

Ankenævnet for Forsikring

Den 6. april 2022 blev i sag nr. 97184:

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 et sommerhus opført i 1973 og overtaget af klageren den 1/3 2018. Af tilstandsrapport af 14/1 2018 fremgår bl.a.:

"Sælgers oplysninger om ejendommen

...		Ja	Nej
1.	Generelle oplysninger		
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen? Ca 14 år		
1.2	I hvilken periode har du boet på ejendommen? I sommerferier mm.		
1.3	Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne? Hvis ja, hvilke og hvornår? Carport og redskabsrum i 2001. Køkken og bad i 2003.	☒	☐
1.4	Har du kendskab til, at bygningerne eller dele af bygningerne er udført helt eller delvist som selvbyg? Hvis ja, hvilke? Carport og redskabsrum, bad og køkken	☒	☐
			"

Klagerens repræsentant har i klageskemaet af 16/8 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Som følge af ulovlig afpropning af rør monteret inde i køkkenvæggen, er der sket en vandskade i sommerhuset i februar 2021.

Forsikringen har accepteret at dække selve den ulovlige afpropning og væggen umiddelbart foran røret. Det var nødvendigt at nedbryde væggen delvist for at komme til røret.

Følgeskaden (den skade der er sket som følge af vandudtrængen) har forsikringsselskabet dog afvist at dække. Deraf har de også afvist at dække sagkyndig bistand til at afdække hvilke bygningsdele der var beskadiget og våde og som derfor skulle fjernes.

Forsikringen afviser at dække følgeskaden med følgende begrundelse: I forhold til vandskaden, så er der tale om en død ledning med stillestående vand, og som du skriver i din indsigelse, er røret placeret på ydersiden af væggen, og vil dermed være mere udsat for frostsprængninger. Dette i sig selv er dog ikke omfattet af ejerskifteforsikringens dækning. Der er tale om et rørbrud, som sker knap 3 år efter overtagelse, og vurderes at skyldes, at proppen er røget af grundet frostsprængninger og tæring på rørene. Ved overtagelse af ejendommen var der således ikke tale om en aktuel skade. Der vurderes heller ikke at være tale om en nærliggende risiko for skade ved overtagelse, da køkken/bad er renoveret i 2003 og der altså i 18 år ikke har været tegn på skader.

Det er normal praksis at forsikringen dækker følgeskader af en dækningsberettiget skade. Hvis røret ikke havde været afproppet ulovligt (med en ventil fra en radiator, som var hamret ind i enden på røret) og hvis røret ikke havde indeholdt 'dødt vand' så ville skaden ikke være sket. Der er ingen af de andre rør, som ligger umiddelbart samme sted i væggen som har lækket vand. Skaden er sket idet den ulovlige afpropning er faldet ud. Dette kunne have været sket på et hvilket som helst tidspunkt siden det blev foretaget. Selve den ulovlige afpropning medfører derfor i sig selv at der er en nærliggende risiko for skader.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At forsikringsselskaber anerkender, at der er tale om en direkte følgeskade af en dækningsberettiget skade, hvorfor de skal dække udgifter i den forbindelse.

Dækning af følgeskaden (altså dækning af de bygningsdele der har lidt vandskade) samt omkostninger til sagkyndig bistand.

Dækning af faktura af 27. juli 2021 på 9.600 inkl. moms.

Dækning af faktura af 11. maj 2021 på 10.125 inkl. moms."

I brev af 15/10 2021 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Klagen vedrører følgeskader efter en frostsprængning cirka 3 år efter overtagelsen, hvilke klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning af følgeskaderne med henvisning til, at der ikke var nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen ... den 1. marts 2018. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 14. januar 2018. Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag A** og tilstandsrapport som **bilag B**.

Den 17. februar 2021 anmelder klager en vandskade, som ifølge klager er afvist af husforsikringen. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag C**.

Den 28. februar 2021 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat med billeder fremlægges som **bilag D**.

Den 10. marts 2021 meddeler DBF dækning til udbedring af ulovligt VVS-forhold og afviser samtidig dækning af følgeskader efter frostsprængningen. Afgørelsen påklages den 17. maj 2021 til DBF's interne klageafdeling, som den 13. august 2021 fastholder dækningsafslaget. Korrespondance er fremlagt af klager.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække udbedring af følgeskader samt omkostninger til sagkyndig bistand.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at den indtrådte frostsprængning er en direkte følge af det ulovlige forhold, som selskabet har anerkendt at dække, eller at den døde ledning på overtagelsestidspunktet den 1. marts 2018 udgjorde en dækningsberettigende nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et sommerhus i træ opført i 1973. Køkkenet er renoveret af sælger i 2003 (selvbyg), hvor der bl.a. installeres 2 PEX-rør for vand til køkkenbatteri. I den forbindelse bliver to gamle kobberør afproppet i enden i stedet for ved afgreningen.

