

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 12. oktober 2022 blev i sag nr. 97914:

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 i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 21/2 2022 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi flytter ind i huset i eftersommeren 2021. Straks konstateres kraftige lugtgener (stank af kloak) i hele huset - hidrørende fra toilet/badeværelse på 1. sal. Afhjælpning forsøges med kloakrens. Forgæves. Bygningssagkyndig/arkitekt hidkaldes. Ved udskylning af WC konstateres undertryk (sug) i gulvafløb. Og han udtaler, at 'hele kvarterets kloaklugt kommer op i huset'. Han udfærdiger notat (vedhæftet her), der fastslår, at sædvanlig udluftning af faldstamme tilsyneladende mangler. Der kan heller ikke konstateres at være en undertryksventil på faldstammen, der betjener: Eet WC, et badekar, to vaskekummer, separat bruseniche (foruden formentlig WC, bad, vaskekumme i stueetagen). På selskabets byggesagkyndiges foranledning er for min egen regning to vandlåse udskiftet til 'lugtfri', hvilket har hjulpet på lugtgener. Men vi frygter at når det atter bliver varmt i vejret vil vi påny opleve at kvarterets kloak 'bøvser' op i vores hus. Tilsyneladende er selskabet i den vildfarelse, at huset er opført i 1800-tallet (jfr. BBR), men det er revet ned til grunden og genopført i 1999-2000. Tilsyneladende henholder selskabet sig til, at udluftning/undertryksventil ikke er påkrævet iht BR, da der kun er tilsluttet eet wc - mens der som anført også er badekar, bruseniche, to vaskekummer (og wc/bad i stueetage)!

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg ønsker at installationen lovliggøres ved etablering af undertryksventil (eller sædvanlig udluftning af faldstamme)."

Selskabet har i brev af 18/3 2022 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"På vegne af Dansk Boligforsikring A/S (DBF) skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på denne klage, som bør afvises.

Indledning

Klagen vedrører lugtgener på klagers badeværelse, som ifølge klager skyldes manglende udluftning af faldstammen, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at lugtgenerne blev udbedret ved udskiftning af vandlåsen til en vandlås med lugtstop, og at installationen ikke er ulovlig.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 1. februar 2021. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 15. juli 2020. Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A og tilstandsrapport som bilag B.

Den 2. november 2021 anmelder klager, at de efter sommeren konstaterede kloaklugt fra badeværelset på 1. sal. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag C. Klager sender sammen med anmeldelsen et notat fra byggesagkyndig/arkitekt ..., som vurderer, at vandlåsen suges tør, når der trækkes ud i toilettet, og anbefaler, at der etableres udluftning af faldstammen eller en vakuumventil.

Den 23. november 2021 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag D.

Den 14. december 2021 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 28. februar 2022 fastholder dækningsafslaget. Supplerende korrespondance fremlægges som bilag E.

Sagen er i mellemtiden blevet påklaget til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække lovliggørelse af installationen ved etablering af undertryksventil eller sædvanlig udluftning af faldstammen.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. februar 2021 var forhold ved VVS-installationen, som var ulovlige, eller at installationens funktion på overtagelsestidspunktet var væsentligt nedsat, jf. pkt. 3.2 i forsikringsbetingelserne. Det påhviler også klager at bevise, at installationen giver anledning til lugtgener, som i sig selv udgør en skade, jf. pkt. 3.1 i forsikringsbetingelserne.

Huset er ifølge tilstandsrapporten opført i 1827 og har ifølge byggesagsarkivet fået udført tilbygning og 1. sal i 1999. Byggesag fremlægges som bilag F og afløbs- og fundamentsplan som bilag G.

Sagen drejer sig om badeværelset/toilettet på husets 1. sal. På badeværelset er der to gulvafløb – ét i brusenichen og ét under håndvaskene. Der henvises til bilag G, side 3, hvor der ses en afløbsplan, og bilag D, billede 1, 4 og 5. Det fremgår af afløbsplanen, at faldstammens dimension er 110 mm.

Ifølge kunden suges vandlåsen tom, fordi der i forbindelse med skyl i toilettet skabes undertryk. Konsulenten udfører derfor en funktionsafprøvning ved besigtigelsen, hvor der skylles ud i toilettet – både med og uden papir. Det kan konstateres, at vandlåsen ved skyl i toilettet ikke suges i gulvafløbet. Ved skyl med papir bevæger vandet i vandlåsen sig, og den slår et 'plop'. Vandlåsen tømmes ikke for vand. Der henvises til video fremlagt som bilag H.

Vandlåsen fyldes i øvrigt op under alle omstændigheder, hver gang håndvaskene benyttes. Hvis man vasker hænderne, når man har trukket ud i toilettet, vil vandlåsen altså herved blive fyldt op. Vandlåsen vil derfor i praksis aldrig stå tom efter et toiletbesøg.

Klager har efter besigtigelsen udskiftet vandlåsen til en vandlås med lugtlukke, som anbefalet af DBF's besigtigelseskonsulent, hvilket efter klagers oplysninger har fjernet lugtgenerne. Der er heller ikke i øvrigt oplyst om problemer med installationernes funktion, og det må lægges til grund, at nærværende klage alene drejer sig om installationens lovlighed og ikke funktion.

Der er enighed om, at installationen er fra 1999, og at den skal leve op til de regler, som var gældende i 1999. Klager gør gældende, at det er ulovligt, at der ikke er undertryksventil eller udluftning af faldstammen. Klager har fremlagt en tabel, som er klippet ud af DS 432 1994 vedrørende omfang af wc-tilslutninger på hhv. udluftede og ikke-udluftede spildevandsledninger.

Som det fremgår af tabellen, så er der for spildevandsledninger i en bygning ingen begrænsninger ud over de kapacitetsmæssige, når den indvendige diameter af spildevandsledningen er mere end 95 mm.

Da faldstammen har en dimension på 110 mm, og dermed er større end 95 mm, er der således intet til hinder for, at der tilkobles flere installationer, og der er ikke krav om, at faldstammen skal være udluftet. Det fremgår heller ikke af udtalelsen fra klagers tekniske rådgiver, at der var krav om dette i 1999.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der er forhold ved installationen, som på udførselstidspunktet var ulovlige iht. pkt. 3.2 i forsikringsbetingelserne.

Klager har heller ikke påvist, at der på overtagelsestidspunktet var lugtgener, som i sig selv udgjorde en skade iht. pkt. 3.1 i forsikringsbetingelserne, og som i øvrigt har kostet klager mere end kr. 5.000 at udbedre, jf. pkt. 4.12 i forsikringsbetingelserne.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 4/4 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Påstand:

Det anmeldte krav og klagen fastholdes.

Hovedanbringender:

Lugtgener (stank af kloak) er ikke blevet udbedret (som af indklagede påstået i svarskriftet). Skaden

består. Der foreligger en væsentlig mangel og dermed en dækningsberettiget skade. Afløbsinstallationen er ulovlig, da den ikke er udført som i den ansøgte og godkendte afløbsplan. Subsidiært er der tale om en skjult skade, som ikke er omtalt i tilstandsrapporten. Skadens beløbsmæssige omfang overstiger 5.000 kr.

