnt i tilstandsrapportens sælgeroplysninger pkt. 13.6, da de ikke er udført af autoriseret fagfolk. VVS -installationer skal være udført af autoriseret fagfolk for at sikre, at de er korrekt udført og lever op til gældende sikkerhedskrav. Forsikringen dækker derfor ikke dette forhold.'

Klager konstaterede umiddelbart efter overtagelsen ifølge klagen de forhold, der danner grundlag for klagen, der således blev konstateret i december 2022.

Anerkendelse af skadeanmeldelse af 12. december 2023 fremlægges som **bilag D**, medens som **bilag E** fremlægges mail af 23. januar 2024 med bilag fra ekstern VVS-taksator ...

Denne oplyser side 2 under afsnittet 'Min vurdering' på baggrund af de foretagne undersøgelser og vurderinger følgende:

'Efter min vurdering er badeværelse afløbsinstallation ulovligt udført. Sandsynligvis er dette sket i 2004. Hertil har man valgt at anvende skarpe bøjninger (90 grader) som vist på kloak plan hvilket ikke er lovligt.

Kun bløde bøjninger er tilladt. Der er desuden oplyst om lunker og manglende fald af kloak hvilket også betyde at der kommer urin sten i kloak. Det vides ikke hvilket type toilet som er anvendt, men der kan være tale om Ifø Cera toilet 3/6 liters skyl som vist på foto baderum. (kloakplan med opmærkning)

Der er rettet en kontakt til [entreprenørfirma] som oplyser at primær fejl er i baderum hvor der er anvendt plastrør samt gamle støbejernsrør. Åben samling er i bruseniche hvor også P-vandlås er skjult.

Monteret i gulvet ved siden af gulvafløb. Hertil de skarpe bøjninger skjult i gulve, vist på kloakplan som gør det vanskeligt/umuligt at rense kloak for urinsten. Det vurderes at toilet er med dobbelt skyl og kan være fra Ifø type Cera 3/6 liter skyl.

Der er taget forbehold for badeværelse i ejerskifteforsikring som henviser til Punkt 13.6 Har du kendskab til, at dele af VVS-installationen, er udført uden autorisation? Ja Hvilke dele? Badeværelse. Det betyder at baderum ikke er dækket.'

Domus Forsikring har efterfølgende afvist dæknings, se herved mail af 24. januar 2024, der fremlægges som **bilag F**, og klageafdelingens svar af 24. juli 2024, der fremlægges som **bilag G**.

ii) Dækningsberettigede forhold?
Domus Forsikring tog på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten side 17, punkt 13.6, policeforbehold som ovenfor citeret.

Det gøres gældende, at dette policeforbehold indebærer, at Domus Forsikring ikke er pligtig at dække forhold vedrørende VVS-installationer i relation til ejendommens badeværelse.

Dernæst gøres det gældende, at der ikke i øvrigt af klager er ført bevis for dækningsberettigede forhold vedrørende ejendommens VVS-installationer (udover policeforbeholdet).

Domus Forsikring bemærker, som det også fremgår af sagens akter, at Domus Forsikring ikke ud af det forhåndenværende materiale i sagen kan udlede, at der i toiletrummet ved siden af badeværelset er en selvstændig ulovlig afløbsinstallation, der potentielt afhængig af omstændighederne kunne være et dækningsberettiget forhold.

Forholdene er udbedret d.d., og det er ikke muligt at besigtige og undersøge forholdene d.d.

Bevisbyrden for dækningsberettigede forhold er klagers, og denne er på det foreliggende grundlag efter Domus Forsikrings opfattelse ikke løftet.

I tilknytning hertil bemærker Domus Forsikring for god ordens skyld, at ifølge ejers oplysninger konstateredes de forhold, der danner grundlag for hele sagen, allerede tilbage i december 2022.

Der gælder en 3-årig forældelsesfrist med en tillægsfrist på 1 år fra det tidspunkt, hvor Domus Forsikring traf afgørelse.

Den 1-årige tillægsfrist er senest at regne fra den 24. juli 2024 og udløb således den 24. juli 2025 og indebærer således ikke, at den 3-årige forældelsesfrist at regne fra december 2022 udskydes yderligere.

På tidspunktet for indgivelse af klage til Ankenævnet for Forsikring var de af sagen omhandlede forhold derfor under alle omstændigheder forældede.

Slutteligt bemærkes, at klager af egen drift har valgt at udbedre de af sagen omhandlede forhold, hvorved klager har fjernet beviset, og Domus Forsikring har ikke godkendt den af klager foretagne metode til udbedring, hvorfor det ligeledes gøres gældende, at klagers beløbsmæssige opgørelse ikke som udokumenteret kan lægges til grund."

Klageren har i brev af 19/3 2026 til nævnet bl.a. bemærket:

"Der lægges i indlægget fra Advokat … for Domus Forsikring meget stor vægt på tilstandsrapporten, hvor sælger har tilkendegivet, at dele af VVS-installationen er udført uden autorisation. (sælgeroplysning pkt. 13.6).

