

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 13. december 2023 blev i sag nr. 99000:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er opført i 1997 og er overtaget af klageren den 15/4 2021. Klagerens repræsentant har i brev af 22/11 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Klager har anmeldt sanitære VVS-installationer inde i bygningen. Gjensidige har afvist at erstatte skaderne over ejerskifteforsikringen.

Sagsfremstilling inklusive tidsforløb

Den 15. april 2021 trådte ejerskifteforsikring i kraft, idet det var datoen for klagers overtagelse af ejendommen. Klager har købt en 5-årig standarddækning.

Den 20. marts 2022 anmeldte klager forhold omkring bygningens sanitære installationer til ejerskifteforsikringen.

Den 1. april 2022 rykker klager spørger klager til sagen hos Gjensidige.

Den 5. april 2022 kommer der svar fra Gjensidige med afvisning af at erstatte ulovlighed uden for bygningen fundament, men med dækning for den del, som ligger inden for bygningens fundament. Gjensidige vil herefter vende tilbage om udbedring og pris.

Den 7. april 2022 får Gjensidige tilsyneladende svar fra deres samarbejdende kloakfirma. Firmaet har konstateret, at kloakledningen ikke ligger frostfrit uden for husets fundament, og at en udbedring heraf er estimeret til at udgøre 28.550 kroner inkl. moms. Arbejdet består i udhugning gennem fundament samt udgravning til brønd for at komme i frostfri dybde. Det er imidlertid ikke en oplysning klager informeres om og klager forstod derfor ikke, hvordan Gjensidige kom frem til det refusionsbeløb på kr. 5.481,25 i deres brev af 25. september 2022 (side 6), hvor klager for før-

ste gang gøres bekendt med, at der foreligger et tilbud fra et af Gjensidiges samarbejdende kloakfirmaer på en udbedring.

Den 11. april 2022 sender Gjensidige et brev til klager, hvori de meddelte, at de nu havde modtaget rapporten fra kloakfirmaet, og at de ville vende tilbage inden for 10 dage. Gjensidige vendte imidlertid ikke tilbage.

Den 27. april 2022 rykker klager telefonisk for en afgørelse. Klager gør opmærksom på, at husforsikringen har dækket en udbedring af kloakskaden. Det var nødvendigt af hensyn til flere rotter kunne trænge ind, hvis kloakskaden fortsat henstod uden udbedring ligesom kloakvand vil kunne give følgeskade. På dette tidspunkt var der gået 5 uger. Husforsikringen vil ikke dække eventuelle rotte- eller andre følgeskader, som skyldes at klager ikke lader arbejdet gå i gang.

Klager oplyser i den forbindelse, at det er konstateret, at der er flere forhold som i henhold til både reglerne for udførelse af sådanne installationer og bygningsreglementet, som var gældende på udførelsestidspunktet er ulovlige. Klager bliver bedt om at skrive på sagen i Scalepoint.

Den 29. april 2022 rykker klager skriftligt for et svar på anmeldelserne. Ved denne lejlighed gør klager opmærksom på, at der den 30. juni 2021 blev anmeldt et forhold om ulovlig VVS til Gjensidige (ulovligt afløb fra håndvask og bruser). Denne tidligere anmeldelse blev dengang afvist af Gjensidige, som ikke fandt at klager havde dokumenteret det anmeldte. Klager havde i forbindelse med de seneste anmeldte skader vendt sagen med flere fagfolk, herunder det kloakfirma, som havde udbedret kloakskaden samt Teknologisk Institut.

Disse fagfolk har gjort klager opmærksom på, at afløbsforholdene fra bruser og håndvask (altså indvendigt i bygningen) ikke er lovligt udført i henhold til DS432. Klager ønskede derfor en revurdering af denne sag og opfordrer samtidig Gjensidige til en besigtigelse af forholdene.

Den 9. maj 2022 afviser Gjensidige at erstatte en udbedring af kloakrør, som ikke er ført til frostfri dybde med henvisning til, at den del af ledningen, som ligger under husets fundament, ikke er ulovlig efter Gjensidiges opfattelse og funktionen ikke er nedsat væsentligt.

Klager får et svar fra Gjensidige om, at røret ikke fryser til og derfor ligger i frostfri dybde. Klager mener ikke, at det kan afgøres om rørene ligger frostfrit på de få år rørene har ligget i og uden for bygningen. Klager får således besked om at afvente at røret fryser til og så vende tilbage. Det er imidlertid ikke en mulighed klager kan benytte sig af på grund af reglerne om forældelse. Der var ikke svar fra Gjensidige på øvrige anmeldte forhold omkring ulovligt afløb fra håndvask og bruser. *Det bemærkes at Gjensidige fortsat ikke har foretaget besigtigelse af forholdene på dette tidspunkt.*

Den 11. maj 2022 ringer klager, fordi det er uforståeligt for klager, at Gjensidige afviser udbedringen af rør i og under huset, som ikke er lagt i overensstemmelse med reglerne om frostfri dybde, der defineres som 75 cm. Gjensidige fastholder afvisningen telefonisk overfor klager.

Den 21. juni 2022 skriver klager til Skadeafdelingen vedrørende følgende forhold, fordi klager ikke mener, at afgørelserne fra Gjensidige er korrekte:

Ankenævnet for Forsikring

3.

99000

Kloakken fra det sorte badeværelse:

Forsikringstager er uenig i afvisningen, idet årsagen til kloak/rotteskaden vurderes at være kloakledningens placering, som ikke er dybt nok, og som forventeligt vil afstedkomme fornyede utætheder ved rystelser/bevægelser i jorden, idet kloakrøret kun er skjult af en herregårdsflise v/indgangspartiet.

Ulovligt afløb fra håndvask og bruser:

Klager gør opmærksom på, at de ikke mener at have fået svar på klagers henvendelse fra den 29. april 2022 omkring det ulovlige afløb fra håndvask og bruser.

Manglende opkant i badeværelset:

Klager anmelder at [klagerens VVS-firma2] har gjort dem opmærksom på, at der skal være en opkant på minimum 30 mm i badeværelset mod det tilstødende rum. Opkanten i selve brusenichen er 15 mm og mellem badeværelsesgulv og gang er opkanten/dørtrinnet kun 2-3 mm. Endvidere er faldet mod unidrain 1½ mm pr. løbende meter, hvilket svarer til et fald på 0,15 %. Faldet skal i henhold til reglerne her for være 1-2 %.

Klager gør også opmærksom på, at klager er blevet gjort bekendt med, at badeværelset dette sted tidligere har været et børneværelse indtil 2012 oplyser naboer.

Den 22. juni 2022 overdrager Gjensidige sagen til deres taksator ... for en vurdering.

Den 28. juni 2022 modtager klager svar fra Gjensidige med en fastholdelse af den tidligere afgørelse. Gjensidiges taksator har fortsat ikke foretaget besigtigelse, men har alene foretaget en såkaldt skrivebordsvurdering.

Den 7. august 2022 sender klager en klage til Gjensidiges Klageafdeling, idet klager fortsat er af den opfattelse, at der er tale om skader, der burde være omfattet af ejerskifteforsikringen.

Klageafdelingen har den 25. september 2022 svaret på klagen, men først efter flere rykkere for svar. I klagesvaret anerkender Gjensidige at erstatte den del af udbedringen af kloakledning, der ligger inden for husets fundament på grund af en formuleringsfejl fra skadeafdelingens side. *Det bemærkes at Gjensidige fortsat ikke har foretaget besigtigelse af forholdene.*

Den 20. oktober 2022 vender klager tilbage til klagesagen og giver Gjensidige endnu en mulighed for at ændre deres revurdering, fordi klager kan se, at der foreligger misforståelser opstået i Gjensidiges skade- og klagebehandling. Misforståelserne er muligvis opstået, fordi Gjensidiges taksator har valgt *ikke* at besigtige og ved selvsyn konstatere, hvordan det forholder sig. I brevet forsøger klager at forklare uddybende om skaderne og deres placering og problemstilling.

Den 16. november 2022 svarer Gjensidige på klagers klage. Selskabet fastholder og beder blot klager oplyse om lovgivningen på området, hvilken lovgivning Gjensidige i øvrigt selv burde formodes at kende, idet selskabet vel ikke kan behandle skadesager uden dette kendskab.

Det er klagers opfattelse, at Gjensidiges afgørelser er forkerte og at Gjensidige bevist ønsker at trætte klager med processen i håb om, at klager opgiver sine krav.

Gjensidige har på intet tidspunkt i processen foretaget en besigtigelse på ejendommen ved en taksator, men har vurderet fra skrivebordet.

Derfor er en klage til Ankenævnet desværre nødvendig for at få en korrekt vurdering af, hvilke skader og hvordan ejerskifteforsikringen bør dække over for klager.

Badeværelsets bruseniche mangler opkant og unidrain ved toilet/håndvask mangler fald mod gulvafløb

For lille opkant fra bruseniche, der fortsætter med manglende fald fra bruseniche mod gulvafløb – vandet vil i stedet løbe hen mod tilstødende rum.

Opkanten er så lav de viste steder, at der ved badning kan komme vand ud over kanten eller hvis der sker udstrømning af vand fra kloak, toilet, armatur eller rør vil dette ledes direkte ud mod tilstødende rum, fordi der ikke er fald væk fra det tilstødende rum:

...

