838/10

Den 1. marts 2010 blev i sag nr. 76.323:

xxx xxxxxxxxx
xxxxx xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har udvidet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde dækning til udbedring af manglende vandtryk.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet skyldes almindelig slid og ælde.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1967, samt at klageren erhvervede ejendommen pr. 1/8 2008 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 30/6 2008.

Klageren anførte i skrivelse af 14/8 2008 til selskabet, at det var manglende tryk på husets vandinstallationer. Selskabet anførte som følge heraf i skrivelse af 26/8 2008 til klageren:

> "Jeg har taget kontakt til Deres vvs'er J., der oplyser, at det er tale om rørene, der løber fra Deres baggang ud til målerbrønd i carport/garage. Han vurderer, at det er de oprindelige jernrør fra ejendommens opførelse i 1967, der er aflejringer i.
>
> Han mener, at aflejringerne skyldes den type vand vandværket tidligere har sendt ud, da han har set de samme forhold i ejendomme ude i det område, De bor i.

Deres vvs'er kunne ikke konstatere ulovligheder eller utætheder på rørføringen på ejendommen. Han har ved sin gennemgang af Deres hus ikke kunne konstatere, at der er sat noget op i huset, der kan give aflejringer i vandrørene. Han skønner, at det ikke kan svare sig at rense rørene, men at de skal udskiftes for at opnå optimalt tryk på vandet. Det er hans vurdering, at det er almindeligt slid og ælde, der er skyld i det lave vandtryk.

Det er på baggrund af Deres og Deres vvs'er oplysninger i sagen min opfattelse, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet forholdet ikke nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.
…
Dansk Boligforsikring A/S finder endvidere ikke, at forholdet er dækket under Deres udvidede ejerskifteforsikring, idet der efter vores opfattelse ikke er tale om manglende funktionsduelighed, da der ifølge Deres oplysninger kommer vand ud af hanen, blot kan flere tappesteder ikke anvendes samtidig.

Ankenævnet har i tilsvarende sager udtalt, at systemers optimale funktionsduelighed ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsomfang, idet dette alene omfatter manglende funktionsduelighed."

Klageren anførte i skrivelse af 6/11 2008 til selskabet:

"Jeg er uenig i din afgørelse med hensyn til afvisning af vores manglende vand i badeværelset.

Jeg har været nødsaget til at indhente teknisk bistand i denne sag, da jeg ikke har mulighed for at vurdere de tekniske forhold, ej heller ejerskifteforsikringens fortolkning.

Min uenighed er som følger:
Du afviser vores manglende vandtryk med følgende begrundelse:
- Forholdet nedsætter ikke ejendommens værdi eller brugbarhed
- Udvidet dækning, manglende funktion

Nedsættelse af ejendommens værdi eller brugbarhed
Jeg er enig i VVS-mandens vurdering at problemet ligger i vandrøret mellem baggang / køkken og vandmåleren i garagen.

Du afviser forholdet fordi at det manglende vandtryk ikke nedsætter husets værdi eller brugbarhed nævneværdig.
Jeg er uenig i din vurdering med at installationens brugbarhed ikke nedsættes nævneværdig.
Der er tale om et forhold der er væsentlig mere end nævneværdig.

Der er tale om at et badeværelse der delvis ikke kan benyttes når der tappes vand i køkken eller bryggers.
Der er tale om en mærkbar nedsættelse af vandmængden når der tappes vand i køkken / bryggers. Ved mærkbart skal forstås at det tager **30** sekunder at tappe en liter vand fra håndvasken, uden at øvrige tapsteder i badeværelset benyttes. Hvis der trækkes ud i WC'et kommer der så lidt vand at hænderne stort set ikke kan vaskes. Ved brug af bruser kommer der bare ganske få dråber vand.

Der er ikke tale om en nævneværdig nedsættelse.

Idet badeværelset brugbarhed er mærkbart nedsat, er det min klare opfattelse at ejerskifteforsikringen skal udbedre dette forhold.

Da røret er indstøbt i gulvet (incl. garage) skal afskrivningen vurderes ud fra konstruktionens samlede levetid - ca. 40 år.

Da den samlede konstruktion (rør, betongulv og klinker) ikke er værdiforringet med mere end 30 %, jfr. betingelserne nr. W.1.1.07, punkt. 5.2, kan der ikke gøres afskrivning gældende.