Vi er selvfølgelig bekendte med denne tilkendegivelse og enige – men efter de konkrete og foreliggende forhold er det **ikke** VVS-installationen, der har været skyld i skaderne – men derimod forhold med kloakrør/spildevandsrør, der skulle være udarbejdet og foretaget af **autoriseret Kloakmester**.

Forbeholdet i tilstandsrapporten om tilkendegivelse af udført VVS-installation er udført uden autorisation har **intet** med fejlen i spildevandsrør/kloakrør at gøre.

I tilstandsrapporten er der **ikke** taget nogen forbehold for kloakarbejde, der er udført uden autorisation.

Derfor skal vi i henhold til vores tegnede udvidede ejerskifteforsikring dækkes ind af de udgifter, der har været i forbindelse med udbedring/etablering af korrekte spildevandsrør/kloakrør.

Vi vil igen nævne, at vi før skadens udbedring havde kontakt til 2 autoriserede VVS-installatører i [klagerens by], som begge oplyste, at fejl på kloakrør/kloak ikke var indenfor deres ressortområde – og derfor sendte de os videre til en autoriseret kloakmester, hvorfor vi aftalte med [entreprenørfirma] om at udbedre skaderne.

Derudover kan det af flere kilder bekræftes, at definition på kloak arbejde er det, som udføres under nederste færdige gulv – som det har været i det her tilfælde – og at VVS-arbejde er det som foretages over nederste færdige gulv.

Der henvises til fremsendte Bilag H og I, der beskriver adskillelsen mellem kloak og afløb.

Derfor vores påstand:
De forhold, som har og er blevet udbedres i vores hus, har skulle været foretaget af en autoriseret kloakmester og ikke af en VVS-installatør – og der er ingen tilkendegivelse eller anden oplysning i forbindelse med handlen eller i tilstandsrapporten, der tager forbehold for kloakarbejdet. (alene VVS-installationer) – og derfor skal vores udvidede ejerskifteforsikring dække de udgifter, der har været i forbindelse hermed.

Besigtigelse:
Domus Advokat bemærker, at forholdene er udbedret, og det ikke er muligt at besigtige og undersøge forholdene d.d.

Det er korrekt, at vi aldrig har haft en taksator ude fra Domus til at kunne besigtige forholdene i vores ejendom. Dette finder vi også ret problematisk, at Domus i forbindelse med 'sagen' og diverse korrespondancer aldrig selv ville vurdere forholdene ren fysisk trods opfordring. Derfor har vi fra [entreprenørfirma] modtaget de faktiske forhold på skrift.

Og Domus kan vel ikke forvente at være berettiget til at besigtige skaden så lang tid efter, at denne er opstået. Vi er en lille familie med [børn] – og man kan vel ikke forvente, at man kan undvære toilet i flere måneder/år efter, at man har påklaget en sag første gang. Så man må vel have tiltro til oplysninger og det udførte arbejde fra autoriseret kloakmester, [entreprenørfirma].

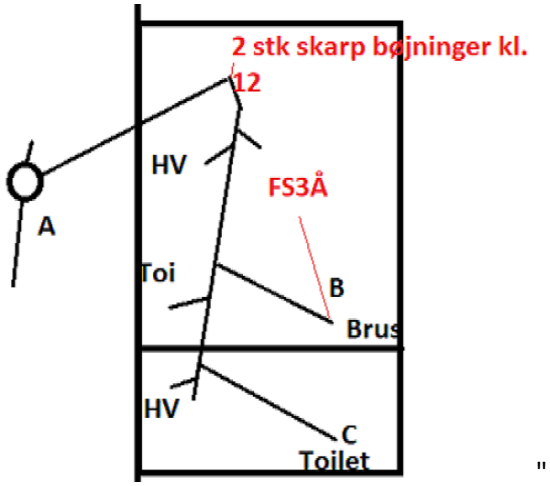
Forældelse:
Vi er meget uforstående overfor Advokatens bemærkning om, at der gælder en 3-årig forældelsesfrist med tillægsfrist på 1 år fra det tidspunkt, hvor Domus traf afgørelse:

Vi har tegnet en 5 årig udvidet ejerskifteforsikring fra 1. december 2022 – så denne kan vel ikke være forældet d. 24. juli 2025, som advokat anfører. I afgørelse fra Kvalitets og Klageafdelingen i Domus af 24.07.2024 fremgår ikke nogen tidsfrist/forældelsesfrist til Ankenævnet for klage på afgørelsen fra Domus. Vi mener derfor bestemt ikke, at denne klage er/kan være 'forældet'."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder fotos. Af TV-rapport af 15/11 2023 fra entreprenørfirma fremgår bl.a.:

"

6. 105128



"

Klageren har i mail af 12/12 2023 til entreprenørfirmaet bl.a. anført:

> "Jeg har lige modtaget nogle spørgsmål fra vores ejerskifteforsikring, som de skal have svar på for, at de kan vurdere sagen. Så jeg håber du kan hjælpe med at svare på følgende spørgsmål, som jeg så kan sende videre til dem.
>
> - Tydelige fotos med beskrivelse af skaden; gerne med en plantegning, hvor skadens placering er markeret.
> - En udtalelse fra din Kloakmester / vvs-installatør med beskrivelse af skaden, udbedringsmetode, samt hvad det vil koste at udbedre skaden.
> - Hvad er årsagen til skaden, og hvornår er den konstateret?
> - Øvrige bilag, hvis du mener disse har betydning for sagen."

