

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 19. januar 2022 blev i sag nr. 96980:

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. Den forsikrede ejendom er opført i 1960 og har en tilbygning fra 1970. Klageren overtog ejendommen den 14/6 2020 på baggrund af tilstandsrapport af 26/2 2020. I klage af 18/6 2021 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Den 9. marts indgav forsikringstagerne [klagerne], herefter benævnt 'klager' anmeldelse til Dansk Boligforsikring.

Klager modtog afvisning på forsikringsdækning den 13. april 2021.

Den 16. april 2021 blev der indgivet klage over afgørelsen af den 13. april 2021.

Den 14. juni 2021 modtog klager afvisning på klagen af den 13. april 2021.

Jeg skal hermed indklage Dansk Boligforsikrings afvisning af klage den 14. juni 2021.

Sagen vedrører en skade ejendommen beliggende ...

Det er undertegnedes opfattelse, at Dansk Boligforsikring burde meddele forsikringsdækning til udbedring og lovliggørelse af en ulovlig VVS-installation samt de følgeskader det ulovlige forhold har givet anledning til, hvorefter jeg skal indbringe nærværende klage til Ankenævnet for Forsikring på følgende grundlag:

Faktum

På grund af manglende frostsikring af installationer til fordeling af vand, i et uopvarmet rum, befindende sig i boligens vestlige afdeling, skete der frostsprængning af vandhanen i det tilstødende rum, hvorefter vandet stod op i loftet, og løb ud i rummet, og ned under gulvene. Forsikringskorrespondance vedlagt som bilag 1.

Plantegning af ejendommen vedlagt som bilag 2.

I forbindelse med sælgers fraflytning af ejendommen, forinden klagers overtagelse af ejendommen, frakoblede sælger b.l.a. udendørs haveslange, vaskemaskine samt udendørs køkkenarmaturer fra ovennævnte vandinstallation.

Dansk Boligforsikring gør gældende, at klager herefter har foretaget arbejder på installationen efter deres overtagelse af ejendommen, hvilket bestrides. Klager har ikke foretaget ændringer på installationen, efter deres overtagelse af ejendommen. Klager er endvidere ikke VVS-installatør eller lignende.

Udgifter til lovliggørelse af den ulovlig vandinstallation samt udbedring af følgeskader er anslået til at udgøre kr. 71.000,00 med tillæg af moms kr. 17.750,00 i alt 88.750,00. Tilbud vedlagt som bilag 3.

Den skaderamte bygningsdel blev udført i 1970. Byggetilladelse af den 27. maj 1970 vedlagt som bilag 4.

Der fremgår ingen anmærkninger omkring forholdet, der gav anledning til skaden, i tilstandsrapport ... Tilstandsrapport vedlagt som bilag 5.

Der er tegnet gyldig ejerskifteforsikring, jf. Police ...

Jus

Dagældende bygningsreglement af den 1. august 1966 bestemmer, at anlæg for fordeling af b.l.a. vand skal beskyttes mod frostsprængning, jf. punkt 12.1, stk. 1., jf. punkt 12.1, stk. 5. BR1966 vedlagt som bilag 6.

Nugældende bygningsreglement af den 1. januar 2018 bestemmer, at vandinstallationer skal projekteres og udføres, således at de blandt andet beskyttes mod frost, jf. § 405, nr. 3. BR18 vedlagt som bilag 7.

Forsikringen dækker 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, jf. BEK bilag 1, nr. 2, litra b eller DBF pkt. 3.2.

Forsikringsdækning forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- og udførelses-tidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til forsikringsselskabet, jf. BEK bilag 1, nr. 3 eller DBF pkt. 3.2.

Forsikringen dækker forhold, der var til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og som konstateres, og anmeldes i forsikringstiden, jf. BEK bilag 1, nr. 5 eller DBF pkt. 3.5.

Er der tale om et dækningsberettigende forhold, dækker forsikringen også forøgede byggeudgifter i forbindelse med udbedring af et dækningsberettigende forhold, når udbedringen nødvendigvis gør en væsentlig forandring af bygningen eller bygningsdelen, og forsikringstageren kan dokumentere, at vedkommende har fået afslag fra myndighederne på en ansøgning om dispensation fra de relevante krav i henhold til byggelovgivningen, bygningsreglementet eller stærkstrømsbekendtgørelsen.

Erstatning for forøgede byggeudgifter kan i alt udgøre indtil 20 pct. af den beskadigede bygnings nyværdi, dog maksimalt 1,3 mio. kr.

Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold. Dækningen forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med forsikringsselskabet. Udgifterne dækkes ud over forsikringssummen.

Rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning i op til 12 måneder, hvis udbedringen af et dækningsberettigende forhold gør huset ubeboeligt. Udgifterne dækkes ud over forsikringssummen, jf. BEK bilag 1, nr. 4 eller DBF pkt. 3.6 ff.

