

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 11. august 2021 blev i sag nr. 96163:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
V/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Den forsikrede bygning er opført i 1974. Forsikringen trådte i kraft den 29/11 2019 på baggrund af en tilstandsrapport af 5/9 2019. Tilstandsrapporten indeholder ikke relevante oplysninger for sagen. I klageskema af 30/11 2020 til nævnet samt i vedlagte bilag har klagerens advokat bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Indklagede har afvist at dække skader/nærliggende risiko for skader på vandrørene i klagers ejendom samt på tagkonstruktionen.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Selskabet tilpligtes at dække skaderne.

...

1. Indledende bemærkninger

Klager overtog den 1. december 2019 ejendommen beliggende ... Klager tegnede forud for sin overtagelse af ejendommen ejerskifteforsikring hos indklagede. Policen fremlægges som **bilag 1R1s9**.

I dagene efter overtagelsen blev der tændt for varmen, hvorefter gulvfugerne blev mørkere, og der kunne konstateres revner. Videre revnede gulvet og hævede sig gennem klinkerne. Den 10. december 2019 blev skaderne anmeldt til indklagede, hvorefter forholdet blev overdraget til klagers husforsikring, som har dækket skaderne umiddelbart.

Klagers husforsikring meddelte i marts 2020, at selskabet ikke ville dække yderligere skader på ejendommens rør, idet der efter selskabets opfattelse var overhængende risiko for nye skader.

Klager har ikke benyttet ejendommens varmeanlæg siden marts 2020. Det bemærkes videre, at ejendommen ikke har været beboet i den mellemliggende periode, hvilket fortsat er tilfældet.

2. Anmeldelse af nærliggende risiko for skade på ejendommens rør

Klagers VVS-montør gjorde i september 2020 klager opmærksom på, at der forelå en nærliggende risiko for yderligere skade på ejendommens rør, og dette forhold blev efterfølgende anmeldt til indklagede.

Skaden blev anmeldt den 7. september 2020, hvorefter indklagede ved e-mail af 16. oktober 2020 afviste at dække det anmeldte forhold vedrørende nærliggende risiko for skade på ejendommens rør. Klagers anmeldelse fremlægges som sagens **bilag 2**, og indklagedes afvisning fremlægges som sagen **bilag 3**. Indklagede har videre udfærdiget byggeteknisk rapport af 25. oktober 2020, der vedlægges som nærværende klages **bilag 4**.

Eftersom varmeanlægget ikke har været benyttet siden marts 2020, og der i øvrigt ikke er holdepunkter for at antage, at der er tale om en pludseligt opstået nærliggende risiko for yderligere skade, må det lægges til grund, at forholdet var til stede på tidspunktet for klagers overtagelse af ejendommen.

3. Indklagedes afvisning af at dække de dækningsberettigede skader

Det bemærkes først og fremmest, at det er klagers opfattelse, at indklagedes afvisning af at dække skaderne på ejendommens rør i første omgang var ubegrundet, idet der forelå – og nu foreligger – et dækningsberettiget forhold, som var til stede før klagers overtagelse af ejendommen. Det forhold, at klagers husforsikring den 18. marts 2020 har oplyst, at de ikke vil dække yderligere skader vedrørende ejendommens varmerør, bevirker således ikke, at indklagede ikke er forpligtet til at dække de dækningsberettigede skader.

For så vidt angår det senest anmeldte forhold vedrørende nærliggende risiko for rørskade, henviser indklagede i dennes afvisning af 16. oktober 2020 til, at forholdet ikke opfylder skadebegrebet.

Under henvisning til forsikringspolicens pkt. 4B, dækker forsikringen udbedring af fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Derudover fremgår det af pkt. 4E, at forsikringen dækker udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme- og sanitetsinstallationer i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament).

Selvom der således ikke er sket yderligere skader på nuværende tidspunkt end de indledende skader, må den nærliggende risiko for, at en skade vil indtræde anses at have været til stede på overtagelsestidspunktet. Der henvises videre til, at indklagedes byggetekniker i dennes byggetekniske rapport af 25. oktober 2020 har anført, at *'Rørene er tæret og kan sprænge når som helst.'*

Det forhold, at indklagedes byggetekniker videre anfører, at *'Umiddelbart mener jeg ikke at der skal gives erstatning, under betragtning af at der for nuværende ingen skade er og at såfremt der sker en skade er det efter overtagelsen'*, må i sagens natur ikke tillægges betydning, eftersom forholdet er omfattet af forsikringsbetingelserne, allerede fordi, rørene, jf. byggeteknikerens egne

bemærkninger, kan sprænge når som helst. Der må således utvivlsomt anses at være tale om en nærliggende risiko for skade. Selvom der således ikke er sket en skade på nuværende tidspunkt, må den nærliggende risiko, for at en skade vil indtræde, anses at have været til stede på overtagelsestidspunktet.

Når indklagede ved dennes afvisning af 16. oktober 2020 henviser til, at det anmeldte forhold ikke afviger *'nævneværdigt fra, hvad I måtte forvente af rør fra 1974, hvor der har været en rørskade.'*, må dette naturligvis heller ikke tillægges betydning, idet klager ved overtagelsen ikke var bekendt med, om der tidligere havde været rørskader, ligesom de efterfølgende rørskader først var synliggjorte efter klagers overtagelse af ejendommen.

På tidspunkt for købsaftale og køb, var klager ikke bekendt med tidligere rørskader på ejendommen. De så en ejendom med perfekte gulve, som var lagt flot og med pæne fuger. Derfor kan man ved overtagelsen ikke lægge dem til last, at der tidligere har været skadesforhold på ejendommen, som de ikke har været bekendt med, ej heller at en ejendom fra 1974, må forudsættes at alle vandbærende rør i gulvet, bør udskiftes, idet der ikke i tilstandsrapporten er forhold, der anviser en sådan mangel.

Det bemærkes derudover, at indklagede ikke i relation til tilstandsrapportens oplysninger har taget forbehold for rørskader.

4. Anmeldelse af skade på ejendommens tagkonstruktion

I forbindelse med indklagedes byggeteknikers besigtigelse af ejendommen den 30. september 2020 anmeldte klager videre en skade på ejendommens tagkonstruktion, idet gavlene på ejendommens hovedhus hænger.

Indklagedes byggetekniker udarbejdede herefter byggeteknisk rapport dateret samme dato, hvorefter indklagede den 15. november 2020 afvist at dække skaden. Den byggetekniske rapport vedlægges som klagens **bilag 5** og indklagedes afvisning af 15. november 2020 vedlægges som **bilag 6**.

Det forhold, at ejendommens gavle hænger, kan efter klagers opfattelse ikke undskyldes med, at tagkonstruktionen er i overensstemmelse med sædvanlig byggeskik på opførelsestidspunktet. Der henvises til, at man i 1974 naturligvis godt kunne opføre ejendomme med tagkonstruktioner med tilstrækkelig bæreevne, og klager skal herved klage over indklagedes afvisning af 15. november 2020."

