

Ankenævnet for Forsikring

Den 6. april 2022 blev i sag nr. 97644:

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 med basisdækning.

Den forsikrede bygning er opført i 1972. Klageren overtog ejendommen den 1/10 2019 på baggrund af en tilstandsrapport af 6/5 2019. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"

A Beboelse

A. Primære bygningsdele

...

6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)

6.4 Gulv afløb

K3

Badeværelse og toilet: Gulv afløb har synlig betonkant mellem afløbsskål og gulvrist, og der er rust i afløbsskålen, som det var almindeligt tidligere. Idag udføres et gulv afløb med tætte metal/plast sider.

Note: Da beton ikke er tæt, er der en mindre risiko for, at fugt trænger ind i bagvedliggende konstruktioner. Risikoen for skade ved toilet vurderes dog at være begrænset, da gulvet normalt kun udsættes for vand i begrænset mængde.

...

Bygningskonstruktioner – oplysninger til ejerskifteforsikring

Vær opmærksom på, at oplysningerne i dette afsnit er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring. Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

...

11. VVS-installationer

Fjernvarme

Bygn.: A

Ankenævnet for Forsikring

2.

97644

Gulvvarme; Type:

Bygn.: A Der er vandbåren i badeværelse og toilet"

I klageskema af 10/12 2021 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Skaden er konstateret af ... El og varmekæde ved hjælp af termografi uden på huset. De retter telefonisk henvendelse til mig d. 15/3 2021 ved 10-tiden, og sammen beser vi skaden med termografi ved 11-tiden og lukker af for varmesystemet. Jeg kontakter samme dag VVS Installatør ... og sammen beser vi skadestedet og rekvirerer en ekspert for helt at kortlægge skadestedet. Han undersøger skaden d. 23/3 2021 og lokaliserer bruddet under skilleveggen mellem badeværelset og toilet.

D. 23/3 2021 kontaktes [andet selskab], husforsikring telefonisk, som oplyser at forsikringen tager forbehold for skjulte rør hvorfor det må være den lovpligtige ejerskifteforsikrings område, se vedlagte bilag (husforsikring). Frida Forsikring kontaktes telefonisk, men efter en forholdsvis kort samtale må det erkendes, at dem kan jeg som tekniker slet ikke kommunikere med, hvor jeg overgiver sagen og en fuldmagt til min jurist.

D. 29/9 fremsættes krav om yderligere dokumentation fra Frida Forsikring, disse fremsendes via e-mail d. 6/4 2021. D. 15/4 2021 fremsender Frida en mail hvori det fremgår, at de ikke dækker skaden og i stedet henviser til husforsikringen. Denne tilbagemelding er vi naturligvis noget uforstående overfor, da kopi af husforsikringen netop er fremsendt til Frida Forsikring, der blot afviser uden at læse det fremsendte materiale, derfor gøres der indsigelser d. 16/4 2021 imod afvisningen fra Frida og der medsendes desuden udtagelse fra VVS' er ... om rørenes beskaffenhed og slitage der skønnes at være 2-3 år gamle. Dette modargumenterer påstanden om at skaden skulle være sket efter indflytning i boligen.

Efter at have drøftet sagen telefonisk med Frida indvilliger de i at sende en taksator ud på boligens adresse og tilse skaden. Tilstede under denne gennemgang er [klageren], repræsentant fra VVS firma ... samt Frida Forsikrings taksator. Skadestedet bliver vist og det bliver udtalt at rørene er papirstynde af taksatoren, vi henviser i øvrigt til bilagene.

D. 8. juni tilsendes mail hvori taksatorrapporten nævnes i flæng og vi bedes kontakte kommunen mhp. øget vandforbrug. Kommunen har aldrig været en del af sagen og dette gøres der opmærksomhed på, d. 8. juni 2021 og den fulde taksatorrapport ønskes tilsendt, en udførlig liste på hvad Frida mener der mangler i udtagelsen fra VVS'er ... samt klagevejledning.

D. 15. juni 2021 modtages en mail fra Frida Forsikring der oplyser, at der ikke foreligger en taksatorrapport men de medsender et udpluk fra et system. Dernæst gøres der blot opmærksom på at Frida mener, at udtagelsen fra VVS'er ... blot er ubegrundet, men ikke hvad der ville kunne begrunde hans udtagelse, som der ellers er blevet spurgt ind til. Klagevejledning modtages.