DBF har dækket lovliggørelse af den døde ledning under pkt. 3.2 i forsikringsbetingelserne ved, at der føres en ny jordledning ind til ejendommen. Klager har fået udbetalt en erstatning på kr. 33.368,75. med fradrag af afskrivning (37 %) og selvrisiko på kr. 5.000 samt kr. 27.875,00 for reetablering af vægstykke og opsætning af underskabe m.m. i området. Klager har i alt fået udbetalt kr. 53.193,75 efter afskrivning og fradrag af selvrisiko.

Det fremgår af klagers anmeldelse, at klager forlader sommerhuset den 13. februar 2021 uden at lukke for vandtilgangen til huset på trods af, at der ifølge DMI havde været frostvejr døgnet rundt i flere dage op til, at frostsprængningen skete. Oversigt over temperaturer i februar 2013 fremlægges som **bilag E**.

Klager lukker således først for vandtilgangen til huset, da hun når frem til sommerhuset efter, at naboen til sommerhuset ifølge skadeanmeldelsen kontakter hende kl. 23.19 om aftenen og oplyser om frostsprængningen.

DBF's konsulent og taksatoren fra klagers husforsikring er enige om, at der er tale om en frostsprængning, jf. bilag D og afgørelse fra klagers husforsikring fremlagt som **bilag F**. Dette understøttes desuden af det forhold, at skaden skete efter flere dage med frost døgnet rundt og temperaturer ned til under -10 grader, jf. bilag E.

Klagers repræsentant anført over for selskabet under klagesagen, at skaden først indtrådte 3 år efter klagers overtagelse af ejendommen, fordi temperaturerne indtil da ikke havde været så lave.

Klagers repræsentant gør nu over for nævnet gældende, at den døde ledning i sig selv udgjorde en nærliggende risiko for skade, og at den indtrådte skade ikke skyldes en frostsprængning, men kunne være sket når som helst. Dette synspunkt understøttes jf. ovenfor, hverken af DBF's konsulent eller klagers husforsikring. Et ældre rør med tæring har større risiko for at frostsprænge, når

der står vand i dem. Der er derfor ikke noget mærkeligt i, at det er de gamle kobberrør og ikke de nyere rør fra 2003, som er sprunget.

Der er tale om en installation, som har stået siden 2003 uden skader, og som næsten 3 år efter klagers overtagelse af sommerhuset sprænger efter flere dage med hård frost, hvilket forårsager følgeskader, fordi der ikke er lukket for vandet på hovedhanen, og vandet derfor kan fose ud.

Sommerhuse er ikke bygget til helårsanvendelse og er typisk ikke isolerede og frostsikrede på samme måde som helårshuse. Det gør, at rør, som ligger i ydervægge, er særligt udsatte for at få frostsprængninger. Det hører derfor til almindelig sikring af sommerhuset, at man lukker for hovedhanen til vandet, når man forlader sommerhuset i vinterhalvåret.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager hverken har påvist, at den indtrådte frostsprængning er en direkte følge af det forhold, som selskabet har anerkendt at dække, eller at der på overtagelsestidspunktet den 1. marts 2018 var forhold ved rørføringen, som udgjorde en dækningsberettigende nærliggende risiko for skade, såfremt klager havde iagttaget sin almindelige pligt som sommerhusejer.

DBF kan derfor ikke pålægges at betale for følgeskaderne, og klagers krav bør afvises."

Klagerens repræsentant har i brev af 29/10 2021 til nævnet bl.a. bemærket:

"Forsikringsselskabet anfører, at skaden er sket ved frostsprængning, hvorfor følgeskaden ikke dækkes.

Det er ubestridt, at der er tale om to gamle kobberrør som er ulovligt afproppet i enden i stedet for ved afgreningen og at der deraf er skabt en død ledning.

En sådan død ledning er ulovlig, idet den bl.a. medfører nærliggende risiko for forurening af drikkevandet idet ledningen har stillestående vand, som ikke kan tømmes eller aftappes fra systemet.

Ved e-mail af 10. marts 2021 har jeg over for forsikringsselskabet redegjort for hvorfor ejer har iagttaget sine pligter som ejer af et sommerhus, og at den indtrådte frostsprængning er en direkte følge af det ulovlige forhold, som selskabet har anerkendt at dække. E-mailen er vedlagt som selvstændigt bilag.

DBF anfører, at sommerhusets rørføring er beregnet til at blive tømt for vand uden for sommerperioden og dermed klargjort til om vinteren, når sommerhuset ikke anvendes, så rørene ikke indeholder vand og forårsage frostsprængninger om vinteren.

- Hertil kan jeg oplyse, at sommerhuset jævnligt anvendes også i vinterperioden og at huset rent faktisk var brugt på dagen, hvor skaden skete. Ejer forlod huset om eftermiddagen for at deltage i et arrangement og vendte tilbage ca. 30 min efter naboen havde ringet omkring vand der strømmede ud. Det kan ikke forventes, at ejer tømmer rørene for vand, hver gang ejer forlader huset i få timer.

Vedhæftede opgørelse over strømforbrug og vandforbrug dokumenterer, at huset jævnligt anvendes, og at huset ikke har stået tomt den pågældende dag og derfor ikke burde være nedlukket for vinteren.