Selskabet har i brev af 14/1 2021 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagsfremstilling

Klager køber ejendommen beliggende ... med overtagelse den 29. november 2019. I forbindelse med handlen – som er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. – tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning DOMUS på baggrund af tilstandsrapport ...

Tilstandsrapporten fremlægges som **bilag A**. Police og tilhørende forsikringsbetingelser er fremlagt af klagers advokat.

Varmerør/gulvvarme (skade ... og ...)

Den 10. december 2019 anmelder klager skader på gulve i forbindelse med utæthed ved varmerør i mellemgang/fordelingsgang, som konstateres i forbindelse med at klager tænder for gulvvarmen efter overtagelsen. Skadeanmeldelsen med tilhørende fotos fremlægges som **bilag B**.

FRIDA foretager besigtigelse den 19. december 2019, hvor der konstateres revner i gulvfliser og fuger i mellemgang, hvor flisegulvet har hævet sig. Det oplyses til taksatoren, at fugerne bliver mørke og fugtige ved aktivering af vandbåren gulvvarme. FRIDA's taksator iværksætter herefter lækagesporing ved [lækagesporingsfirma], som konstaterer en større lækage i varmerør under mellemgang. Lækagesporingsrapport af den 2. januar 2020 fra [lækagesporingsfirma] fremlægges som **bilag C**.

Ved klagers mellemkomst overdrages skaden til klagers [husforsikring], som dækker og foretager skadesudbedring af brud på varmerør i mellemgang/ fordelingsgang. I denne forbindelse bliver hele gulvvarmesystemet testet, hvorved der ligeledes konstateres brud på varmerør ved gæstebadeværelse og i køkken/alrum, som ligeledes dækkes af [husforsikring]. En del af udbedringsarbejdet (opbrydning af gulv mv.) udføres af håndværker, mens den øvrige del af udbedringsomkostningerne udbetales til klager som kontanterstatning, hvorefter sagen afsluttes hos [husforsikring].

Den 7. september 2020 anmelder klager husets øvrige nedstøbte varmerør, idet [husforsikring] efter udbedringen af de registrerede rørskader har taget forbehold for fremtidige rørskader på varmerør, da [husforsikring] vurderer, at der er en væsentlig øget risiko herfor. Skadeanmeldelsen registreres hos FRIDA under skade ... Den 30. september 2020 foretager FRIDA besigtigelse og kan ikke i denne forbindelse konstatere nye brud på varmerør/gulvvarme eller tegn herpå. FRIDA afviser dækning med henvisning til, at der ikke kan konstateres skader eller forhold, som udgør en nærliggende risiko for skade henset til, at klagers husforsikring har dækket de konstaterede rørskader. Afgørelsen påklages herefter til FRIDA's interne kvalitets- og klageafdeling, som fastholder afvisningen.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Efter ankenævnsklagens indgivelse har klager tilbudt, at FRIDA kan deltage i forbindelse med klagers forestående udbedring/ blotlægning af de øvrige varmerør i gulvene. FRIDA har meddelt klager, at han må foretage skadeanmeldelse af konkrete skader på varmerørene, som måtte konstateres i forbindelse med blotlægning, hvorefter FRIDA vil besigtige disse.

Delvis korrespondance mellem FRIDA og klager for perioden fra den 7. januar til den 21. december 2020 fremlægges som **bilag D** (øvrige korrespondance er fremlagt af klagers advokat). Korrespondance mellem FRIDA og [husforsikring] for perioden fra den 31. januar til den 30. juli 2020 fremlægges som **bilag E**. Lækagerapporter i forbindelse med [husforsikrings]'s skadeudbedring fremlægges som **bilag F**. Taksatorrapport i forlængelse af FRIDA's besigtigelser den 19. december 2019 og den 30. september 2020 er fremlagt af klagers advokat.

Tagkonstruktion/gavludhæng (skade ...)

Den 30. september 2020 – i forbindelse med FRIDA's genbesigtigelse af nedstøbte varmerør – anmelder klager overfor FRIDA's taksator, at gavludhæng hænger i forhold til den øvrige tagkonstruktion. Taksatoren kan ikke konstatere svigt ved gavludhængen, ligesom tagkonstruktionen og gavlene i øvrigt er udført tidstypisk, idet udhængen hviler af på udragende limtræsbjælker, som ses med mindre nedbøjning tilsvarende ved kip. Taksatorrapport af den 30. september 2020 er fremlagt af klagers advokat.

Den 6. november 2020 – i forbindelse med klage over FRIDA's afvisning af husets øvrige varmerør – rykker klagers advokat for FRIDA's svar på klagers anmeldelse af skade på tag.

Den 15. november 2020 afviser FRIDA dækning med henvisning til skadebegrebet, idet nedbøjningerne ikke går ud over, hvad man må forvente tagets alder og datidens gængse byggeskik taget i betragtning. FRIDA's afgørelse af den 15. november 2020 er fremlagt af klagers advokat.

FRIDA afgørelse påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

FRIDA's opfattelse af sagen

Varmerør/gulvvarme

Klager kræver, at FRIDA skal dække udbedring af de resterende oprindelige varmerør, da disse udgør en nærliggende risiko for skade.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at de resterende varmerør/gulvvarmerør på overtagelsestidspunktet den 29. november 2019 udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4A-4C.

Huset er udført med nedstøbte varmerør til radiatorer i værelser og stue samt til gulvvarme i gang, bryggers, køkken og spisestue. Ved FRIDA's besigtigelse den 30. september 2020 er de af [husforsikring] undersøgte og dækkede nedstøbte varmerør stadigvæk blotlagte, ligesom den af rørskaderne berørte del af husets varmeinstallation er blevet afproppet/afsondret fra den øvrige. Der er ikke tændt for denne funktionelle del af huset gulvvarme, da klager – efter råd fra dennes VVS'er – frygter, at øvrige nedstøbte varmerør vil sprænge. FRIDA's taksator kan ikke udover de af [husforsikring] allerede dækkede rørskader konstatere brud eller tegn på brud ved husets øvrige nedstøbte varmerør/gulvvarmeinstallationer. Af taksatorrapporten fremgår det under punktet 'Årsagen til forholdet' at 'Rørene er tæret og kan sprænge når som helst.'. Udsagnet er ifølge FRIDA's taksator blot en gengivelse af klagers påstand, ligesom det i øvrigt er indsat umiddelbart før taksatorens egen vurdering. At udsagnet uden yderligere kontekst til taksatorens konklusion må betragtes som taksatorens vurdering af forholdet, giver vanskeligt mening og må derfor afvises.

Med henvisning til [husforsikring]'s mail af den 30. juli 2020 (bilag E) blev hele systemet/huset varmeinstallation tryktestet den 6. februar 2020 (efter [husforsikring]'s reparation af rørbrud i mellemgangen/fordelingsgangen), hvorved yderligere rørbrud ved gæstebadeværelset og i køkken/alrummet blev konstateret og dækket af [husforsikring].