D. 17. juli 2021 fremsendes yderligere dokumentation fra VVS'er ... til Frida Forsikring hvori vi også foreslår at de papirstynde rør sendes til analyse hos [international teknologisk rådgivnings- og servicevirksomhed] eller Teknologisk Institut.

D. 9. august modtages svar på klagen, hvori Frida fastholder at det ikke er bevist at skaden var til stede før indflytning i boligen samt at såfremt der kommer nye dokumenter/beviser til, så kan der rettes henvendelse igen.

D. 18. september fremsendes nye beviser til Frida Forsikring hvori der skriver (uddrag af bilag): Tilstandsrapporten dateret 06-05-2019. Side 18 af 18. punkt 11. VVS-installation. Gulvvarme: Der er vandbåren i badeværelse og Toilet. Der er ikke og har aldrig været gulvvarme/vandbåren i toilet. Da der i tilstandsrapporten er oplyst, at der er gulvvarme, har [klageren] ikke anmeldt sagen til Frida før han bliver kontaktet af el og varmeværket, da de via termografi kan konstatere et udslip af fjernvarmevand. Det er vores vurdering, at dette således understøtter, at de pågældende rør allerede på overtagelsestidspunktet var gennemtærede, da både ejendomsmægler samt byggefaglig ekspert konstaterer at der er gulvvarme. Frida har tidligere fået tilsendt tilstandsrapporten.

Vi har af flere omgange adspurgt Frida Forsikring om henholdsvis en udtømmende liste af hvad Frida mener der mangler i henhold til VVS-udtalelsen, samt bedt om fremsendelse af alle notater der er udfærdiget af Fridas taksator og ikke kun et udpluk af taksatorens notater. Jeg henviser til mails sendt d. 17/7 2021 samt 8/6 2021 samt nu igen, hvor disse oplysninger bedes fremsendt snarest muligt. Vi finder det beklageligt, at netop disse to punkter ikke besvares, da vi således ikke igennem korrespondance med Frida kan gennemskue hvad der fra Frida Forsikrings side menes at mangle i den fagkyndige udtalelse.

D. 29. september modtages afslag fra Frida Forsikring der ikke forholder sig til de nye beviser, men fastholder at skaden ikke er indtruffet før indflytning i boligen.

...

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Økonomisk kompensation, se vedhæftede bilag for økonomisk opgørelse."

Selskabet har af 4/1 2021 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagsfremstilling

Klager har købt ejendommen opført i 1972 og beliggende på ... med overtagelsesdato den 1. oktober 2019. I forbindelse med handlen er der tegnet en 5-årig basis ejerskifteforsikring og policen og vilkårene for forsikringen er vedlagt som **bilag A**. Hertil er der udarbejdet en tilstandsrapport den 6. maj 2019 (**bilag B**).

Den 29. marts 2021 anmelder klager telefonisk følgende, som er registreret i vores skadesystem: 'Gennemtæret rør under gulvet. Stor lækage på varmeanlæg. Har lukket for varmen. Der har været meget varmt på badeværelset – troede det var gulvvarme, men der er ikke gulvvarme på mit bad. Har haft kontakt til en VVS og en springsekspert som konstaterer at skaden er under vores badekar, som nu er frigjort. Gulvet er brækket op'.

På baggrund af den modtagne anmeldelse meddeler vi den 15. april 2021, at skaden ikke er dækket af forsikringen, da der er tale om et forhold, som ikke har været til stede ved overtagelsen. I den forbindelse orienterer vi klager om, at der er mulighed for at anmelde skaden til [andet selskab], hvor der er tegnet rørskadeforsikring, hvorefter klager den 16. april 2021 sender en indsigelse over afgørelsen inkl. udtalelse fra deres VVSmand, som bemærker, at de mener, at utætheden er startet for længe siden mv. (**bilag C**).

