

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 2. september 2020 blev i sag nr. 95144:

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. Han overtog ejendommen – der er opført i 1972 – den 27/6 2015. I klageskema af 16/4 2020 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Jeg opdager at et vvs rør i gulvet på 1 salen er faldt sammen, som gør at vasken så stopper til. Da vi flyttede ind, sagde sælger at han mente vasken var stoppet og blot skulle renses. Jeg tjekker tilstandsrapporten inden overtagelse af huset, om der er noteret noget yderligere vedr. dette på badeværelset på 1 salen, det er der ikke. Da vi ikke bruger vask og bruseniche på 1 salen tænker vi ikke mere over det og der går 5 år. Vi beslutter at leje huset ud.

Jeg tjekker nu igen vask og finder ud af at det ikke kan løses med rensébånd eller afløbsrens. Jeg kontakter fagmænd, som konstaterer at det er et jernrør der er faldt sammen, noget der åbenbart ofte forekommer på gamle 70'er huse.

Jeg får tilbud og sender til D.B. og de afviser sagen. De siger det er op til mig at 'bevise' at det ikke er noget der er kommet efter overtagelse. Jeg tager kontakt til sælger af huset som bekræfter min dokumentation. Vi aftaler at han gerne vil snakke med D.B. såfremt de ønsker dette. Dette skiver jeg i min klage til selskabet. Jeg sender klage til deres klageafdeling, men hører intet. Jeg ringer til dem før påske, en dame vil ligge besked til klageafdelingen, men har stadig ikke hørt fra dem.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg forventer de dækker skaden, da det var tilfælde som dette jeg forsikrede mig imod hos dem. Jeg har tegnet en udvidet forsikring hos dem."

Selskabet har den 11/5 2020 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"1. Supplerende sagsfremstilling

Den forsikrede ejendom blev overtaget d. 27. juni 2015. Ejerskifteforsikringen er tegnet med udvidet dækning (10-årig løbetid), forsikringspolice fremlægges som bilag A. Tilstandsrapporten, der lå til grund for handlen, fremlægges som bilag B.

Den 19. februar 2020 anmeldte vores kunde, at håndvasken på badeværelset på 1. sal stoppede til. Skadeanmeldelsen fremlægges som bilag C. Sammen med skadeanmeldelsen modtog vi en mail med et tilbud fra en VVS'er – mailen fremlægges som bilag D.

Vi afviste dækning i mail af 27. februar 2020. Vores kunde klagede over afgørelsen samme dag, og skadebehandleren fastholdt afgørelsen d. 28. februar 2020. Korrespondancen fremlægges som bilag E. Kunden klagede til Dansk Boligforsikring A/S' klageafdeling d. 22. marts 2020. Den klageansvarlige fastholdt afvisningen d. 30. marts 2020. Der har været yderligere korrespondance mellem parterne d. 1., 2. og 4. maj 2020. Den samlede korrespondance mellem klager og Dansk Boligforsikring A/S' klageafdeling fremlægges som bilag F.

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Ejendommen er fra 1972. Fra en tidligere skadeanmeldelse (2016 – trækgener) har vi et foto af ejendommen udefra – fremlægges som bilag G.

5 år efter overtagelsen anmelder vores kunde et stoppet afløb. Det har ifølge vvs'eren ikke været muligt at rense afløbet (gammelt jernrør fra husets opførelse) og vvs'eren har derfor banket røret op og skiftet det (se bilag D).

Vores kunde oplyser senere, at røret havde sat sig, hvilket forklarer, at det stoppede til – sædvanligt for den tids installationer.

Vi har afvist skaden, fordi den anmeldes 5 år efter overtagelsen.

Ejerskifteforsikringen dækker ulovlige VVS installationer og manglende funktion af vvsfunktioner. Den manglende funktion skal være til stede på overtagelsen. Installationen er ikke ulovlig. Vi har ikke vurderet, at afløbet har manglet funktion på overtagelsestidspunktet.

Klager oplyser, at problemet har været tilstede siden overtagelsen. Han oplyser, at huset har været lejet ud, og at håndvasken i badeværelset på 1. sal ikke har været brugt – man har kun brugt håndvasken i badeværelset i stueetagen.

Det finder vi usandsynligt. Klager har forsøgt at sælge huset i 2017, og har vist også haft huset lejet ud.

Det forekommer usandsynligt, at lejere ikke skulle have brugt badeværelset og håndvasken på 1. sal. Det er muligt, at afløbet har været 'trægt' og nemt stopper til, men det opfylder ikke betingelserne for manglende eller væsentligt nedsat funktion. Klager har da også i en tilstandsrapport lavet i 2017, som vi har indhentet i forbindelse med klagebehandlingen, krydset 'nej' til at der er problemer med afløb. Tilstandsrapporten fremlægges som bilag H, der henvises til sælgeroplysningerne pkt. 9.1.

Ankenævnet for Forsikring

3.

95144

Det har formodningen mod sig, at afløbet skulle mangle funktion i 2015, henset til at huset har været beboet i 5 år, og klager selv i 2017, 2 år efter overtagelsen og 3 år før skadeanmeldelsen, oplyser, at der ikke er problemer med afløb i ejendommen.

At afløbet må skiftes 5 år efter overtagelsen, 48 år efter afløbets udførelse, skyldes almindeligt slid og ælde, og henhører under ejers almindelige vedligeholdelse."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder tidligere korrespondance, tilstandsrapporten, skadeanmeldelsen, tilbud på udbedring, foto af huset, tilstandsrapport dateret den 3/12 2017, policen og forsikringsbetingelserne. Af tilstandsrapporten, der lå til grund for klagerens køb af huset fremgår bl.a.:

"6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)

...