Følgeskader der er forårsaget af forhold, som køberen på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten burde have udbedret, hvis følgeskaden i så fald ikke var opstået, er undtaget fra forsikringsdækning, jf. BEK bilag 1, nr. 6, litra i eller DBF pkt. 4.9.

En ejerskifteforsikring skal dog dække fejl der slet ikke er omtalt i tilstandsrapporten, idet køberen ikke har haft mulighed for at tage fejlens reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning ved sin beslutning om at købe ejendommen, på grundlag af rapporten.

Den afgørende betragtning er, om en køber på grundlag af rapportens beskrivelse af det pågældende forhold har været tilstrækkeligt advaret om fejlens karakter, omfang og betydning, jf. 1999/1 LSF 152 indført ved lov nr. 437 af 31. maj 2000, side 12.

(BEK) Bekendtgørelse 2012-01-12 nr. 13 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. vedlagt som bilag 8.

(DBF) Almindelige forsikringsbetingelser nr. DBF.1.1.19. vedlagt som bilag 9. 1999/1 LSF 152 vedlagt som bilag 10.

Subsumption

Dækningsberettigelse

Installationen som gav anledning til følgeskaderne var ulovlig på opførelses- og udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet til forsikringsselskabet, idet installationen stammer fra udførelsen af byggetilladelsen fra 1970. Installationen var endvidere til stede og ulovlig på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse, idet installationen blev udarbejdet tilbage i 1970.

Forsikringen skal herefter dække den ulovlige VVS-installation.

Dækningsudgifter forbundet med den ulovlige VVS-installation

Idet der er tale om et dækningsberettiget forhold, skal forsikringen dække lovliggørelse af vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger og forøgede byggeudgifter i forbindelse med udbedringen, når udbedringen nødvendiggør en væsentlig forandring af bygningen eller bygningsdelen, og forsikringstageren kan dokumentere, at vedkommende har fået afslag fra myndighederne på en ansøgning om dispensation fra de relevante krav i henhold til byggelovgivningen, bygningsreglementet eller stærkstrømsbekendtgørelsen.

Erstatning for forøgede byggeudgifter kan i alt udgøre indtil 20 pct. af den beskadigede bygnings nyværdi, dog maksimalt 1,3 mio. kr.

Den skal ydermere dække rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold. Dækningen forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med forsikringsselskabet. Udgifterne dækkes ud over forsikringssummen.

Den skal ydermere dække rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning i op til 12 måneder, hvis udbedringen af et dækningsberettigende forhold gør huset ubeboeligt. Udgifterne dækkes ud over forsikringssummen.

Følgeskader

Dansk Boligforsikring angiver, at det burde have stået klager klart, at der kunne være behov for opvarmning af rummet, når der forekom uisolerede vandinstallationer. Imidlertid er det ikke selve rummets egenskaber der var utilstrækkelige, men nærmere selve vandinstallationen.

Det skal præciseres, at vandinstallationen i henhold til BR1966, skal beskyttes imod frost, hvis den er således beliggende, at der er risiko herfor.

Efter BR18 fremgår det, at vandinstallationer skal projekteres og udføres, så de beskyttes mod frost.

Deraf kan det bestemt ikke udledes, at en senere erhverver af ejendommen, skal foranstalte særskilt opvarmning af selve rummet, hvori installationen befinder sig, idet det af BR1966 fremgår, at det er selve installationen der skal frostsikres og ikke selve rummet. Det kan heller ikke af BR2018

udledes, at klager skulle foranstalte ændringer af installationerne, navnlig når disse ikke var den projekterende eller udførende part.

Dansk Boligforsikring angiver, at det ville være naturligt at få afproppet ledningen inde i beboelsen, da 'døde' ledninger altid skal undgås. Imidlertid overtog klager ejendommen som sælger forlod den, uden at være vidende om, at der overhovedet forelå en ulovlig VVS-installation eller at der var et behov for at træffe foranstaltninger til sikring af denne.

Der fremgår ingen anmærkninger om forholdet eller behovet i tilstandsrapporten og klager havde dermed ikke haft anledning til at foretage en vurdering af forholdet. Der var således intet grundlag for at iværksætte foranstaltninger, hvorfor der modsætningsvist burde meddeles forsikringsdækning for de opståede følgeskader. jf. BEK bilag 1, nr. 6, litra i og eller DBF pkt. 4.9, jf. 1999/1 LSF 152.

Endvidere er der tale om fysiske forhold i bygningen, altså en ulovlig vandinstallation, som har nedsat bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

De uisolerede og henlagte vandinstallationer udgjorde da en nærliggende risiko for skade ved klagers overtagelse af ejendommen, der tillige burde medføre dækning.