Det er klagers opfattelse, at opkanten til såvel brusenichen som ud til det tilstødende rum sammenlagt bør have 30 mm opkant for, at kunne opfylde deres formål bedst muligt.

Endvidere bør dette kombineres med et fald mod afløb.

Der er for klager at se en nærliggende risiko for, at der kan trænge vand ud i tilstødende rum, uanset dette ikke er sket endnu, ikke mindst fordi der er flere faktorer i samme rum, som er afgørende for at vand kan afledes korrekt i badeværelset.

...

Det er klagers opfattelse, at kravene er opfyldt i klagers tilfælde. Der er tale om en nærliggende risiko, som blot ikke endnu er aktualiseret, hvilket beror på tilfældigheder. Klager kan oplyse at bruseren overhovedet ikke er blevet benyttet siden september 2021. Klager har i stedet benyttet det andet badeværelse, som der er i bygningen.

Der er endvidere tale om, at der mangler en bygningsdel i form af en tilstrækkelig opkant fra bruseniche og ved overgangen mellem badeværelse og gang.

Badeværelset er udført med flere ulovligheder og nærliggende skaderisici som følge deraf. Dertil kommer, at der skal være udført en opkanter af en tilstrækkelig højde de nævnte steder og mangler den eller er den utilstrækkelig og ikke kan opfylde sit formål, så må der være tale om manglende bygningsdele.

Klager oplyser, at sælger havde renoveret huset og klager har efter købet af huset konstateret at det ene værelse er inddraget til badeværelse. Klager vidste dog ikke at badeværelset var udført uden byggetilladelse og klager kan konstatere flere ulovligheder og skaderisici.

...

Der er så vidt klager kan se ikke søgt om tilladelse hos kommunen til at inddrage værelset til badeværelse. Badeværelset har flere ulovlige bygningsindretninger.

Uanset klager ikke har en udvidet dækning, så er det klagers opfattelse, at ulovligheder ved badeværelsets udførelse, så som manglende tilstrækkelige opkant mod tilstødende rum som værn imod vand fra badeværelset og dets sanitetsinstallationer er af en sådan karakter, at der bør være dækning fra ejerskifteforsikringen.

Sælger har – som oplyst tidligere – selv forestået ændringen af værelset til badeværelse og umiddelbart ved hjælp af [udenlandsk] arbejdskraft. Derfor er der flere ulovligheder ved udførelsen. De personer der har udført ændringen/inddragelsen til badeværelse ikke har haft viden nok om, hvordan reglerne er for udførelse af badeværelser og de installationer der er i den forbindelse.

Der er tale om et nyere badeværelse udført af sælger i hans ejertid. Klager mener, at kravet om nærliggende risiko for skade er opfyldt ved udførelsen af dette nyere badeværelse indrettet uden byggetilladelse i et almindeligt værelse ud over, at manglende tilstrækkelig sikring mod vandudtrængning må betegnes som manglende bygningsdele, fordi højden ikke opfylder gældende krav til højde på opkanter.

Tilstandsrapporten dokumenterer badeværelserne er udført af sælger som selvbyg i sælgers ejertid.

'Beskriv hvilke renoveringer der er blevet udført, byggeåret for disse og om det er selvbyg. Der er lavet nye gulve og lofter, døre er udskiftet, fuldspartlet vægge, badeværelser er ligeledes renoveret.'

Klager må fastholde, at det må anses som en skade, når et badeværelsesgulv umiddelbart er udført:

1. formentlig uden vådrumssikring
2. uden tilstrækkelige opkant fra både bruseniche og fra badeværelset mod tilstødende rum
3. uden fald på gulvet mod afløb og ikke – på det fornødne sikre grundlag – vil kunne formindske risikoen for, at der kan ske vandskader som følge af badeværelsets udførelse, fordi der mangler tilstrækkelige opkanter og fald på gulvet.

Klager beder Ankenævnet tage stilling til følgende:

- Er Gjensidige forpligtet til at erstatte manglende tilstrækkelige opkanter på badeværelset de to nævnte steder?
- Er Gjensidige forpligtet til at erstatte en udbedring af det manglende tilstrækkelige fald på badeværelsesgulvet, idet dette udgør en nærliggende risiko henset til de manglende tilstrækkelige opkanter?

Rødt rør indvendigt bag toilet med cisterneskjul

Røde rør er anvendt og de er kun beregnet til udvendig brug nede i jorden. Brug af røde rør indvendigt/over jorden er ulovligt.

Plastrørs farve angiver i Danmark pr. tradition rørets anvendelsesområde i byggeprojektet. Røde/rødbrune rør anvendes nedgravet i jorden uden for bygningen eller støbt ind i gulvet under bygningen. Grå rør anvendes inden for i bygningen, både synligt og ikke-synligt.

...

Rødt rør indvendigt bag hænge toilet samt i øvrigt ulovlig el-installation - ses på billedet herover.

På billedet herunder ses rødt rør ført indefra og ud igennem fundamentet/soklen.

...

Det fremgår af Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer, at ejerskifteforsikringen under standarddækningen også omfatter ulovlige sanitetsinstallationer:

...

Sanitetsinstallationer forklares i Betænkningen som værende afløb fra blandt andet toilet:

'For så vidt angår sanitetsinstallationer omfattes både tilløb og fraløb af vand, herunder brugs- og afløbsvand i og under bygningen samt til ydersiden af bygningens fundament. I betænkning nr. 1520 om Huseftersynsordningen er der på side 113 givet nogle eksempler på, hvad der vil være omfattet af bygningens VVS.'

Klager kan oplyse, at [klagerens VVS-installatør3] kører som VVS-taksator for flere forsikringselskaber og har mere end 30 års erfaring inden for VVS-arbejde som VVS-installatør.

[Klagerens VVS-installatør3's] udtalelse er sendt til Gjensidige tidligere. Klager citerer fra udtalelsen:

'Ved besigtigelsen af VVS-firmaer konstateres afløb fra toilet og unidræn i badeværelse ulovligt: Kloakrør ses ført gennem sokkel i overkanten af terræn, udvendigt kun lige dækket af flisebelægning.'

Kloakrør lagt i jord skal lægges med min 75 cm jorddækning/Kloakledninger tæt på hus/sokkel accepteres 40 cm alternativ kan kloakrør isoleres, hvis det er muligt. Kloakrør i jord på jeres ejendom opfylder derfor ikke gældende lovkrav – kun dækket af fliselaget, se billede: 6418 + 8352.

Udbedringsforslag:

Opgravning udvendig for lovliggørelse af afløb fra toilet og gulvafløb – kloakrør skal sænkes for ny lovlig tilslutning fra bad. Indvendig demontering af væghængt toilet samt rørkasse og cisterne op-hugning i betongulv for montering af kloakrør gennem fundament i lovlige dybde. Reetablering af gulv med isolering og støbning – klar til montering af flise som eksisterende, hvis de kan skaffes?

Genmontering af cisterne og rørkasse med efterfølgende maler behandling. Anslået omkostning til ovenstående udbedring kr. 50-60.000,- ex moms.

INFO: Det skal bemærkes at der er risiko for skade på varmeslange. Det vil dog være muligt at foretage en omlægning/reparation af varmeslange'.

Klager har også en anden udtalelse fra [klagerens VVS-firma2], der også støtter klagers skadesag. Altså to udtalelser fra VVS-installatører, der støtter klagers påstand om ulovlige sanitetsinstallationer.

Klager er derfor fortsat af den opfattelse, at ejerskifteforsikringen bør erstatte en udbedring, hvor de indvendige røde rør udskiftes til rør beregnet til indvendig brug, fordi brugen af røde rør indvendigt er ulovligt.

Klager fastholder derfor kravet om erstatning for udbedringen af røde rør indvendigt og frem til fundamentets yderkant i korrekt dybde.

Hvad angår ledning i jord, så kommer kloakrør ud gennem sokkel i samme kote højde som flisebelægning. Det er ikke en lovlig installation, idet ledningen ikke ligger tilstrækkeligt nede i jorden, når den blot er ført ud gennem soklen som det ses på fotos. Se vedhæftet: fra DS432 kap. – 5.1.2.

Isolering af kloakrør ses ikke mulig uden installationen laves om oplyser autoriseret [klagerens VVS-installatør3].

Gjensidige mener ikke, at det er et problem at røde rør er anvendt indvendigt. Her henviser klager til følgende link:

'Kloaksledninger har en anden farve, hvilket angiver produktets formål. Grå eller hvid farve – installation af den indre huslinie, rød eller orange farve – arrangement af det eksterne kloaksystem.

Hvor langt skal kloakrør graves ned? Den frostfri dybde til løb kan under normale forhold sættes til 0,75 m under terræn. I kældernedgange og lign. (tæt på huset) kan den dog reduceres til 0,4 m. Frostsikring kan også foretages ved, at der lægges et lag af fugtafvisende isolering over ledningerne.

[Link til bolius.dk]'

Klager beder Ankenævnet tage stilling til følgende:

- Er ejerskifteforsikringen hos Gjensidige forpligtet til at udskifte røde rør benyttet i badeværelset med grå rør, fordi røde rør er ulovligt materiale indvendigt og kun beregnet/godkendt til udvendigt brug?
- Er ejerskifteforsikringen hos Gjensidige forpligtet til ved samme lejlighed at ilægge det nye rør i fundamentet i en frostfri dybde i henhold til de gældende regler for områder i 2012 (BR10), hvor børneværelset blev ændret til at være et badeværelse.