Hertil har entreprenørfirmaet i mail af 13/12 2023 til klageren bl.a. svaret:

> "Jeg har vedhæftet TVI samt en skitse hvor jeg har markeret hvor Hårde aflejringer/urinskaller ligger i kloak, samt nogle af dem vi har kunnet få ud. Hårde aflejringer opstår når kloak ikke ligger med korrekt fald og der fremkommer lunke på ledning.
>
> Når der er lunke på ledning, som der er i dette tilfælde, vil de hårde aflejringer fremkomme over tid, når vand og urin står i ledning og tørrer langsomt ud.
>
> De hårde aflejringer/urinskaller vil på sigt give funktionsvigt på ledning og dermed stoppet kloak.
>
> Løsningsforslag:
> Ledning Jeg har markeret med gult på skitse skal skiftes. Det betyder samtidig at man skal forvente at hele gulv formentlig skal hugges op, etableres ny gulvvarme, ny vandinstallationer, ny kloak, støbning af nyt gulv og nye klinker.
>
> Prøv at gå videre med det, hvis jeg skal komme med en pris er jeg nødt til at se det samt have priser ind fra underentreprenører."

Af mail af 23/1 2024 fra selskabets eksterne VVS-taksator fremgår bl.a.:

7. 105128

"Anmeldt: 17.12.2022
Registreret i system: 29.11.2023
Vilkår: E 34 01.12.2022 5 år udvidet

Ejendom fra 1965 / Tilbygning med værelse 1984 / til- ombygning 2004 / 156 M2

Police: forbehold/klausuler
…
Forsikringen omfatter ikke lovliggørelse af VVS-installationerne nævnt i tilstandsrapportens sælgeroplysninger pkt. 13.6, da de ikke er udført af autoriseret fagfolk. VVS-installationer skal være udført af autoriseret fagfolk for at sikre, at de er korrekt udført og lever op til gældende sikkerhedskrav. Forsikringen dækker derfor ikke dette forhold.

8. 105128

Anmeldt Forhold
Hver gang der bliver skyllet ud på begge toiletter, så fyldes det op og skyller ikke ordentligt ud, så der ligger toiletpapir og andet tilbage i toilet efterfølgende - Det fyldes op til kanten de fleste gange der skylles ud. Derudover ender der nogle gange vand på gulvet på toilettet efter skylning. Der har været slamsuger forbi 4 gange hvor første gang var 27. december 2022, og de efterfølgende 3 gange har været inden for de sidste 2-3 uger., hvor de også har haft kamera nede i kloakken for at finde ud af hvor problemet opstår.
…
Oplysning Energi rapport: S.8 GENERELLE KOMMENTARER: Ejendommen er et enfamilieshus i 1 plan, opført i 1965 med til-/ombygningsår i 2004 iht. BBR. Der er vandbårende gulvvarme i badværelse, køkken/alrum og bryggers.

Oplysning Salgsopstilling / købskontrakt: Plantegning

Oplysning BBR: Byggesag vedr. lovliggørelse af værelse i eks. udhus er afsluttet 6. september 2004. Der mangler afløbsplan, vvs-attest og kloakattest.

Info Kloak: 1. Kamera kan ikke komme længere på grund af skarpe bøjninger, VA0%. 2. P vandlås under gulv, VA0%. Kamera kan ikke komme længere på grund af P-vandlås under gulv, VA0% 3. Åben samling 4. Kamera kan ikke komme længere på grund af FO4 under vand, VA0%.

Udtales Kloak: Jeg har vedhæftet TVI samt en skitse hvor jeg har markeret hvor Hårde aflejringer/urinskaller ligger i kloak, samt nogle af dem vi har kunnet få ud. Hårde aflejringer opstår når kloak ikke ligger med korrekt fald og der fremkommer lunke på ledning. Når der er lunke på ledning, som der er i dette tilfælde, vil de hårde aflejringer fremkomme over tid, når vand og urin står i ledning og tørrer langsomt ud. De hårde aflejringer/urinskaller vil på sigt give funktionsvigt på ledning og dermed stoppet kloak.

Løsningsforslag kloak: Ledning Jeg har markeret med gult på skitse skal skiftes. Det betyder samtidig at man skal forvente at hele gulv formentlig skal hugges op, etableres ny gulvvarme, ny vandinstallationer, ny kloak, støbning af nyt Gulv og nye klinker.

Ingen adgang til Fil arkiv uden Mit ID.