Efterfølgende besigtiger taksator fra Frida Forsikring ejendommen den 11. maj 2021. Taksatorrapporten vedlægges denne besvarelse som **bilag D**, hvorefter vi den 8. juni 2021 på baggrund af taksatorens konklusioner fastholder afvisningen og henviser til, at klager er velkommen til at sende dokumentation fra kommunen, hvorefter vi vil se på sagen igen (**bilag E**).

Klager vender tilbage samme dag og oplyser, at det beskrevne vedr. kommunen ikke er korrekt, da klager bliver kontaktet af el og varmeværket, da de via termografi kan konstatere et udslip af fjernvarmevand, hvorefter vi den 15. juni 2021 fastholder afvisningen, da vi fortsat ikke mener, at klager har dokumenteret, at skaden har været til stede ved overtagelsen (**bilag F**).

Klager sender endnu en indsigelse inkl. en udtalelse fra deres VVS-mand den 17. juli 2021 til Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling, hvorefter vi den 9. august 2021 fastholder afgørelsen (**bilag G & H**).

Den 13. september 2021 sender klager endnu en indsigelse den 13. september 2021, hvorefter Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling igen fastholder afgørelsen den 29. september 2021 (**bilag I & J**).

Frida Forsikrings opfattelse af sagen

Taksatoren har i forbindelse med besigtigelsen fået oplyst, at klager efter indflytning troede der var varme i gulvet på toiletet, da det var varmt i gulvet. Det har dog vist sig, at der ikke er tale om gulvvarme på toilettet, men alene i badeværelset, som er placeret umiddelbart op til toilettet. Hertil har taksatoren fået oplyst, at klager opdagede utætheden på vandrøret ved, at det kommunale vand/varmeværk havde kontaktet klager pga. der var sket en forøgelse af vandforbruget i ejendommen. Utætheden er efterfølgende blevet lokaliseret under væggen mellem toilettet og badeværelset via termografi af rør i gulv.

Taksatoren oplyser, at i forbindelse med besigtigelsen kunne det konstateres, at gulvet i toilettet var brækket op i et område på 30 cm x 140 cm og der var lavet et hul i væg ind mod badeværelset. På badeværelset var badekar fjernet, og gulv under badekar er banket op ved rør.

Tidspunktet for skadens opståen

Vi skal bemærke, at forsikringen dækker skader/skaderisici som var til stede ved tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden jf. vilkårenes pkt. 4A.

Klager har i forbindelse med sagsforløbet gjort gældende, at utætheden har været til stede allerede ved overtagelsen den 1. oktober 2019 på trods af, at klager først anmelder rørbruddet den 29. marts 2021. Dette begrundes bl.a. med, at klager troede der var tale om gulvvarme på toilettet, hvilket det har vist sig ikke at være tilfældet samt udtalelser fra klagers VVS-mand som mener, at skaden har været til stede ved overtagelsen.

Taksatoren bemærker i den forbindelse, at som det fremgår af et billede taget i forbindelse med besigtigelsen (**bilag K**) er varmerør bl.a. til radiatoren placeret på langs gennem hele toiletrummet, som har en mindre størrelse. Hertil er klaplaget meget tyndt og alene med en tykkelse på ca. 5-6 cm. Varme fra rørene vil derfor varme gulvet op. Taksatoren oplyser, at denne omstændighed forklarer, at klager har troet, at der var tale om gulvvarme i forbindelse med overtagelsen af hu-

set, hvilket der ikke er tale om. At gulvet har været varmt ved overtagelsen, dokumenterer derfor efter taksatorens vurdering ikke, at der allerede på overtagelsestidspunkt har været tale om brud på vandrøret.

Klager anmelder først næsten 1 ½ år efter overtagelsen, at der er tale om brud på vandrør efter at have været blevet kontaktet af ... El og varmekærlig på baggrund af forøget vandforbrug. Taksatoren vurderer, at såfremt der havde været tale om en utæthed på vandrøret allerede på tidspunktet for overtagelsen tilbage til 2019, ville der have været tale om væsentlige større vandskader, end der er konstateret i forbindelse med besigtigelsen.

Hertil skal det bemærkes, at vand/varmekærler almindeligvis først kontakter deres brugere, hvis der sker en pludselig ændring i vandforbruget eller de på anden vis kan konstatere en mulig lækage. I dette tilfælde bliver klager først kontaktet af ... El og varmekær næsten 1 ½ år efter overtagelsen på baggrund af forøget vandforbrug. At klager først på dette tidspunkt bliver kontaktet af el/varmekær dokumenterer derfor efter vores opfattelse, at der først på anmeldelsestidspunkt i 2021 er sket et brud på røret.