Supplerende sagsfremstilling:

Klagers sagsfremstilling giver umiddelbart anledning til følgende korrektioner:

Ejendommen overtages ikke af klager den 1. februar 2021 men den 1. marts 2021. Indklagede skriver i sit svar, at 'klager har fremlagt en tabel, som er klippet ud af DS 432 994'. Det er ikke korrekt. Det er indklagede selv, der har fremlagt denne tabel i forbindelse med en af sine afvisninger af klagers krav. Det er heller ikke korrekt, når indklagede oplyser, at klager ikke har haft udgifter på over 5.000 kr. i forbindelse med skaden. Klagers afholdte udgifter i forbindelse med skaden andrager indtil videre kr. 5.578 (kr. 3.800+1.778). Hvortil i øvrigt kommer 6 flasker afløbsrens, der sælges for 'to for 35 kr.', dvs. 105 kr. I alt således kr. 5.683. Endelig er det ikke korrekt, at indklagede fremlægger den 'supplerende korrespondance'. Det er således ikke den fuldstændige korrespondance mellem parterne, der af indklagede er fremlagt. Indklagedes sagsfremstilling giver herudover anledning til følgende

Supplerende oplysninger:

Ejendommen blev efter istandsættelsesarbejder først reelt i brugtaget efter sommerferien 2021, dvs. i august 2021. Ejendommen er opført/genopført i årene 1999/2000 efter at være revet ned til fundamentet. Det omhandlede badeværelse er omfattet af den del af ejendommen, der blev genopført. Parterne er enige om, at installationen er fra 1999, jfr. også bilag H. Indklagedes bilag A og B (forsikringsbetingelser og police) indeholder tillige indklagedes bilag til Ejersforsikringspolice. Med overskriften 'Ejerskifteforsikringen' følger - sammen med police og forsikringsbetingelser - et dokument, der angiver at være et 'sammendrag af indholdet i en ejerskifteforsikring'. Heraf fremgår bl.a., at indklagedes 'ejerskifteforsikring dækker alvorlige skader ..' samt 'udgifter til reparation af skjulte skader ..'. Endvidere at 'forsikringen tegnes af køberen af et hus og sikrer dig mod skjulte skader og uforudsete udgifter'. Dette sammendrag er udstedt sammen med police og forsikringsbetingelser og omtales i overskriften som 'Dokument med oplysninger om forsikringsproduktet'. Da klager straks efter reel indflytning havde konstateret kloakstanken, blev sædvanlige afhjælpningsforanstaltninger iværksat, idet klager forsøgte sig med adskillige flasker afløbsrens og med kloakrensebånd. Da klager, dennes familie, venner, besøgende og diverse håndværkere fortsat oplevede den frygtelige kloakstank tog klager kontakt til en byggesagkyndig. Dennes erklæring i form af et notat er fremlagt som Bilag 1 (til skadesanmeldelsen og medsendt til Ankenævnet).

Den byggesagkyndige konstaterer bl.a.:

'Der er vedvarende markant kloaklugt i badeværelset' samt at 'problemet har traditionelt været løst ved at udlufte faldstammen over taget, men en sådan udluftning findes ikke. Alternativt kan der installeres en vakuumventil. Det kan ikke med sikkerhed siges, at der ikke findes en sådan, men i givet fald er den fejlplaceret eller uvirksom.' Den byggesagkyndige kunne således ikke komme til at besigtige faldstammen, da den er skjult i væggen.

I forbindelse med gennemgangen af skaden oplyste den byggesagkyndige, da han konstaterede, at afløb blev suget tør ved udskylning af WC, at 'I får lugten fra kloakken i hele kvarteret ind i huset' (når vandlåse bliver suget tomme, fordi der ikke er nogen, sædvanlig ventil)!

Den byggesagkyndiges faktura fremlægges som Bilag 2. Fakturabeløb kr. 3.800,00.

Da klager anmelder skaden til indklagede den 2/11-21 om aftenen, svarer denne allerede i en email

straks den 3/11-21 om morgenen - næste dags morgen (!). Det fremgår af indklagedes svar, Bilag 3, at der ikke kan tilbydes dækning, da der ikke 'er tale om en aktuel skade, der nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder, jf. pkt. 3.1. i forsikringsbetingelserne. Ved aktuel skade forstås revner, svækkelse, deformation eller lignende. Lugt i badeværelset er derfor ikke at betragte som en aktuel skade og kan dermed ikke dækkes af ejerskifteforsikringen'.

Klager fastholdt i e-mail samme dag (3/11-21) sin skadesanmeldelse og beder om at få svar på tre opklarende spørgsmål, da klager ikke forstår begrundelsen for indklagedes afvisning; 1) hvorledes er der ikke tale om fejl i husets konstruktion, 2) hvorledes er husets værdi ikke nedsat og 3) hvad menes med henvisningen til ejendomme af samme alder? Bilag 4. Klager meddeler samtidig indklagede, at klagers advokat er adviseret og at klager er rede til at udtage stævning mod indklagede. Næste dags morgen fremsender indklagede så en e-mail, hvoraf det fremgår, at 'din anmeldelse er sendt videre til revurdering hos en konsulent. Da der intet sket i sagen, rykker klager indklagede i email den 12/11-21 og gentager sine synspunkter og varsler retslige skridt, hvis klager ikke har hørt

fra konsulenten inden otte dage. Bilag 5.

Ved sin besigtigelse den 23/11-21 kunne indklagedes skadeskonsulent ikke konstatere, at afløb blev

suget tom. Det bemærkes, at skadeskonsulenten heller ikke kunne besigtige faldstammen. I sin besigtigelsesrapport (Bilag D) anfører indklagedes skadeskonsulent bl.a., at det er hans opfattelse, at 'man skal modvirke lugtgener ved normalt brug. Dette mener jeg man kan gøre ved at vaske hænder efter toiletbesøg, og dermed fylder vandlåsen op, hvis den suges tom eller har brug for efterfyldning.'

Klager bemærker, at indklagedes konsulent forudsætter - for at undgå lugtgener og for at kunne betegne installationen som normal og uden mangler - at små og mindre børn vasker hænder efter toiletbesøg. Klager bemærker, at dette ikke er en forudsætning, der fremgår af DS 432. Men skadeskonsulenten kunne godt konstatere lugtgener. Hans anbefaling til klager var derfor at anskaffe og installere to stk. indbygningsvandlås med lugtspærre. Det gjorde klager samme dag. Faktura herfor fremlægges som Bilag 6. Udgift: kr. 1.778,00.