Da der ikke den 6. februar 2020 kunne konstateres yderligere rørbrud ved husets varmeinstallationer, var der således heller ikke rørskade på husets varmeinstallationer på overtagelsestidspunktet den 29. november 2019, udover dem [husforsikring] allerede har dækket og udbetalt kontant-erstatning for.

Da klager ikke har registreret eller påvist konkrete brud på nedstøbte varmerør/gulvvarmerør opstået kort tid efter overtagelsen, som går udover hvad man må forvente af en tilsvarende varmeinstallation fra 197[4] og den af [husforsikring] meddelte dækning og udbetalte kontanterstatning på i alt ca. kr. 126.000,00 (idet vi henviser til udbedringsbeskrivelserne i bilag F), har klager – efter FRIDA's opfattelse – ikke påvist konkrete forhold ved husets varmeinstallation, som udgjorde en dækningsberettiget nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet den 29. november 2019.

Den omstændighed at [husforsikring] tager forbehold for dækning for fremtidige rørskader på husets nedstøbte oprindelige varmerør, kan – efter FRIDA's opfattelse – ikke føre til andet resultat.

Da der i øvrigt ikke kan konstateres ulovlige forhold ved de anmeldte varmerør eller forhold ved varmerørene, som udgjorde en væsentlig funktionsnedsættelse ved disse (jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4E), bør klagers krav afvises.

Tagkonstruktion/gavludhæng (skade ...)

Indledningsvis bemærker FRIDA, at afgørelsen af den 15. november 2020 ikke er påklaget til FRIDA's interne kvalitets- og klageafdelingen, selvom klagers advokat var fuldt ud opmærksom herpå. Allerede af denne grund bør ankenævnsklagen vedrørende husets gavludhæng afvises jf. nævnets vedtægter § 4, stk. 3, 1. pkt.

Det er uvist, hvad klager ønsker at opnå med klagen.

Der er tale om mindre og sædvanlige nedbøjninger opstået over tid – siden husets opførelse i 197[4] – ved gavludhængets limtræsbjælker. Gavludhænget er udført i gængse materialer og efter tidstypiske principper. På baggrund af taksatorens registreringer – idet der i øvrigt ikke ses revner, brud eller anden form for konstruktionsmæssigt svigt ved limtræsbjælkerne eller utætheder ved tagbelægningen ved kippen – og vurdering, udgjorde nedbøjningerne ved husets gavl efter FRIDA's opfattelse ikke en nævneværdig nedsættelse af ejendommens brugbarhed eller værdi sammenlignet med et alders- og typetilsvarende hus i almindelig god stand på overtagelsestidspunktet den 29. november 2019 jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4A – 4B.

Da klager – som modsvar til FRIDA's taksators vurdering – ikke har påvist skademæssige forhold ved limtræsbjælkerne eller i øvrigt antageliggjort, at nedbøjningerne skyldes eller er ensbetydende med konstruktionsmæssigt svigt, og da bevisbyrden for at nedbøjningens dækningsberettigelse i øvrigt påhviler klager, bør klagers krav afvises.

Såfremt klager – ved udtalelse fra ingeniørvurdering eller lignende – kan påvise konstruktionsmæssigt svigt ved gavlene relaterende til nedbøjningerne i limtræsbjælkerne, vil FRIDA omvendt genoptage skadebehandlingen på baggrund af disse oplysninger.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klagerens advokat har i brev af 28/1 2021 til nævnet bl.a. anført:

"1. Husforsikringens umiddelbare dækning

Indklagedes sagsfremstilling er efter klagers opfattelse mangelfuld og misvisende, idet klager ved aktindsigt hos både indklagede og klagers husforsikring har erfaret, at selv om klagers husforsikring umiddelbart har dækket de først-anmeldte skader, så har selskabet efterfølgende rejst et regreskrav mod indklagede.

Det bemærkes i den forbindelse, at indklagede har været særdeles tilbageholdende og tøvende med at give klager aktindsigt i sagen, og at der først blev givet reel aktindsigt efter flere forespørgsler. Det er desuden klagers formodning, at der fortsat er oplysninger, som ikke er tilsendt klager ved den meddelte aktindsigt.

Klagers husforsikring har oplyst, at det ikke er endeligt afklaret, hvorvidt denne skal dække skaderne fuldt ud, eller om der kan gøres et krav gældende mod indklagede. Det er med andre ord ikke endeligt afklaret, om indklagedes afvisning af at dække de skader, der først blev konstateret, var uberettiget. Undertegnede og klagers husforsikring deler dog den opfattelse, at indklagede var forpligtet til at dække skaderne.

Der henvises til sagens **bilag E**.

Indklagede har forud for nærværende sag – og igen ved sit svar af 14. januar 2021 – forsøgt at fremlægge sagen således, at skadesanmeldelsen er begrundet i, at klagers husforsikring har taget forbehold for fremtidige rørskader på ejendommens nedstøbte oprindelige varmerør. Det er naturligvis ikke tilfældet. Skadesanmeldelsen er indgivet, fordi der foreligger en nærliggende risiko for yderligere skade, som er omfattet af forsikringsbetingelserne, jfr. nærmere herom i klagen af 30. november 2020 samt det følgende afsnit.

2. Nærliggende risiko for skade

Det oplyses i indklagedes svar af 14. januar 2021, at indklagede den 30. september 2020 foretog en fornyet besigtigelse af ejendommen, hvor der efter det af indklagede oplyste ikke kunne konstateres nye brud på varmerør/gulvvarme eller tegn herpå.

Ved indklagedes besigtigelse af ejendommen den 30. september 2020 blev der alene foretaget en besigtigelse af de allerede blotlagte rør, hvor der – som det fremgår af den byggetekniske rapport af 25. oktober 2020 (sagens **bilag 4**) – ikke blev konstateret skader/brud på rør ved besigtigelsen. Det blev dog konstateret, at rørene var tærede, og kan sprænge 'når som helst.'

Det præciseres således for en god ordens skyld, at omdrejningspunktet for klagers anmeldelse af det dækningsberettigede forhold – og den derpå følgende klage – ikke er, at der forekommer konstaterbare *skader* på ejendommen, men derimod at der forekommer en nærliggende risiko for, at der vil indtræde yderligere skade.

At der er en nærliggende risiko for yderligere skadesindtræden underbygges af flere forhold, jfr. de følgende afsnit a-c.

a. Klagers VVS-montør

Der henvises først og fremmest til oplysningen i klageskriftet om, at klagers VVS-montør finder, at der forekommer en nærliggende risiko for yderligere skade på ejendommens rør.

b. Oplysning fra klagers husforsikring

Dernæst må det forhold, at klagers husforsikring har taget forbehold for yderligere skader på ejendommens nedstøbte varme- og gulvvarmerør, anses for at være en klar indikation for, at der foreligger en nærliggende risiko for skade. Der henvises i denne sammenhæng til sagens **bilag 2**, side 2, hvor følgende er anført af klagers husforsikring:

'Ved blotlægning af varmerørene i forbindelse med behandlingen af ovennævnte skader er det konstateret, at standen af disse er så dårlig, at der er en væsentlig øget risiko for fremtidige brud.'

c. Indklagedes egen vurdering

Endeligt må der igen henvises til oplysningerne i den byggetekniske rapport af 25. oktober 2020 (sagens **bilag 4**), idet indklagedes byggetekniker på side 5 anfører:

'Rørene er tæret og kan sprænge når som helst.'