Det gøres sammenfattende gældende, at forholdet som gav anledning til anmeldelsen strider imod dagældende og nugældende bygningsreglement, at betingelserne for forsikringsdækning er opfyldt, at forholdet ikke var oplyst i tilstandsrapporten samt at følgeskaderne ikke var påregnelige for forsikringstager, hvorefter der burde meddeles forsikringsdækning til 1) udbedring af det ulovlige forhold 2) de følgeskader, som det ulovlige forhold har givet anledning til.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Forsikringsdækning til:

- 1) udbedring af det ulovlige forhold,
- 2) udbedring af de følgeskader, som det ulovlige forhold har givet anledning til, iht. tilbud angivet som bilag 3."

Selskabet har i brev af 30/6 2021 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører frostsikring af en vandinstallation samt følgeskader fra en frostsprængning, som klager ønsker dækket af sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er påvist ulovligheder ved installationen, og at der ikke på overtagelsestidspunktet var nærliggende risiko for skade som følge af en eventuel ulovlighed.

Supplerende sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 14. juni 2020. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... (bilag 5).

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A.

Den 18. februar 2021 anmelder klager, at der er sprunget et vandrør, hvilket har medført vand-skade. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag B.

Den 9. marts 2021 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat med billeder fremlægges som bilag C.

Den 13. april 2021 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som fastholder dækningsafslaget. Korrespondancen er fremlagt af klagers advokat.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klagers advokat kræver, at DBF skal dække 1) udbedring af den ulovlige installation og 2) udbedring af følgeskader.

1) Ulovlig installationen

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klageren at bevise, at et forhold er omfattet af forsikringsdækningen, herunder at et forhold overstiger forsikringens bagatelgrænse på 5.000 kr., jf. pkt. 4.12 i forsikringsbetingelserne.

Der er tale om et vandrør/en vandhane i et uopvarmet værksted, som er udført som tilbygning til huset. Huset er opført i 1960, og tilbygningen i 1971. Der foreligger ikke oplysninger om, hvornår vandinstallationen er udført, men klagers advokat anfører, at den er fra tilbygningens opførelse. Det fremgår af plantegningen, at der ved klagers overtagelse er monteret en bordplade med køkkenvask på ydervæggen.

Ved besigtigelsen er gulvet i værkstedet og det tilstødende værelse skåret væk og isoleringen fjernet. Håndvask og bordplade er afmonteret, og hanen med koldt og varmt vand er afproppet. Der løber et PEX-rør langs betondækket fra hanen på væggen til fordeleren inde i huset.

Garagen er opført i henhold til byggetilladelse af 20. januar 1970 og bygningsreglement fra 1966. Det fremgår af afsnit 12.1, stk. 5, at installationer, der er således beliggende, at der er risiko for frostsprængning, skal beskyttes herimod.

Ofte vil det være tilstrækkeligt til at undgå frostsprængninger, at man bruger vandhanen, så vandet ikke står stille i røret. En egentlig frostsikring af installationen kan ske ved, at der monteres to haner på fordeleren i huset, så der i perioder med hård frost kan lukkes for vandet til værkstedet, og vandet kan aftappes. Omkostningerne til dette vurderes af konsulenten til at være ca. 500 kr. i materialer og 2 arbejdstimer á 500+ moms – i alt 1.875 kr. inkl. moms, jf. bilag C s. 4.

Klagers advokat har fremlagt et tilbud, som omfatter isolering af eksisterende PEX-rør, levering og montering af udendørs vandhane til facadevæg og levering og montering af frostsikringsløsning i eksisterende teknikrum, så eksisterende rør kan tømmes for vand, jf. bilag 3. Tilbuddet omfatter herudover tømrerarbejde.

Tilbuddet er ikke udspecificeret således, at det fremgår, hvad frostsikringen alene vil koste.

Klager har derfor ikke påvist, at omkostningerne til frostsikring af vandinstallationen, som den så ud ved overtagelsen, vil overstige forsikringens bagatelgrænse på 5.000 kr., og at forholdet er dækningsberettiget.

2) Følgeskader

Det er DBF's opfattelse, at selskabet alene er forpligtet til at dække følgeskader af dækningsberettigende forhold – og altså ikke i tilfælde, hvor forholdet er undtaget dækning – f.eks. fordi det ligger under forsikringens bagatelgrænse som i nærværende sag.

Hvis et forhold er undtaget dækning, påhviler det forsikringstageren selv at udbedre dette. I nærværende sag har klager undladt at frostsikre installationen, og klager bærer selv ansvaret for de skader, som eventuelt er opstået som følge heraf.

Allerede af den grund bør klagers krav om dækning af følgeskader afvises.

Der er tale om en skade på et vandrør/en vandhane opstået et halvt år efter overtagelsen af ejendommen.

Da DBF besigtiger, er hanen allerede afproppet, og gulv, isolering, vask og bordplade afmonteret. Der foreligger ingen billeder af, hvordan forholdene så ud inden – hverken af værkstedets gulve eller af den sprængte hane.