Den 14/12-21 skriver indklagede til klager, bl.a., at 'det er vores vurdering, at installationen har været lovlig og sædvanlig på udførelsestidspunktet. Dertil kan blot oplyses, at der ikke er krav til et lugtlukke på vandlås. Ejerskifteforsikringen kan ikke tilbyde dækning, da installationen er en lovlig installation på tidspunktet af udførelsen og der ses ikke at være en væsentlig nedsat funktion af installation, da installationen virker efter hensigten ..' Der lugtede stadig i hele huset! Klager havde derfor meget svært ved at forstå, hvad indklagede mente med at 'installationen virker efter hensigten', når der fortsat lugtede slemt. Klager forstod heller ikke, hvad indklagedes mening var

med den stadige henvisning til 'udførelsestidspunktet'. Forelå der en misforståelse hos indklagede, således at opfattelsen var, at huset er fra 1827?

I den følgende korrespondance fastholder indklagede sin afvisning og klager fastholder sit krav. Klager oplyser, at installationen af nye vandlåse med lugtspærre har betydet, at 'lugten er væk. Så må vi se, om det tager kloaklugten væk - også om sommeren. Indtil videre fastholdes anmeldelsen.'

Samme dag svarer indklagede, at afgørelsen fastholdes og indklagede vedhæfter udklip af DS 432. Ligeledes samme dag henviser indklagede klager til indklagedes klageorgan. Korrespondancen mellem parterne den 14/12-21 fremlægges som Bilag 7. Klager indgav klage til indklagedes klageorgan den 6/1-22. Bilag 8.

Til trods for en af indklagede oplyst sagsbehandlingstid på 'typisk tre uger' - og til trods for at klager efter 4-5 uger 'rykker' for svar - kom der ikke noget svar. Herefter så klager sig nødsaget til at indbringe sagen for Ankenævnet. Der forelå først svar fra indklagede godt syv uger efter indgivelsen af klagen til indklagedes klageorgan nemlig den 28/2-22 (Bilag E)

Af indklagede svar i sagen fremgår bl.a., at 'faldstammen i din ejendom er imidlertid 110 mm'. Dette er et rent postulat. Det fremgår således INGEN steder at faldstammen er 110 mm. Det fremgår nemlig IKKE af skadeskonsulentens besigtigelsesrapport, Bilag D! Af rapporten fremgår alene (bl.a.), en af skadeskonsulenten opstillet forudsætning om, at det var BR98, der var gældende og 'umiddelbart vurderes installationen for lovlig'. Dernæst nævner konsulenten i sin rapport, at 'I 1994 var der ikke begrænsning på antal af tilslutninger på faldstammer der var over 95 mm indvendigt'. Det fremgår således ikke, at det er konstateret, at faldstammen er 110 mm. Dette hviler alene på en forudsætning hos konsulenten - som ikke kunne/ville konstatere den faktiske dimension på faldstammen, da den er skjult. Det er uvist, hvorfra årstallet '1994' stammer, men det må tilskrives en fejl, således at der menes '1999'. Indklagedes skadeskonsulent oplyste mundtligt ved besigtigelsen, at en udbedring med udluftning 'nemt kunne komme til at koste 30-50.000 kr.'.

Klagers anbringender:

Vedr. lugtgener: Lugtgener er mindsket, men er ikke afhjulpet. Klager har stedse fastholdt sit krav og har stedse beholdt sig, om der atter ville blive væsentlige lugtgener, når temperaturen kom op (også i kvarterets kloakker) i sommerperioden.

Det er klager uforståeligt, hvordan skadeskonsulenten kan erklære, at der ikke er en manglende/væsentlig nedsat funktion af vvs-installationen, når der samtidig kan konstateres lugtgener.

Klager har ved indhentet sagkyndig besigtigelse og skriftlig erklæring herom bevist, at der er lugtgener jfr. Bilag 1.

Der foreligger således en skade iht. forsikringsbetingelserne (bilag A), pkt. 3.1.

Vedr. installationens lovlighed:

1) Det fremgår af indklagedes Bilag H - den kommunalt godkendte afløbs- og fundamentsplan af 30. september 1999 - at installationen er godkendt med en 70 mm PVC udluftning over tag mod gård! Dette fremgår med al ønskelig tydelighed af tegningen! Det fremgår både af plantegning og

snittegning, at der udføres '70 PVC o. tag mod gård' (snittegningen) henholdsvis '70 PVC o.t.' (plantegningen).

Installationen er imidlertid aldrig udført i overensstemmelse hermed. Der er ingen udluftning over tag. Installationen er således udført i strid med den kommunale godkendelse!

Allerede af denne grund er installationen ulovlig, i.h.t. pkt. 3.2 i forsikringsbetingelserne (Bilag A).

Da installationen er ulovlig, fører dette forhold - alene - til, at der foreligger en dækningsberettiget skade.

2) Dernæst gøres det gældende, at det ikke af indklagede er bevist, at faldstammen har en dimension på 110 mm. Det er alene en opstillet forudsætning. Det er ikke konstateret af indklagedes skadeskonsulent, at faldstammen er 110 mm. Det er noget, han ræsonerer sig frem til, jfr. Bilag D. Da der er konstateret og bevist lugtgener, gør klager gældende, at bevisbyrden for at faldstammen er 110 mm påhviler indklagede. Hvorledes skulle de konstaterede lugtgener da ellers kunne opstå?

Blot fordi denne dimension på faldstammen fremgår af den kommunalt godkendte afløbsplan, betyder det ikke, at de faktiske forhold er således, således som det indklagedes anbringende. Der er jo netop heller ikke udført udluftning af faldstamme over tag, selvom det fremgår af den godkendte afløbsplan! Så man kan netop ikke føre noget bevis på grundlag af den kommunale godkendelse - tværtimod!

3) Endelig gøres det gældende, at indklagede naturligvis ikke - for afløbets lovlighed og korrekte funktion - kan forudsætte, at der bliver vasket hænder efter toiletbesøg! Dels benyttes det pågældende wc af små og mindre børn, der ikke nødvendigvis opfører sig som voksne, dels benyttes wc ofte til andre formål (såsom udskylning af toiletpapir og andet efter arbejde med make-up), der ikke 'kræver' at der vaskes hænder. Indklagedes forudsætning er arbitrær - og kravet fremgår da heller ikke af DS 432. Naturligvis gør det ikke det!

Vedr. skjult skade der ikke er omtalt i tilstandsrapporten:

Lugtgener er ikke omtalt i tilstandsrapporten.

Sælger af ejendommen burde have oplyst den byggesagkyndige, der udarbejdede tilstandsrapporten, om dette problem. Sælger har formentlig kendt til problemet- og kunne næppe undgå andet- hvilket bestyrkes af, at sælger stedse havde 1-3 vinduer stående åbne på 1. sal i og omkring det pågældende badeværelse. Dette kunne konstateres ved klagers besigtigelser i oktober og december 2020 samt ved forbiørsel af ejendommen i november 2020. Forespurgt herom ved nøglernes overdragelse, oplyste sælger som begrundelse for de åbne vinduer, at 'hans ... var fra landet og nød at få frisk luft'..

Det kan oplyses, at sælger ... i højere grad end normalt er eller burde være bekendt med sælgers loyale oplysningspligt til den byggesagkyndige, der udarbejder tilstandsrapporten.

Den bygningsagkyndige, der udarbejdede tilstandsrapporten, burde dels have konstateret lugtgenerne, dels have spurgt ind til årsagen til at vinduer - formentlig - stod åbne ved hans gennemgang af ejendommen.