Indklagedes bemærkninger, om at denne oplysning stammer fra klager, afvises.

Klager har ingen faglige kvalifikationer for at vurdere rørenes tilstand. Der henvises videre til, at det indledningsvist fremgår af den byggetekniske rapport, at:

'Den byggetekniske rapport er et arbejdsgrundlag til brug for skadebehandlerens vurdering af, om et anmeldt forhold kan være omfattet af forsikringens dækning. Byggeteknikerens vurdering er derfor ikke en afgørelse af skadesagens forsikringstekniske problemstilling. Der er alene tale om oplysninger til skadebehandlerens vurdering af om anmeldte forhold berettiger til erstatning fra Ejerskifteforsikringen.'

Indklagedes byggetekniker skal altså efter det oplyste ikke vurdere sagens juridiske/forsikringstekniske problemstillinger – men skal derimod foretage de relevante håndværksmæssige undersøgelser og iagttagelser, og i denne sammenhæng fremgår det som anført klart af rapporten, at der foreligger en nærliggende risiko for skade – som tilmed kan indtræde når som helst.

Det har således klart formodningen imod sig, at oplysningen skulle hidrøre fra klager, idet der ikke er noget i rapporten, der tyder herpå. Rapporten stammer fra indklagede, er udarbejdet af dennes byggetekniker, og må således være udtryk for dennes faglige vurdering.

Det bemærkes videre, at indklagedes afvisning af at dække forholdet af 16. oktober 2020 (sagens **bilag 3**) er fremsendt førend rapportens datering – den 25. oktober 2020, hvorfor det har formodningen imod sig, at indklagede overhovedet har forholdt sig til rapportens oplysninger, førend man fremsendte afvisningen.

3. Forholdets tilstedeværelse på overtagelsestidspunktet

Indklagede gør gældende, at man ikke har påvist henholdsvis en rørskade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet den 29. november 2019.

Nærværende klage vedrører som tidligere anført alene spørgsmålet om, hvorvidt der er nærliggende risiko for yderligere skades indtræden, eftersom de konstaterede skader på nuværende tidspunkt er dækket af klagers husforsikring med efterfølgende regreskrav mod indklagede.

Som tidligere oplyst blev skaderne konstateret umiddelbart efter, at klager overtog ejendommen. Som oplyst af indklagede er de berørte og dækkede nedstøbte varmerør afproppet/afsondret fra

den øvrige del af husets varmeinstallation. Ejendommens øvrige varmerør har således ikke haft nogen forbindelse til de varmerør, hvor der tidligere er konstateret skader.

Som videre oplyst, har ejendommens varmeanlæg ikke har været benyttet siden marts 2020, hvilket videre taler for, at den nærliggende risiko for skade var til stede allerede på overtagelsestidspunktet. Det må i sagens natur klart have formodningen imod sig, at den nærliggende risiko for skade måtte være indtrådt lige præcis i den korte periode, hvor varmerørene har været benyttet i klagers ejertid.

4. Klagers tilbud om fornyet besigtigelse

Efter indleveringen af nærværende klage tilbød klager, at indklagede kunne deltage i en fælles besigtigelse med henblik på at foretage en bevissikring, således at der mellem parterne var enighed om rørenes fysiske tilstand. Klagers hensigt var at begrænse nærværende sag til alene at vedrøre den juridiske/forsikringstekniske vurdering af, hvorvidt forholdet er omfattet af forsikringsbetingelserne.

Til trods for indklagedes oplysning om, at korrespondancen mellem undertegnede og indklagede i perioden fra den 1. – 21. december 2020 skulle være fremlagt, ses dette ikke at være tilfældet, og korrespondancen fremlægges herefter som sagens **bilag 9**.

5. Anmeldelse af skade på ejendommens tagkonstruktion

I overensstemmelse med nævnets vedtægter § 4, stk. 3, nr. 1, kan forsikringsankenævnet afvise at behandle en klage, hvis forbrugeren ikke forudgående over for den erhvervsdrivende har klaget over den erhvervsdrivendes afgørelse.

Formålet med nævnets adgang til at afvise klager, hvor der ikke forud for indbringelsen er givet selskabet mulighed for at forholde sig til forholdet, må først og fremmest være, at selskabet netop skal have mulighed for at 'svare for sig'.

I nærværende sag har indklagede på nuværende tidspunkt allerede forholdt sig til klagen, ligesom indklagede har afvist forholdet som dækningsberettiget. Det vil derpå forekomme formålsløst, hvis forholdet vedrørende ejendommens tagkonstruktion udskilles fra nærværende sag under henvisning til nævnets vedtægters § 4, stk. 3, nr. 1, idet resultatet blot vil være, at der indbringes en ny klage.

Klager fastholder derpå, at nævnet kan og bør behandle den samlede klage.

Det fastholdes herefter, at forholdene vedrørende ejendommens gavle, som hænger, udgør en dækningsberettiget skade, som ikke kan undskyldes med, at tagkonstruktionen er i overensstemmelse med sædvanlig byggeskik på opførelsestidspunktet. Der henvises derpå fortsat til, at man i 1974 naturligvis godt kunne opføre ejendomme med tagkonstruktioner med tilstrækkelig bæreevne, og klager fastholder derved klagen."

Selskabet har i brev af 18/2 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Ad 1. Husforsikringens umiddelbare dækning

Klagers advokat anfører, at klagers [husforsikring] har oplyst, at det ikke er endeligt afklaret, hvorvidt [husforsikring] skal dække skaderne fuldt ud, eller om [husforsikring] kan gøres et krav gældende mod indklagede.

Ankenævnet for Forsikring behandler alene klager, som angår et konkret økonomisk mellemværende klager og FRIDA jf. Ankenævnets vedtægter § 4, stk. 3, 2. pkt.

Efter FRIDA's opfattelse ændrer oplysningen fra [husforsikring] til klager ikke ved, at klager allerede har opnået fuld dækning for udbedring af rørskader hos [husforsikring] jf. [husforsikring]'s mail af den 28. februar 2020 til FRIDA (bilag E).

På tilsvarende vis behandles spørgsmålet om klagers ret til aktindsigt ikke af Ankenævnet for Forsikring, om end det skal bemærkes, at FRIDA selvfølgelig overholder gældende regler om aktindsigt i forsikringssager.

Ad 2. Nærliggende risiko for skade

Klagers advokat anfører, at det – ved klagers VVS-montørs udtalelse, [husforsikring]'s begrundelse for dækningsændringen i klagers fremtidige police hos [husforsikring] og FRIDA's taksators vurdering – er bevist, at ejendommens nedstøbte varme- og gulvvarmerør udgør en nærliggende risiko for skade.