Som det fremgår af lograpporten for vandforbrug så er der flere dage med et vandforbrug på 0,001 kubikmeter. Det er de dage hvor sommerhuset ikke har været i brug. Den 12. februar var vandforbruget på 0,020, (den 13. februar hvor skaden sker, er vandforbruget naturligvis meget højt og det kan ikke udskilles af rapporten, hvor meget der er anvendt forinden skaden skete og hvad der er løbet ud i forbindelse med skaden). Vandforbruget dokumenterer således, at der den 12. februar (dagen før skaden skete) har været et større vandforbrug end de dage hvor sommerhuset ikke var i brug.

Huset altid er opvarmet til minimum 16 grader ved hjælp af varmepumpe – også når det ikke er i brug. Derudover er der en brændeovn som bruges som supplement når huset er i brug. Som nævnt ovenfor var huset i brug den pågældende dag, hvorfor der var opvarmet (til mere end 16 grader) både ved hjælp af varmepumpe og brændeovn. Varmen kørte fortsat i de timer, hvor ejer forlod huset. Som det kan ses på vedhæftede oversigt over strømforbrug, så er der et dagligt strømforbrug. Dette forbrug stammer fra hovedsageligt fra opvarmning med varmepumpe. Huset har derfor været tilstrækkeligt opvarmet.

Ejer har derfor ikke forsømt sine pligter som sommerhusejer.

Selv hvis sommerhuset ikke havde været i brug, og ejer havde slukket for vandet og tømt rørene for vand, ville dette ikke have forhindret at skaden skete.

Det afproppede rør var placeret på den del, der forsyner huset med vand – det er koblet direkte på hovedledningen til huset. I forbindelse med at ejer skulle stoppe skaden kunne det konstateres, at selv når der blev slukket for vandforsyningen ind til huset, blev vandet ved med at løbe ud. Det var derfor nødvendigt at lokalisere stophanen ude i vejen, for at kunne stoppe vandet. Det kan ikke forventes, at ejer afbryder vandforsyningen til ejendommen ved stophanen, selv ikke når sommerhuset forlades i længere perioder. Dette også henset til, at man som ejer ikke selv må betjene stophanen i vejen, men at dette skal gøres af autoriseret VVS-installatør.

I øvrigt er der tale om en død ledning med stillestående vand. Derfor står der fortsat vand i røret, selvom man tapper rørsystemet for vand. Det ville altså ikke have gjort nogen forskel om, ejer havde slukket for vandet og tappet vandet ud af rørene, idet røret er koblet på hovedledningen til huset og idet røret er dødt, hvorfor der altid står vand i røret.

Forholdet som udløser forsikringsdækning har været til stede på overtagelsestidspunktet. Det er ikke relevant i forhold til forsikringsdækningen, at det ulovlige forhold først medfører en skade efter 3 år.

I og med, at røret er koblet på den del, der forsyner huset med vand, er røret placeret skjult i ydervæggen, helt op ad yderbeklædningen, på ydersiden af isolering øger dette yderligere risikoen for frostsprængninger.

Jeg kan i øvrigt oplyse, at røret var afproppet med en ventil fra en radiator, der var skruet ind i den blinde ende af røret. Der er tale om et gammelt kobberrør, som har været der, siden ejen-

dommen blev opført, og som fremstår irret. Èt er af afpropningen er sket ved enden af røret – og ikke som foreskrevet ved afgreningen – men selve afpropningen er heller ikke sket efter gældende regler, hvorfor der naturligvis er større risiko for at proppen falder af. Jo mere røret gennem årene er irret, jo mere løst kommer proppen til at sidde, hvilket med årene øger sandsynligheden for en skade.

Endelig kan jeg oplyse, at de to nye (lovlige) PEX rør for vand til køkkenbatteri, som ligger umiddelbart ved siden af det ulovlige kobberrør, eller andre rør i øvrigt, ikke har haft tilsvarende frostsprængninger.

Den døde ledning har på overtagelsestidspunktet den 1. marts 2018 udgjort en dækningsberettigende nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Vi mener i øvrigt at have bevist, at den indtrådte skade er en direkte følge af det ulovlige forhold, som selskabet har anerkendt at dække."

Selskabet har i brev af 22/11 2021 til nævnet bl.a. bemærket:

"Som anført af din husforsikring (bilag F), så er problemet med en død ledning, at der opstår risiko for forurening af drikkevandet. DBF har dækket fjernelse af den døde ledning og dermed fjernet den risiko for forurening, der var forbundet med forholdet.

Den indtrådte skade er ikke en følge af den dækkede ulovlighed. Spørgsmålet er alene, om installationen på overtagelsestidspunkt udgjorde en nærliggende risiko for skade, hvilket må afvises.

Der er tale om vandrør fra 1973, og installationen har før frostsprængningen stået i sin nuværende form i 18 år.

Det forhold, at klager (i strid med planlovens § 40, stk. 1) løbende anvender sommerhuset til ophold om vinteren, ændrer ikke på, at sommerhuset ikke er bygget, herunder isoleret og frostsikret, til anvendelse og overnatning i vintermånederne. Opvarmning af rummene vil naturligvis mindske risikoen for frostsprængninger inde i huset, men vandrørene er uisolerede og ligger yderligt i væggen. Disse rør vil altid være udsat for frostsprængninger, og det forhold, at afpropningen ikke er foretaget det rigtige sted på ledningen, har i den forbindelse ingen betydning.