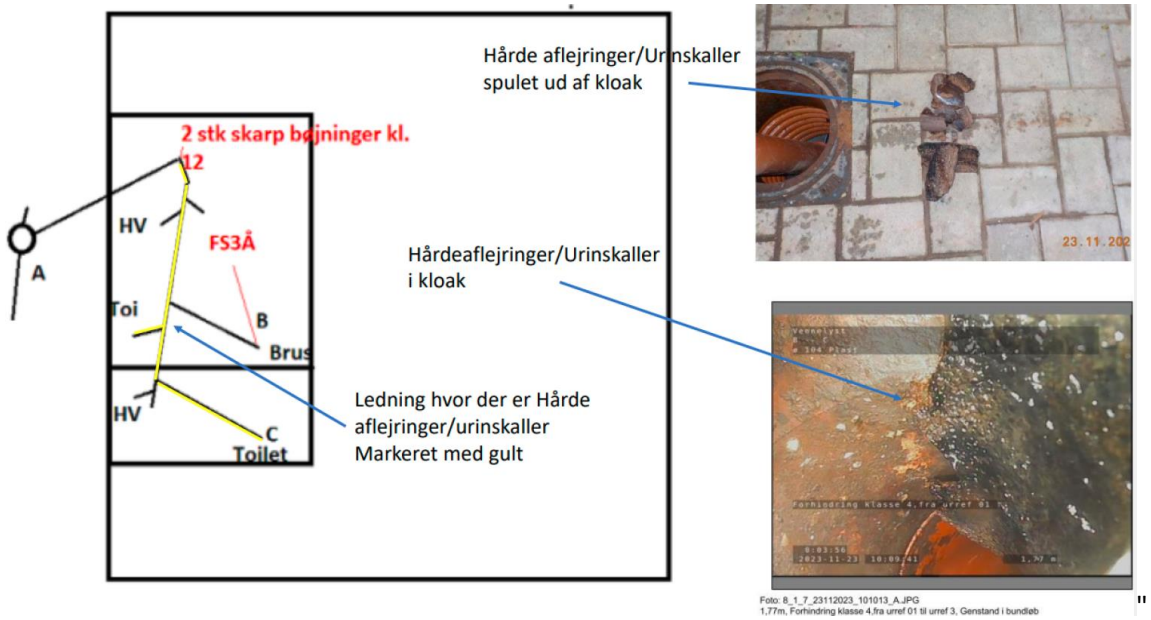
Min vurdering
Efter min vurdering er badeværelse afløbsinstallation ulovligt udført. Sandsynligvis er dette sket i 2004. Hertil har man valgt at anvende skarpe bøjninger (90 grader) som vist på kloak plan hvilket ikke er lovligt. Kun bløde bøjninger er tilladt. Der er desuden oplyst om lunker og manglende fald af kloak hvilket også betyde at der kommer urin sten i kloak. Det vides ikke hvilket type toilet som er anvendt, men der kan være tale om Ifø Cera toilet 3/6 liters skyl som vist på foto baderum. (kloakplan med opmærkning).

Der er rettet en kontakt til [entreprenørfirma] som oplyser at primær fejl er i baderum hvor der er anvendt plastrør samt gamle støbejernsrør. Åben samling er i bruseniche hvor også P-vandlås er skjult Monteret i gulvet ved siden af gulvafløb. Hertil de skarpe bøjninger skjult i gulve, vist på kloakplan som gør det vanskeligt / umuligt at rense kloak for urinsten. Det vurderes at toilet er med dobbelt skyl og kan være fra Ifø type Cera 3/6 liter skyl.

9. 105128

Der er taget forbehold for badeværelse i ejerskifteforsikring som henviser til Punkt 13.6 Har du kendskab til, at dele af VVS-installationen, er udført uden autorisation? Ja Hvilke dele? Badeværelse Det betyder at baderum ikke er dækket.

Dækning / afvisning
Min vurdering - Afvisning af udbedring af forhold i baderum. Der kan være tale om man skal dække gæst toilet faldstamme / kloak til toilet.
…



Selskabet har i brev af 24/7 2024 til klageren bl.a. anført:

"Jeg har ved min revurdering lagt vægt på, at problemerne med afløbsledninger er i den del, der ligger inde i huset i badeværelset, at der i din forsikringspolice er taget forbehold for ulovlig vvs-installation i badeværelset og at dette forbehold er taget på baggrund af sælgeroplysningen i tilstandsrapportens pkt. 13.6., hvoraf sælger har skrevet ja, til spørgsmålet om der er udført vvs-installationer uden autorisation, og oplyst, at det gør sig gældende for badeværelse.

Kunderne har tegnet den 5-årige ejerskifteforsikring med udvidet dækning.

Den udvidet dækning omfatter alene ulovlige kloakledninger udenfor bygningen, hvis der i forbindelse med en rørskade på ledningerne konstateres, at de ikke er udført lovligt. Denne betingelse ses ikke at være opfyldt i den konkrete sag. Ulovlighederne er beliggende inde i bygningen, i badeværelset og desuden er det en betingelse, at der skal være en rørskade også.

Under basisdækningen fremgår det klart af forsikringsbetingelsens pkt. 4.2, at det er vvs-installationer, der er omfattet af dækningen. Når vi så alligevel under forsikringen vurderer de afløbsinstallationerne, der er i jorden (som kloakinstallatører normalt arbejder med) skyldes det, at installationer (så længe de befinder sig under bygningen til ydersiden af fundamentet) er at betragte som vvs-installationer, under ejerskifteforsikringen. Ellers ville de slet ikke være omfattet af dækningen. Det står også tydeliggjort i forsikringsbetingelsen, at sådanne kloakinstallationer er at

betragte som vvs-installationer. Jeg har blot til din orientering vedhæftet en kendelse fra Ankenævnet for Forsikring, der illustrerer dette, kendelse 93509.