Da alle nedstøbte varme- og gulvvarmerør blev tryktestet forud for [husforsikring]'s udbedring af de af [husforsikring] konstaterede og dækkede rørskader (jf. [husforsikring]'s mail af den 30. juli 2020 til FRIDA (bilag E) – hvorved der ikke kunne konstateres yderligere lækager/rørskader ved de nedstøbte varme- og gulvvarmerør – kan klagers VVS-montørs og/eller [husforsikring]'s vurdering af de øvrige nedstøbte varme- og gulvvarmerør efter FRIDA's opfattelse ikke føre til, at disse på overtagelsestidspunktet den 29. november 2019 udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4A – 4C. FRIDA har i øvrigt meddelt klager, at selskabet vil behandle konkrete forhold ved de øvrige nedstøbte varme- og gulvvarmerør, som måtte konstateres i forbindelse med destruktivt indgreb og som anmeldes til selskabet.

FRIDA fastholder, at passagen 'Rørene er tæret og kan sprænge når som helst.' i FRIDA's taksatorrapport af den 25. oktober 2020 (bilag 4) hverken er eller kan tages som udtryk for taksatorens egen byggetekniske vurdering set i kontekst med taksatorrapportens konklusion. Supplerende udtalelse fra FRIDA's taksator af den 18. februar 2021 fremlægges som **bilag G**.

FRIDA udarbejder i øvrigt alene egentlige taksatorrapporter – på baggrund af interne taksatornotater – ved anmodning om aktindsigt, i regressager mod 3. mand og i forbindelse med ankenævnsager og retssager.

Ad 3. Forholdets tilstedeværelse på overtagelsestidspunktet

FRIDA har ingen bemærkninger ud over allerede anførte.

Ad 4. Klagers tilbud om fornyet besigtigelse

FRIDA har ingen bemærkninger, men vi undrer os over klagers advokats sidste kommentar, da bilag D, 7 og 8 indeholder samme korrespondancer.

Ad 5. Anmeldelse af skade på ejendommens tagkonstruktion

FRIDA har ingen bemærkninger ud over allerede anførte."

Til dette har klagerens advokat fremsendt brev af 12/3 2021, hvori det bl.a. er anført:

"1. Husforsikringens umiddelbare dækning

Klager bestrider ikke, at denne har opnået dækning ved sin husforsikring for de skader, som i første omgang blev konstateret. Herom er der således enighed mellem sagens parter.

Oplysningen om, at indklagede – i klagers og dennes husforsikringsselskabs optik – uretmæssigt har afvist at dække skaderne er således ikke givet med henblik på at opnå yderligere dækning for de skader, som allerede er dækket, men derimod for at understrege, at indklagede også forud for nærværende sag har afvist at dække dækningsberettigede skader.

Skaderne, som husforsikringen har dækket, er imidlertid ikke de samme forhold, som nærværende sag vedrører. Herom henvises endvidere i det hele til det anførte i klageskriftet af 30. november 2020 samt klagers bemærkninger af 28. januar 2021.

2. Nærliggende risiko for skade

Det fastholdes, at indklagede uberettiget har afvist at dække den nærliggende risiko for skade på varmerørene på klagers ejendom.

Som hidtil anført drejer nærværende sag sig om en *nærliggende risiko for skade*. Der blev derfor heller ikke konstateret yderligere *skader* ved tryktest på klagers ejendom. Som dokumentation for den nærliggende risiko for yderligere skades indtræden henvises til det allerede anførte i klageskriftet af 30. november 2020 samt klagers bemærkninger af 28. januar 2021. Derudover fremlægges som sagens **bilag 10** billeder af ejendommens øvrige rør, som blev opgravet primo 2021. Det fremgår af billederne, at rørene er gennemtærede, og det må herefter lægges til grund, at rørene udgjorde en nærliggende risiko for skade ved brug af ejendommens varmeanlæg.

Endeligt fremlægges uddrag af mail fra klagers håndværker af 8. februar 2021 som sagens **bilag 11**. Det fremgår af mailen, at klagers håndværker betegnede rørene som 'Eksisterende gennemtærede rør'.

Det bemærkes for en god ordens skyld, at klagers repræsentants mailprogram ikke tillader, at e-mailen med billeder kan genereres til pdf-format i billedernes oprindelige format. Brudstykkerne af billederne i e-mailen i sagens **bilag 11** er imidlertid de samme 8 billeder, som er fremlagt i sagens **bilag 10**.

Nævnets opmærksomhed henledes endvidere på det faktum, at det selvfølgelig forekommer usandsynligt, at den nærliggende risiko for skade på ejendommens rør er indtrådt i perioden fra klagers overtagelse af ejendommen den 29. november 2019 og indtil skadesanmeldelsen. Der henvises igen til, at ejendommens varmeanlæg ikke har været tændt siden marts 2020.

Det anførte i klageskriftet af 30. november 2020 samt klagers bemærkninger af 28. januar 2021 fastholdes i øvrigt fuldt ud."

Selskabet har herefter været repræsenteret ved advokat, som i brev af 16/4 2021 til nævnet bl.a. har anført:

"I indlæg af 14. januar 2021 meddelte indklagede bl.a. klager:
'FRIDA har meddelt klager, at han må foretage skadeanmeldelse af konkrete skader på varmerørene, som måtte konstateres i forbindelse med blotlæggelse, hvorefter FRIDA vil besigtige disse.'

Trods det, at indklagede i indlægget af 14. januar 2021 meddelte klager, at såfremt klager i forbindelse med blotlæggelse af varmerør konstaterede skader, måtte klager foretage skadesanmeldelse, hvorefter Frida ville besigtige sådanne forhold, har klager øjensynligt valgt at bortskaffe blotlagte rør uden at give indklagede mulighed for at besigtige forholdene.

Fotos fremlagt som sagens bilag 10 og 11 er efter det oplyste taget i forbindelse med blotlæggelse af rørene, men indklagede har ikke haft mulighed for at efterprøve denne påstand endsige besigtige blotlagte rør.

Af fotos fremlagt som sagens bilag 11 fremgår datoen den 8. februar 2021 med samtidig tekst om, at *'rørene ligger samlet i en bunke hvis ikke det må bortskaffes skal jeg vide det i dag'*.

Indklagede har forelagt fotoene for dennes taksator ..., der bemærker, at fotos generelt er meget utydelige. Taksator ... bemærker derudover, at *'der skal i den forbindelse ikke meget til at tilføre skade når betonen omkring rørene brydes op.'*

Uden at indklagede – trods det at klager var opfordret dertil – har ladet indklagede foretage besigtigelse, har klager i øvrigt i strid med forsikringsbetingelsernes punkt 6 (bilag 1, punkt 6) ladet forholdet udbedre.