DBF har rettet henvendelse til klagers husforsikring for at få udleveret en kopi af taksatorrapport med billeder, da disse må forventes at kunne give et indtryk af skaden, herunder hvordan installation, gulv m.v. så ud, da skaden skete. Husforsikringen har dog meldt tilbage, at klager ikke ønsker rapporten udleveret til DBF, før hun selv har gennemgået denne med sin advokat, jf. bilag D.

Det har derfor ikke været muligt for DBF at vurdere, om den anmeldte rørskade er sket pga. manglende frostsikring af installationen, samt eventuelle følgeskaders omfang og karakter, herunder nødvendige udbedringsarbejder.

Hvis nævnet finder, at udbedring af den ulovlige VVS-installation og følgeskaderne skal opgøres som et samlet krav i relation til forsikringens bagatelgrænse, bør nævnet tage højde for den store usikkerhed omkring eventuelle følgeskaders årsag og omfang. Risikoen herfor påhviler klager og ikke DBF, der har udvist rettidigt omhu ved oprettelse og behandling af skadeanmeldelsen. Klager har ikke vist, hvordan rummet faktisk har set ud før DBF's besigtigelse, hvor alt er fjernet - f.eks. ved fremlæggelse af billeder eller rapport fra husforsikringen.

Klagers advokat gør uden nærmere begrundelse gældende, at DBF skal dække forøgede byggeudgifter, udgifter til teknisk bistand samt genhusning. Ingen af kravene ses dokumenterede, og klagers advokat må redegøre nærmere for disse krav og dokumentere dem, hvis han ønsker, at nævnet skal tage stilling til dem."

Klagerens advokat har i brev af 13/8 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Indledende bemærkes det, at afvisningsgrunden er ændret, jf. de oprindelige afvisninger oplistet i bilag 1.

På trods af dette *fastholdes* det i klage af den 18. juni 2021 angivne.

Herudover skal jeg fremkomme med følgende bemærkninger som supplement:

I bilag C adspørges konsulent [selskabets taksator], om vvs-installationen er lovlig/sædvanlig på udførelses- og opførelsetidspunktet.

Hertil angiver han, at en vandinstallation skal være frostsikret, så der undgås sprængning enten i form af varme i rummet eller varmekabel eller aftapning.

I hans konklusion angiver han, at der er sprunget brugsvand i et ikke opvarmet rum, at der har været frost, samt at der er ikke opsat noget for at frostsikre vandet.

Han angiver endvidere, at det anmeldte forhold har været til stede ved overtagelsen og at forholdet var monteret til en hane i en vask, som blev fjernet efter overtagelsen.

Han adspørges videre om hvorvidt der er følgeskader. Dette bekræftes. Navnlig pga. vand er gulve skåret op samt isolering og dampspærre er fjernet.

Taksatorrapport som forespurgt af Dansk Boligforsikring fremlægges som bilag 11.

Heri angiver skadeservice, at der er tale om en frostsprængning på varmt og koldt vand, samt at vægge ikke var isolerede. Denne angiver endvidere en del af omfanget af skaderne, der kan sammenholdes med bilag C.

Det bemærkes til modpartens høringssvar af den 30. juli 2021, at det er irrelevant både i forhold til tidligere og nuværende bygningsreglement, om frostsprængninger kan undgås ved jævnlig brug af vandhanerne, idet byggereglementerne bestemmer at installationerne skal *udføres* således at de er sikret mod frostsprængning, ikke anvendes således at de er sikret mod frostsprængning.

På baggrund af de i sagen fremlagte bilag, må det konkluderes, at det var tale om en ulovlig VVS-installation, som forelå på tidspunktet inden klagers overtagelse af ejendommen.

Installationens beskaffenhed før og efter overtagelse

Salgsopstilling af den 19. maj 2020 fremlægges som bilag 12. Fremhævet på side 8, fremgår at tørretumbler samt vaskemaskine i værksted ikke medfølger. Disse hårde hvidevarer blev afkoblet fra installationen af sælger, inden klagers overtagelse.

Billeder af værkstedet med køkkeninventar, samt billede af den 13. februar 2021, umiddelbart efter afmonteringen af køkkeninventaret, fremlægges som bilag 13.

Der er 3 billeder med køkkeninventar samt 1 billede, hvor inventaret er fjernet. Af billedet fremgår installationen samt værkstedets gulve som forespurgt af modparten.

Det faktum at vandhanen blev afmonteret fra den ulovlige VVS-installation, har ikke ændret noget ved installationen, idet der ikke blev ændret noget ved dennes udførelse eller for så vidt dennes brugsmønster. Installationen forelå forsat i et uopvarmet rum, uden varmekabel eller aftapning. Dette understøttes af det i bilag C angivne, når konsulenten angiver, at anmeldte forhold har været til stede ved overtagelsen og at forholdet var monteret til en hane i en vask som blev fjernet efter overtagelsen.

Det fastholdes herefter, at klager ikke har foretaget ændringer af den ulovlige installation.