Den pågældende burde have konstateret, at der ikke var udluftning over tag til faldstamme.

Skaden burde have været omtalt i tilstandsrapporten, herunder burde det være oplyst, at der ikke var sædvanlig udluftning til faldstamme. Det kan ellers hurtigt og nemt ses ved besigtigelse af tag udefra og/eller ved besigtigelse af husets loft, hvilket begge dele må antages at være en naturlig og sædvanlig del af arbejdet med udarbejdelse af en tilstandsrapport.

Det gøres således gældende, at der er tale om en skjult mangel, som ikke er omtalt i tilstandsrapporten, og at skaden derfor er dækningsberettiget.

Det gøres endvidere gældende, at de voldsomme lugtgener naturligvis påvirker både ejendommens anvendelighed og værdi. Indklagede har bevisbyrden for, at konstaterede væsentlige lugtgener, som af indklagede hævdede, ikke påvirker ejendommens anvendelighed og værdi. Naturligvis gør de det!

Skadens økonomiske omfang:

Udover den allerede af klager afholdte udgift, kr. 5.683, kan der- iflg. mundtlig oplysning fra indklagedes skadeskonsulent - forventes en omkostning til udbedring af skaden på 30-50.000 kr. Skaden vil koste mere end 5.000 kr. at dække for indklagede, jfr. pkt. 4.12 i forsikringsbetingelserne (Bilag A).

Klagers krav:

Uanset at der eventuelt ikke måtte kunne konstateres væsentlige lugtgener, når det bliver sommer og temperaturerne atter stiger, kræver klager lovliggørelse af installationen i overensstemmelse med den godkendte afløbsplan, hvoraf fremgår, at installationen er godkendt med udluftning.

Klager imødekommer gerne indklagede derved, at skaden af indklagede kan afhjælpes ved installation af en sædvanlig vakuumventil i faldstammen. Naturligvis mod fuld retablering efter skadens udbedring. Dette må også forventes at kunne opfylde kravet til lovlighed iht. den godkende afløbsplan, idet der vil blive etableret den krævede udluftning.

Herudover kræver klager erstatning for sit udlæg til honorar til byggesagkyndig samt til - på opfordring fra indklagede - indkøb af to stk. vandlåse samt til indkøb af afløbsrens for berettiget afholdt afhjælpningsforsøg. Således i alt kr. 5.683,00 (se ovf.), hvorfra kan trækkes klagers selvrisiko, kr. 5.000,00.

Erstatningen/tabet for indklagede:

Indklagede henvises - venligt - til at søge regres for sit tab hos den byggesagkyndige, der har udarbejdet tilstandsrapporten og/eller hos sælger af ejendommen."

Selskabet har i brev af 25/4 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers høringsvar af 4. april 2022 giver ikke anledning til en ændring af selskabets opfattelse.

Klager har ikke godtgjort, at faldstammens dimension er en anden end den, som fremgår af afløbs- og fundamentsplanen (bilag G), og at installationen var ulovlig på udførelsestidspunktet, jf. pkt. 3.2 i forsikringsbetingelserne.

Det må lægges til grund, at lugtgenerne er udbedret ved udskiftningen af vandlåsene. Den af klager fremlagte udtalelse (bilag 1) er udarbejdet, før vandlåsene blev skiftet, og det fremgår af klagers egne oplysninger, at lugtgenerne forsvandt ved udskiftning af vandlåsene.

Udgifterne til udskiftning af vandlåsene (kr. 1.778) overstiger ikke forsikringens bagatelgrænse på kr. 5.000, og er derfor ikke dækket, jf. pkt. 4.12 i forsikringsbetingelserne. Klagers udgifter til teknisk bistand medregnes ikke i dette beløb, da dækning iht. 3.6.2 forudsætter, at den tekniske bistand har afdækket et forhold, som er dækket af forsikringen.

Klager har i øvrigt heller ikke godtgjort, at funktionen er væsentligt nedsat, jf. pkt. 3.2 i forsikringsbetingelserne."

Til dette har klageren fremsendt brev af 30/4 2022, hvori det bl.a. er anført:

"Påstand:

Det anmeldte krav og klagen fastholdes.

Hovedanbringender:

- Installation er af kommunen nu erklæret ulovlig. Kommunen vil oprette lovliggørelsessag
- Lugtgener (stank af kloak) er ikke blevet udbedret (som af indklagede påstået i svarskriftet). Skaden består. Der foreligger en væsentlig mangel og dermed en dækningsberettiget skade.
- Afløbsinstallationen er ulovlig, da den ikke er udført som i den ansøgte og godkendte afløbsplan
- Subsidiært er der tale om en skjult skade, som ikke er omtalt i tilstandsrapporten
- Skadens beløbsmæssige omfang overstiger 5.000 kr.

Supplerende sagsfremstilling:

Klager har rettet henvendelse til [kommunen] for at få afklaret om afløbsinstallationen er ulovlig, når afløbsinstallationen bevisligt ikke er udført som godkendt af kommunen. Kommunen har svaret, at afløbsinstallationen er ulovlig og kræves lovliggjort. Kommunen vil oprette en lovliggørelsessag!

Klagers skrivelse af 27. april 2022 til [kommunen] og kommunens svar næste dag fremlægges som Bilag 10.

Klagers supplerende anbringender:

Det er nu fastslået, at installationen er ulovlig og at kommunen kræver lovliggørelse.

Allerede af denne grund foreligger der en dækningsberettiget skade.

Det er herefter uden betydning, om der rent faktisk (i sommermåneder) opleves lugtgener, ligesom det er uden betydning, hvorvidt faldstamme har den af indklagede påståede – men ikke beviste – dimension!

Indklagede OPFORDRES derfor til uden yderligere ophold at anerkende dækningsforpligtelsen.

Indklagede gøres desuden eksplicit opmærksom på, at kommunen skriver (bilag 10):
'Inden vi opretter en egentlig lovliggørelsessag, skal vi modtage et forslag til, hvordan forholdet vil blive bragt i orden. Såfremt vi ikke har modtaget et forslag inden den 30. maj 2022, vil der blive oprettet en lovliggørelsessag.'

Indklagede OPFORDRES på det nu foreliggende grundlag til at varetage sine interesser og uden ophold fremkomme med forslag til, hvordan indklagede vil bringe forholdet i orden!

Derudover kan sagen nu – såfremt indklagede mod forventning stadig ikke tiltræder dækningsforpligtelsen – optages til afgørelse i Ankenævnet for Forsikring."

Klageren har i mail af 24/5 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har også idag rykket modparten, idet jeg eksplicit har gjort selskabet opmærksom på, at kommunen har statueret, at der foreligger et ulovligt forhold og har meddelt frist til den 29. på svar på, hvordan lovliggørelse vil ske, idet man ellers derefter vil starte lovliggørelsessag."

Hertil har selskabet i brev af 9/6 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers har indleveret et høringsvar den 30. april 2022 sammen med en mailkorrespondance mellem klager og en byggesagsbehandler fra [kommunen] (bilag 10).