Klager har anført, at selve afpropningen var udført forkert, idet der var anvendt forkerte propper. Ved DBF's besigtigelse var kobberrørene proppet af med messingpropper, hvilket ifølge VVS-konsulenten er korrekt, og klager har ikke dokumenteret, f.eks. ved fremlæggelse af billeder, at selve afpropningen oprindeligt skulle være udført forkert.

Det fremgår af klagers anmeldelse (bilag C), at hun lukkede for vandtilførslen til huset, da hun nåede frem til sommerhuset, hvorefter hun ringede til skadeservice. Det må derfor lægges til grund, at dette er muligt, hvilket bekræftes af den besigtigende VVS-konsulent, som oplyser, at der kan lukkes for vandet i målerbrønden, hvilket kan gøres af klager selv.

Det fastholdes således, at frostsprængningen på røret er sket på grund af vejmæssige forhold, og fordi vandtilførslen til sommerhuset ikke har været lukket, og at klager selv bærer risikoen herfor og dermed ikke har krav på udbedring af vandskaderne under ejerskifteforsikringen."

Hertil har klagerens repræsentant i brev af 2/12 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikring oplyser, at spørgsmålet alene er om installationen på overtagelsestidspunktet udgjorde en nærliggende risiko for skade, og at det fra klager ikke har dokumenteret at afpropningen af rørene var sket forkert.

Dansk Boligforsikring oplyser endvidere, at på tidspunktet for deres besigtigelse ved VVS-konsulent var røret afproppet med messingpropper.

Det er korrekt, at rørene på det tidspunkt hvor DBF's konsulent besigtigede ejendommen var afproppet med messingpropper – og dermed på dette tidspunkt var afproppet korrekt.

De propper der sad i røret ved DBF's besigtigelse var sat i af [VVS 1] (indboforsikringens taksator) og var således **ikke** de propper der sad i ved overtagelse af huset og da skaden skete.

Hertil kan jeg henvise til vedlagte korrespondance af 1. og 2. december 2021 fra klagers indboforsikrings taksator fra [VVS 1], som var den første på skadesstedet. Han bekræfter, at han ved besigtigelse af skaden i køkkenvæggen konstaterede frostsprængning af prop på vandinstallation og at han afproppede vandinstallationen med en ny prop for at der kunne komme vand på huset. Han bekræfter ligeledes, at den prop som oprindeligt var brugt, er en man normalt bruger til at proppe stutse på radiatorer af med.

Dette blev også oplyst til DBF's taksator ved besigtigelsen, hvor undertegnede selv deltog på telefon.

Endvidere henviser jeg til vedlagte korrespondance af 1. december 2021 [VVS 2] (som er det VVS-firma der efterfølgende udførte reparationen) hvoraf fremgår, at radiator propper fremstilles til afpropning af varmegiver, og der findes ikke nogen drikkevandsgodkendelse på radiatorpropper.

Endelig vedlægges fotos af den prop som røret oprindeligt var afproppet med (og som altså faldt ud af røret ved skaden) som er en prop godkendt til at afproppe studse på radiatorer og ikke godkendt til afpropning af drikkevandsledninger.

Afpropningen var derfor ikke sket korrekt, med en dertil godkendt prop.

Der er herefter klagers opfattelse, at det er dokumenteret, at den prop der sad i røret på overtagelsestidspunktet ikke var godkendt og lovlig og derfor udgjorde en nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet.

Afslutningsvis kan jeg oplyse, at DBF må befinde sig i en retsvildfarelse omkring forståelse af planlovens bestemmelser om benyttelse af sommerhuse i vinterhalvåret (planlovens § 40) og hermed igen med et nyt forhold forsøger, at skyde klager i skoene, at klager ikke har ageret inden for lovgivningens rammer. Hvorvidt klager har anvendt sit sommerhus i vinterhalvåret i strid med planloven er dog irrelevant for sagen.

Undertegnede vil dog gerne kommentere på forholdet idet undertegnede arbejder som ... og i den forbindelse kan oplyse, at man som ejer af et sommerhus efter planloven naturligvis gerne må

benytte sit sommerhus i vinterhalvåret til kortvarige ferieophold, herunder weekender men også sammenhængende ophold af få ugers varighed. Ejer har derfor ikke anvendt sit sommerhus i strid med planlovens bestemmelser."

Af brev af 21/12 2021 fra selskabet til nævnet fremgår bl.a.:

"Klager har fremlagt dokumentation for, at der var anvendt en radiatorstuds til afpropning, og at denne af sundhedsmæssige årsager ikke er godkendt til at være i berøring med drikkevand. Dette forhold er udbedret under ejerskifteforsikringen.

Uanset at man har anvendt en studs, som ikke er godkendt til drikkevand, så har klager ikke påvist, at dette i sig selv skulle have betydning for den anmeldte frostsprængning, som er sket 18 år efter afpropningen og omkring 3 år efter klagers overtagelse."