Skadesomfang og opgørelse af krav

I tillæg til det i klage af den 18. juni 2021 angivne, skal jeg gøre følgende gældende:

Det lægges til grund, navnlig på baggrund af taksatorrapporten fremlagt som bilag 11, billeder af værkstedet fremlagt som bilag 12, samt besigtigelsesnotat fremlagt som bilag C, at den anmeldte rørskade er sket på grund af manglende frostsikring af installationen, som derved var ulovlig på udførelsestidspunktet, og som kan angives at være udført forinden tidspunktet for overtagelse.

Det gøres gældende, at følgeskadernes omfang og karakter kan bestemmes på baggrund af tilbud fremlagt som bilag 3, taksatorrapporten fremlagt som bilag 11, billeder af værkstedet fremlagt som bilag 12, samt besigtigelsesnotat fremlagt som bilag C.

Det gøres endvidere gældende, at kravet burde opgøres samlet. Det forekommer ulogisk at foretage en opdeling af omkostningerne til frostsikring, samt de følgeskader det ulovlige forhold har givet anledning til.

Ved at opgøre kravet på denne måde, skabes der en urimelig flaskehals for forsikringsdækning.

Efter samme logik ville én beskadiget/manglende teglsten til kr. 100 inkl. moms i et tag, som over længere tid, forinden en købers overtagelse, har medført omfattende vandskader på den underliggende konstruktion, være undtaget fra forsikringsdækning, selvom forholdet eller følgeskadernes ikke var konstateret i tilstandsrapporten.

På nuværende tidspunkt foreligger der ikke krav om vedrørende forøgede byggeudgifter, udgifter til teknisk bistand samt genhusning. Dog tages der forbehold herfor.

Det øvrige i klage af den af 18. juni 2021 angivne gentages og fastholdes.

Slutteligt bedes nævnet tage hensyn til, at klager ved fornøden og hurtig handling har iagttaget sin tabsbegrænsningspligt, ved at sikre en begrænsning af skadesomfanget og forhindret forværing af forholdet. Det forekommer urimeligt, at lade dette komme klager til skade rent bevismæssigt."

Selskabet har i brev af 6/9 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Det er således fortsat DBF's opfattelse, at klager ikke har dokumenteret, at lovliggørelse af VVS-installationen overstiger 5.000 kr., og at DBF derfor ikke er forpligtet til at dække hverken lovliggørelse af installationen eller udbedring af følgeskaderne opstået efter overtagelsen.

Klagers advokat har hidtil bestridt direkte, at klager skulle have ændret på installationen efter overtagelsen. Det fremgår imidlertid af det seneste høringssvar, at klagers advokat har ændret forklaring og nu anerkender, at klager efter overtagelsen har afmonteret hele køkkenet fra garagen, herunder armatur, håndvask, underskabe og bordplade, hvilket ses på billederne fremlagt af klager (bilag 13).

Klager har ved afmontering af armaturet afproppet på hanerne i stedet for at proppe af inde ved fordeleren. Dette har medført, at der har stået stillestående vand i rørene, hvorefter der er sket en sprængning ved hanerne. At dette er tilfældet, understøttes af, at installationen har fungeret uden frostsprængninger frem til afmonteringen af blandingsbatteriet, ligesom klagers husforsikrings taksator er enig i, at frostsprængning er sket efter, at køkkenet og blandingsbatteriet blev fjernet, jf. taksatorrapport (bilag 11, s. 3).

Det må på den baggrund lægges til grund, at frostsprængningen er sket, fordi klager har ændret på installationen, hvorefter det ikke længere har været muligt at bruge vandhanen, uden i den forbindelse at sikre, at rørene blev tømt for vand.

DBF gør derfor uanset hvad gældende, at frostsprængningen og dermed de indtrådte følgeskader må tilskrives klagers dispositioner efter overtagelsen og ikke installationens udformning, som denne var ved klagers overtagelse.

DBF har ikke yderligere bemærkninger, og klagen kan behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Klagerens advokat har i brev af 10/9 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Til indklagede høringssvar af den 6. september 2021, skal det bemærkes, at klager ikke har ændret sin forklaring afmonteringen af vasken fra den ulovlige VVS-installation, ikke har ændret noget ved installationen, idet der ikke blev ændret noget ved dennes udførelse eller for så vidt dennes brugsmønster.

Installationen forelå forsat i et uopvarmet rum, uden varmekabel eller aftapning – hvilket også var tilfældet før køkkeninventaret blev afmonteret.

Dette understøttes af det i bilag C angivne, når konsulenten angiver, at anmeldte forhold har været til stede ved overtagelsen og at forholdet var monteret til en hane i en vask som blev fjernet efter overtagelsen.

Det fastholdes herefter, at klager ikke har foretaget ændringer af den ulovlige installation.

Klager har ikke yderligere bemærkninger, og klagen kan behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Selskabet har i brev af 6/9 2021 til nævnet bl.a. anført:

Ankenævnet for Forsikring

11.