Byggesagsbehandleren svarer generelt på klagers forespørgsel og ses ikke at forholde sig konkret til installationens udformning. Det konstateres blot, at installationen er ulovlig, såfremt den ikke er udført i overensstemmelse med byggetilladelse/gældende regler.

DBF har den 3. maj 2022 skrevet til [kommunen] og bedt sagsbehandleren om at uddybe, hvori ulovligheden består, og om der er tale om en retlig lovliggørelse, jf. bilag I. Selskabet har rykket for svar hhv. den 16. maj 2022 og telefonisk den 24. maj 2022. Selskabet har ikke modtaget svar.

Det forhold, at kommunen vil oprette en lovliggørelsessag, betyder ikke nødvendigvis, at der er fysiske forhold ved installationen, som var ulovlige på udførelsestidspunktet.

Selskabet skal opfordre klager til at oplyse, om han har modtaget yderligere fra kommunen, og i givet fald sende dette til selskabet eller fremlægge det for nævnet. Alternativt opfordres klager til at fremsende en fuldmagt til selskabet, så selskabet har mulighed for at få udleveret oplysninger fra [kommunen].

Endelig bedes klager oplyse, om der pr. dags dato kan konstateres lugtgener i ejendommen, for i så fald vil selskabet foretage en genbesigtigelse med henblik på at vurdere disse. På det foreliggende grundlag har klager fortsat ikke bevist, at der er dækningsberettigende forhold ved installationen."

Heroverfor har klageren i brev af 10/6 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Påstand:

Det anmeldte krav og klagen fastholdes.

Hovedanbringender:

- Installation er af kommunen nu erklæret ulovlig. Kommunen vil oprette lovliggørelsessag. Afløbsinstallationen er ulovlig, da den ikke er udført i overensstemmelse med den ansøgte og godkendte afløbsplan
- Der foreligger en ulovlig installation og dermed en dækningsberettiget skade.
- Lugtgener (stank af kloak) er ikke blevet udbedret (som af indklagede påstået i svarskriftet). Skaden består. Der foreligger en væsentlig mangel og dermed en dækningsberettiget skade.
- Subsidiært er der tale om en skjult skade, som ikke er omtalt i tilstandsrapporten
- Skadens beløbsmæssige omfang overstiger 5.000 kr.

Supplerende bemærkninger i anledning af indklagedes 3. høringssvar:

Installationen er klart ulovlig. Installationen er ikke udført i overensstemmelse med byggeansøgning (kloakplan) og [kommunen] har erklæret, at når det er tilfældet, så er installationen ulovlig.

En ulovlig installation er naturligvis en dækningsberettiget skade!

Og den beløbsmæssige betingelse er desuden opfyldt, således som godtgjort.

Sagen drejer sig om en ulovlig installation, subsidiært om tidligere konstaterede voldsomme lugtgener (kloakstank). Som flere gange nu fremført, vides det ikke, om der vil være lugtgener, når det atter bliver varm sommer. Lugtgener opstod sidste år (2021) først i august. Derfor forbeholdes dette subsidiære anbringende.

Klager skal på given foranledning oplyse, at klager endnu ikke har modtaget yderligere henvendelse fra [kommunen] mht. lovliggørelsessag, som kommunen oplyste ville blive startet, såfremt der ikke forelå forslag til løsning i form af lovliggørelse inden den 30. maj 2022. Klager har set sig nødsaget til både at rette henvendelse til kommunen og indklagede (bl.a. fordi indklagede ikke har ulejliget sig med at orientere klager om sin henvendelse til kommunen). Indklagede – eller kommunen – har ikke svaret. Bilag 11.

Klager stiller sig uforstående overfor indklagedes ønske om at få tilladelse til at indhente oplysninger fra [kommunen]. Såfremt der rettelig menes [kommune], så er en sådan henvendelse ikke relevant, da kommunen ikke har svaret.

Indklagede har undladt at efterkomme klagers opfordring til at varetage sine interesser, herunder oplyse, hvorledes indklagede ønsker at lovliggøre installationen. Opfordringen er fremsat i klagers Processkrift 1 samt i e-mail direkte til indklagede den 24. maj d.å. Indklagede har ikke svaret.

Indklagede opfordres atter til at oplyse, hvorledes indklagede vil foreslå installationen lovliggjort, således at kommunen kan modtage det krævede svar herpå – og en efter omstændighederne fuldstændig unødvendig lovliggørelsessag kan afværges. Lovliggørelse kan formentlig foretages ganske simpelt ved installation af en sædvanlig vakuumventil, såfremt kommunen vil godkende

Ankenævnet for Forsikring

12.

97914

dette og ikke kræver lovliggørelse i overensstemmelse med kloaktilladelsen (dvs. et rør op igennem taget).

Indklagede opfordres til at anerkende sin erstatningspligt og dermed til ikke at træne sagen yderligere.

Klagers e-mail af 24. maj 2022 til indklagede (med [kommunen], Byplan, Cc) fremlægges som bilag 11."

Selskabet har herefter i mail af 4/7 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Selskabet har gennemgået klagers seneste høringssvar, som ikke indeholder nye oplysninger. Det må lægges til grund, at lugtgenerne er afhjulpet. Hvis disse genopstår på et senere tidspunkt, kan klager naturligvis rette henvendelse til selskabet, som vil besigtige og tage stilling til disse.

Hverken klager eller kommunen har oplyst, på hvilket grundlag installationen skulle være ulovlig.

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

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 15/7 2020 samt fotos. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af skadesanmeldelsen fremgår det bl.a.:

"Hvordan blev skaden opdaget

Efter sommerferien blev der konstateret 'lugt af kloak' fra badeværelse på 1. sal. Afløb blev rensat (der var ikke noget at rense) og afløbsrør fra bad, brus og vaske blev skyllet igennem med afløbsrens flere gange. Da det fortsat ikke hjalp, blev byggesagkyndig tilkaldt. Dennes notat er vedhæftet. Ved vore 2-3 besigtigelser før og efter køb - men inden indflytning - stod 2-3 vinduer altid åbne, hvilket undrede os. Det gjaldt også badeværelsevindue, når vi blot kørte forbi for at se huset udefra. Da jeg spurgte hertil ved nøgleoverdragelse, idet jeg var nervøs for om der kunne være fugtproblemer, svarede sælger ..., at det er fordi ... godt kan lide frisk luft.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)

Voldsom stank af kloak."

Af notat af 28/10 2021 fremlagt af klageren fremgår det bl.a.:

"Byggeteknisk vurdering af lugtgener

Der er vedvarende markant kloaklugt i badeværelset (beliggende på 1.sal). Lugten kommer angiveligt fra gulvafløbet, hvor vandlåsen suges tom, pga. det vakuum der opstår, når der skylles ud i toilettet. Problemet har traditionelt være løst ved at udlufte faldstammen over taget, men en sådan udluftning findes ikke. Alternativt kan der installeres en vakuumventil. Det kan ikke med sikkerhed siges, at der ikke findes en sådan, men i givet fald er den fejlplaceret eller uvirksom."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 23/11 2021 fremgår det bl.a.:

"Anmeldte forhold omhandler:

Forhold 1. Manglende udluftning på faldstamme. Anmeldte forhold befinder sig i badeværelse på 1.sal

Beskrivelse/årsag/konklusion:

Forhold 1

...