Ulovlig el-installation

Der er – som det ses af fotoet herunder – placeret en stikkontakt ulovligt nede ved rørinstallationen bag den plade der gemmer rørinstallationen bag væghængt toilet:

...

Det er en stikkontakt, som ikke må være placeret helt tæt op ad rørinstallationen. Det er en stikkontakt tilbage til den tid, hvor badeværelset var børneværelse, men sælger har ikke gjort sig den ulejlighed at fjerne stikkontakten. Derimod blev den i stedet for gemt bag en plade som skjuler rørinstallationen så badeværelset dette sted ser pænt ud.

Stikkontakten bør lovliggøres. Ulovlige el-installationer er omfattet af ejerskifteforsikringens standarddækning.

Klager beder ejerskifteforsikringen erstatte en lovliggørelse af den ulovlige el-installation i badeværelset, som sidder skjult bag cisternen i et lukket rum.

Klager har fra klageafdelingen blot modtaget følgende besked: *'Vi læser jeres henvendelse således, at der er tale om et nyt forhold, og vi skal derfor bede jer skrive til Skadesafdelingen herom for deres vurdering heraf, da der ikke er tale om en klagesag.'*

Idet klager netop har skrevet til Gjensidige og Gjensidige således har kvitteret for modtagelsen af anmeldelsen, må det være op til Gjensidige at sørge for, at skaden kommer til behandling i rette afdeling internt, hvis Klageafdelingen ikke agter at behandle el-skaden sammen med de påklagede skader.

Klager mener ikke, at Gjensidige – med rette – kan returnere 'bolden' så at sige til klager og bede klager skrive om el-skaden igen til Gjensidige, når dette allerede er sket.

Det er klagers opfattelse, at klageafdelingen burde videresende anmeldelsen internt til rette afdeling, når anmeldelsen er sket til Klageafdelingen sammen med nogle klager over andre afviste skader, i det omfang at Klageafdelingen ikke vil svare på anmeldelsen sammen med de påklagede skader.

Ankenævnet bedes tage stilling til:

- Er Gjensidige forpligtet til at behandle el-skaden ud fra den anmeldelse, som klager sendte til Gjensidiges klageafdeling sammen med flere klager over andre skadesager?
- Er Gjensidige forpligtet til at dække den ulovlige el-installation, der sidder gemt bag pladen, som skjuler at der ganske tæt op ad stikkontakten er monteret et vandførende afløbsrør, bliver lovliggjort?

Afløb fra håndvask og bruseniche er ulovligt udført i bryggerset

[Klagerens VVS-installatør3] har besigtiget og hans udtalelse er sendt til Gjensidige tidligere. Klager citerer fra udtalelsen:

'Ved besigtigelsen kunne også konstateres ulovligt afløb i bryggers:

Afløb fra bruser niche er udført i ø50mm, afløb fra håndvask + overløb fra sikkerhedsventiler er tilsluttet på vandlås i gulv – med et ø32mm plastrør, se billede: 6725 – det er ikke en lovlig installation.

Udbedringsforslag.:

Ændring/omlægning af afløbsinstallation fra kloakrør i gulv/teknik rum i ø75mm rør med grenrør og vandlås til overløb fra sikkerhedsventiler samt tilslutning af rør fra håndvask og unidræn i ø50mm rør'.

Anslået omkostning til ovenstående udbedring kr. 12-15.000 ex. moms.'

Klager har også en anden udtalelse fra [klagerens VVS-firma2], der også støtter klagers skadesag. Altså også her to VVS-installatører som vurderer installationen ulovligt udført.

...

Afløb skal tilsluttes afløbsinstallation med fast tilslutning, hvilket ikke er sket i dette tilfælde, idet det i stedet er ført til gulvafløb i et andet rum.

Klager henviser til, at afløb i bryggerset modtager vand fra håndvask og brusekabine i badeværelse samt at afløbsrør er reduceret og tilsluttet én vandlås, der kun kan aflede 0,8 liter i sek.

Det er ikke en lovlig installation i henhold til autoriseret [klagerens VVS-installatør3]. Se vedlagte fra DS 432 kap. - 4.10.4 + 4.10.5.

Ankenævnet bedes tage stilling til:

- Er ejerskifteforsikringen hos Gjensidige forpligtet til at erstatte prisen for at lovliggøre VVS-installationen, fordi den er ulovlig i sin udførelse?"

I brev af 13/1 2023 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Sagens fakta

Oplysninger om ejendommen

Ejendommen er et enfamilieshus opført i 1997. Vores forsikringstager overtager ejendommen den 15. april 2021 på baggrund af tilstandsrapport af 4. januar 2021 (**bilag A**) og tegner ejerskifteforsikring med basisdækning for en 5 års periode (**bilag B**). Forsikringsbetingelser nr. 2535005 gældende (**Bilag C**).

Overordnet sagsforløb

I forbindelse med dækningsberettigende kloakskade på husforsikringen, er det konstateret, at kloakledningen fra det sorte badeværelse ikke er ført til frostfri dybde (75 cm) fra husets fundament og hen til brønden (**bilag D, plantegning**), hvilket ikke er lovligt.

Skadesafdelingen for ejerskifteforsikring meddeler den 5. april 2022, at ejerskifteforsikringen alene dækker frem til ydersiden af fundamentet på bygningen, hvorfor der ikke er dækning for ulovligheder udenfor husets fundament. Vi vil dog rette henvendelse til VVS-installatør 1 ... for forhold inde i ejendommen.

I forlængelse heraf oplyser VVS-installatør 1, at de alene har konstateret, at kloakledningen uden for fundament ikke ligger frostfrit. Sagen behandles herefter under husforsikringen (**bilag E**).

Den 27. april 2022 rykker klager skadesafdelingen for en afgørelse. Klager anfører, at husforsikringen har udbedret forholdet uden for fundament. Skal der ske udbedring indenfor i ejendommen, skal det allerede udførte arbejde brydes op igen. Derudover anmeldes yderligere forhold, som skulle være ulovlige i henhold til BR.

Klager rykker for svar et par dage efter. Ved samme lejlighed oplyser klager, at de nu har undersøgt afløbsforhold for brus og håndvask, som blev anmeldt 30. juni 2021. VVS-installatør 1, som har udbedret kloakskaden og anden rådgiver (Teknologisk Institut, udtalelse er ikke fremlagt), har oplyst, at de pågældende afløbsforhold ikke er lovligt udført, jf. DS432 og de underliggende paragraffer. Klager ønsker denne sag genoptaget.

Den 9. maj 2022 oplyser vi, at BR18, § 71 anfører, at kloakrør skal lægges frostfrit. Det må dog lægges til grund, at de kloakrør, som ligger under husets fundament ligger frostfrit, og derfor ikke vil fryse til. Skulle disse rør mod forventning fryse til, er klager velkommen tilbage.

Derudover konstaterer vi, at BR18, § 70, alene stiller krav om tilfredsstillende bortledning, hvilket ikke er tilfældet, da der ikke er påvist væsentlig nedsat funktion på ledningerne.

Klager vender tilbage den 21. juni 2022 om følgende tre forhold, og vedlægger udtalelse fra egen VVS-installatør 2 ([klagerens VVS-firma2], **bilag F**):

- 1) Kloakledningen er ikke placeret dybt nok, og dette er årsag til at kloak/rotteskaden (husforsikringen). Klager henviser til BR18 § 71 stk. 2, 5 og 8 samt § 72.
- 2) Afløb fra håndvask og bruseniche er ført til afløb i bryggers, hvilket ikke er lovligt.
- 3) VVS-installatør 2 oplyser, at der manglende opkant på min. 30 mm i badeværelset. Opkanten i brusenichen er 15 mm. og opkant mod gang er 2-3 mm. Derudover er faldet mod unidrain 1½ mm. pr. løbende meter, hvilket svarer til et fald på 0,15 %. Faldet jf. forskrifter skal være 1-2 %. Klager oplyser supplerende, at badeværelset tidligere har været et børneværelse og at det jf. nabooplysninger skulle være ændret til et badeværelse i 2012.

Vi anmoder herefter taksator ... om en vurdering. Den 28. juni 2022 meddeler taksator, at de anmeldte forhold ikke er ulovlige i henhold til BR18, at BR18 er funktionsbaseret, og da der ikke er påvist funktionsnedsættelser på de anmeldte installationer, er der ikke tale om dækningsberettigende forhold på ejerskifteforsikringen (**bilag G**).

Afgørelsen indbringes for KE af klagers rådgiver. KE finder, at skadeafdelingen ikke har begået faktuelle fejl i deres behandling og vurderinger af anmeldte forhold, og klager derfor har modtaget korrekte afgørelser. KE finder dog, at skadeafdelingen muligt har formuleret sig mindre hensigtsmæssigt i forbindelse med kloakledningens dybde indenfor fundament i afgørelse af 5. april 2022, hvorefter KE meddeler dækning til sækningsarbejde indenfor fundament (opgravning og indhugning på bagside af fundamentet, og dykning af røret, jf. KE-svar (**bilag H, side 5 og 6**).