96980

"Der er enighed om, at installationen ikke var frostsikret på overtagelsestidspunktet. Det bestrides imidlertid, at der var nærliggende risiko for skade, før klager afmonterede vask og armatur og dermed ændrede på både installationen og brugen heraf.

DBF har ikke yderligere bemærkninger, og klagen kan behandles af nævnet på det foreliggende grundlag".

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget det af klagerens indhentede tilbud på opbygning af gulv af 20/4 2021. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af salgsopstillingen fremgår bl.a.:

"Tilbehør:

Bosch tørretumbler.

Bosch vaskemaskine.

Voss ovn.

Bosch opvaskemaskine.

Gorenje køleskab.

Voss emhætte.

Voss kogeplade.

Tørretumbler og vaskemaskine i værksted medfølger ikke.

Desuden medfølger rullegardiner og enkelte haveredskaber (efter sælgers anvisning) i handlen. + udekøkken".

Af rapport af 13/2 2021 fra skadeservicefirma indhentet af klagerens husforsikring fremgår bl.a.:

"Beskrivelse

Der er blevet fjernet et køkken i en tilbygning i dag, hvor efter der er kommet en frostsprængning på varmt og koldt vand. Der stod to stråler med vand op fra begge haner, så det sprøjtede op på gips loft, og ned på spånpladegulvet ca. 15m² som ligger på strøer, og 50 mm isolering. Der er gips på væg ind til et værelse, og der er en skillerumsvæg ud til et bryggers med gips, hvor der også ligger spånplade gulv. Der er ikke noget løse som der har taget skade.

...

Indsats

Der er fjernet ca. 15m² spånplade gulv, strøer, våd isolering og dampspærre

Opsuget ca. 2 cm vand og opsat affugter.

Rekvireret [vvs-firma] til at lave begge haner så der kan komme varme og vand på huset igen.

...

Efterfølgende tiltag

Beskrivelse

Der skal laves en fugtmåling, for at se om der er løbet vand ind under gulvet til værelse.

Fugtmåling i bryggers på væggene og loft og der skal hentes affald på adressen.

15-02-21.

Efter samtale med kunden, lyder det ikke til at der har været varme på garage og vægge er ikke isoleret, så med en frostsprængning, på rør i væg, da køkken bliver nedtaget, dette er et gammel køkken forrige ejer brugte til han [firma] og ft har fjernet dette, så det lyder ikke som om denne er dækket, men dette må i tage stilling til, vil i mig og kunden besked.

22-02-21

Efter aftale med taksator ..., er skaden ikke dækket.
[Skadeservicefirmaet] afhenter affugter, og vejleder kunde.
Sagen lukkes herfra.
Faktura følger."

Af klagerens skadeanmeldelse af 18/2 2021 fremgår bl.a.:

"Hvordan blev skaden opdaget

Vi gik tilfældigt ud i rummet og skulle hente noget og så at der var et vandør der var sprunget og der stod vand derfra med stort tryk lige op i loftet. Det kan have stået på i op til 5 timer inden det blev opdaget. Det blev opdaget lørdag kl. 21.30.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)

Rummet hvori rørene er, har taget skade i hele gulvet samt den del af loftet, hvor strålen har stået op. Endvidere er der løbet vand ind under skillevæggen fra det rum og ind til tilstødende værelse. Omfanget af skaden derinde i både væggen og gulv er endnu usikkert. Lørdag aften blev gulvet, i det rum skaden opstod, brækket op og der har stået en affugter siden. Vi får mandag fugtmåler på, så vi får en idé om hvor meget der har taget skade. Hvis gulvet og væggen i tilstødende værelse også har taget skade, så skal dette fjernes, så det også kan affugtes.

Er skaden anmeldt til andet forsikringsselskab (hvis ja, hvilket?)

[Andet selskab/klagerens husforsikring]. Det er dem, som har lavet en rapport, hvor der står beskrevet at røret som sprang, at det og den installation hvori det indgår ikke er udført håndværksmæssigt korrekt og vi derfor skal kontakte jer mhp. erstatning til genopbygning af det ødelagte, da det ikke er beskrevet i tilstandsrapporten."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 15/3 2021 fremgår bl.a.:

"BESKRIVELSE/ÅRSAG/KONKLUSION:**Konstruktion/opbygning:**

Der er i rum ved siden af værelse ligner en gammel garage ført 15 mm PEX-rør ud til væg mod skel hvor der har været opsat en bordplade med vask, den er så fjernet af kunde og nu er der bare en hane på koldt og varmt brugsvand. Kunden oplyser, at den er sprunget læk d. 13.2.21 hvor der var meget koldt og vand stod op i loftet og vælter ud i længere tid og resultere i at vandet løber ud i rummet og ned under trægulvet, hvor der er 10 cm isolering mellem træopbyggelsen mod dampspærre plast under mod betongulvet. Kunde har så haft skadeservice ude og skære gulvet op og affugte og fjerne isoleringen ind til huset, hvor det stoppede da der var mursten tænker en gammel ydermur. Der er radiator i værelse mod det eksisterende af huset og ikke i rum hvor det er sprunget mod skel.