Det bestrides, at de som sagens bilag 10 og 11 fremlagte fotos under disse omstændigheder kan tjene som bevis for, at der på tidspunktet for ejendommens overtagelse den 29. november 2019 forelå en dækningsberettiget skade under ejerskifteforsikringen, i hvilken forbindelse det på ny for indklagede er væsentligt at pointere, at nedstøbte varme- og gulvvarmerør blev tryktestet forud for husforsikringens udbedring af de af husforsikringen konstaterede og dækkede rørskader, se herved sagens bilag E."

Heroverfor har klagerens advokat i brev af 22/4 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Klager fastholder, at man har givet indklagede tilstrækkelig mulighed for at besigtige ejendommen – men at denne har afvist at deltage i 'en fælles besigtigelse, hvor der ledes efter mulige nye skader.'

Derudover har man fra indklagedes side oplyst, at hvis de skulle revurdere deres afgørelse, når rørene var blotlagte, forudsatte det, at den verserende sag for ankenævnet blev sat i bero.

Henset til at indklagede har fået flere muligheder for at revurdere afgørelsen forinden sagens anlæg for Ankenævnet, samt at skriftvekslingen er i den afsluttende fase, fandtes det ikke hensigtsmæssigt, at sagen skulle sættes i bero.

Det beror således på indklagedes forhold, at denne først på bagkant – og på betingelse af at nærværende sag blev sat i bero – har ønsket at besigtige ejendommen.

Det er således klagers opfattelse, at sagen kan optages til afgørelse på det foreliggende grundlag."

Nævnet har fået forelagt bilag og fotos fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af mail af 7/1 2020 fra selskabets taksator til selskabet fremgår det bl.a.:

"Hermed den sag vi talte om med lækage som skal sendes videre til HF.

...

Efter min besigtigelse, bestiller jeg lækagesporing hos [lækagesporingsfirma].

Lækagerapport konkluderer:

Lækage sporet til varmerør under gulv i mellemgang.

Sporingen kan være noget upræcis da sporstof hurtigt spredte sig under gulvet pga. der tale om en større lækage."

Af skadeservicerapport af 17/2 2020 til klagerens husforsikring fremgår det bl.a.:

Besigtigelse

Huset er fra 1974. Alle gulve er beton, med forskellig gulvbelægning.

I entre, hall, køkken, bad, bryggers og fordelergang ligger klinker, i værelser og stue ligger 22 mm trægulv, ligeledes ned mod beton.

Betonen er ca. 10 cm tyk. Under den 10 mm flamingo, et lag plastik og sand. Skillevejge er gasbeton med glasvæv eller malet hessian

Huset står tom, men skulle lejes ud, mens ejer sælger sit eget.

Der er fundet brud på varmerør, og da der åbnes ned til rør, er de i dårlig stand mange steder. Der er fundet 3 brud, og der er ikke fritlagt til friske rør, ved min undersøgelse.

Fugten fra de 2 af skaderne har opfugtet mure lige ved skadested i mindre grad. Gulvene er lettere opfugtet, men da fuger mellem klinker er meget store, kan affugtning foregå uden demontering af klinker eller beton.

Da der ikke er brug for demontering for at affugte, bliver omfanget afgjort af hvornår vvs finder friske rør, og om de kan holde tryk.

...

Konklusion

Langt det meste vand fra skaderne har fundet ned i sandlaget uden at lave skade. Jeg har målt hele huset igennem og kun fundet fugt i vægge lige ved de kendte skader. Jeg har ikke fundet fugt i værelser med trægulve, og brædderne ligger jævnt."

Af brev af 18/3 2020 fra klagerens husforsikring til klageren fremgår det bl.a.:

"Der er anmeldt 3 rørskader på husets varmerør siden policens tegning d. 29.11.2019. Ved blotlægning af varmerørene i forbindelse med behandlingen af ovennævnte skader er det konstateret, at standen af disse er så dårlig, at der er en væsentlig øget risiko for fremtidige brud.

Desuden viser en gennemgang af tilstandsrapporten, at der er flere forhold omkring husets badeværelser, der øger risikoen for tæring af varmerørene, da der er risiko for fugtindtrængning fra utætte fuger og revnede fliser.

Desværre må vi gøre opmærksom på, at denne forøgelse af risikoen ikke kan meddækkes på den tegnede forsikring, da forsikringen er tegnet med henblik på at dække uforudsete hændelser.

Vi ser os derfor nødsaget til at indføre følgende ændring i policen:

'Forsikringen dækker ikke brud på skjulte varmerør eller skader udbredende sig derfra'."

Af mail af 30/7 2020 fra klagerens husforsikring til selskabet fremgår det bl.a.:

"Vi vender hermed tilbage, da skaderne nu er udbedret.

Skade ... – fordelergang ud for badeværelse – brud fundet den 01.12.19

Brud på skjulte varmerør lokaliseret ud for badeværelset. Klinkerne havde hævet sig fra gulvet og har slået revner.

...

Skade ... – gæstebadeværelse

Ved reparation af brud på røret i fordelergangen ud for badeværelset opdagedes også brud ved gæstebadeværelset, som ligger i den anden ende af huset. Det blev konstateret den 06.02.20, da systemet blev tryktestet efter udbedring af den første skade på rørene, da systemet ikke holdt trykket.

...

Skade ... – køkken/alrum

Ved reparation af brud på røret i fordelergangen ud for badeværelset opdagedes også brud i køkken/alrummet.

...

Vi beder jer refundere os jeres andel af udgifterne i de tre sager."

Af selskabets besigtigelsesrapport fra besigtigelse den 30/9 2020 vedrørende rørskaden fremgår det bl.a.:

"1. Hvilke forhold er anmeldt til forsikringen + foto af hvert forhold med undertekst

Besigtigelse: 19.12.2019: Revner og utætheder i klinkegulve i entre og badeværelse. Vi igangsætter lækagesporing og efterfølgende er skaden sendt videre til [husforsikring]. Skade ... lukkes.

Besigtigelse: 30.09.2020: Forhold anmeldt da [husforsikring] ikke vil tegne dækning på skjulte rør efter at der har været vandskade.

HF har dækket rørskaden i forbindelse med overtagelsen.

2. Hvad er forholdets årsag og omfang?

Tidligere har jeg besigtiget revner i klinkegulv og fugtplamager i klinkegulv. Den gang blev forholdet henvist til HF, som har dækket skaden.

Nu anmelder FT, forholdet med at det er dårlige gulvvarmerør, som HF nu har taget forbehold, fremtidige forbehold for og vil ikke fremover give dækning ved skader.

FT er blevet opfordret af VVS-mand til ikke at tænde for gulvvarmen da rør nok vil sprænge.

FT oplyser at der er givet erstatning fra HF i gang/bryggers, gæstetoilet og entre og køkken/alrum.

...

Der er foretaget lækagesporing som viser større lækage i gang og lækagesporing som viser lækage i gæstebadeværelse.

Årsagen til forholdet: Rørene er tæret og kan sprænge når som helst. Der er ikke konstateret skader/brud på rør ved besigtigelsen 30.09.2020.