Klagers rådgiver vender tilbage til KE med supplerende vedrørende opkant, ligesom der rejses krav for ulovligt afløb ved håndvask og bruser, anvendelse af 'rødt rør' ved VVS-installation inden i ejendommen samt ulovlig udført stikkontakt. KE fastholder deres tidligere vurdering, men bekræfter dog, at de vil dække honorar til rådgiver (**bilag J**).

Vores vurdering

Indledningsvist skal vi anføre, at det påhviler klager at dokumentere eller på anden måde godtgøre, at der er tale om et dækningsberettigende krav, herunder kravets rigtighed, jf. almindelige forsikringsretlige principper bl.a. udtrykt i forsikringsaftalelovens § 22.

Derudover anfører klagers rådgiver, at det omhandlende badeværelse er etableret i 2012 og tilsyneladende uden byggetilladelse og i øvrigt udført ved udenlandsk arbejdskraft uden fornødent fagmæssig indsigt. Som dokumentation vises plantegning fra byggeansøgning fra 1996, ligesom der henvises til sælgers bemærkninger i tilstandsrapporten punkt 3.3 (bilag A).

Det fremgår af ejendommens BBR-oplysninger, at ejendommen indeholder 2 badeværelser (bilag J), ligesom plantegning fra klagers overtagelse af ejendommen ligeledes angiver, at der er to badeværelser i ejendommen (bilag D).

Endelig noterer vi os, at sælger i tilstandsrapportens punkt 3.2 (bilag A) oplyser, at der ikke er ske ombygninger af den eksisterende bolig, men derimod renovering af bl.a. badeværelser (punkt 3.3).

Henset til det anførte er det vores opfattelse, at klager ikke har dokumenteret eller på anden måde godtgjort, at det omhandlende badeværelse er opført uden byggetilladelse, herunder af håndværker uden den fornødne ekspertise.

Derudover skal vi nævne, at vi som ejerskifteforsikring alene har begrænset adgang til ejendommens oplysninger hos byggemyndigheden, herunder tidligere tilstandsrapport. Hvis klager fastholder sin vurdering, skal vi opfordre klager til at fremlægge dokumentation fra byggemyndighederne.

Det er vores opfattelse, at det umiddelbart kan udledes af ejendommens salgsmateriale, at ejendommen skulle være moderniseret i 2019, jf. sælgers oplysninger til tilstandsrapporten. I forlængelse heraf har vi i vores vurderingen lagt BR18 til grund. Kan klager dokumentere andet moderniseringstidspunkt foretager vi gerne fornyet vurdering.

Forhold 1 – Badeværelsets bruseniche mangler opkant og unidrain ved toilet/håndvask mangler fald mod gulv afløb

Vi vil i det følgende forholde os til rådgivers krav om opkant på badeværelse ved bruseniche samt døråbning ved entre, hertil påstand om utilstrækkeligt fald på badeværelsesgulvet, idet klager ikke har nævnet krav om unidrain.

Under sagens behandling er det oplyst, at opkant mellem badeværelsesgulv og gulv i gang maksimale udgør 2-3 mm.

På baggrund af billeder i klageskriftet (side 4) kan vi konstatere, at opkant for dørtrin synes at være 9 mm, hertil skal tillægges lille opkant fra badeværelsesgulv og dørtrin, hvorefter opkanten samlet fra badeværelse gulv foran dørtrin og op til gulv i gang må antages at udgøre ca. 12 mm. For opkant i bruseniche viser udmåling ca. 17 mm.

Under sagens behandling er det oplyst, at selve faldet i brusenichen er for lille, da faldet er målt til at være 0,15 % i brusenichen, men bør være 2-3 % jf. BR.

Allerede fordi ejerskifteforsikringen ikke indeholder dækning for ulovlig bygningsindretning, vil vi ikke kommentere kravet nærmere i forhold til byggelovgivning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra b.

Derimod skal kravet vurderes i henhold til ejerskifteforsikringens skadebegreb, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3, da kravet angår almindelige bygningsindretning.

I den forbindelse kan vi konstatere, at såvel badeværelsesgulv mod gang og brusenichen er udført med opkant, som tilsyneladende fungerer tilfredsstillende. I hvert fald må vi konstatere, at der ikke er afdækket nogen form for skade, hvilket heller ikke kan udledes af billeder i klageskriftet.

Derudover kan vi konstatere, at der heller ikke synes at være nærliggende risiko skade i ejerskifteforsikringens forstand, henset til at der nu knap 2 år efter overtagelsen af ejendommen og mulig 3 eller 4 år (10 år på baggrund af klagers oplysning) efter udførelsen/moderniseringen af badeværelset ikke er konstateret nogen form for begyndende skade eller anden svækkelse/nedbrydning ved dørtrin eller andet sted i badeværelset.

Vi skal i den forbindelse oplyse, at skadebegrebets 'manglende bygningsdel' forudsætter, at forholdet har manifesteret sig i skade, hvilket som nævnt ikke synes at være tilfældet.

For god ordens skyld skal vi oplyse, at hvis der er konstateret skade på gulvet i gang, imødeser vi gerne oplysninger herom for en fornyet vurdering af forholdet, jf. gældende vilkår for forsikringsaftalen.

Forhold 2 – Rødt rør indvendigt bag toilet med cisterneskjul

Indledningsvis skal vi oplyse, at forholdet omkring kloakledninger uden for ejendommen er behandlet og anerkendt af skadeafdelingen. For den del af kloakledninger, som ligger inden for fundament har KE ved deres besvarelse allerede meddelt dækning til udbedring indenfor fundament, jf. side 2 her samt bilag H og I.

Det er herefter vores opfattelse, at allerede fordi denne udbedring i det hele vil berøre de rør, som påklages her, og da udbedring må antages at ske i overensstemmelse med gældende regler, bør der være gjort op med klageforholdet.

Vi vil af den grund for nuværende ikke kommentere dette nærmere. Beror vores tilgang på en misforståelse beder vi klager/klagers rådgiver præcisere kravet.

Blot for god ordens skyld skal vi bemærke, at forholdet omkring anvendelse af 'røde rør' ikke har været realitetsbehandlet af skadeafdelingen, hvorfor dette forhold ikke er nærmere belyst i sagens materiale.

Vi skal dog her gentage KE bemærkninger om anvendelse af røde kloakrør inde i bygningen/over jord samt ikke nedgravet/støbt røde rør (bilag H):

'Vi vil dog i den henseende bemærke følgende: Det er forsikringstager, som skal løfte dokumentation for, at der er tale om dækningsberettigende forhold. Vi noterer os samtidig, at det alene er ulovligheden, som anmeldes og ikke eventuel manglende eller væsentlig nedsat funktion i relation til anvendelsen af orange rør. Såfremt forholdet medfører nedsat funktion, så hører vi gerne fra jer.

Der foreligger ikke konkrete henvisninger til bestemmelser i BR-18, hvoraf det fremgår, at det er ulovligt at anvende orange rør indvendigt.

Vi har ved vores gennemgang af BR-18 ikke konstateret, at det er ulovligt at anvende orange rør indvendigt.

Vi har haft en tilsvarende sag, hvor vores samarbejdspartner henvendte sig til Wavin – som er en større producent af orange rør – for nærmere afklaring af, om anvendelsen af orange rør indvendigt i badeværelse betragtes som et ulovligt forhold i strid med BR-18.

Wavin oplyste, at de har fået mange henvendelser om netop dette spørgsmål, men at de ikke kan bekræfte, at det er ulovligt at anvende orange rør indvendigt i badeværelse. De oplyser dog, at det ikke anbefales at anvende orange rør, idet de kan udvikle giftige dampe i tilfælde af brand, men at de ikke har konstateret og dermed ikke kan bekræfte, at anvendelsen af orange rør i badeværelse er ulovligt.

Vi mener således ikke, at anvendelsen af orange rør indvendigt er en ulovlig VVS-installation.

I relation til at orange rør kan udvikle giftige dampe i tilfælde af brand, må vi henvise til kendelse fra Ankenævnet for Forsikring kendelse 90980. I denne kendelse afviste forsikringssselskabet at dække udskiftning af polystyrenplader, som var anvendt som vindspærre. Klager anførte, at forholdet gav forhøjet brandrisiko (hvilket var en velkendt risiko). Nævnet fandt, at klager ikke havde godtgjort, at forholdet var ulovligt i henhold til BR-85.

Nævnet fandt i øvrigt heller ikke, at forholdet udgjorde skade i ejerskifteforsikringens forstand eller nærliggende risiko for skade på bygningen. Det anførtes i kendelsen, at der var tale om en hypotetisk risiko og ikke en risiko, der 'erfaringsmæssigt ville udvikle sig til skade'. Således fik selskabet medhold.

Helt konkret fastlægger kendelsen således, at en brand er en hypotetisk risiko, der med stor sandsynlighed ikke indtræffer. Kendelsen underbygger, at det forhold, at anvendelsen af orange rør i tilfælde af en brand, afgiver giftige dampe ikke er omfattet af begrebet 'nærliggende risiko' i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3.'