Vi har i forsikringspolicen netop taget et forbehold for ulovlige vvs-installationer (ellers omfattet af forsikringsbetingelsens pkt. 4.2) for badeværelset, da sælger har oplyst, at der er udført uautoriseret arbejde i badeværelset.

På baggrund af den oplysning i tilstandsrapporten, har vi ikke ønsket at tage den risiko, der ellers kan medfølge under forsikringsbetingelsernes pkt. 4.2 og dette har vi gjort vores kunder opmærksomme på ved tilbudsafgivelsen, af forsikringen.

Vi fastholder vores afvisning for så vidt angår de ulovlige installationer i badeværelset.

Jeg kan ikke udlede af de materialer der er i sagen, som har haft meget fokus på badeværelset, om man mener at der i toiletrummet, ved siden af badeværelset, også er selvstændig, ulovlige afløbsinstallation. Hvis dette er tilfældet, må I meget gerne beskrive nærmere, hvad det er for en ledning og hvad ulovligheden består i, da det kan være omfattet af forsikringsdækningen. Toiletrummet er ikke omfattet af forbeholdet i forsikringspolicen."

Af mail af 24/10 2024 fra entreprenørfirmaet til klageren fremgår bl.a.:

"Der er også lidt om omkringfyldningen her. Som referere til opdækning af ledninger.

DS 430:1986

5.2.4 Omkringfyldning
Omkringfyldningen skal sikre, at ledningen opnår tilstrækkelig støtte på alle sider, og at belastningen ka … uden skadelige punktpåvirkninger og lignende.

Omkringfyldningen foretages umiddelbart efter, at rørlægningsarbejdet er kontrolleret og godkendt. Omk … skal fortsættes til mindst 0,10 m over ledningsstop.
…
Omkringfyldningen skal udføres sådan, at ledningen ikke skades eller forskubbes. Endvidere skal ud … komprimering kunne udføres sådan, at der opnås friktion mod gravens sider i hele lagets højde."

Af et udateret notat fra entreprenørfirmaet, som klageren har indsat i en mail til sig selv, fremgår bl.a.:

"Herunder lidt billede af lunke på eksisterende kloak. Der er tydelig bagfald på ledningen. Bare på de 20 cm hvor lodstokken ligger er der ca. 2 cm bagfald.

Min konklusion er at
Ledning kommer rimelig lodret op af jorden, hvorefter den flader ud til de enkelte installationer, det sker i Leca nødder som ikke er tilstrækkelig understøtning af rørene. Dermed er udførelsen af kloak ikke udført efter DS 430 norm for fleksible ledninger af plast i jord.

11. 105128

Herunder uddrag af DS 430.

'5.2.2 Lægning og understøtning af rør
Rørene skal lægges sådan, at der opnås en ensartet og jævnt fordelt understøtning, jf. figur 5.2.2.

Rørene skal lægges og fastholdes sådan, at deres beliggenhed bevares i forhold til de linier og fald, der er angivet i projektet.

Kræfter, som opstår på grund af transportatets tryk, temperatur og hastighed, skal kunne optages af rørene eller deres omgivelser uden at medføre skader på rør og samlinger.

Rørene kan bøjes ved lægningen, såfremt de ikke derved udsættes for påvirkninger, der er større end de tilladte. Bøjede rør skal fastholdes således, at samlingerne ikke udsættes for tværbelastning."

Af en udgiftsoversigt udarbejdet af klageren fremgår bl.a.:

"
Faktiske overholdte udgifter

Virkshomed	Ydelse	Pris
[redacted] [Entreprenørfirma]	*Renovering af badeværelserne*	140.125,00
	Opsætning af glasvæg	3.623,55
	Diverse marterialer til badeværelse	13.438,75
	Håndvask møbler	7.129,00
	Spejl til badeværelse	1.673,00
[redacted] Advokatfirma		4.000,00
I alt		**169.989,30**

"

Af tilbud og faktura fra entreprenørfirma fremgår bl.a.:

"Dato 20.12.2023
REV. 04.10.2024
…
Vedr. Renovering af lille og stor badeværelse

Tilbud:
…
Kloak og gulv
Opbrydning og bortskaffelse af eksisterende gulv
Nedbrydning af fliser i, og oppudsning af gl bruseniche
Udgravning til og lægning af 300 mm ny isolering
Etablering af ny kloak inkl unidrain i bruseniche
Armering og støbning af gulv
Ny klinker på gulv og i ny bruseniche samt opkant (der er indregnet 250 Kr./m2)

VVS
Demontering og bortskaffelse af gl. sanitet

Etablering af skjult vandinstallation i tomrør, vandinstallation afsluttes med vægdåser
Inkl. Afspærringsventiler samt vandlåse
Flytning af retur ventil samt etablering af ny gulvvarmeinstallation i plastrør
Levering af 2 x Grohe indbygningssisterner
Levering af 2 x ifø sign toiletskåle inkl. Sæde med soft close
Montering af sanitet lev af …
Lev, opsætning og nedtagning af badmobil indregnet 3 uger