Vi skal bemærke, at klager har efter almindelige forsikringsretlige grundsætninger bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

I sagsforløbet bl.a. i vores mail fra den 8. juni 2021 (**bilag E**) opfordret klager til at fremsende dokumentation fra det kommunale vand/varmekær på, at der allerede på tidspunktet for overtagelsen har været tale om brud på vandrøret.

Da klager på trods af vores opfordringer ikke har fremsendt dokumentation i form af et markant pludseligt forøget forbrug af vand eller lign. på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen, som peger på, at bruddet på røret har været til stede ved overtagelsen, finder vi samlet ikke, at klager har løftet bevisbyrden for, at rørbruddet har været til stede ved overtagelsen tilbage til den 1. oktober 2019.

Vi fastholder vores afgørelse

Vi fastholder, at det anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen, da klager ikke har løftet bevisbyrden for, at skaden har været til stede ved overtagelsen jf. vilkårenes pkt. 4A."

Klageren har af 3/2 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Den 15.03.2021 blev jeg telefonisk kontaktet af Varmekærket som mente de med termografi havde sporet en lækage på varmerøret under mit hus på Sammen besøgte vi skaden ved 10-tiden, hvorefter vi lukkede for husets varmeinstallation. Varmekærket foretager fjernaflæsning af varmeanlæggets indløbstemperatur, udløbstemperatur samt udløbsmængde (forbrugte kubikmeter) Disse tal danner grundlag for den månedlige varmeregning. Der foretages og findes ingen måling af tabt vandmængde ved et eventuel brud på varmesystemet under huset.

... Kommune har på intet tidspunkt været involveret i sagen.

I forbindelse med min indflytning i huset i oktober måned 2019 blev det af flere personer bemærket at gulvet i gæstetoilettet var meget varmt. Jeg henviste til Tilstandsrapporten som bekræftede at der var vandbåren gulvvarme på gæstetoilettet. Jeg har senere gennem ophugning og frilægning af rørsystemet konstateret at der ikke er, og aldrig har været gulvvarme i gæstetoilettet. Den

forelagte tilstandsrapport fra maj 2019 konstaterer, at der er vandbåren gulvvarme i badeværelse og toilet. Det i tilstandsrapporten registrerede varme gulv i toilettet beviser således, at vandskaden var til stede allerede før jeg så på huset."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotos af rør under gulvet fremsendt af klageren, købsaftale af 10/7 2019, salgsoptilling, energimærke, tilstandsrapport af 6/5 2019, taksatorrapport af 29/8 2021, korrespondance mellem selskabet og klageren, 2 udtalelser fra VVS'er til klageren henholdsvis af 16/4 2021 og af 25/6 2021, klagerens opgørelse af skadeomkostninger i alt 76.547,20 kr., klagerens kommentarer til taksatorrapporten, police på husforsikring i andet selskab, foto af rør taget i forbindelse med selskabets besigtigelse den 11/5 2021, selskabets afgørelse af 8/6 2021, klagerens klage af 8/6 2021, selskabets fastholdelse af 15/6 2021, klagerens klage af 17/7 2021, selskabets fastholdelse af 9/8 2021, klagerens klage af 13/9 2021, selskabets fastholdelse af 29/9 2021, regning på 49.634,70 kr. af 28/7 2021 fra murermester, regning af 30/6 2021 på 16.912,50 kr. af VVS'er, police på ejerskifteforsikringen af 11/9 2019 og forsikringsbetingelser nr. E33 af 29/5 2019. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af selskabets taksators rapport af 29/8 2021 fremgår bl.a.:

"Forsikringstype: Ejerskifteforsikring/Byggeskadeforsikring

...

Overtagelsesdato: 01-10-2019. 5 år Basis dækning.

Besigtigelsesdato: 11-05-2021

Alder på bygningsdel: 49 år.

Tilstede ved besigtigelsen: FT [klageren], og Taksator: ...