Vi må gentage, at vi ikke kan konstatere, at bygningsregulativet indeholder bestemmelser om anvendelse af røde-/orange- eller grå-rør. Vi skal derfor opfordre klager til at fremlægge nærmere dokumentation eller henvise til bestemmelse i bygningsregulativet, hvorfra det kan udledes, at anvendelsen af orange rør i badeværelset er i strid med bestemmelserne i bygningsregulativet, hvorefter vi naturligvis revurderer forholdet.

Forhold 3 – Ulovlig elinstallation

Vi har forelagt oplysningerne i klageskriftet for taksator, som har vurderet forholdet på den baggrund.

Taksator anfører i sin vurdering, at en stikkontakt skal være tilgængelig i forhold til reparation og udskiftning, jf. stærkstrømsbekendtgørelsen. Taksators vurderer konkret, at dette ikke er tilfældet, hvorfor forholdet er udtrykt for et dækningsberettigende forhold, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.1. Taksator anfører, at udbedring kan ske ved en af to løsninger, men ingen af de to løsninger overstiger den policemæssige selvrisiko (**bilag K**).

På det foreliggende grundlag kan vi derfor ikke tilbyde dækning.

Ad forhold 4 – Afløb fra badeværelse er ført til afløb i bryggers/teknikrum

Klager gør gældende, at klagers VVS-installatør 2 samt ny VVS-installatør sammenstemmende oplyser, at der er tale om et ulovligt forhold.

Der er imidlertid ingen af de to VVS-installatører, som begrundet deres vurdering med henvisning til hvilke lovregler, som ikke er overholdt. Uanset, at vi har opfordret hertil, har vi ikke modtaget nærmere begrundelse eller henvisning til lovgrundlag.

Det nyeste bygningsreglement BR18 opererer med funktionsbaserede krav i modsætning til tidligere bygningsreglementer, som indeholdt flere direkte lovkrav. Ligeledes skal der i relation til BR18's henvisninger til DS (Dansk Standard) bemærkes, at det alene er i de tilfælde, hvor det di-

rette og konkret er anført i BR18, at DS skal opfyldes, at DS er gældende som et lovkrav, ellers er der blot tale om anvisninger.

Det er således nødvendigt at forholde sig konkret til BR18 bestemmelser i konstateringen af om bestemmelser i DS finder anvendelse som et lovkrav eller blot en anvisning, som ikke er udtryk for et ulovligt forhold jf. dækningen i forsikringsbetingelsernes punkt 18.2.

Vi bemærker også, at for at opnå forsikringsdækning på den tegnede Ejerskifteforsikring, skal det anmeldte forhold være ulovlig både på opførelses- og anmeldelsestidspunktet, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.2.

Af BR18 kap. 4 'Afløb' § 70 og § 71 fremgår følgende:

'§ 70. Afløbsinstallationer skal projekteres og udføres, så det tilførte afløbsvand bortledes fra bygningen og de tilhørende udenomsarealer. Dette skal ske under hensyn til tilslutningsforhold og omgivelser samt til installationens, grundens og bygningens anvendelse.

Stk. 2. Afløbsinstallationer skal dimensioneres som anvist i DS 432 Afløbsinstallationer, afsnit 6 eller på en måde, som på tilsvarende vis sikrer en tilfredsstillende bortledning, jf. stk. 1.

Stk. 3. §§ 69-81 kan opfyldes ved at følge DS 432 Afløbsinstallationer.

§ 71. Afløbsinstallationer skal projekteres og udføres, så:

- 1) Der ikke forekommer lugtgener, aflejringer eller oversvømmelse.*
- 2) Placeringen og fastgørelsen ikke medfører generende rystelser eller skader på bygningsdele eller installationer.*
- 3) De beskyttes mod frost.*
- 4) Utilsigtet ind- og udsivning undgås.*
- 5) Rotter hindres i at trænge ud af installationerne og ind i eller under bygninger.*
- 6) Der ved risiko for opstemning i hovedafløbssystemet sikres mod skadelig oversvømmelse i bygningen.*
- 7) De kan modstå normalt forekommende statiske, dynamiske, kemiske og termiske påvirkninger.*
- 8) Der ikke opstår risiko for sprængninger eller skadeligt tryk og trykstød.*
- 9) Der ikke sker overstrømning til vandforsyningsanlæg og vandinstallationer, eller til et andet afløbssystem eller en anden installationsgenstand.*
- 10) Der ved rørgennemføringer ikke spredes generende støj, fugt og lugt.*
- 11) De kan renses, betjenes og vedligeholdes i fornødent omfang. Renseadgange og komponenter, der kræver betjening, eftersyn eller vedligehold, skal være let tilgængelige, så dette kan ske på en hensigtsmæssig og forsvarlig måde.*
- 12) De holdes inden for ejendommen.*
- 13) Dækslers og afdækningers materialeegenskaber, styrke og bæreevne kan modstå den belastning, de udsættes for, og så der ikke sker personskader eller skader på andre afløbsinstallationer.'*

Som det fremgår af § 70 (vores fremhævelse med [understreget] tekst) kan afløbsinstallationerne udføres på anden vis end anført i DS 432 og fortsat være lovlige – så længe afløbsinstallationen kan bortlede tilfredsstillende.

Det er vores vurdering ud fra de foreliggende oplysninger, at vandet bortledes tilfredsstillende, idet hverken klager, rådgiver eller klagers VVS-installatører oplyser, begrundet og dokumenterer, at vandet ikke kan bortledes tilfredsstillende.

Vi må herefter lægge til grund at vandafløbet afledes tilfredsstillende, hvorefter der ikke er tale om et ulovligt forhold i henhold til BR18 og uagtet at DS 432 eventuelt ikke er fulgt.

Hvis klager konkret oplever, at vand ikke kan bortledes tilfredsstillende og/eller klagers VVS-installatører kan dokumentere med klar henvisninger til bestemmelse i BR18, at der er tale om et ulovligt forhold, vil vi naturligvis genoptaget realitetsbehandlingen af det anmeldte forhold.

For god ordnes skyld skal vi oplyse, at KE i forbindelse med deres klagebehandling foranledige kontakt til VVS-installatør 1, som umiddelbart heller ikke kunne bekræfte, at det var ulovligt og også efterspurgte henvisninger til lovregler for nærmere afklaring."

Klagerens repræsentant har i brev af 16/2 2023 til nævnet bl.a. bemærket:

"Klager har bedt Teknologisk Institut (TI) om at besigtige og udtale sig om de anmeldte VVS-installationer. Klager vedlægger rapport fra TI, hvoraf det fremgår, at det er TI's vurdering, at der er tale om ulovlige installationer flere steder i bygningen i overensstemmelse med klagers påstande herom.

...

Klager mener, at Gjensidige bør refundere klager udgiften til rapporten, idet Gjensidige ikke ville tage henvisningen til DS fra [klagerens VVS-installatør3] for gode varer og blev ved med at fremtøre og insistere på dokumentation, uanset det reelt er tilstrækkeligt at klager sandsynliggør, at der er tale om ulovlige VVS-installationer i bygningen.

Følgende kendelser støtter klager i forhold til at klager reelt blot skal sandsynliggøre en dækningsberettiget skade: [Kendelse nr. 77913], [Kendelse nr. 75418].

Klager mener at rapporten fra TI dokumenterer, at der er ulovlige VVS-installationer i bygningen. Klager mener derfor at vi er forbi Gjensidiges gentagne opfordringer til at dokumentere, hvad klager reelt blot skal kunne sandsynliggøre.

Ejerskifteforsikringen dækker ulovlige VVS-installationer og derfor bør Gjensidige anerkende at erstatte en udbedring af de ulovlige VVS-installationer i badeværelse og bryggers.

Klager bemærker at Gjensidige udelukkende har udført skrivebordsbesigtigelser

I forbindelse med klagers anmeldelse til ejerskifte- og husforsikringen har der aldrig været foretaget besigtigelse fra Gjensidiges side, hvor en bygnings- eller VVS-taksator er rekvireret til at besigtige og vurdere de anmeldte indvendige skader.

I forbindelse med den udvendige kloakskade sendte husforsikringen et kloakfirma til ejendommen og der blev udført en TV-inspektion, men kloakfirmaet besigtigede kun uden for og ikke de anmeldte indvendige skader.

Skadebehandlingen og vurderingen er fra Gjensidiges side alene foregået fra skrivebordet hos Gjensidige på trods af, at klager har opfordret Gjensidige til at foretage en egentlig og fysisk besigtigelse og ved selvsyn konstatere de anmeldte skader.

Det er naturligvis Gjensidiges eget valg, men klager mener, at det bør komme Gjensidige til skade i forbindelse med Ankenævnets vurdering, at Gjensidige ikke på noget tidspunkt har ønsket at foretage en fysisk besigtigelse af de anmeldte skader.

Klager henviser i den forbindelse til f.eks. kendelse 65655, hvor Ankenævnet udtalte kritik af et selskab, fordi selskabet ikke umiddelbart lod ejendommen besigtige:

...

Skadesagen har efterhånden verseret meget længe – uden Gjensidige har foretaget en fysisk besigtigelse. Det må derfor stå klart, at Gjensidige har fravalgt at foretage en fysisk besigtigelse af de anmeldte skader.

Manglende fald mod gulvafløb og nærliggende risiko for skade

Klager har taget et par tydeligere fotos, som bedre illustrerer den nærliggende risiko for vandskade i tilstødende bygningsdele af organisk materiale:

...