Beskrivelse: Ifølge kunden skulle huset være genopført i 1999, hvor det oprindelige hus blev revet ned, og nyt opført igen. På gipsplader på loftet, står der '99' på gipsen. (billede 19). På badeværelset er der 2 gulvafløb. Et i brusenichen og et under håndvaskene. (billede 1, 4, 5) Det er gulvafløbet under håndvaskene der suges tomt ifølge kunden. Håndvaskene er tilkoblet gulvafløbet over vandlåsen, og det samme er badekarret. Det vil sige, at vand fra håndvaskene er med til at tilføre vandlåsen vand. (billede 11 + 12)

Ved funktionsafprøvning, hvor der skylles ud fra toilettet, suges der ikke i gulvafløbet. Der kommer noget papir i toilettet, og ved funktionsafprøvningen bevægede vandet sig i vandlåsen, og den slår et 'plop'. Vandlåsen tømmes dog ikke med det ene skyl. (se video). Det ser ud som om at pakningen på vandlåsen ikke er helt tæt. 10 sekunder inde i videoen, ser man at pakning/vand bevæger sig, særligt i højre side. Da håndvaskene er tilkoblet over vandlåsen, vil denne fyldes op hver gang håndvaskene benyttes. D.v.s. når man vasker hænder efter toiletbesøg. Derfor bør vandlåsen ikke stå tom efter toilettet er benyttet.

Hvis man går ud fra at huset er genopbygget i 1999, så er det BR 98 (småhusreglementet) der var gældende. Den dimensionsgivende spildevandsstrøm for et badeværelse med kar, brus, håndvask og toilet, var 1,8 l/s på opførelsestidspunktet.

Konklusion: Umiddelbart vurderes installationen for lovlig. Vandlåsen blev ikke tømt i første forsøg, og vil ved brug af håndvask bliver efterfyldt. I 1994 var der ikke begrænsning på antal af tilslutninger på faldstammer der var over 95 mm indvendigt. Det var alene begrænset af hvor stor mængde spildevand der blev tilført. En 110 mm faldstamme kan altså modtage vand fra 4 hele badeværelser.

Der står i DS 432 afsnit 2.3.9. at installationen skal udføres således, at der ikke opstår lugtgener. Dette gøres ved at monterer vandlås i gulvafløbet. I DS 432 afsnit 3.7.1. bør tryksvingningerne ikke være svinge mere end +/- 400Pa

Man skal modvirke lugtgener ved normalt brug. Dette mener jeg man kan gøre ved at vaske hænder efter toiletbesøg, og dermed også fylder vandlåsen op, hvis den suges tom eller har brug for efterfyldning.

Alderen på det skadede: Formegentligt 1999

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

Er vvs-installationen lovlig/sædvanlig på udførelses- og opførelsestidspunktet?: Installationen har været lovlig og sædvanlig på udførelsestidspunktet.

Ankenævnet for Forsikring

14.

97914

Er der følgeskader?: Der er ingen følgeskader at se

Er brugbarhedsværdien væsentlig nedsat?: nej

Omhandler forholdet ulovlige kloak- eller stikledninger udenfor bygningen?: Nej

Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?: Anmeldte forhold vurderes at have været til stede ved overtagelsen

Tilstandsrapport:

Relevante anmærkninger og bemærkninger i tilstandsrapport:

Fra sælgeroplysninger:

Er anmeldte forhold 'klart forkert beskrevet i TR':

Har anmeldte forhold været tydeligt for BS? (Burde BS have set det)

Regres: NEJ

Udbedring:

Beskrivelse af udbedring af det skadede: 1. man kan bare udskifte vandlåsen med en anden type vandlås med lugtlukke.

Omkostningerne til det skadede: 1. Beløb: ca. 700 kr. til materialer og 5 minutter til udskiftning af vandlås (vandlås med lugtlukke vvs.nr: ...)"

Af selskabets mail af 3/5 2022 til kommunen fremgår det bl.a.:

"Dansk Boligforsikring behandler en forsikringssag vedrørende afløbsinstallationen på ovennævnte adresse.

Forsikringstager har i den forbindelse fremlagt vedhæftede korrespondance med dig.

Det er vores opfattelse efter at have besigtiget ejendommen, at forholdet ikke er ulovligt vurderet ud fra de regler, som var gældende i 1999, hvor installationen blev udført. Det fremgår af afløbsplanen, at faldstammen har en dimension på 110 mm, og det fremgår af DS 432 1994, at der for spildevandsledninger i en bygning ikke er nogen begrænsning af tilslutninger på ikke-udluftede spildevandsledninger ud over de kapacitetsmæssige, når den indvendige diameter af spildevandsledningen er mere end 95 mm. Ved funktionsprøvning kan det i øvrigt konstateres, at vandlåsen ikke suges tom, når der trækkes ud i toilettet.

Jeg lægger derfor til grund, at du taler om en retlig mangel/ulovlighed, idet de faktiske forhold ved installationen (antageligt) ikke stemmer overens med afløbsplanen. Og at en udbedring således vil bestå i udarbejdelse af en ny afløbsplan, så kommunens oplysninger stemmer overens med de faktiske forhold.

Er det korrekt forstået?

I modsat fald har vi for en korrekt behandling af sagen brug for, at du oplyser, hvori ulovligheden består, da Dansk Boligforsikrings VVS-konsulent ikke har konstaterede ulovlige forhold ved installationen."

Af klagerens mail til kommunen af 27/4 2022 fremgår det bl.a.:

"Som ny ejer af ovennævnte ejendom (fra 1/3 2021) konstaterede vi ved indflytning i sommeren sidste år, at der stank ganske frygteligt af kloak. En hidkaldt byggesagkyndig konstaterede, at der manglede sædvanlig udluftning af faldstamme. Der var således hverken udluftning af faldstamme eller nogen synlig undertryksventil. Vandlåse suges tomme, når der trækkes ud i wc. Ejerskifteforsikringsselskabet har (med skiftende begrundelser) nægtet at dække skaden. Imidlertid fremgår det af den af kommunen godkendte kloakplan, at 'udluftning af faldstamme føres over tag' samt at kloakeringen er udført i overensstemmelse med dagældende normer, som netop foreskrev udluftning af faldstamme.

Sagen er påklaget til Ankenævnet for Forsikring.

Til brug for ankenævnsagen skal jeg venligst bede kommunen svare på,

- om installationen er lovlig - når den ikke er udført som af kommunen godkendt
- om kommunen vil kræve lovliggørelse"

Af klagerens mail til kommunen af 27/4 2022 fremgår det bl.a.:

"I forlængelse af den just fremsendte e-mail (ndf.) fremsendes nu:

- skan af den kommunalt godkendte afløbsplan - sags nr. ... af 4. oktober 1999.