I mail af 3/1 2022 fra klagerens repræsentant til nævnet hedder det bl.a.:

"Klager har ikke yderligere bemærkninger, bortset fra at når der anvendes en prop, som er beregnet som studs på en radiator og denne uautoriseret sættes ind som afpropning på et vandrør hvortil den ikke er godkendt, så medfører det en nærliggende risiko for en skade idet proppen ikke er godkendt til brugen, deraf ikke sidder korrekt monteret og dermed en nærliggende risiko for at proppen falder ud – som det er sket."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Af skadeanmeldelse af 17/2 2021 fra klageren til selskabet fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget (dato)

Lørdag, 13 februar 2021.

Hvordan blev skaden opdaget

Jeg forlader sommerhuset 13/2 kl. 14. Nabo ringer kl. 23.19 den 13/2 og fortæller at vandet fosser ud af facaden på sommerhuset. Jeg kommer inden for 20 min. Lukker for vandtilgangen til huset, ringer til [andet selskab] akut nr. De sender skade service støvsuger vand op, sætter affugter.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)

Sommerhuset er oversvømmet med ca 3 cm hen over det hele. 24 kubikmeter vand er forsvundet iflg. vandværket (aflæst 3/2 og til 13/2).

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

Ja til ... husforsikring. Taksator kommer mandag, beslutter køkken og indvendig gipsvæg nedtages tirsdag, det konstateres at vandet kommer fra en skjult, ulovlig vandtilgang i kobber som er spærret med metal prop. ... har på denne baggrund d.d. givet mundtligt afslag på dækning og henviser til ejerskifteforsikringen. Jeg vil modtage et skriftligt afslag, der eftersendes. Det er en akut skade med nærliggende risiko for yderligere forværring. Der skal fortsat iværksættes forbyggende foranstaltninger, så håber på hurtig respons."

I mail af 18/2 2021 fra klagerens husforsikring til klageren hedder det bl.a.:

"Som aftalt sender jeg her en mail med afvisning af skaden. Afvisningen kan du bruge i forbindelse med anmeldelsen til din ejerskifteforsikring.

... Forsikring kan ikke hjælpe med dækning, da der er tale om frostsprængning på et rør som ikke tilfører bygningen vand/og den normale drift. Og der er ligeledes tale om en fejlkonstruktion, da afpropningen af tidligere rørinstallation ikke er udført håndværksmæssigt korrekt.

I forbindelse med tidligere renovering er der udført ny PEX rør installation fra badeværelse og til køkken. Arbejderne er udført år tilbage og af tidligere ejer.

I forbindelse med den nye PEX rør installation skulle den gammel vandinstallation være taget fra på kobberrørsinstallation beliggende under gulvet.

Der er ikke håndværksmæssigt korrekt at bibeholde døde vandledning med stillestående vand da det kan give bakterier i drikkevandet.

Kobberrøret sidder på den del af vandinstallationen som forsyner ejendommen."

Selskabets VVS-konsulent har i mail af 28/2 2021 til selskabet bl.a. anført:

"Besigtigelse d. 23/2-21

Til stede.: Forsikringstager samt undertegnede

FT. – Anmelder / Vand fosser ud af facade væg.:

Ved besigtigelsen kunne det konstateres at vandinstallation til køkken ***er ulovlig***.

I facadevæg ses fremført 2 x PEX rør for vand til køkken batteri – det er OK.

Men! – I samme forbindelse ses der 2 kobberrør – der er afproppet (***død ledning***).

Man har ***glemt*** at frakoble kobberrør på hovedvandledningen.

Det var afpropningen på koldt vand – (død ledning) – der forårsager vandskaden ifm. frostvejr.

Det er ikke en lovlig installation.

Udbedringsforslag.:

Lokalisering af afgrening (død ledning) for kobberrør til køkken – hvis muligt?

Skulle det ikke være muligt at lokalisere afgrening uden at lave destruktiv indgreb – vil det måske være billigst at etablere en ny vandindføring til huset.

Anslået omkostning til udbedring:

Frakobling af kobberrør på eksisterende ledning kr. 3-5.000,- ex moms.

Alternativ ny vandindføring i hus kr. 25-30.000,- ex moms.

Til ovenstående skal tillægges omkostning til nedtagning af køkken – udtørring – genmontering af køkken samt diverse små reparationer ifm. hermed."

Af notat af 14/4 2021 fra klagerens byggerådgiver fremgår bl.a.:

"Gennemgang af vandskadet bygning

...

1. Indledning/Forudsætninger

Gennemgang af skade på hus efter konstateret og delvist udbedret vandskade konstateret d. 13/02-2021, den delvise udbedring består i delvis affugtning samt destruktive indgreb i form af demontering af køkken og hulskæring i ydervæg for at kunne konstatere skaden.

Nærværende gennemgang blev foretaget d. 26/03-2021.

Ejer oplyser at skaden skete d. 13/02-2021 i tidsrummet 14.00 – 22.30, hvor ejer blev kontaktet af en nabo, der blev umiddelbart efter lukket for vandforsyningen. Der har været vand i store dele af huset, som efterfølgende er blevet fjernet af husforsikringens skadeshåndværkere.