Egen vurdering:

Umiddelbart mener jeg ikke at der skal gives erstatning, under betragtning af at der for nuværende ingen skade er og at såfremt der sker en skade er det efter overtagelsen.

...

Der er ikke taget stilling til erstatning da der ingen skade er ved besigtigelse.

...

Vurderer byggeteknikeren at forholdet var til stede, da tilstandsrapporten blev udarbejdet? Rørenes tilstand pga. alder har været til stede ved besigtigelsen. Men brudskaden har ikke nødvendigvis været til stede."

Af selskabets besigtigelsesrapport fra besigtigelse den 30/9 2020 vedrørende gavle fremgår det bl.a.:

"1. Hvilke forhold er anmeldt til forsikringen + foto af hvert forhold med undertekst

Gavle på hovedhus hænger. Forhold anmeldt på stedet i forbindelse med skade ...

2. Hvad er forholdets årsag og omfang?

Udhæng ved to gavle, hviler af på udragende limtræsbjælker, fodremme. Limtræsbjælker har en smule nedbøjning og der ses lidt nedbøjning ved kippen. I tagrummet ses der ingen ekstra foranstaltninger mht. forstærkning af udhænget.

...

Årsag til forholdet:

Konstruktionen er normal konstruktion, som er gængs for opførelsestidspunktet.

Omfang:

2 ud af 3 gavle.

Følgeskader:

Der ses ikke følgeskader pga. forholdet, ud over at limtræsbremme har nedbøjning og der er lidt nedbøjning i kippen.

Ankenævnet for Forsikring

16.

96163

Byggeskik:

Hus er opført i 1974, hvor det var gængs byggeskik at udføres gavludhæng, uden ekstra forstærkning."

Af mailkorrespondance den 18/12 og 21/12 2020 mellem klagerens advokat og selskabet fremgår det bl.a.:

"**Sendt:** 18. december 2020 ...

Til: kvalitet

...

Jeg skal beklage, at vi ikke har udtrykt formålet med vores forslag om en fælles besigtigelse tydeligt nok. Vi har naturligvis ikke til hensigt at 'lede efter mulige nye skader', men derimod at der er enighed om rørenes tilstand, således at klagesagen ved ankenævnet alene skal vedrøre, hvorvidt skaderne er dækningsberettigede – og ikke rørenes stand.

Vi skal derfor venligst bede jer genoverveje muligheden for en fælles besigtigelse, således at der ikke senere kan sås tvivl om rørenes tilstand.

...

Sendt: 21. december 2020 ...

Til: [advokat]

...

Hvis vi skal revurdere vores afgørelse, når rørene er blotlagt, bedes I sætte den verserende sag ved Ankenævnet for Forsikring i bero.

Vi har behandlet skadesagen ud fra de foreliggende oplysninger, hvor der ikke er dokumenteret skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet den 29. november 2019, på de varmerør der ikke allerede er udskiftet af husforsikringen.

Hvis I iværksætter yderligere undersøgelser, og der i den forbindelse konstateres egentlige skader på varmerørene, er det naturligvis noget vi gerne vil vurdere på ny.

I er derfor velkomne til at vende tilbage når varmerørene er blotlagt, vi vil herefter bestille en taksator til at foretage en genbesigtigelse."

Af en mail af 18/2 2021 fra selskabets taksator til selskabets klageansvarlige fremgår det bl.a.:

"Passagen i taksatorrapporten: '*Årsagen til forholdet: Rørene er tæret og kan sprænge når som helst.*' Er en gengivelse af FT og VVS-håndværkers holdning til forholdet, oplyst ved besigtigelsen 30.09.2020.

Det er forsat min holdning, som anført i taksatorrapport under Egen vurdering, at der ikke er tale om et dækningsberettiget forhold, da der på besigtigelse tidspunktet 30.09.2020, ikke var nogen skade til stede ud over de rørskader, som FT ved besigtigelsen oplyser er dækket af FT's husforsikring."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

E Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (vvs-installationer) i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer. Forsikringsdækning efter punkt 4, litra E, forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- og udførelses-tidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til FRIDA.

...

5. Hvilke forhold dækkes ikke

...

D Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold om bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentlig-retlige forskrifter, medmindre der er tale om dækningsberettiget el- eller vvs, samt æstetiske eller arkitektoniske forhold. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsvilkårenes punkt 4, dækkes skaden.

6. Anmeldelse af skade

Forhold skal være konstateret og anmeldt til FRIDA i forsikringstiden.

Forsikringstager skal anmelde forholdet hurtigst muligt efter, at de får kendskab til det. Forsikringstager skal så vidt muligt afværge eller begrænse skaden.

Udbedring af forholdet må ikke finde sted, før FRIDA skriftligt har accepteret det, ligesom FRIDA skal godkende udbedringsmetoden."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede bygning er fra 1974 og har klinkegulve med gulvvarme. Klageren overtog ejendommen den 1/12 2019. Den 10/12 2019 anmeldte han, at han efter at have tændt for gulvvarmen havde konstateret, at fugerne mellem gulvklinkerne blev mørkere, og at gulvet hævede sig i mellemgangen. Selskabet foretog lækagesporing og henviste sagen til husforsikringen, som foretog en ny lækagesporing den 6/2 2020, da systemet ikke holdt trykket efter udbedring af den første skade på rørene. Klagerens husforsikring har dækket tre rørskader fordelt på mellemgang, badeværelse og køkken/alrum og har den 18/3 2020 meddelt klageren, at husforsikringen fremover ikke dækkede brud på skjulte varmerør.

Klageren har den 7/9 2020 anmeldt nærliggende risiko for skade på den øvrige del af gulvvarmerørene til selskabet. Han har den 30/9 2020 ved selskabets besigtigelse anmeldt, at begge gavle på huset hang.

Varmerør

Klageren har udskiftet alle gulvvarmerør, og han ønsker dækning for den del af gulvvarmerørene, som husforsikringen ikke har dækket.

Han har anført, at der har været nærliggende risiko for skade på gulvvarmen på overtagelsestidspunktet, og at han ikke har benyttet ejendommens varmeanlæg siden marts 2020. Han har henvist til, at hans VVS-montør har udtalt, at han ikke skulle tænde for varmen, da der forekom en nærliggende risiko for yderligere skade på rørene, at hans husforsikring har vurderet, at standen af rørene var så dårlig, at der var en væsentlig øget risiko for fremtidige brud, og at selskabets taksator har konstateret, at rørene var tæret og kunne sprænge når som helst. Han har fremlagt fotos af tærede rør fra udskiftningen primo 2021, og han har henvist til, at selskabet kun ville deltage i en besigtigelse af de øvrige blotlagte rør, hvis den verserende sag ved nævnet blev sat i bero.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist nærliggende risiko for skade på den del af gulvvarmen, som ikke var blotlagt af husforsikringen. Selskabet har anført, at hele anlægget er blevet trykprøvet af husforsikringen, og at taksators udsagn er en gengivelse af klagerens og hans VVS-montørs holdning og ikke er udtryk for taksatorens egen vurdering. Selskabet har videre anført, at husforsikringens vurdering af skadesrisikoen ikke kan føre til andet resultat. Selskabet har også anført, at klagerens fotos ikke kan tjene som bevis, idet selskabet ikke har fået lejlighed til at besigtige den del af gulvvarmen, som klageren har blotlagt, og at selskabets taksator har oplyst, at der ikke skal meget til at tilføre skade, når betonen omkring rørene brydes op.