Udvidet dækning, manglende funktion
Du henviser til forsikringsbetingelserne punkt. 15.2
Der er ikke et punkt. 15.2, men jeg må formode, at du mener punkt. 16.2 Punktet omhandler alene installationens ulovlighed, hvilket ikke er tilfældet her.

Som tidligere beskrevet, kommer der meget lidt vand ud af tapstederne i badeværelset.
Når der tappes vand i køkken / bryggers, kommer der meget svag vand ud af håndvasken, men ikke nok til at der kan vaskes hænder - hvilket må være væsentlig forudsætning for rummets brug.
Hvis man i den forbindelse benytter WC eller bruser kommer der kun dråber.

Der henvises til udvidet dækning punkt. 16.3 med manglende funktion som var til stede på overtagelsesdagen.
Forholdet er opfyldt.

Da der tale om et badeværelse - ikke et gæstetoilet.
Forholdet har derfor en væsentlig betydning for husets funktion og brugbarhed, da hele familien - 2. voksne og 2. børn - benytter dette badeværelse.

Din afvisning vedr. undtagelse for dækning punkt 4.6
Du blander efter min mening punkt 4.6 og punkt 4.7 sammen.

Punkt 4.6, gælder alene forhold der grundet bygningens slid eller manglende vedligehold har indflydelse på konstruktionen.
Det anmeldte forhold kan ikke afvises ud fra dette punkt, da det ikke er slid der er årsag til den manglende funktion / brugbarhed.

Punkt 4.7 gælder alene bagatelagtige forhold der ikke er synlig for en usagkyndig køber.
Jeg vil her kraftigt gøre opmærksomt på at vores anmeldte forhold, ikke er bagatelagtig, og efter min mening ikke hører hjemme i din afvisning.

Sluttelig vil jer gerne at du revurderer din afgørelse i denne sag.
Jeg vil gerne henvise til AK 63.154 fra 2004, der i store træk omhandler samme problem. Her fik klager medhold.
Jeg håber at du vil se positivt på dette."

Selskabets taksator anførte i mail af 8/1 2009 til selskabet:

"Jeg har d.d. besøgt ft. og besigtiget vandinstallationen, som du kan se på mine billeder, kommer der godt nok vand ud af hanerne, men det er ikke meget.

Køkken: på billedet er køkkenbatteriet den eneste hane i huset, som er åbnet, jeg målte vandmængden til 3 ltr/min, ved åbning af håndvaskbatteriet, fald vandmængden til 0,5 ltr/min.

Billede ved trappe: her har jeg adskilt rør ved vandindføring i huset og monteret en to mtr lang slange, på billedet kan man tappe 6 ltr/min.

Jeg afmonterede vandmåler i brønd, for at undersøge om vandværket leverede tilstrækkeligt tryk og mængde, det gør værket. Fra målerbrønden mod huset ligger en 32mm PEM plastslange. Denne kan jeg ikke tro er stoppet, idet der normalt ikke er noget, der sidder fast i en plastledning.

Inde i bryggerset er der ikke nogen tegn på plastledningen, så det må formodes at man, på et tidspunkt, har udskiftet jordledningen fra målerbrønd til sokkel ved huset, således at der fra sokkel til installation i bryggers ligger gamle vandrør, og at det er disse, som er tilstoppede.

En udskiftning af disse rør, vil kræve ophugning af gulv i bryggers, samt gravearbejde, idet rørene ligger i en dybde på 130-160cm.

En mulig løsning, kunne være en afsyring af jordledningen, hvor man afsyrer fra målerbrønden til indføringen i bryggerset."

Klageren har ved skrivelse af 2/6 2009 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det manglende vandtryk er et dækningsberettigende forhold. Klageren har til støtte herfor anført:

"Ved skade forstås fysiske forhold der nedsætter bygningens brugbarhed væsentlig forhold til bygninger af samme alder.
Vi mener at vandtrykket er mere end væsentlig nedsat.
Når der tappes vand i køkken / bryggers (stueplan) kommer der stort set ikke vand ud af bruseren på 1. salen. Hvis håndvasken / wc bruges kommer der overhovedet ikke noget vand. For at vaskemaskinen skal vaske og skylle tøjet rent, er vi nødt til at stå og tilsætte vand, når der pumpes vand ind. I det hele taget er det manglende vandtryk til daglig gene.