Anmeldelse + evt. foto

Anmeldelse: Brud- FT anm. telefonisk – ...

Gennemtæret rør under gulvet. Stor lækage på varmeanlæg.

Har lukket for varmen. Der har været meget varmt på badeværelset – troede det var gulvvarme, men der er ikke gulvvarme på mit bad.

Har haft kontakt til en VVS og en springseksperter som konstaterer at skaden er under vores badekar, som nu er frigjort. Gulvet er brækket op.

...

Beskrivelse af skaden

Der ligger flere dokumenter på skade hvor FT har forklaret forløb. Han siger efter indflytning troede det var varme i gulvet på toilet, da det var varmt i gulvet. Dog er der ingen varme i gulv på toilet. Kun badeværelse.

Efter kommunen har kontakten FT omkring vandforbrug, har det været termografi af rør i gulv, de har konstateret en utæt hed i rørføring.

Gulv er brækket op på toilet i et område af 30 cm x 140 cm, det er taget hul i væg ind mod badeværelse.

På badeværelse er badekar fjernet, og gulv under badekar er banket op ved rør.

Ankenævnet for Forsikring

7.

97644

Det konstateres at der er hul i rør under væg mellem badeværelse og toilet. Vandet har løbet ud i gulv på toiletside og gulv under badekar. Det var meget vådt i betongulv. Rør var gennemtæret, og hullet. VVS har skiftet rør. Gulv står åbent. pt.

...

Årsag til skade og omfang

Årsag:

Hul i rør under letvæg mellem badeværelse og toilet. Rør har været gennemtæret, og det er næsten knækket over. Det berører rørføring i gulv på toilet og badeværelse + gulv."

Af salgsoptstilling fremgår bl.a.:

"Beskrivelse:

...

- Gæstetoilet.
- Badeværelse med badekar, bruseniche og gulvvarme."

Af udtalelse fra VVS'er til klageren af 16/4 2021 fremgår bl.a.:

"Emne: rør skade på varmerør

Hej ...

Hermed lige et par ord omkring din rør skade i badeværelserne.

Med henvisning til varmerørens beskaffenhed vil jeg vurdere at utætheden er startet for meget længe siden, vil mene mellem 2-3 år siden det er startet.

Jeg har drøftet det med nogle af mine kollegaer og de har samme holdning.

Hvis forsikringen har flere spørgsmål, er de meget velkomne til at kontakte mig direkte på mobil nr. ...

Vi har stadig de demonterede rør liggende hvis de vil se dem."

Af udtalelse fra VVS'er til klageren af 25/6 2021 fremgår bl.a.:

"Hej ...

Jeg har nu læst mailkorrespondancen.

Jeg forstår overhovedet ikke noget af at de har blandet kommunen ind i de, men det kan også være at de mener varmeværket?

Da min overmontør ... var ude på adressen sammen med taksatoren, var der efter hans mening ingen tvivl om at taksatoren også mente at det var meget længe siden at skaden var opstået, og som jeg tidligere har sagt så er min vurdering stadig at skaden er opstået for mere end 1,5 år siden.

Rørens beskaffenhed, papirtynde i et stort område kommer ikke bare inden for kort tid.

Og der er ingen mulighed for at se på varmemåleren hvor når det er startet, da der kun er flow måling på returvandet fra anlægget.

Der er ikke kun konstateret hul på røret under væggen, varmerørene var papirtynde og utætte flere steder."

Af klagerens kommentarer til taksatorrapporten fremgår bl.a.:

"Kommentarer til Frida taksatorrapport dateret 29/8 2021

Skaden er konstateret af ... El og varmekæde ved hjælp af termografi uden på huset. De retter telefonisk henvendelse til mig d. 15/3 2021 ved 10-tiden, og sammen beser vi skaden med termografi ved 11-tiden og lukker af for varmesystemet. Jeg kontakter samme dag VVS Installatør ... og sammen beser vi skadestedet og rekvirerer en ekspert for helt at kortlægge skadestedet. Han undersøger skaden d. 23/3 2021 og lokaliserer bruddet under skillevæggen mellem badeværelset og toilet.