Det fremgår heraf, at afløbsinstallation udføres i overensstemmelse med følgende 'normer: DS 432, afløbsinstall.' Og som det ses, er der godkendt udluftning til over tag. Installationen er blot ikke udført i overensstemmelse med den godkendte afløbsplan!".

Af mail fra kommunen til klageren af 28/4 2022 fremgår det bl.a.:

"Såfremt afløbsinstallationen ikke er opført i overensstemmelse med byggetilladelsen eller de gældende regler i normer, standarder o.lign. for udførelsestidspunktet. er installationen ikke lovlig. Kommunen vil derfor oprette en lovliggørelsessag. Inden vi opretter en egentligt lovliggørelsessag, skal vi modtage et forslag til, hvordan forholdet vil blive bragt i orden . Såfremt vi ikke har modtaget et forslag inden den 30. maj 2022, vil der blive oprettet en lovliggørelsessag."

Af forsikringsbetingelserne 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, deformering, 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 erfaringsmæs-

sigt 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.

...

3.6.2

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

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

...

4.12 Forhold under 5000 kr."

Nævnets sekretariat har gennemset et videoklip fremlagt af klageren.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom den 1/3 2021. Det fremgår af tilstandsrapporten at huset oprindeligt er fra 1827, men klageren har oplyst, at huset blev revet ned til grunden og genopført igen i 1999/2000. Klageren anmeldte den 2/11 2021, at der lugtede af kloak fra badeværelset på 1. sal. Klageren kræver, at selskabet dækker udgifterne til, at afløbsinstallationen lovliggøres ved etablering af undertryksventil eller sædvanlig udluftning af faldstamme.

Klageren har anført, at afløbsinstallationen er ulovlig, da den ikke er udført som i den ansøgte og godkendte afløbsplan i forbindelse med ombygningen i 1999/2000. Klageren har henvist til, at kommunen har erklæret installationen ulovlig og oplyst, at der vil blive oprettet en lovliggørelsessag. Klageren har anført, at lugtgenerne ikke er blevet udbedret, og at der foreligger en væsentlig mangel og dermed en dækningsberettigende skade. Klageren finder det uforståeligt, at selskabets besigtigelseskonsulent ikke mener, at der er tale om manglende/væsentlig nedsat funktion af vvs-installationen, når der kan konstateres lugtgener. Klageren har subsidiært gjort

gældende, at der er tale om en skjult skade, der ikke er omtalt i tilstandsrapporten, og at skadens beløbsmæssige omfang overstiger 5.000 kr. Klageren har henvist til, at udgifterne til skaden indtil videre udgør 5.578 kr. hvortil der kommer 6 flasker afløbsrens til 105 kr. Klageren har fremlagt faktura på 3.800 kr. for byggesagkyndig bistand samt faktura på 1.778 kr. for udskiftning af to vandlåse.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved installationen, der på udførelsestidspunktet var ulovlige i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 3.2. Selskabet har anført, at klageren heller ikke har godtgjort, at der på overtagestidspunktet var lugtgener, der i sig selv udgjorde en skade i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 3.1, og som har kostet klageren mere end 5.000 kr. at udbedre, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4.12.

Det fremgår af skadesanmeldelsen, at "efter sommerferien blev der konstateret 'lugt af kloak' fra badeværelse på 1. sal. Afløb blev rensset (der var ikke noget at rense) og afløbsrør fra bad, brus og vaske blev skyllet igennem med afløbsrens flere gange. Da det fortsat ikke hjalp blev byggesagkyndig tilkaldt. Dennes notat er vedhæftet. Ved vore 2-3 besigtigelser før og efter køb - men inden indflytning - stod 2-3 vinduer altid åbne, hvilket undrede os. Det gjaldt også badeværelsevindue, når vi blot kørte forbi for at se huset udefra. Da jeg spurgte hertil ved nøgleoverdragelse, idet jeg var nervøs for om der kunne være fugtproblemer, svarede sælger ..., at det er fordi ... godt kan lide frisk luft. Hvori består skaden (hvad er skadesramt) Voldsom stank af kloak".

Følgende fremgår af notat fra byggesagkyndig af 28/10 2021 fremlagt af klageren: "Byggeteknisk vurdering af lugtgener. Der er vedvarende markant kloaklugt i badeværelset (beliggende på 1.sal). Lugten kommer angiveligt fra gulvafløbet, hvor vandlåsen suges tom, pga. det vakuum der opstår, når der skylles ud i toilettet. Problemet har traditionelt være løst ved at udluft faldstammen over taget, men en sådan udluftning findes ikke. Alternativt kan der installeres en

vakuumentil. Det kan ikke med sikkerhed siges, at der ikke findes en sådan, men i givet fald er den fejlplaceret eller uvirksom".

Følgende fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 23/11 2021: "anmeldte forhold omhandler: Forhold 1. Manglende udluftning på faldstamme. Anmeldte forhold befinder sig i badeværelse på 1.sal ... Beskrivelse: Ifølge kunden skulle huset være genopført i 1999, hvor det oprindelige hus blev revet ned, og nyt opført igen. På gipsplader på loftet, står der '99' på gipsen. ... På badeværelset er der 2 gulvafløb. Et i brusenichen og et under håndvaskene. ... Det er gulvafløbet under håndvaskene der suges tomt ifølge kunden. Håndvaskene er tilkoblet gulvafløbet over vandlåsen, og det samme er badekarret. Det vil sige, at vand fra håndvaskene er med til at tilføre vandlåsen vand. ... Ved funktionsafprøvning, hvor der skylles ud fra toilettet, suges der ikke i gulvafløbet. Der kommer noget papir i toilettet, og ved funktionsafprøvningen bevægede vandet sig i vandlåsen, og den slår et 'plop'. Vandlåsen tømmes dog ikke med det ene skyl. (se video). Det ser ud som om at pakningen på vandlåsen ikke er helt tæt. 10 sekunder inde i videoen, ser man at pakning/vand bevæger sig, særligt i højre side. Da håndvaskene er tilkoblet over vandlåsen, vil denne fyldes op hver gang håndvaskene benyttes. D.v.s. når man vasker hænder efter toiletbesøg. Derfor bør vandlåsen ikke stå tom efter toilettet er benyttet. Hvis man går ud fra at huset er genopbygget i 1999, så er det BR 98 (småhusreglementet) der var gældende. Den dimensionsgivende spildevandsstrøm for et badeværelse med kar, brus, håndvask og toilet, var 1,8 l/s på opførelsestidspunktet. Konklusion: Umiddelbart vurderes installationen for lovlig. Vandlåsen blev ikke tømt i første forsøg, og vil ved brug af håndvask blive efterfyldt. I 1994 var der ikke begrænsning på antal af tilslutninger på faldstammer der var over 95 mm indvendigt. Det var alene begrænset af hvor stor mængde spildevand der blev tilført. En 110 mm faldstamme kan altså modtage vand fra 4 hele badeværelser. Der står i DS 432 afsnit 2.3.9. at installationen skal udføres således, at der ikke opstår lugtgener. Dette gøres ved at montere vandlås i gulvafløbet. I DS 432 afsnit 3.7.1. bør trykssvingningerne ikke være svinge mere end +/- 400Pa Man skal modvirke lugtgener ved normalt brug. Dette mener jeg man kan gøre ved at vaske hænder efter toiletbesøg, og dermed også fylder vandlåsen op, hvis den suges tom eller har brug for efterfyldning. Alderen på det skadede: Formegentligt 1999 Er der manglen-

Ankenævnet for Forsikring

19.