Beskrivelse:

Der kan på (billede 1,2) ses vand der er sprunget monteret på væg og nu afproppet af vvs og på (billede 3,4,5) ses betongulvet hvor PEX-rør ligger ovenpå plastik og med isolering op mod det gulv som er skåret væk. Der er stadigvæg fugt under plastik ses på (billede 6). Der kan på (billede 7,8) ses hen mod vandet som sidder i et rum uden opvarmning og der er skåret op og videre rundt til værelse ses på (billede 9,10,11,12) med døren ind til værelse, der kan ses på (billede 13,14) hvor PEX-rør den sorte slange på gulvet løber ind mod radiator. På (billede 15,16,17) ses fugt under væggen mellem de forskellige rum. På (billede 18,19,20,21,22) ses ind mod rummet hvor PEX-røret er ført ud fra til det sprunget tapsted. Det kan ses på (billede 23,24,25,26) at rør er fordelt nede fra under gulvet i rum ved siden af værelset der ses også PEX-rør der går ind til badeværelse ved siden af.

Konklusion:

Sprunget brugsvand i et ikke opvarmet rum. Der har været frost og der ikke er opsat noget for at frostsikre vandet.

Alderen på det skadede:

Vides ikke. Måske er det omkring 2013 hvor badeværelse blev lavet.

Er der manglende/væsentlig nedsat funktion af vvs-installationen?:

Den er sprunget.

Er vvs-installationen lovlig/sædvanlig på udførelses- og opførelsestidspunktet?:

En vandinstallation skal være frostsikret så der undgås sprængning enten i form af varme i rummet eller varmekabel eller aftapning.

Er der følgeskader?:

Pga. vand er gulve skåret op samt isolering og dampspærre er fjernet.

Er brugbarhedsværdien væsentlig nedsat?:

Det kan ikke bruges nu det er proppet af på hanen, men den var ikke i brug af nye ejer.

Omhandler forholdet ulovlige kloak- eller stikledninger udenfor bygningen?:

Nej.

Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?:

Anmeldte forhold har været til stede ved overtagelsen, men var bare monteret til en hane i en vask som kunde fjernede efter overtagelsen.

UDBEDRING:**Beskrivelse af udbedring af det skadede:**

Enten skal PEX-rør fjernes og proppes af i rum med fordeler i gulvet ellers skal der laves så det kan tappes af eller en form for opvarmning i det berørte rum med vand.

Omkostningerne til det skadede:

En afpropning ved fordeleren i værelse vil koste ca. 50 kr. i materialer og 1 time a ca. 500+ moms, dette oplyser kunde at det faktisk er det de gerne vil have, da de jo også havde fjernet bordplade og vask.

Hvis det skal laves så det kan aftappes vil det koste ca. 500 kr. i materialer og 2 timer a 500+ moms.

Beskrivelse af evt. følgeskader:

Alt det der er fjernes skal bygges op igen af tømrer.

Omkostningerne til evt. følgeskader:

Vides ikke der bør indhentes tilbud, hvis det vurderes at være noget vi skal ind i.

YDERLIGERE BEMÆRKNINGER MED RELEVANS FOR SAGEN:

Hvad er oplyst af dig ved besigtigelsen:

At rør kan proppes af i rum under gulvet, så der ikke sker mere.

Hvad er oplyst til dig ved besigtigelsen:

At de gerne vil have det fjernet og proppet af, da de ikke bruger det. Der er fremsendt billeder pr. mail."

Af forsikringsbetingelserne W.1.119 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, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

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-/opførelsetidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet.

...

3.4

Forhold under 5000 kr. er ikke omfattet af forsikringen og kan ikke anmeldes.

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.

...

Forsikringen dækker ikke:

...

4.9

Følgeskader, der er forårsaget af forhold, som køberen på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten burde have udbedret, hvis følgeskaden i så fald ikke var opstået.

...

4.11

Forsikringstagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten.

4.12

Forhold under 5000 kr."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1960 og har en tilbygning fra 1970. Klageren overtog ejendommen den 14/6 2020. Den 18/2 2021 anmeldte klageren, at der var sprunget et vandrør i tilbygningen (værkstedet), hvilket havde medført vandskade. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har dokumenteret, at omkostningerne til frostsikring af vandinstallationen – som den så ud ved overtagelsen – vil overstige forsikringens bagatelgrænse på 5.000 kr.

Klageren ønsker udbedring af det ulovlige forhold og følgeskaderne i henhold til det indhentede tilbud af 20/4 2021. Kravet bør opgøres samlet, idet det forekommer ulogisk at foretage en opdeling af omkostningerne til frostsikring og omkostningerne til følgeskaderne, som det ulovlige forhold har givet anledning til.