D. 23/3 2021 kontaktes [andet selskab], husforsikring telefonisk, som oplyser at forsikringen tager forbehold for skjulte rør hvorfor det må være den lovpligtige ejerskifteforsikrings område. Frida Forsikring kontaktes telefonisk, men efter en forholdsvis kort samtale må det erkendes, at dem kan jeg som tekniker slet ikke kommunikere med, hvor jeg overgiver sagen og en fuldmagt til min jurist.

Ang. Skadenummer ... besigtiget d. 11/5 2021

...

At kommunen har kontaktet FT omkring vandforbrug er fri fantasi. Varmekædet registrerer temperatur ved indløb til huset samt temperatur og flow ved udløb fra huset. Der forefindes ingen måling for tabt vandmængde under huset. El og Varmekædet er et privat selskab. Kommunen er på intet tidspunkt indblandet.

Der var meget vådt i betongulv. Der blev sat varme på efter reparation d. 7/4 2021 samt benyttet blæser for udtørring i dagtimerne indtil d. 11/5 2021.

Årsag: Hul i rør under letvæg mellem badeværelse og toilet. Rør har været gennemtæret og det er næsten knækket over.

Bemærkninger: Når der opstår brud på et varmerør med heraf følgende utilsigtet udstrømning af det i rørsystemet under trykværende medie (i dette tilfælde forbeholdt, varmt fjernvarmevand næsten uden vandbårne faste partikler) opstår brudstedet. Disse hvirveldannelser og turbulens bevirker en meget langsom nedslidning af de indvendige rørvægge omkring brudstedet. Det er konstateret at rørvæggene omkring brudstedet er slidt papirtynde. Dette beviser at det fundne brudsted har været aktive over en meget lang periode. ... som VVS-sagkyndig vurderer det til mindst 4-5 år. Jeg vil som tekniker vurdere skaden til at være nærmere 10 end 5 år gammel grundet mediets rene og forbehandlede tilstand."

Af forsikringsbetingelser nr. E33 af 29/5 2019 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, deformation, 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 udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til FRIDA.

...

G 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."

Fotos af rør fremsendt af klageren, foto fremsendt af selskabet i forbindelse med besigtigelse den 11/5 2021 og fotos i taksatorrapporten har været forevist for nævnet.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede bygning er opført i 1972. Klageren overtog ejendommen den 1/10 2019, og den 15/3 2021 blev han kontaktet telefonisk af et el- og varmekværk, som havde registreret en mulig rørskade hos klageren. Den 23/3 2021 blev der lokaliseret et rørbrud under skillevæggen mellem badeværelset og toiletet. Selskabet besigtigede ejendommen den 11/5 2021.

Klageren kræver, at selskabet dækker omkostningerne til udbedring af skaden, i alt 76.547,20 kr. Han henviser til, at VVS'eren, som lokaliserede rørbruddet den 23/3 2021, har vurderet, at skaden er sket før overtagelsesdagen. Klageren har også anført, at det fremgår af tilstandsrapporten, at der var vandbåren gulvvarme på badeværelse og toilet, hvilket imidlertid ikke er tilfældet, og at dette således understøtter, at vandrør allerede på overtagelsestidspunktet var gennemtærede. Klageren har videre anført, at selskabet skal betale for undersøgelsesomkostninger for at få sendt vandrør til analyse, fx hos Teknologisk Institut.

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at klageren ikke har bevist, at skaden på vandrøret var til stede på overtagelsestidspunktet. Selskabet har anført, at varmerør blandt andet til radiatoren er placeret på langs gennem hele toiletrummet, som har en mindre størrelse, samt at klaplaget er meget tyndt og alene med en tykkelse på ca. 5-6 cm, hvorved varme fra rørene derfor vil varme gulvet op. Denne omstændighed forklarer, at klageren har troet, at der var tale om gulvvarme i forbindelse med overtagelsen af huset. At gulvet har været varmt ved overtagelsen, dokumenterer derfor efter taksatorens vurdering ikke, at der allerede på overtagelsestidspunkt har været tale om brud på vandrøret. Selskabet har videre anført, at forholdet først er anmeldt ca. 1 ½ år efter overtagelsen, og at taksatoren vurderer, at hvis der havde været tale om en utæthed på vandrøret allerede på tidspunktet for overtagelsen, ville der have været tale om væsentlige større vandskader end konstateret ved besigtigelsen. Selskabet har desuden anført, at vand/varmeværker almindeligvis først kontakter deres brugere, hvis der sker en pludselig ændring i vandforbruget eller de på anden vis kan konstatere en mulig lækage, og at klageren først blev kontaktet af el- og varmeværket næsten 1 ½ år efter overtagelsen på baggrund af forhøjet vandforbrug. Dette dokumenterer, at der først på anmeldelsestidspunkt i 2021 er sket et brud på røret. Klageren har endvidere ikke fremlagt dokumentation for øget vandforbrug forud for anmeldelsestidspunktet.