Besigtigelsen er udført som en visuel gennemgang, der er boret hul i vægkonstruktion i køkken efter aftale med ejer. Der er foretaget fugtmålinger med indstiksmåler samt kapacitetsmåler.

Alle angivne beløb er angivet i danske kroner inkl. moms.

...

2. Gennemgang

Huset fremstår med møbler opmagasineret efter fjernelse af vand fra skaden. Køkkenet er delvist nedtaget og den ene væg er gipspladebeklædningen delvist fjernet.

Foto 1: Tilstand i køkken på besigtigelsestidspunktet.

Indvendige vægge

Vægge i køkkenområdet består af 2 lag gips samt dampspærre/plast på træskelet. Der er i forbindelse med gennemgangen boret hul i gipsplader ved køkken og målt fugt i den bagvedliggende trækonstruktion. Der kan i træværket måles forhøjet fugt, hvorfor affugtning må antages ikke at være udført i tilstrækkelig grad. Yderligere affugtning bør udføres.

Foto 2: Fugtmålinger i køkkenvæg/ydervæg.

Foto 3: Indstiksmåling med ekstern indstiksmåler i bundrem af skeletkonstruktion.

I skillevæg mellem køkken og værelse kan der på værelsessiden måles forhøjet fugt i bunden af væggen i hjørnet ind mod køkken. Der kan i den nærliggende del af ydervæggen også måles fugt. Hjørnet må antages at være opfugtet og bør affugtes yderligere.

Foto 4: Måling i bund af væg mellem værelse og køkken samt i nærliggende ydervæg.

Der kan i den allerede blotlagte skeletkonstruktion ikke måles forhøjet fugt, hvorfor denne antages at være affugtet tilstrækkeligt.

Det vurderes at yderligere affugtning vil være nødvendig, samt at nederste minimum 60 cm gips i hele køkkenet skal fjernes, da der vil være risiko for, at der kan opstå skimmelvækst i kartonlaget mellem pladerne. Samling mellem gips og kartonen på gipspladerne bør kontrolleres i forbindelse

med nedtagning af beskadigede gipsplader, for at sikre at gipsen ikke slipper på de dele af gipspladerne der ikke fjernes.

Køkken

I køkken er bordplade, komfur og lave køkkenelementer demonteret. Højskabe er ikke demonteret. Selve elementerne ser umiddelbart ikke ud til at have taget skade, soklen har flere steder været opfugtet og er ødelagt.

Fugtscanning med kapacitetsmåler viser at fugtniveauet ved klinkerbeklædningen ved højskabe har stigende niveau på nederste 30 cm. Denne del af vægge bør også fjernes og affugtning udføres.

Foto 5: Måling på klinker ca. 70 cm oppe på væg.

Foto 6: Måling på klinker ved bund af væg viser fugt.

Højskabe bør demonteres for at sikre tilstrækkelig affugtning af både væg og gulv bag og under skabene.

Gulve

Ved fugtmåling på tæppegulvet kunne der ved scanning med kapacitetsmåler ikke måles fugt. Bagside af gulvtæppe bør dog kontrolleres ift. skimmel udvalgte steder. Det blev ved gennemgangen ikke vurderet muligt grundet opmagasineringen.

Ved måling på vinylgulv kan der ved scanning med kapacitetsmåler måles forhøjet fugtniveau ved højskabe. Højskabe bør demonteres og areal bag og under bør affugtes.

Gulvbelægning vurderes umiddelbart at kunne genanvendes, det skal dog kontrolleres efter yderligere affugtning at der ikke er udviklet skimmel på underside af gulvbelægning. Er dette tilfældet bør belægning fjernes, yderligere affugtning foretages samt ny belægning monteres efterfølgende.

Foto 7: Måling på vinyl ved overgang ved gulvtæppe.

Foto 8: Måling på vinyl ved højskab.

Opgørelse af skader

Nedenstående opgørelse er gjort ud fra erfaringspriser samt overslagsberegning for udbedringerne.

Ankenævnet for Forsikring

12.

97184

Omkostning	Mængde	Enhed	Enhedspris	Pris
Klargøring til udtørring (væg)	3,72	m2	275,00	1.023,00
Demontering højskabe	2	Stk.	500,00	1.000,00
Affugtning	14	Døgn	60,00	840,00
Genopbygning vægge	3,72	m2	1.250,00	4.650,00
Flisebeklædning	2,5	timer	1.150,00	2.875,00
Gulvbelægning (Ej medtaget – se konklusion)				
Montering køkken	1	sum	18.500,00	18.500,00
Montering installationer inkl. tilslutning	3	Stk.	1.700,00	5.100,00
			Sum =	33.988,00

...

Konklusion/opsummering

Det vurderes at der er behov for yderligere affugtning, samt at det vil være nødvendigt med affugtning bag gipsbeklædning.

Det er væsentligt, at der bag højskabe samt indvendig beklædning af køkkenvægge foretages yderligere affugtning, for at sikre at der ikke opstår skimmel mellem gipspladelag.