Klageren har anført, at der på grund af manglende frostsikring af installationer til fordeling af vand i et uopvarmet rum skete frostsprængning af vandhane. Hun har oplyst, at vaskemaskinen

og tørretumbleren i værkstedet ikke fulgte med ved købet. Den efterfølgende afmontering af vasken fra den ulovlige vvs-installation har ikke ændret på installationens udførelse eller brugsmønsteret. Det følger af dagældende bygningsreglement af 1/8 1966, at anlæg for fordeling af vand skal beskyttes mod frostsprængning. Hun har videre oplyst, at det af nugældende bygningsreglement af 1/1 2018 fremgår, at vandinstallationer skal projekteres og udføres, således at de blandt andet beskyttes mod frost. Hun har derfor anført, at forholdet var ulovligt på udførelses-/opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen. Det kan videre ikke forventes, at hun som ejer skal foranstalte særskilt opvarmning af rummet, når det fremgår af bygningsreglementet, at selve installationen skal være frostsikret.

Klageren har videre anført, at forholdet har nedsat bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelige god vedligeholdelsesstand, og at de uisolerede vandinstallationer udgjorde en nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet.

Selskabet har anført, at frostsprængningen – og de indtrådte følgeskader – må tilskrives klagerens dispositioner efter overtagelsen og ikke installationens udformning, som denne var ved overtagelsen. Selskabet har anført, at det deler klagerens opfattelse af, at installationen ikke var frostsikret på overtagelsestidspunktet. Selskabet finder dog, at klageren ikke har bevist, at der var nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet. Klageren har ændret forklaring og har nu anerkendt, at hun efter overtagelsen afmonterede hele køkkenet fra garagen, herunder armatur, håndvask, underskabe og bordplade. Ved afmontering af armaturet blev der afproppet på hannerne i stedet for at proppe af inde ved fordeleren, hvilket medførte, at der stod stillestående vand i rørene, hvorefter der skete en sprængning ved hannerne. Selskabet har oplyst, at det ofte vil være tilstrækkeligt til at undgå frostsprængning, at man bruger vandhanen, således at vandet ikke står stille i røret. En egentlig frostsikring af installationen kan ske ved, at der monteres to hanner på fordeleren inde i huset, så der i perioder med hård frost kan lukkes for vandet til værkstedet og vandet kan aftappes. Selskabet har videre anført, at klagerens fremlagte tilbud blandt andet omfatter isolering af eksisterende PEX-rør, levering og montering

af udendørs vandhane til facadevæg og levering og montering af frostsikringsløsning i eksisterende teknikrum, så eksisterende rør kan tømmes for vand. Tilbuddet er ikke udspecificeret således, at det fremgår, hvad frostsikringen alene vil koste. I forhold til følgeskaderne har selskabet anført, at selskabet alene er forpligtet til at dække følgeskader af dækningsberettigende forhold.

Forsikringen dækker i henhold til punkt 3.1 i forsikringsbetingelserne udbedring af aktuelle skader på bygningen. I henhold til punkt 3.2 dækkes endvidere udbedring af manglende eller nedsat funktion af vvs-installationer og lovliggørelse af vvs-installationer, der var ulovlige på udførelsestidspunktet/opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige forhold påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, der udgør en dækningsberettigende skade. Klageren skal også bevise, at et forhold overstiger forsikringens bagatelgrænse på 5.000 kr.

Nævnet bemærker videre, at det af sagens oplysninger ikke fremgår, hvornår vvs-installationen i tilbygningen fra 1970 er udført.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet at klager har sandsynliggjort at den manglende frostsikring har medført en nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet.

Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at selskabet efter nævnets opfattelse ikke har godtgjort, at den omstændighed, at klageren forud for frostsprængningen nedtog køkkenelementerne og foretog afpropning af vandrørene som sket har øget risikoen for frostsprængninger.

Selskabet skal derfor i medfør af forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 anerkende, at det anmeldte forhold er dækningsberettigende og skal erstatte klageren udgifterne til udbedring af det anmeldte forhold i form af manglende frostsikring og følgeskaderne.

Ankenævnet for Forsikring

18.

96980

Nævnet kan på det foreliggende grundlag ikke tage stilling til erstatningsopgørelsen. Selskabet skal genoptage sagsbehandlingen med henblik på at opgøre erstatningen på grundlag af konkrete udbedringstilbud, der omfatter det nødvendige udbedringsarbejde. Nævnet bemærker i denne forbindelse, at det af klageren indhente tilbud ikke er specificeret og blandt andet indeholder montering af udendørs vandhane på facadevæg.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at det anmeldte forhold er dækningsberettigende og skal erstatte klageren udgifterne til udbedring af det anmeldte forhold i form af manglende frostsikring og følgeskaderne. Selskabet skal genoptage sagsbehandlingen med henblik på at opgøre erstatningen i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne. Eventuel kontanterstatning skal tillægges renter i medfør af forsikringsaftalelovens § 24.

Klagegebyret tilbagebetales.



Jens Kruse Mikkelsen

formand