Af husforsikringens brev af 18/3 2020 til klageren fremgår det, at "Ved blotlægning af varmerørene i forbindelse med behandlingen af ovennævnte skader er det konstateret, at standen af disse er så dårlig, at der er en væsentlig øget risiko for fremtidige brud. Desuden viser en gennemgang af tilstandsrapporten, at der er flere forhold omkring husets badeværelser, der øger risikoen for tæring af varmerørene, da der er risiko for fugtindtrængning fra utætte fuger og revnede fliser ... Vi ser os derfor nødsaget til at indføre følgende ændring i policen: Forsikringen dækker ikke brud på skjulte varmerør eller skader udbredende sig derfra".

Af selskabets taksatorrapport af 30/9 2020 fremgår det blandt andet, at "FT er blevet opfordret af VVS-mand til ikke at tænde for varme, da rør nok vil sprænge ... Der er foretaget lækagesporing som viser større lækage i gang og lækagesporing som viser lækager i gæstebadeværelse. Årsagen til forholdet: Rørene er tæret og kan sprænge når som helst. Der er ikke konstateret skader/brud på rør ved besigtigelsen 30.09.2020. Egen vurdering: Umiddelbart mener jeg ikke at der skal gives erstatning, under betragtning af at der for nuværende ingen skade er og at såfremt der sker en skade er det efter overtagelsen".

Ankenævnet for Forsikring

20.

96163

Af udtalelse af 18/2 2021 fra selskabets taksator fremgår, at "Passagen i taksatorrapporten: 'Årsagen til forholdet: Rørene er tæret og kan sprænge når som helst.' Er en gengivelse af FT og VVS-håndværkers holdning til forholdet, oplyst ved besigtigelsen 30.09.2020".

Af selskabets mail af 21/12 2020 til klagerens advokat fremgår det, at "Hvis vi skal revurdere vores afgørelse, når rørene er blotlagt, bedes I sætte den verserende sag ved Ankenævnet for Forsikring i bero. Vi har behandlet skadesagen ud fra de foreliggende oplysninger, hvor der ikke er dokumenteret skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet den 29. november 2019, på de varmerør der ikke allerede er udskiftet af husforsikringen. Hvis I iværksætter yderligere undersøgelser, og der i den forbindelse konstateres egentlige skader på varmerørene, er det naturligvis noget vi gerne vil vurdere på ny. I er derfor velkomne til at vende tilbage når varmerørene er blotlagt, vi vil herefter bestille en taksator til at foretage en genbesigtigelse".

Nævnet bemærker, at det påhviler klageren at bevise, at et forhold er omfattet af forsikringsdækningen. Det er således klageren, der skal bevise, at forholdet er af en sådan karakter, at det på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade på bygningen, eller at der var nærliggende risiko for skade på bygningen.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist skade eller nærliggende risiko for skade på gulvvarmerørene på overtagelsestidspunktet ud over de brud, som blev konstateret af husforsikringen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at husforsikringen har tryktestet hele gulvvarmesystemet den 6/2 2020, og nævnet lægger til grund, at utætte rør på overtagelsestidspunktet er blevet lokaliseret.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klageren ikke har givet selskabet lejlighed til at besigtige standen af de øvrige rør, inden de blevet optaget. Nævnet finder, at klageren har bragt sig i en bevismæssig vanskelig situation ved at udskifte gulvvarmerørene.

Nævnet har i den forbindelse blandt andet lagt vægt på, at selskabet i sin mail af 21/12 2020 har oplyst, at "Hvis vi skal revurdere vores afgørelse, når rørene er blotlagt, bedes I sætte den verserende sag ved Ankenævnet for Forsikring i bero ... Hvis I iværksætter yderligere undersøgelser, og der i den forbindelse konstateres egentlige skader på varmerørene, er det naturligvis noget vi gerne vil vurdere på ny. I er derfor velkomne til at vende tilbage når varmerørene er blotlagt, vi vil herefter bestille en taksator til at foretage en genbesigtigelse". Nævnet bemærker, at det er et rimeligt ønske fra selskabet at få lejlighed til at besigtige blotlagte gulvvarmerør, inden de tages op.

Nævnet har også lagt vægt på, at klagen for nævnet er indgivet den 30/11 2020, at klageren sideløbende har valgt at udskifte gulvvarmerørene, og at klageren under sagens behandling ved nævnet har haft mulighed for at bede selskabet om en genbesigtigelse, efter at rørene var blotlagte. Nævnet bemærker, at rørene var optaget og blev bortskaffet omkring den 8/2 2021.

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

Nævnet finder, at formuleringen i selskabets taksatorrapport af 30/9 2020, om at "Rørene er tæret og kan sprænge når som helst" ikke udtrykker taksatorens konstatering af forholdene.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at taksatoren har besigtiget blotlagte rør, der var repareret af husforsikringen, og har ikke kunnet besigtige resten af rørene, der befandt sig under gulvene.

Nævnet har desuden lagt vægt på, at husforsikringens skadesvurdering er baseret på en "væsentlig øget risiko for fremtidige brud" og ikke på en nærliggende risiko for brud.

Nævnet finder, at klageren ikke har påvist andre dækningsberettigende forhold ved gulvvarmen.

Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afslag på dækning.

Gavludhæng

Klageren har anmeldt, at bygningens gavle hænger. Han ønsker dækning til udbedring af forholdet. Selskabet har afvist at yde dækning. Selskabet har primært begæret sagen afvist fra behandling i nævnet med henvisning til nævnets vedtægter § 4, stk. 3, nr. 1, idet klageren ikke først har klaget til selskabet over afgørelsen. Selskabet har subsidiært anført, at der er tale om mindre og sædvanlige nedbøjninger over tid ved galvudhængets limtræsbjælker.

Af taksatorrapporten af 30/9 2020 fremgår det, at "Der ses ikke følgeskader på grund af forholdet, ud over at limtræsremme har nedbøjning og der er lidt nedbøjning i kippen ... Hus er opført i 1974, hvor det var gængs byggeskik at udføre gavludhæng, uden ekstra forstærkning".

Nævnet finder ikke grundlag for at afvise at behandle klagepunktet. Nævnet bemærker, at selskabet har fremlagt taksatorrapporten og har besvaret klagen over for nævnet.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist skade eller nærliggende risiko for skade ved gavlene på overtagelsestidspunktet.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på husets alder, byggeskik, at klageren ikke har påvist konstruktionsmæssig svækkelse, og at rent æstetiske forhold ikke dækkes af forsikringen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Ankenævnet *for* Forsikring

23.

96163



Jens Kruse Mikkelsen
formand