Den fra Dansk Boligforsikring udsendte taksator havde en god portion humor og tilsyneladende også en forståelse for vores problem, da han skulle tjekke problemets omfang. Han sagde følgende:
'Jeg lukker lige for vandet - nej det behøver jeg ikke sige - for du har jo ikke noget vand' og senere 'der kommer ikke mere vand, end en høne kan tisse'
Det er alene for at fortælle, at det ikke kun er os, der mener, at der er manglende vand.

En VVS-installatør var meget overrasket over, at han med fuld tryk på bruser, og kun brug af vand til denne funktion, med lethed kunne holde vandet tilbage med en finger.

Da vi købte huset havde vi bestemt ikke forventet, at der ikke kan tappes vand af flere tapsteder samtidig, og at man skal stå og tilføre vand ved tøjvask til en moderne vaskemaskine. Vi og alle andre vi har snakket med, med undtagelse af Dansk Boligforsikring sagsbehandler, mener, at det må være et forhold, der forringer boligens værdi nævneværdigt. Derfor denne anke.

Vi håber, at I vil behandle vores sag hurtigst muligt, da vi gerne snart vil have tryk på vores vand."

Selskabet har ved skrivelse af 2/7 2009 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Parterne er helt enige om årsagen til, at der mangler tryk på vandet i ejendommen.

Klagers egen VVS-installatør har vurderet, at det manglende vandtryk skyldes tilstopninger af de oprindelige jernrør, der løber fra baggangen ud til målergangen i garagen (se referat af telefonsamtale i bilag ..). VVS-installatøren mener, at der er aflejringer i rørene, fordi det vand, der igennem årene er leveret i området, der med tiden (over 40 år) medfører tilstopninger af rørene. Han har oplyst, at han har set de samme forhold i andre ejendomme i området.

Besigtigelseskonsulent W. er enig i denne vurdering. Han har foretaget en række kontrolundersøgelser for at udelukke, at der kan være andre årsager til det manglende vandtryk. Som det fremgår af besigtigelsesrapporten har bl.a. tjekket, at der er tilstrækkeligt tryk og vandmængde leveret fra vandværket. Han har desuden konstateret, at der er plastslange fra målerbrønden hen mod huset og vurderer det som usandsynligt, at der er tilstopninger i denne (da der normalt ikke er noget, der sidder fast i plastikledninger). Fra bryggersiden er der ingen tegn på, at plastikslangen skulle være ført helt ind i huset, hvorfor W. er enig i, at der formentlig er tale om der her ligger de oprindelige jernrør, der ligger fra soklen og ind til installationen i bryggerset.

Klager oplyser selv, at rør i køkken og badeværelser tidligere er skiftet (af tidligere ejer) i forbindelse med en rørskade, hvorfor parternes tekniske repræsentanter er enige om, at der må være tale om tilstopninger af de gamle jernrør, der løber fra bryggerset. Som det fremgår, vurderer selskabets besigtigelseskonsulent, at der kun er tale om disse gamle rør frem til soklen af ejendommen, han vurderer at der fra soklen og ud til målerbrønden er plastrør (se besigtigelsesrapporten, bilag ..).

Parterne er således enige om *årsagen* til det manglende vandtryk og alene uenige om, hvorvidt der er tale om et forhold, som skal dækkes af ejerskifteforsikringen.

Der er ikke tale om manglende funktion, da der kommer vand ud af rørene. Forholdet er derfor ikke dækket i medfør af forsikringsbetingelsernes pkt. 16.3.

Der er heller ikke tale om ulovlige forhold, alt er lavet i henhold til reglerne på opførelsestidspunktet.

Dansk Boligforsikring A/S er ikke enig i, at der er tale om et forhold, der nedsætter ejendommens værdi og brugbarhed *nævneværdigt* i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og i god vedligeholdelsestilstand.

De oprindelige jernrør er fra ejendommens opførelse i 1967. Det er helt sædvanligt, at der med årene kan forekomme aflejringer i jernrør, som følger af okker, kalk m.m. i vandet. Over 40 år vil disse aflejringer blive større og vandtilførslen gennem rørene vil blive sværere. Som det fremgår har klagers VVS-installatør oplyst, at han har set samme forhold i andre ejen-

domme i området, og at det skyldes den type vand, som vandværket har sendt ud gennem årerne.