Det Forudsætte at:
I selv nedtager gl skabe og bruseniche
I selv sørger for maling eller andet af væggene

I Alt	100.270,00
Minus forsikrings andel til udbedring af fundet skade	- 9.050,00
	91.220,00
Moms 25%	22.805,00
I Alt Inkl. moms Kr.	**114.025,00**

Tillæg
Klinker i entre på eksisterende betongulv, oplyst 4 m2 inkl moms 7.150,00
I fjerner selv vinyl og gulvlister, samt retablering af gulvlister
…
Dato 0/11-24
Faktura nr. …
…
VEDR. RENOVERING AF LILLE OG STORT BADEVÆRELSE
Pris iflg. tilbud af 28.10.24 … 91.220,00

Tillæg:
Klinker i entre på eksisterende betongulv … 5.720,00
Sætning af halvvæg ind til bruseniche beklædt med klinker
størrelse 120x90x10 cm samt klinker helt til top på endevæg
og de 90 cm hvor bruser sidder
Væg renset ned og ny puds på … 18.760,00

Dekort for egne klinker … -3.600,00
…
Momspl.beløb 112.100,00
…
Fakturatotal 140.125,00"

Af policen fremgår bl.a.:

"Forbehold
For denne police gælder disse forbehold/klausuler
…

- Forsikringen omfatter ikke lovliggørelse af VVS-installationerne nævnt i tilstandsrapportens sælgeroplysninger pkt. 13.6, da de ikke er udført af autoriseret fagfolk. VVS-installationer skal

være udført af autoriseret fagfolk for at sikre, at de er korrekt udført og lever op til gældende sikkerhedskrav. Forsikringen dækker derfor ikke dette forhold."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"4. Hvad dækker forsikringen

…

4.3. Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (VVS-installationer) i og under de forsikrede bygninger samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer. Kloakinstallationer under bygningen ind til ydersiden af bygningens fundament betragtes som VVS-installationer.

Forsikringsdækning forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses-/udførelsestidspunktet og på anmeldelsestidspunktet.

…

21.4. Forsikringen dækker ulovlige kloak- og stikledninger udenfor en forsikret bygning og indtil ejendommens skel, hvis der i forbindelse med en rørskade på disse ledninger konstateres, at de ikke opfylder lovkravene på opførelses-/ udførelsestidspunktet.

Det er en betingelse for dækning, at dispensation fra kravet om lovliggørelse ikke kan opnås hos myndighederne.

Ved kloakledninger forstås rør, der leder spildevand væk fra beboelsesbygningen. Rør, der bortleder overfladevand (nedbør), er ikke omfattet. Ved en stikledning forstås rør eller kabler mellem ejendommen og en hovedledning.

Brønde, nedsivningsanlæg, faskiner, dræn og afløbsinstallationer i øvrigt er ikke omfattet af dækningen.

Erstatningen afskrives efter afskrivningstabel G (punkt 19), uanset om udbedring sker ved en udskiftning eller reparation af det beskadigede. Afskrivningen sker på alle udgifter tilknyttet udbedringen, herunder udgifter til gravearbejde og retablering. Afskrivning foretages ud fra alderen på kloak- eller stikledningen."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1965. Huset har et badeværelse og et lille toiletrum ved siden af. Afløbsinstallationen starter i toiletrummet, fortsætter gennem badeværelset og løber herefter ud af bygningen. Klageren overtog ejendommen den 1/12 2022. Han har i klageskemaet af 12/1 2026 til nævnet oplyst, at "Vi kunne allerede ikke skylle ordentligt ud på toilettet første weekend vi boede der og havde derfor slamsuger ([entreprenørfirma]) på besøg allerede 27. december 2022. Herefter kom den forbi 3 gange i januar måned 2023, hvor de til sidst havde kamera med ude for at finde frem til problemet. [Entreprenørfirma] konstaterede at det var

afløbssystemerne (kloak og stikledninger) fra badeværelset der forårsagede skaderne og de skulle udbedres for at komme problemet til livs". Klageren har fremlagt TV-inspektionsrapport af 23/11 2023. Klageren ønsker dækning for hans samlede udgift på 169.989,50 kr. for udbedring i efteråret 2024 i badeværelse og toilet, som omfattede, at "gulvet blev hugget op, der blev etableret ny gulvvarme, ny vandinstallationer, ny kloak samt støbning af nye gulve og nye klinker".

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at sælger i tilstandsrapporten har oplyst, at VVS-installationer i badeværelse er udført uden autorisation, og at selskabet har taget et policeforbehold, så "Forsikringen omfatter ikke lovliggørelse af VVS-installationerne nævnt i tilstandsrapportens sælgeroplysninger pkt. 13.6, da de ikke er udført af autoriseret fagfolk. VVS-installationer skal være udført af autoriseret fagfolk for at sikre, at de er korrekt udført og lever op til gældende sikkerhedskrav. Forsikringen dækker derfor ikke dette forhold". Selskabet har også anført, at sagen er forældet, før klageren den 12/1 2026 klagede til nævnet.