Af selskabets taksators rapport af 29/8 2021 fremgår det, at "**Gennemtæret rør under gulvet. Stor lækage på varmeanlæg ... Beskrivelse af skaden ...** Han siger efter indflytning troede det var varme i gulvet på toilet, da det var varmt i gulvet. Dog er der ingen varme i gulv på toilet. Kun badeværelse. Efter kommunen har kontaktet FT omkring vandforbrug, har det været termografi af rør i gulv, de har konstateret en utæthed i rørføring. Gulv er brækket op på toilet i et område af 30 cm x 140 cm, det er tag hul i væg ind mod badeværelse. På badeværelse er badekar fjernet, og gulv under badekar er banket op ved rør. Det konstateres at der er hul i rør under væg mellem badeværelse og toilet. Vandet har løbet ud i gulv på toiletside og gulv under badekar. Det var meget vådt i betongulv. Rør var gennemtæret, og hullet. VVS har skiftet rør. Gulv står åbent. pt. ... **Årsag til skade og omfang** Årsag: Hul i rør under letvæg mellem badevæ-

relse og toilet. Rør har været gennemtæret, og det er næsten knækket over. Det berører rørføring i gulv på toilet og badeværelse + gulv".

Af udtalelse fra VVS'er til klageren af 16/4 2021 fremgår det, at "Med henvisning til varmerørens beskaffenhed vil jeg vurdere at utætheden er startet for meget længe siden, vil mene mellem 2-3 år siden det er startet. Jeg har drøftet det med nogle af mine kollegaer og de har samme holdning".

Af udtalelse fra VVS'er til klageren af 25/6 2021 fremgår det, at "Da min overmontør ... var ude på adressen sammen med taksatoren, var der efter hans mening ingen tvivl om at taksatoren også mente at det var meget længe siden at skaden var opstået, og som jeg tidligere har sagt så er min vurdering stadig at skaden er opstået for mere end 1,5 år siden. Rørens beskaffenhed, papirtynde i et stort område kommer ikke bare inden for kort tid. Og der er ingen mulighed for at se på varmemåleren hvornår det er startet, da der kun er flow måling på returvandet fra anlægget. Der er ikke kun konstateret hul på røret under væggen, varmerørene var papirtynde og utætte flere steder."

Af forsikringsbetingelserne fremgår det, at **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, deformation, 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.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved vandrøret, der i 2021 blev konstateret utæt, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kri-

Ankenævnet for Forsikring

12.

97644

tisere selskabets afgørelse. Nævnet har heller ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække udgifter til en sagkyndig undersøgelse af røret.

Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at skaden først blev konstateret ca. halvandet år efter overtagelsesdagen.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke ved sagkyndig rapport, herunder fx dokumentation fra el- og varmekærk om tidspunkt for en eventuel pludselig stigning i vandforbruget, har godtgjort, at utætheden i røret har bestået langt tid før konstateringstidspunktet.

Nævnet har videre lagt vægt på selskabets taksators oplysninger om, at varmerør er placeret på langs gennem hele toiletrummet, som har en mindre størrelse, samt at klaplaget er meget tyndt, hvorved varme fra rørene derfor vil varme gulvet op, og at den omstændighed forklarer, at gulvet i toilettet føltes varmt allerede på overtagelsestidspunktet.

Nævnet har desuden lagt vægt på selskabets taksators oplysninger om, at hvis der havde været tale om en utæthed på vandrøret allerede på tidspunktet for overtagelsen, ville der have været tale om væsentlige større vandskader end konstateret ved besigtigelsen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Peter Thønnings