Der er en opkant på kun omkring 1 mm ind mod dørtrinet, så overgangen til badeværelset er udført af organisk materiale (dørtrinet af træ) og endnu en opkant i selve dørtrinet på omkring 8-9 mm inden overgangen til det tilstødende rum. Det er jo ingen sikring mod vandet kan trænge ind i dørtrinet af organisk materiale.

At der ikke er sket skade skyldes at badeværelset ikke benyttes som badeværelse, idet klager må benytte husets andet badeværelse for at undgå skade og at der ikke er indtrådt rørskade eller overløb fra gulvafløb, vask eller toilet.

Klager benytter ikke dette badeværelse, da klager er bange for at der sker skade. Brusebadet har således henstået ubenyttet i hele klagers ejertid, hvilken manglende brug naturligvis nedsætter risikoen, men risikoen er ikke elimineret helt blot fordi badeværelset ikke benyttes af klager på tidspunktet.

Endvidere har fald mod afløb og tilstrækkeligt høje opkanter til formål, at sikre, at der ved rørskade, overløb af stoppet håndvask og andre uheld ikke kan løbe vand ud og brede sig gennem organisk materiale med omfattende skade til følge. Hverken tilstrækkeligt fald eller tilstrækkelig opkant af uorganisk materiale er til stede i badeværelset. Dette blot for at nævne nogen af de nærliggende risici der er."

Selskabet har i brev af 7/3 2023 til nævnet bl.a. bemærket:

"Ad notat fra ekstern rådgiver

Vi noterer os, at notatet i det hele er udarbejdet på baggrund af klagers oplysninger om ny etableret badeværelse i 2012, hvorefter notatet tager udgangspunkt i BR10.

Det er fortsat vores opfattelse, at klagers oplysning om, at 'en nabo har sagt', at badeværelset blev

etableret i 2012 af udenlands arbejdskraft, ikke er et tilstrækkeligt sikkert oplysnings- og vurderingsgrundlag. Særligt henset til, at oplysningen ikke er i overensstemmelse med ejendommens BBR-oplysninger, sælgers egne oplysninger til tilstandsrapporten samt ejendommens salgsmateriale, jf. vores høringssvar 1, side 3.

Henset hertil samt manglende opfyldelse af opfordring bevirker, at vi må fastholde, at badeværelserne alene er moderniseret i 2019, hvorefter vurdering skal ske i overensstemmelse med BR18.

På den baggrund kan notatet fra ekstern rådgiver derfor ikke tages til indtægt i denne sag.

Da notatet ikke bibringer sagen ny afgørende oplysninger, kan vi ikke tilbyde at refundere klagers udgift.

Ad Klagers bemærker at Gensidige udelukkende har udført skrivebordsbesigtigelser

Vi er uforstående overfor klagers rådgivers betragtning, idet VVS-installatør 1 har været på adressen både uden- og indenfor (jf. også billeder i bilag E).

Derudover er der som anført af klagers rådgiver udført administrativ behandling og vurdering af taksator.

Henset til de konkrete anmeldte forhold er det vores opfattelse, at det anmeldte er tilstrækkeligt belyst ved det foreliggende grundlag, hvorfor yderligere besigtigelse ikke synes nødvendig. Vi noterer os i den forbindelse, at klagers ønske ikke er konkret begrundet, men af mere generel karakter. Vi mener i øvrigt ikke, at AK 65655 er sammenlignelige med nærværende sag.

Ad Manglende fald mod gulvafløb og nærliggende risiko for skade

Vi fastholder i det hele vores vurdering i høringssvar 1, side 3, 2. sidste afsnit, som i høj grad beror på klagers oplysninger i klageskrift side 4.

Det er i øvrigt vores opfattelse, at klagers billeder i klageskriftets side 4 giver et mere retvisende indtryk af dørtrinnet end det nu fremlagte billede (side 3).

Vi henviser i øvrigt til at brusebadet i sig selv har en opkant på ca. 17 mm uden inddragelse af faldet på gulvet.

Der er således ikke grundlag for at antage, at der sker overløb fra bruseniche. Der kan forekomme vandpjask, hvis der ikke benyttes bruseforhæng, men det må antages at være behersket og ikke i et omfang, som gør at der vil ske overløb til entre.

Vi noterer os i øvrigt, at fliser og fuger i det sorte badeværelse ikke bærer præg af vandpåvirkning, ligesom vi noterer os, at der heller ikke er tegn på, at der tidligere skulle være sket overløb til entre.

Afslutningsvist skal vi bemærke, at ejerskifteforsikringens skadebegreb i forsikringsbetingelsernes punkt 18.3 dækker 'aktuel skade' eller 'nærliggende risiko for skade, når der erfaringsmæssigt vil

Ankenævnet for Forsikring

18.

99000

udvikle sig en skade, hvis der ikke udføres særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller anden forebyggende foranstaltninger'. Dette forekommer os ikke påkrævet i nærværende tilfælde.

Skadebegrebet tager således ikke udgangspunkt i mere teoretiske betragtninger, som klagers rådgivers eksempler."

I brev af 25/3 2023 fra klagerens repræsentant til nævnet fremgår bl.a.:

"Gjensidige er ikke selv fremkommet med ekstern dokumentation for at klager ikke har ret

Gjensidige sidder igen bag skrivebordene og afviser blankt rapporten fra Teknologisk Institut. Det er reelt lige meget, hvad klager påstår, underbygger eller dokumenterer, så afviser Gjensidige blankt med de forhåndenværende argumenter, som klager har svært ved at relatere til virkeligheden.

Gjensidige har ikke selv besigtiget de pågældende skader inden for i bygningen, som der er uenighed om, selv om Gjensidige henviser til en besigtigelsesrapport fra den 11. marts 2022.

Den besigtigelsesrapport drejede sig om en anmeldelse til husforsikringen, som også er hos Gjensidige, hvor en kloakmester for en kort stund var inden for og tog to fotos af et afløb og af toiletet på det sorte (nyere udførte) badeværelse:

...

Her konstaterer hustaksator, at der ikke er nedgravet i den nødvendige dybde udvendigt. Det er en forsøgsmæssig udbedring skriver kloakfirmaet og derfor må kloakfirmaet samtidigt være klar over, at udbedringen ikke er helt som den bør være, altså en holdbar og korrekt udbedring.

Dette gælder også indvendigt, idet der umiddelbart blot er lagt fliser oven på eksisterende værelsesgulv, hvilket understøttes af den omstændighed, at der stort set ikke er nogen opkant ud mod det tilstødende rum til badeværelset.

Klager må derfor blot fastholde, at Gjensidige ikke har ulejliget sig ud for at besigtige de skader, som er anmeldt under ejerskifteforsikringen og som Gjensidige sidder bag skrivebordene og afviser. Billederne i besigtigelsesrapporten og teksten heri samt overskriften på bilag E dokumenterer klagers påstand.

Gjensidige bekræfter reelt selv den manglende besigtigelse i følgende citat fra i teksten på side 2, 3. afsnit i det seneste høringsvar fra den 7. marts 2023: *'som i høj grad beror på klagers oplysninger.'*

Det bør reelt komme Gjensidige til skade ved ankenævnets vurdering, at selskabet har fravalgt at besigtige de indvendige skader, som er anmeldt til ejerskifteforsikringen. Gjensidiges svar bærer derudover også et klart præg af manglende kendskab til de faktiske forhold i bygningen.

Klager henviser f.eks. til ankenævnskendelserne, hvor Ankenævnet tidligere har kritiseret selskaber for lignende situationer: [Kendelse nr. 94367]. [Kendelse nr. 65655]

Det er vel i princippet heller ikke helt foreneligt med god forsikringsskik, at et selskab helt undlader at besigtige skader i forbindelse med – i det mindste – klagen til selskabets klageansvarlige.

Hos Gjensidige er vurderinger sket bag skrivebordene hver gang selskabet har behandlet sagen og behandlinger er sket ud fra, hvad Gjensidige formoder og ikke om hvordan det reelt forholder sig.

Udtalelse fra genbo

Klager har bedt genboen om en vidneudtalelse, fordi genboen har boet over for i en længere år-række og har været i huset i sælgers ejertid.

Klager mener, at genboens udtalelse dokumenterer, at det forholder sig som klager påstår i forhold til tidligere ejers udførelse af det sorte nyere badeværelse, som er udført, hvor der tidligere var almindeligt værelse:

'Som genboer til [klagerne] – boende ..., kan jeg herved bekræfte, at deres huset oprindeligt kun havde et badeværelse, og at dette badeværelse (i dag det grå badeværelse) var beliggende mod deres have i østlig retning.

Jeg kan ligeledes bekræfte, at den tidligere ejer/sælger af ejendommen omkring 2010-2012 etablerede et ekstra badeværelse mod nord (det sorte badeværelse). Dette badeværelse blev etableret i et oprindeligt børneværelse. Jeg har personligt selv været inde i børneværelset for mange år siden. Jeg kan også bekræfte, at det sorte badeværelse er blevet udført af sælgers egne ansatte, som var af [udenlandsk] oprindelse.'