Klageren har anført, at fejlene angår kloakarbejde, der skal udføres af kloakmester og ikke VVS-arbejde, der skal udføres af en VVS'er, hvorfor selskabets policeforbehold for VVS ikke kan finde anvendelse. Det er ikke manglende autoriseret VVS'er, der er årsag til skaden. Der er ikke i tilstandsrapporten eller policen forbehold for kloakarbejde udført uden autorisation. Klageren har anført, at entreprenørfirmaet vurderer, at alt kloakarbejde er omfattet af en udvidet ejerskifteforsikring. Klageren har anført, at det er problematisk, at selskabet ikke har foretaget en fysisk taksatorbesigtigelse trods klagerens opfordring. Selskabet kan ikke forvente, at det det er muligt at besigtige skaden flere måneder/år efter, at klageren har påklaget en afvisning til selskabet, idet klageren ikke kan undvære et toilet i huset. Man må derfor have tiltro til oplysningerne og det udførte arbejde fra entreprenørfirmaet, der er autoriseret kloakmester. Det skal ikke komme klageren til skade, at forholdet er udbedret i efteråret 2024. Klageren bestrider, at der kan være tale om forældelse og har anført, at selskabet i afgørelsen fra klageafdelingen den 24/7 2024 ikke har oplyst om en tidsfrist/forældelsesfrist for at klage til nævnet.

15. 105128

Selskabet har anført, at policeforbeholdet indebærer, at selskabet ikke er pligtigt til at dække forhold vedrørende VVS-installationer i relation til ejendommens badeværelse. Det er ikke bevist, at der er dækningsberettigende forhold vedrørende ejendommens VVS-installationer ud over policeforbeholdet. Selskabet kan ikke udlede, at der skulle være en selvstændig ulovlig afløbsinstallation i toiletrummet ved siden af badeværelset, der potentielt kunne være et dækningsberettigende forhold. Klageren har af egen drift udbedret forholdene, og det er derfor ikke muligt at besigtige og undersøge. Selskabet har ikke godkendt udbedringsmetoden, og klagerens beløbsmæssige opgørelse er udokumenteret og kan ikke lægges til grund. Selskabet har anført, at det forhold, der danner grundlag for hele sagen, ifølge klagerens oplysninger blev konstateret allerede i december 2022. Den 3-årige forældelsesfrist skal derfor regnes fra december 2022. Den 1-årige tillægsfrist, der løber fra selskabets afgørelse, jf. forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5, 1. pkt., kan senest regnes fra selskabets klagebesvarelse den 24/7 2024 og udskyder således ikke 3-årsfristen yderligere.

Det fremgår af mail af 13/12 2023 fra entreprenørfirmaet til klageren, at "Jeg har vedhæftet TVI samt en skitse hvor jeg har markeret hvor hårde aflejringer/urinskaller ligger i kloak, samt nogle af dem vi har kunnet få ud. Hårde aflejringer opstår når kloak ikke ligger med korrekt fald og der fremkommer lunke på ledning. Når der er lunke på ledning, som der er i dette tilfælde, vil de hårde aflejringer fremkomme over tid, når vand og urin står i ledning og tørrer langsomt ud. De hårde aflejringer/urinskaller vil på sigt give funktionsvigt på ledning og dermed stoppet kloak. Løsningsforslag: Ledning Jeg har markeret med gult på skitse skal skiftes. Det betyder samtidig at man skal forvente at hele gulv formentlig skal hugges op".

Det fremgår af mail af 23/1 2024 fra selskabets eksterne VVS-taksator: **"Anmeldt Forhold** Hver gang der bliver skyllet ud på begge toiletter, så fyldes det op og skyller ikke ordentligt ud, så der ligger toiletpapir og andet tilbage i toilet efterfølgende - Det fyldes op til kanten de fleste gange der skylles ud. Derudover ender der nogle gange vand på gulvet på toilettet efter skylning. Der har været slamsuger forbi 4 gange hvor første gang var 27. december 2022, og de efterfølgende 3 gange har været inden for de sidste 2-3 uger, hvor de også har haft kamera nede i kloakken for at finde ud af hvor problemet opstår. … **Info Kloak:** 1. Kamera kan ikke komme længere på

grund af skarpe bøjninger, VA0%. 2. P vandlås under gulv, VA0%. Kamera kan ikke komme længere på grund af P-vandlås under gulv, VA0% 3. Åben samling 4. Kamera kan ikke komme længere på grund af FO4 under vand, VA0%. … **Min vurdering** Efter min vurdering er badeværelse afløbsinstallation ulovligt udført. Sandsynligvis er dette sket i 2004. Hertil har man valgt at anvende skarpe bøjninger (90 grader) som vist på kloak plan hvilket ikke er lovligt. Kun bløde bøjninger er tilladt. Der er desuden oplyst om lunker og manglende fald af kloak hvilket også betyde at der kommer urin sten i kloak. … Der er rettet en kontakt til [entreprenørfirma] som oplyser at primær fejl er i baderum hvor der er anvendt plastrør samt gamle støbejernsrør. Åben samling er i bruseniche hvor også P-vandlås er skjult Monteret i gulvet ved siden af gulvafløb. Hertil de skarpe bøjninger skjult i gulve, vist på kloakplan som gør det vanskeligt/umuligt at rense kloak for urinsten. … Der er taget forbehold for badeværelse i ejerskifteforsikring … Det betyder at baderum ikke er dækket. **Dækning/afvisning** Min vurdering - Afvisning af udbedring af forhold i baderum. Der kan være tale om man skal dække gæst toilet faldstamme/kloak til toilet".