Udskiftning af gulvbelægning forventes ikke at være beskadiget af vandskaden, såfremt der udføres yderligere affugtning – det bør dog kontrolleres efter affugtning. Viser det sig at gulvbelægningen er for medtaget/opfugtet skal der forventes yderligere omkostning på kr. 12.440,00, svarende til demontering af vinyl, yderligere affugtning i 14 dage samt ny vinyl på ca. 4 m x 2 m.

Det bør forsøges at affugte hjørnet hvor der er målt fugt på værelset ved siden af køkken uden at nedtage bræddebeklædning på ydervæg – området bør i forbindelse med affugtning have særlig fokus, så det sikres at al fugt fjernes fra konstruktionen. Det kan blive nødvendigt at fjerne bræddebeklædning for at sikre affugtning – dette anslås at koste kr. 1.500,00.

I opgørelsen er anvendt erfaringspriser samt et vurderet omfang. Hvis der ønskes eksakte priser, bør der indhentes konkrete tilbud fra håndværksfirmaer."

Af mail af 1/12 2021 fra VVS-1 til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg kan bekræfte at jeg ved besigtigelse af din skade i køkkenvæg har konstateret frostsprængning af prop på vandinstallation og at jeg har afproppet vandinstallationen med en ny prop for at der kunne komme vand på huset."

VVS-1 har i mail af 2/12 2021 til klageren videre bl.a. anført:

"Den prop som var brugt er en man normalt bruger til at proppe stutse på radiatorer af med. Hvorom alting er, er den frostsprunget."

I mail af 1/12 2021 fra VVS-2 til klageren hedder det bl.a.:

"De danske myndigheder har siden 1972 stillet nationale krav til, hvor meget der må afsmitte til drikkevandet fra installationerne. Alle produkter i kontakt med drikkevand, som er en del af den faste installation frem til tappestedet, er omfattet.

Bygningsejer er, over for kommunen som byggemyndighed, ansvarlig for at drikkevandsinstallationerne udformes, så de frembyder tilfredsstillende tryghed i sundhedsmæssig henseende, jf. § 1 i byggeloven.

Den enkelte installatør har samtidig et selvstændigt ansvar for at udføre opgaverne fagmæssigt korrekt.

I dit tilfælde [klageren], er der monteret en radiatorprop i en afgrening på drikkevandsinstallationen som samtidig er gemt væk i væggen, det er ikke udført fagmæssigt korrekt.

Der ligger heller ikke nogen drikkevands godkendelse på denne radiatorprop.

Radiatorpropper fremstilles til afpropning af varmegiver, der findes heller ikke nogen af de godkendte drikkevandsgodkendelse på radiatorpropper.

På trafikstyrelsen.dk kan de godkendte drikkevandsgodkendelser findes, reglerne for disse godkendelser omfatter eksempelvis fittings og ventiler mv. som bruges inden for indgang til ejendom.

Jeg vedhæfter en sådan godkendelse så i kan se hvordan den kan se ud. Der er også vedhæftet en produktbeskrivelse på en radiatorprop, jeg har været beskrivelserne igennem på radiatorpropper der er på markedet, ingen har drikkevands godkendelser."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"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- / opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet.

...

3.6 Ved dækningsberettigende forhold i henhold til dette pkt. 3 dækker forsikringen desuden:

...

3.6.2 Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og af-dækning af et dækningsberettigende forhold. Dækning forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med forsikringsselskabet."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er et sommerhus, som er opført i 1973 og overtaget af klageren den 1/3 2018. Den tidligere ejer har i 2003 udført nyt køkken, hvor der blev etableret nye pex-brugsvandsrør i facadevæggen frem til køkkeninstallationerne. De to tidligere brugsvandrør af kobber forblev i facadevæggen og blev afproppet med en type prop, der sædvanligvis anvendes til at afproppe radiatorer.

Den 13/2 2021 skete der frostsprængning af proppen på det ene af de afproppede kobbervandrør, og der strømmede vand ud i sommerhuset. Klagerens sommerhusforsikring i et andet forsikringsselskab har afvist at dække skaden med henvisning til, at skaden er sket på et rør, som ikke tilfører bygningen vand til den normale drift, og at der er tale om en fejlkonstruktion, da afpropningen ikke er udført håndværksmæssigt korrekt.

Det indklagede selskab har anerkendt, at den "døde" kobbervandledning udgør en dækningsberettigende ulovlig VVS-installation over ejerskifteforsikringen. Afpropning skal ske ved forgreningen og ikke i enden, og den anvendte radiatorprop er ikke sundhedsmæssigt godkendt til anvendelse på drikkevandsledninger. Selskabet har ydet dækning for, at der føres en ny jordledning ind i ejendommen, og for udgifter til retablering af indvendigt vægstykke, køkkenunderskabe mv. Selskabet har udbetalt 53.193,75 kr. i erstatning efter afskrivning og selvrisiko.

Klageren kræver, at selskabet dækker de indvendige vandskader og hendes udgifter til sagkyndig bistand. Hun har fremlagt en faktura af 27/7 2021 på 9.600 kr. fra et tømrerfirma og en faktura af 11/5 2021 på 10.125 kr. fra en byggerådgiver. Byggerådgiveren har blandt andet udarbejdet et notat af 13/4 2021 vedrørende gennemgang af vandskadet bygning.