Klager mener ligeledes, at stikkontakten inde bag en væg, hvorpå toiletskålen hænger – tæt på kloak afløb og vandinstallation – taler et tydeligt sprog om, at der har været et værelse tidligere, da man ikke placerer en stikkontakt dette utilgængelige sted i et badeværelse.

Klager henviser til, at det af byggesagsmappen på side 7 fremgår, der ansøges om vandstikledninger og vandinstallation i juli 1996 til et badeværelse. Bygningen godkendes derfor i november 1997 udført med et badeværelse:

...

Det oprindelige hjørnebadeværelse (kaldet det grå badeværelse) er markeret med gul farve og udført i 1997.

I 2019 er det grå hjørnebadeværelse moderniseret. Det badeværelse er ikke det samme badeværelse, som klager anmelder, at der er diverse skader i.

Dette her er blot for at sikre den rette forståelse af placeringer og årstal for udførelse af det badeværelse, som klagesagen drejer sig om og som er markeret med rødt kryds i plantegningen herover. Kaldet det sorte badeværelse af klager.

Tegningen viser tydeligt, at der var et almindeligt værelse i 1997 i bygningen (markeret med rødt kryds, som i dag er ombygget til badeværelse (kaldet det sorte badeværelse). Der blev ikke søgt byggetilladelse til at ombygge til badeværelse, hvilket der er krav om, når et almindeligt værelse ændres til badeværelse/vådrum.

Sælger burde have søgt byggetilladelsen, fordi der blev udført kloak- og VVS-arbejder, der på udførelsestidspunktet krævede byggetilladelse, når et almindeligt rum skiftede anvendelse/udnyttelse til et badeværelse med nye gulvafløb og toilet med dertilhørende vandinstallationer og kloak.

Basisdækningen på ejerskifteforsikringen indeholder en dækning for ulovligt udførte VVS-installationer.

Som det fremgår af genboens erklæring/udtalelse er børneværelset omdannet til badeværelse i sælgers ejertid ved hjælp af [udenlandsk] arbejdskraft fra sælgers eget firma.

Salgsopstillingen og det oprindelige badeværelses nuværende udseende og indretning bekræfter, at dette er moderniseret i 2019:

...

Det grå hjørnebadeværelse (som ikke er en del af skadesagen) blev som oplyst i byggesagsmappen etableret med badekar i 1997. Dette badekar blev i forbindelse med renoveringen af badeværelset udskiftet i 2019.

Gjensidiges udbedring under husforsikringen overholder ikke kravene om 75 cm dybde

Husforsikringen hos Gjensidige har ikke selv udvendigt overholdt 75 cm dybde i forbindelse med den udvendige udbedring, fordi arbejdet skulle passes sammen med det røde rør, der stikker ud midt i soklen, som heller ikke er lagt tilstrækkelig dybt. Den omstændighed, at der ikke er sket frostskaade på det synlige røde rør, er ikke en acceptabel undskyldningsgrund for at kalde det lovligt, for røret er ikke anvendt lovligt indvendigt og ligger ikke i den dybde en sådan rørføring i øvrigt skal ligge.

Endvidere henviser klager til de argumenter, som klager allerede har skrevet i klagens forløb og gentager ikke disse.

Manglende fald mod gulvafløb

Gjensidige henviser til at brusebadet i sig selv har en opkant på ca. 17 mm, altså kun 1,7 cm, hvilket ikke er ret meget. Hertil kommer en opkant på 2 mm fra badeværelse og ud til gangen - i alt svarende til en samlet opkant på 19 mm (1.9 cm). Den samlede opkant bør være 30 mm (3 cm).

Det ændrer i øvrigt fortsat ikke, at vand fra badeværelset nemt kan få adgang til det tilstødende rum både hvis badeværelset benyttes til badning eller der sker rørskade, utæthed i samlinger fra den ulovlige VVS-installation ved vasken gående ud gennem væggen til bryggers, overløb fra vask eller toilet.

Dette blot for at nævne en række af de eksempler/realistiske situationer, som reelt samtidigt begrundes, hvorfor der skal være en tilstrækkelig opkant ud mod tilstødende rum i et badeværelse med vandinstallationer samt direkte og in-direkte vandpåvirkning.

Det siger sig selv, at så længe alt andet virker efter hensigten, altså ingen rørskader, utætheder ved rørsamlinger, overløb fra toilet og vask eller opstuvning i gulvafløb ikke sker ud over at klager undlader at benytte brusebadet, så er der ikke et problem, men er det virkelig meningen at det alene skal bero på tilfældigheder, at der ikke er sket skade og at klager ikke bruger det brusebad, som ejendommen er købt med i dette badeværelse.

Gjensidige henviser til, at BR10 er funktionsbaseret og det er korrekt, men samtidigt skal bygningskonstruktioner naturligvis stadig være udført på en måde, så de ikke kan blive årsag til skade på bygningen. Dèt siger sig selv og det er også sådan at BR10 skal læses. I modsat fald er der slet ikke behov for et bygningsreglement. Der skal også stadig søges byggetilladelse til at ændre et almindeligt værelse til et badeværelse lige som vandinstallationer og kloakarbejder naturligvis skal udføres lovligt og af autoriserede VVS-/kloakfirmaer. Dèt er ikke sket. Klager har løftet sin bevisbyrde.

Klager undrer sig over, at skrivebordstaksatoren (i bilag L til høringssvar af 7/3 2023) på trods af at sagen har verseret meget længe hos Gjensidige, kun har haft kendskab til afløbet ud af bygningen som ikke er udført i frostfri dybde og først nu forstår, at klagen også omhandler afløb fra bruseniche. Tilsyneladende har skrivebordstaksatoren fortsat ikke forstået, at klagen derudover også omhandler afløb fra håndvask i badeværelset gennem væg og til og med afløbstilslutning i gulv afløb samt manglende opkant på badeværelset.

Dèt skyldes ikke klager, idet klager fra begyndelsen har gjort Gjensidige klar over disse punkter, men at Gjensidige ikke helt har forstået, hvad skaden drejer sig om. Det er hvad der sker, når Gjensidige alene beror deres skadebehandling på skrivebordsvurderinger formentlig af økonomiske hensyn.

Udførelsen af badeværelsets gulvfald og opkanter kendetegner netop kravene om, at der ikke må kunne ske skade. Der er både af den og de andre grunde en nærliggende risiko for skade på det tilstødende rum – ikke kun, men også ved almindelig brug af badeværelsets bruseniche.

Fordi klager har været obs på netop ikke at benytte brusebadet og fordi de ulovligt udførte rørinstallationer endnu ikke har lækket og fordi der endnu ikke har været en opstuvning i toilet eller gulvafløb (*hvilket meget vel kunne have været sket i forbindelse med rotteforekomsten på ejendommen, da rotter - hvis de kommer i kloaksystemer - kan forårsage blandt andet dette*), beror det på helt tilfældigheder, at der ikke er allerede èr sket skade på tilstødende gulvbelægning.

Der er for klager at se ikke tvivl om, at med den dokumenterede alt for lille opkant ud til gang med trægulv, er der en indlysende nærliggende risiko for, at der vil ske en skade ved de nævnte skadesituationer, da der intet er til at forhindre dette i overgangen mellem de to rum. Den for lille opkant i brusenichen gør ikke risikoen for vandskade mindre.

Udgiften til Teknologisk Institut (TI)

Faktura fra TI vedlægges og klager har betalt fakturaen [på 6.250 kr. inklusiv moms]. Klager beder om at få beløbet refunderet fra Gjensidige.

Det er klagers opfattelse, at resultatet af undersøgelsen fra TI er mere vidtgående og omsiggribende end de oprindelige tilbud, som klager tidligere fremsendte i klagesagen. Klager mener, at der bør ske en udbedring i henhold til TI's rapport."

Hertil har selskabet i brev af 16/5 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Ad Gjensidige er ikke selv fremkommet med ekstern dokumentation for at klager ikke har ret
Indledningsvist skal vi oplyse, at notatet fra klagers rådgiver (Teknologisk Institut) er udarbejdet på

baggrund af BR10 og ikke BR18, hvorfor notatet allerede af den grund ikke har relevans for ejerskifteforsikrings dækning for ulovlige VVS-forhold, da forsikringsbetingelsernes punkt 18.2 bl.a. angiver:

'Forsikringsdækning efter dette punkt forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- eller udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til selskabet' (vores understregning)

Da forholdet anmeldes i 2022 skal forholdet uanset hvornår VVS-installationerne er opført, udført eller for den sags skyld moderniseret også være ulovlige i henhold til BR18. BR18 er funktionsbaseret og da installationerne er funktionelle foreligger der ikke ulovlige forhold, jf. også tidligere høringsvar.

Vi fastholder, at det anmeldte er besigtiget og belyst i tilstrækkeligt omfang af VVS-installatør 1, således at taksator, som i øvrigt selv er uddannet VVS'er, efterfølgende kan behandle og vurdere sagen på det foreliggende og ved telefonisk kontakt med VVS-installatør 1. Vi mener ligeledes at de påberåbte kendelser ikke er sammenlignelige.

Ad rapport fra VVS-installatør 1 (bilag E)

Vi forstår, at klager har engageret VVS-installatør 1 til at forestå udbedring af skaden under husforsikringen og dette er udført og afregnet.