97914

de/væsentlig nedsat funktion af vvs-installationen?: Nej Er vvs-installationen lovlig/sædvanlig på udførelses- og opførelsestidspunktet?: Installationen har været lovlig og sædvanlig på udførelsestidspunktet. Er der følgeskader?: Der er ingen følgeskader at se Er brugbarhedsværdien væsentlig nedsat?: nej Omhandler forholdet ulovlige kloak- eller stikledninger udenfor bygningen?: Nej Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?: Anmeldte forhold vurderes at have været til stede ved overtagelsen ... Udbedring: Beskrivelse af udbedring af det skadede: 1. man kan bare udskifte vandlåsen med en anden typevandlås med lugtlukke. Omkostningerne til det skadede: 1. Beløb: ca. 700 kr. til materialer og 5 minutter til udskiftning af vandlås (vandlås med lugtlukke vvs.nr: ...)".

Det fremgår af klagerens mail til kommunen af 27/4 2022, at "til brug for ankenævns sagen skal jeg venligst bede kommunen svare på, - om installationen er lovlig - når den ikke er udført som af kommunen godkendt - om kommunen vil kræve lovliggørelse".

Det fremgår af klagerens mail til kommunen af 27/4 2022, at "I forlængelse af den just fremsendte e-mail (ndf.) fremsendes nu: - skan af den kommunalt godkendte afløbsplan - sags nr. ... af 4. oktober 1999. Det fremgår heraf, at afløbsinstallation udføres i overensstemmelse med følgende 'normer: DS 432, afløbsinstall.' Og som det ses, er der godkendt udluftning til over tag. Installationen er blot ikke udført i overensstemmelse med den godkendte afløbsplan!".

Det fremgår af mail fra kommunen til klageren af 28/4 2022, at "såfremt afløbsinstallationen ikke er opført i overensstemmelse med byggetilladelsen eller de gældende regler i normer, standarder o.lign. for udførelsestidspunktet. er installationen ikke lovlig. Kommunen vil derfor oprette en lovliggørelsessag. Inden vi opretter en egentligt lovliggørelsessag, skal vi modtage et forslag til, hvordan forholdet vil blive bragt i orden. Såfremt vi ikke har modtaget et forslag inden den 30. maj 2022, vil der blive oprettet en lovliggørelsessag".

Det fremgår af selskabets mail af 3/5 2022 til kommunen, at "Dansk Boligforsikring behandler en forsikringssag vedrørende afløbsinstallationen på ovennævnte adresse. Forsikringstager har i

den forbindelse fremlagt vedhæftede korrespondance med dig. Det er vores opfattelse efter at have besigtiget ejendommen, at forholdet ikke er ulovligt vurderet ud fra de regler, som var gældende i 1999, hvor installationen blev udført. Det fremgår af afløbsplanen, at faldstammen har en dimension på 110 mm, og det fremgår af DS 432 1994, at der for spildevandsledninger i en bygning ikke er nogen begrænsning af tilslutninger på ikke-udluftede spildevandsledninger ud over de kapacitetsmæssige, når den indvendige diameter af spildevandsledningen er mere end 95 mm. Ved funktionsprøvning kan det i øvrigt konstateres, at vandlåsen ikke suges tom, når der trækkes ud i toilettet. Jeg lægger derfor til grund, at du taler om en retlig mangel/ulovlighed, idet de faktiske forhold ved installationen (antageligt) ikke stemmer overens med afløbsplanen. Og at en udbedring således vil bestå i udarbejdelse af en ny afløbsplan, så kommunens oplysninger stemmer overens med de faktiske forhold. Er det korrekt forstået? I modsat fald har vi for en korrekt behandling af sagen brug for, at du oplyser, hvori ulovligheden består, da Dansk Boligforsikrings VVS-konsulent ikke har konstaterede ulovlige forhold ved installationen".

Det fremgår af forsikringsbetingelserne, at 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". Det fremgår videre af punkt 3.2, at 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". Af punkt 3.6.2 fremgår det, at forsikringen dækker "rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold. Dækning forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med forsikringselskabet" og af punkt 4.12, at forsikringen ikke dækker forhold under 5000 kr".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Installationens funktion og lovlighed

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke på det foreliggende grundlag har bevist, at der efter installationen af vandlåsene med lugtlukke er tale om væsentlig nedsat funktion af vvs-installationen, eller at betingelserne for at opnå lovliggørelsesdækning i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 3.2 er opfyldt. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af afløbs- og fundamentsplan af 4/10 1999, at faldstammen er 110 mm, og at det fremgår af DS432 "3.8.3 Omfang af wc-tilslutninger", at der ingen begrænsninger er for antallet af wc-tilslutninger til spildevandsledninger udover de kapacitetsmæssige, når den indvendige diameter er mere end 95 mm.

Nævnet finder ikke, at den fremlagte korrespondance mellem klageren og kommunen på det foreliggende grundlag godtgør, at der var forhold ved installationen, der var ulovlige på udførelsestidspunktet.

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

Lugtgener

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at lugtgenerne nedsætter ejendommens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren i klageskemaet har oplyst, at han har udskiftet to vandlåse med lugtlukke, og at dette har hjulpet på lugtgenerne, samt at klageren i sit indlæg af 4/4 2021 til nævnet har oplyst, at lugtgenerne er mindsket, men ikke afhjulpet.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremlagte notat, hvoraf det fremgår, at der er konstateret vedvarende markant kloaklugt i badeværelset, er udfærdiget før klageren fik udskiftet vandlåsene.

Nævnet bemærker, at selskabet i mail af 4/7 2022 til nævnet har oplyst, at såfremt lugtgenerne genopstår på et senere tidspunkt, så kan klageren rette henvendelse til selskabet, der så vil genbesigtige forholdet.

Forsikringens bagatelgrænse

Efter en gennemgang af sagen kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at dække klagerens afholdte udgifter i forbindelse med lugtgenerne med henvisning til, at udgifterne ikke overstiger forsikringens bagatelgrænse.

Nævnet har navnlig lagt vægt på, at det fremgår af sagen, at udskiftning af de to vandlåse har kostet 1.778 kr., og at det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 4.12, at forsikringen ikke dækker forhold under 5.000 kr.

Nævnet bemærker, at dækning af udgifter til byggesagkyndig rådgivning i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 3.62 forudsætter, at der er tale om udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold, og at dækning forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med forsikringssselskabet. Nævnet bemærker i denne sammenhæng, at det var selskabets taksator, der anbefalede klageren at installere vandlåse med lugtlukke.

Som følge heraf

Ankenævnet *for* Forsikring

23.

97914

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen

formand