Klageren har anført, at selskabet efter normal praksis må dække følgeskader af en dækningsberettigende skade. Hvis røret ikke havde været afproppet ulovligt – i enden og med en ikke-godkendt radiatorprop – og hvis røret ikke havde indeholdt "dødt vand", ville skaden ikke være sket. Ingen af de andre rør ved siden af har lækket vand. Konstruktionen har medført, at der var nærliggende risiko for skade. Jo mere røret gennem årene er irret, jo mere løst er proppen kommet til at sidde. Rørene er skjult i ydervæggen på ydersiden af isoleringen helt op ad yderbeklædningen, hvilket giver stor risiko for frostsprængning. Klageren har anført, at huset holdes opvarmet året rundt til mindst 16 grader med en varmepumpe. Det ville ikke have forhindret skaden, hvis hun havde lukket for vandet, da der altid vil stå vand i det "døde" rør.

Selskabet har anført, at frostsprængningen ikke er en direkte følge af den ulovlighed, som selskabet har anerkendt at dække, og at der ikke på overtagelsestidspunktet den 1/3 2018 var forhold ved rørføringen, som udgjorde en dækningsberettigende nærliggende risiko for skade.

Selskabets VVS-konsulent har i mail af 28/2 2021 anført, at der ses "2 kobberrør – der er afproppet (*død ledning*)". Man har *glemt* at frakoble kobberrør på hovedvandledningen. Det var afpropningen på koldt vand – (død ledning) – der forårsaget vandskaden ifm. frostvejr. Det er ikke en lovlig installation. Udbedringsforslag: Lokalisering af afgrening (død ledning) for kobber-rør til køkken – hvis muligt? Skulle det ikke være muligt at lokalisere afgrening uden at lave destruktiv indgreb – vil det måske være billigst at etablere en ny vandindføring til huset".

Klagerens byggerådgiver har i notat af 14/4 2021 anført, at han vurderer, at der er behov for yderligere affugtning, herunder bag gipsvægge og at højskabe og gulvbeklædning bør nedtages midlertidigt. Han vurderer ud fra erfaringspriser og overslag, at omkostningerne vil udgøre 33.988 kr.

Klagerens VVS-1 – der bistod ved skadens konstatering – har i mails af 1/12 og 2/12 2021 anført, at han kunne konstatere frostsprængning af prop på vandinstallation, og at der var brugt en prop, "man normalt bruger til at proppe stutse af på radiatorer med. Hvorom alting er, er den frostsprunget."

Klagerens VVS-2 – der bistod med den efterfølgende reparation – har i mail af 1/12 2021 anført, at der siden 1972 har været krav til, hvor meget der må afsmitte fra installationer til drikkevandet. I det aktuelle tilfælde er der monteret en radiatorprop i en afgrening på drikkevandsinstallationen, som samtidig er gemt væk i væggen – "det er ikke udført fagmæssigt korrekt". Klagerens VVS-2 har ligeledes anført, at der heller ikke ligger nogen drikkevandsgodkendelse på denne radiatorprop.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at vandskaden forårsaget af frostsprængningen udgør en dækningsberettigende følgeskade til den ulovlige kobberrørinstallation, som selskabet har anerkendt at udbedre. Nævnet finder, at selskabet over dækningen for ulovlige VVS-installationer, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.2, derfor er forpligtet til også at yde erstatning for udgifterne forbundet med afhjælpning af følgeskaden.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det efter sagens oplysninger, herunder udtalelsen af 28/2 2021 fra selskabets VVS-konsulent, må lægges til grund, at der er sket en frostsprængning på de afproppede – "døde" – kobberrør, der i forbindelse med køkkenrenoveringen i 2003 ikke blev forskriftsmæssigt frakoblet ved hovedvandledningen, og at den manglende frakobling af rørene og den omstændighed at kobberrørene altså var efterladt som "døde" rør på brugsvandsinstallationen, i sig selv har udgjort en ulovlig VVS-installation. Nævnet finder, at dette fører til, at frostsprængningen og vandskaden udgør en dækningsberettigende følgeskade til den ulovlige installation.

Ankenævnet for Forsikring

17.

97184

Selskabet skal på den baggrund anerkende, at vandskaden og klagerens rimelige udgifter til sagkyndig bistand er dækningsberettigende. Selskabet skal genoptage sagsbehandlingen og opgøre erstatningen på baggrund af de af klageren afholdte udgifter på samlet 19.725 kr., alt i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne. Kontanterstatningen skal tillægges renter i medfør af forsikringsaftalelovens § 24.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Dansk Boligforsikring A/S skal anerkende, at vandskaden og klagerens udgifter til sagkyndig bistand er dækningsberettigende og skal genoptage sagsbehandlingen med henblik på at opgøre erstatningen på baggrund af de af klageren afholdte udgifter på samlet 19.725 kr., alt i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne. Kontanterstatningen skal tillægges renter i medfør af forsikringsaftalelovens § 24.

Klagegebyret tilbagebetales.



Peter Thønnings