Om end det utvivlsomt er en gene for klager, at vandtrykket er så lavt, er det ikke et forhold, som kan kræves erstattet af ejerskifteforsikringen. Ejendommens rørinstallationer er udført lovligt og helt sædvanligt, de er blot med tiden blevet 'slidte'. Hvis man synes, generne bliver for store, eller rørene til sidst slet ikke vil tillade vandgennemførsel, må man søge forholdet udbedret.

W. mener, man kan forsøge at afsyre rørene, ellers må man udskifte rørene (hvilket kræver ophugning af gulvet i bryggerset). Uanset hvad er det en udgift, som henhører til husejerens almindelige vedligeholdelse / renovering af ejendommen. Om man vælger at leve med det manglende vandtryk i nogle år eller ønsker forholdet udbedret nu er op til husejeren selv, men der er tale om almindelig slid og ælde evt. udløb af levetid, helt som klagers egen VVS-installatør har oplyst.

Der er ingen forskel på dette og andre forhold, hvor en bygningskonstruktion pga. den oprindelige (lovlige) konstruktion med tiden bliver slidt eller nedbrudt. Som et eksempel kan nævnes gulvkonstruktioner på jord. Hvor disse oprindeligt var lovlige, vil man med tiden finde, at en sådan konstruktion efter en årrække, pga. materialernes samvirke med de naturlige elementer vil blive nedbrudt. I gulvenes tilfælde, vil man efter en årrække opleve nedbrud og råd, pga. reaktionen mellem fugten i jorden og det organiske materiale (træ). I vandrørenes tilfælde vil man opleve tilstopninger og manglende vandtryk til følge pga. aflejringer pga. reaktionen mellem jern og mineraler i vandet.

Ankenævnet har i mange sager udtalt, at gamle lovlige gulvkonstruktioner på jord, der med tiden rådner ikke er en skade, som ejerskifteforsikringen.

Nævnet har også i andre sager taget stilling til om manglende vandtryk som følge aflejringer i gamle vandrør skal dækkes under ejerskifteforsikringen. Jeg henviser til **AKN 73.924,** der omhandlede manglende vandtryk som følge af kraftige okkerbelægninger i 30 år gamle rør. Her fik selskabet (Dansk Boligforsikring A/S) medhold i, at det ikke var en skade - hverken under basisforsikringen eller under den udvidede dækning.

I **AKN 59.328** gav Nævnet selskabet Codan medhold i, at manglende vandtryk som følge af kalkaflejringer i en 25 år gammel varmtvandsbeholder ikke kunne kræves dækket under ejerskifteforsikringen. Nævnet henviste til at varmtvandsbeholderen sædvanlige levetid var udløbet.

Klager har i brev af 6. november 2008 (bilag ..) henvist til ANK 63.154. Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at denne kendelse ikke kan sammenlignes med nærværende sag, da den handler om hvorvidt en forsikringstager havde krav på at de rør, som selskabet havde tilbudt at udskifte skulle ligge i gulv, eller hvorvidt de kunne ligge i vægge/loft. Desuden tog Nævnet stilling til berettigelsen af et fradrag for slid og ælde. Spørgsmålet om hvorvidt skaden skulle dækkes var slet ikke til Nævnets pådømmelse, selskabet (Nykredit) havde allerede tilbudt at dække udskiftning af rør som følge af *manglende* funktion som følge af manganaflejringer.

For god ordens skyld skal det nævnes, at der vil være tale om et betydeligt fradrag for slid og ælde, såfremt rørene udskiftes, efter selskabets opfattelse 80-90%, hvorfor en evt. erstatning formentlig vil ligge under klagers selvrisiko."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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.
…
4. Undtagelser fra dækning
Forsikringen dækker ikke:
…
4.6
- Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede.
…
4.9
- Følgeskader, der er forårsaget af forhold, som køberen på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten burde have udbedret.
…
16. Udvidet dækning
Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:
…
16.2
El- og vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses- / opførelses- tidspunktet.

16.3
Manglende funktionsduelighed ved el- og vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger, såfremt funktionsudueligheden var til stede på overtagelsestidspunktet."

Nævnet udtaler:

Efter det oplyste om det meget reducerede vandtryk finder nævnet, at forholdet må sidestilles med manglende funktionsduelighed. Nævnet finder derfor, at skaden er erstatningsberettigende. Nævnet har ikke taget stilling til erstatningsopgørelsen.

Derfor

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at det anmeldte forhold vedrørende vandtryk kan henføres til dækningsudvidelsen vedrørende manglende funktionsduelighed.

Marianne Højgaard Pedersen
formand