Det fremgår af et udateret notat fra entreprenørfirmaet, at "Herunder lidt billede af lunke på eksisterende kloak. Der er tydelig bagfald på ledningen. Bare på de 20 cm hvor lodstokken ligger er der ca. 2 cm bagfald. Min konklusion er at Ledning kommer rimelig lodret op af jorden, hvorefter den flader ud til de enkelte installationer, det sker i Leca nødder som ikke er tilstrækkelig understøtning af rørene. Dermed er udførelsen af kloak ikke udført efter DS 430 norm for fleksible ledninger af plast i jord".

Forældelse

Det følger af forældelseslovens § 3, stk. 1, at der gælder en 3-årig forældelsesfrist for klagerens eventuelle krav på forsikringsdækning. Forældelsesfristen skal efter almindelig praksis regnes fra det tidspunkt, hvor klageren havde eller burde have haft et sådant kendskab til skadeforholdet, at der var et rimeligt grundlag for at anmelde det til selskabet.

Nævnet finder, at selskabet ikke har bevist, at klagerens eventuelle krav på dækning for forhold ved afløbsinstallationer var forældet forud for klagen til nævnet den 12/1 2026.

17. 105128

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet ikke har godtgjort, at klageren tidligere end den 12/1 2023 – 3 år før klagen til nævnet – havde eller burde have haft et sådant kendskab til skadeforholdet, at der var et rimeligt grundlag for at foretage skadeanmeldelse til selskabet.
Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at der i december 2022 ikke kunne skylles ordentligt ud i toiletterne, og at klageren rekvirerede første besøg af slamsuger den 27/12 2022. Dette betyder ikke, at der var et rimeligt grundlag for at foretage skadeanmeldelse til selskabet, idet klageren ikke kunne vide, om der var væsentlige fejl ved afløbsinstallationerne og/eller vedvarende funktionsproblemer. Afløbsproblemerne fortsatte, og klageren havde en række yderligere besøg af slamsuger. Datoerne for disse besøg, og hvad der blev konstateret, er ikke oplyst. Nævnet kan ikke lægge til grund, at klageren forud for den 12/1 2023 havde tilstrækkeligt grundlag for en skadeanmeldelse. Nævnet bemærker, at TV-inspektionsrapporten, hvor de konkrete fejl ved afløbsinstallationen blev afdækket/dokumenteret, er dateret den 23/11 2023.

Forsikringsdækning

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at selskabet skal yde dækning for udbedringsomkostninger for toiletrummet, men ikke for badeværelset. Selskabet skal genoptage sagsbehandlingen og skal opgøre erstatningen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at afløbsledningerne i sin helhed er en del af ejendommens VVS-installation, uanset at arbejde i jord skal udføres af en autoriseret kloakmester, mens rør og afløb over terræn er omfattet af krav om VVS-autorisation. Selskabets policeforbehold må læses sådan, at det omfatter ulovlige forhold ved afløbsinstallationen både over og under terrænniveau. Forbeholdet angår dog alene badeværelset og ikke toiletrummet.

Nævnet har videre lagt vægt på, at selskabets VVS-taksator i samråd med entreprenørfirmaet har vurderet, at badeværelsets afløbsinstallation er ulovligt udført. Disse forhold i badeværelset er derfor undtaget fra dækning i medfør af policeforbeholdet.

Nævnet har desuden lagt vægt på, at det må anses for godtgjort, at der er væsentligt nedsat funktion af afløbsinstallationerne i toiletrummet, hvorfor der her foreligger en dækningsberettigende skade efter forsikringsbetingelsernes punkt 4.3.

Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at toilettet har været ramt af tilsvarende funktionsproblemer som badeværelset, og at entreprenørfirmaet på skadeoversigten med gul markering har angivet, at det også er nødvendigt at udbedre afløbsledningen i toilettet. Der er konstateret urinsten og manglende fald. Selskabets VVS-taksator har ikke fremsat anden vurdering, men anført, at "Der kan være tale om man skal dække gæst toilet faldstamme/kloak til toilet". Det må lægges til grund, at funktionsnedsættelsen i toiletrummet ikke ville kunne afhjælpes ved alene at udbedre de ulovlige forhold i badeværelset længere fremme på afløbsinstallationerne.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Selskabet, Domus Forsikring A/S, skal yde dækning for udbedringsomkostninger for toiletrummet, men ikke for badeværelset. Selskabet skal genoptage sagsbehandlingen og skal opgøre klagerens erstatning. Erstatningen forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24.

Klageren får ikke medhold i øvrigt.

Klagegebyret tilbagebetales.



Peter Thønnings