6.4 Gulvafløb

K3 Fri glittet beton mellem rist og afløbsskål i gulvafløb i bad i stueetagen. Ikke VA-godkendt konstruktion. Note: Risiko for vandindtrængen og opfugtning i tilstødende konstruktioner.

...

C. Installationer

11. VVS-installationer

11.1 Vandinstallationer

K3 Der er anvendt galv. rørstykker efter kobberrør i vandinstallationen under vask i baderum. Note: Der er risiko for galvanisk tæring i jernrør, der kommer efter kobberrør i vandinstallationen.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

Ja Nej Ved

...

9. Vådrum (badeværelse, toilet, bryggers)		Ja	Nej	Ved
9.1	Er der, eller har der været, problemer med afløb (f.eks. stoppede afløbsrør eller pøstigende kloakvand)? Hvis ja, hvilke og hvor ofte?	☐	☒	☐

"

Af tilstandsrapport dateret den 3/12 2017 fremgår bl.a.:

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

Ja Nej

9. Vådrum (badeværelse, toilet, bryggers)		Ja	Nej
9.1	Har du kendskab til, at der er eller har været problemer med afløb? Hvis ja, hvilke og hvor ofte?	☐	☒
9.2	Har du kendskab til, om at der er løse og/eller revnede fliser på gulv eller vægge? Hvis ja, hvor? Ja, 1 revnet flise i bruseniche	☒	☐

Ankenævnet for Forsikring

4.

95144

Af tilbud på udbedring fremgår bl.a.:

"Skaden omhandler:

Stoppet jernafløb fra håndvask via rørinstallation i væg/gulv frem til eksisterende gulvafløb. Vi har jo prøvet rensbånd, rensfjeder, slamsuger mm, men det er helt og aldeles stoppet/lukket.

Udbedring af skade:

Murer banker op i væg/gulv for at vi kan demontere stoppet gl. jernrørsinstallation. VVS udskifter afløbsrør til nyt Ø40/32mm PVC rør, samt skifter gl. gulvafløb til ny Rustfri model med smøremembranflange. Murer tilstøber væg, samt gulv og lægger nye fliser.

VVS arbejde andrager i alt kr. 9.450,00 inkl. moms. Murerarbejde (Murermester ...) andrager i alt kr. 19.918,75 inkl. moms.

...

Samlet beløb for udbedring af skade kr. 29.368,75 inkl. moms."

Af forsikringsbetingelserne DBF.1.1.15 fremgår bl.a.:

"3. Hvilke forhold er dækket

...

3.2 Forsikringen dækker:

- udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer i eller under de forsikrede bygninger (til yderside af bygningens fundament)
- lovliggørelse af vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses- / opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet.

...

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 og
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen – der er opført i 1972 – den 27/6 2015. Den 19/2 2020 anmeldte klageren, at et afløbsrør på husets 1. sal stoppede til, da afløbsrøret var faldet sammen. Klageren kræver, at selskabet afholder udgiften på 29.368,75 kr. inkl. moms til udbedring af forholdet. Han har anført, at tidligere ejer oplyste, at der var problemer med afløbsrøret, men at han antog, at dette blot var tilstoppet. Klageren har også anført, at badeværelset på 1. sal ikke har været benyttet i hans femårige ejertid.

Ankenævnet for Forsikring

5.

95144

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at forholdet var til stede på overtagelsestidspunktet. Selskabet har anført, at tidligere ejer har svaret "nej" til, at der var problemer med afløbet i tilstandsrapporten, og at klageren selv har svaret "nej" til dette i en senere tilstandsrapport. Selskabet har også anført, at det forekommer usandsynligt, at badeværelset slet ikke har været brugt i klagerens ejertid på fem år, især når huset også har været udlejet i perioden.

Af tilstandsrapporten, som lå til grund for klagerens køb af huset, fremgår det, at "Er der, eller har der været, problemer med afløb (f.eks. stoppede afløbsrør eller opstigende kloakvand)?", hvilket tidligere ejer har krydset "nej" til.

Af senere tilstandsrapport fremgår det, at "Har du kendskab til, at der er eller har været problemer med afløb?", hvilket klageren har krydset "nej" til.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 3.2 fremgår det, at "Forsikringen dækker: • udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer i eller under de forsikrede bygninger (til yderside af bygningens fundament)". Af punkt 3.5 fremgår det, at "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".

Nævnet bemærker, at det i henhold til almindelige forsikringsretlige principper er klageren, der skal bevise, at der på overtagelsestidspunktet var manglende eller væsentligt nedsat funktion af en vvs-installation i huset.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at funktionen af afløbsrøret på overtagelsestidspunktet manglede eller var væsentligt nedsat. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Ankenævnet *for* Forsikring

6.

95144

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren på anmeldelsestidspunktet havde ejet huset i mere end 4,5 år, at sælgeren i tilstandsrapporten svarede "nej" til, at der var problemer med afløbet, og at klageren i en senere tilstandsrapport fra 2017 også har svaret "nej" til, at der var problemer med afløbet.

Det, som klageren i øvrigt har anført – herunder, at afløbet ikke har været brugt i hans ejertid, og at sælgeren kan bekræfte, at der også var problemer i hans ejertid – kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen
formand