Vi kan forstå, at den 'den forsøgsmæssige udbedring' består i, at VVS-installatøren 1 vil udbedre med en lokal opgravning, var det ikke muligt, måtte mere af ledningen blotlægges. Der er således ikke tale om et forsøg i forhold til selve reparationen. VVS-installatør 1 har i øvrigt bemærket, at kloakforholdene ikke har relation til skadedyr (rotter).

Forholdene uden for ejendommen kan ikke tages til indtægt for forholdet omkring fald og opkant i selve badeværelser. Vi fastholder, at disse forhold om fald og opkant er tilstrækkeligt belyst, herunder fint illustreret ved klagers egne billeder.

Ad udtalelse fra nabo

Det er vores opfattelse, at en udtalelse af denne karakter fra en nabo om lovlige/ulovlige forhold ikke kan tages til indtægt i en Ankenævns sag, som alene behandles på et skriftligt grundlag og som vi, som indklagede, ikke har mulighed for at kommentere mv.

Vidneforklaring må ske for Retten, mener klager, at vidneforklaringen er af afgørende betydning for sagens afgørelse om etablering af badeværelset samt lovligheden af udført arbejde, må klager anlægge sag ved domstolen eller anmode nævnet om en § 4-afgørelse.

Ad stikkontakt

Det er ikke i sig selv usædvanligt at udføre stikkontakt på et badeværelse. Forholdet kan ikke i sig selv dokumentere, at der er tale om et badeværelse, som er etableret uden byggetilladelse.

På samme måde dokumenterer den vedlagte blanket for byggesagen ikke, at der er udført et badeværelse uden byggetilladelse. Da byggetegningerne kan være justeret sidenhen, ligesom der også efter opførelsen kan være sket ændringer.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke i sig selv ulovlig bygningsindretning. Hertil kommer, at ulovlighedsdækningen under ejerskifteforsikringens dækning er begrænset i forsikringsbetingelsernes punkt 18.1. og 18.2, og hvor det, som nævnt i indledningen, er et krav, at ulovligheden bestod både på op-/udførelstidspunktet og anmeldelsestidspunktet, jf. tidligere høringssvar i det hele.

Ad Gjensidiges udbedring under husforsikringen overholder ikke kravene om 75 cm dybde

Vi er ikke bekendt med, at den udførte reparation under husforsikringen ikke skulle være korrekt udført, vi forstår også at hverken VVS-installatør 1 eller taksator har modtaget henvendelse om et sådan forhold. Klager har selv engageret og forestået kontakten omkring reparationen med VVS-installatør 1. Klager skal derfor selv reklamere til VVS-installatøren 1 hvis der er mangler eller utilfredshed i øvrigt, vi har alene opgjort den forsikringsmæssige dækning samt afregnet i overensstemmelse hermed."

Heroverfor har klagerens repræsentant i brev af 30/5 2023 til nævnet bl.a. bemærket:

"BR18 er lige som BR10 funktionsbaseret, men det betyder ikke, at autorisationsarbejder kan udføres efter for-godt-befindende, så længe 'skidtet' holder. Der er en grund til, at det kræver autorisation at udføre visse slags VVS-og kloakarbejder. Udføres sådanne autorisationsarbejder af personer med eller uden autorisation og udføres arbejdet forkert, så der pr. definition tale om en ulovlig VVS-/kloakinstallation i bygningen.

I modsat fald er det jo fuldstændigt ligegyldigt med at Sikkerhedsstyrelsen har en autorisationsordning, hvis det ingen betydning har.

Autorisationsarbejde skal naturligvis udføres af personer med autorisation til at udføre arbejder, der kræver autorisation ligesom autorisationsarbejder naturligvis skal udføres i henhold til de standarder og normer, der gælder for de respektive autorisationskrævende arbejder.

Det kan undre klager, at Gjensidige i den grad udfordrer Sikkerhedsstyrelsens regler på området.

Det fremgår af Autorisationsloven, at:

'§ 1. Loven har til formål at sikre, at installationer på området for el, vvs og kloak udføres og serviceres korrekt af hensyn til sikkerhed, sundhed og miljø.

...

§ 5. Vandinstallationer samt afløbsinstallationer over terrænhøjde og i bygninger må kun udføres og serviceres af vvs-installatørvirksomheder, der har opnået autorisation efter § 9, stk. 1, eller delautorisation efter § 10, stk. 1, til det pågældende arbejde.

Stk. 2. Vandinstallationer regnes fra og med tilslutning til og frakobling fra forsyningsledning og omfatter hele installationen inklusive armaturer og installationsgenstande, medmindre tilslutningen sker til et forsyningsanlæg for en enkelt privat forbruger.

...

§ 7. Afløbsinstallationer og afløbsanlæg i jord til og med gennemføring i gulv, fundament eller ydermur mod jord og dertil hørende kloakledninger må kun udføres og repareres af kloakmestervirksomheder, der har opnået autorisation efter § 9, stk. 1.

Stk. 2. De autorisationskrævende arbejder regnes fra og med tilslutningen til hovedkloak og omfatter stikledninger, anlæg til rensning af spildevand og anlæggenes afløbsledninger, nedsivningsanlæg til regnvand, regnvandsledninger tilsluttet offentligt regnvandssystem, tryk- og vakuumafløbssystemer, samletanke og bygnings- og omfangsdræn.'

Klager har påvist, at der er tale om arbejder, der ikke er udført i overensstemmelse med, hvordan sådanne installationer – som klager har anmeldt til ejerskifteforsikringen – skal udføres, hvilket rapporten fra Teknologisk Institut dokumenterer.

Det er TI's vurdering og konklusion, at:

'Vurdering

Afløbene fra WC og afløbsrenden i selve badeværelset er ikke sikret mod temperaturpåvirkninger (frostsikret) jf. DS 432:2009 afsnit. 2.1.2.1 og afsnit 2.3.7 eller mod fysiske påvirkninger jf. DS 432:2009 afsnit. 2.1.2.2.

Afløbene fra håndvasken samt afløbsrenden i brusekabinen er tilsluttet et gulvafløb i et andet rum uden nær brugsmæssig tilknytning til badeværelset, hvilket er i strid med DS 432:2009 afsnit 4:10:4 samt 4.10.5.

Der er også udført en dimensionsreduktion i løbsretningen, hvilket er i strid med DS 432:2009 afsnit 5.4.

Jf. det ovenstående er det undertegnede vurdering, at det udførte afløb fra badeværelset ikke er udført i overensstemmelse med daværende byggelovgivning, og dermed må anses for at være ulovligt.

Den optimale måde at udføre afløbet fra håndvask/afløbsrende i brusekabinen vil efter undertegnede mening, være at føre ledningerne undergulvet i badeværelset og direkte ud (i frostfri dybde) til afløbsinstallationen uden for bygningen.'

Klager må derfor fastholde, at der er udført ulovlige VVS-/kloakinstallationer i bygningen samt at disse bør lovliggøres og udgiften hertil erstattes af ejerskifteforsikringen hos Gjensidige.

Gjensidige skriver i klagesvaret, at klager selv har engageret VVS-installatør 1, som er det samme firma som hedder Dèt er ikke korrekt.

VVS-installatør 1 er rekvireret af Husforsikringen hos Gjensidige i egenskab af netværkstaksator. Klager må afvise påstanden fra Gjensidige om at det er klager, der har engageret VVS-installatør 1, som er netværkstaksator fra et samarbejdende kloakfirma – fra Scalepoint går klager ud fra.

Gjensidige har rekvireret og betalt for VVS-installatør 1's arbejde uden for bygningen over husforsikringen.

Gjensidige oplyser sig uvidende om, at den udførte reparation under husforsikringen ikke skulle være korrekt udført i 75 cm frostfri dybde, men her må klager blot henvise til den korrespondance, som klager har haft med Gjensidige både før og under klagen til Ankenævnet, som vel næppe burde efterlade Gjensidige i tvivl her klagers problem udvendigt og indvendigt.

Klager undrer sig over, hvor Gjensidige har oplysning fra VVS-installatør 1 om, at kloakforholdene ikke har relation til skadedyr/rotter. Det fremgår ikke af den besigtigelsesrapport som [kloakfirma] har udarbejdet for Gjensidige. Derimod bekræfter besigtigelsesrapporten fra [kloakfirma] netop, at der har været tale om en rotte i badeværelset:

...

Det må være nærliggende at antage, at var det tilfældet, at det ikke relaterede sig til den konstaterede forekomst af en rotte inde i badeværelset, da havde VVS-installatør 1 (netværkstaksator) beskrevet dette i besigtigelsesrapporten over for husforsikringen.

[Kloakfirma] – udsendt af Husforsikringen hos Gjensidige konstaterer selv, at den rørledning, som kommer ud gennem fundamentet ikke ligger i frostfri dybde på 75 cm. Det er således ikke en udkommenteret påstand, som klager er kommet med.

Klager kan blot konstatere, at rørledningen efter udbedringen af skaden udvendigt fortsat ikke er lagt i 75 cm dybde, hvilket normalt ville være tilfældet, hvis udbedringen skulle være udført i overensstemmelse med retningslinierne for den dybde kloakrøret skulle lægges i. Det er dog husforsikringens anliggende og ikke ejerskifteforsikringens anliggende som klager har forstået det. Husforsikringen må således forholde sig til problemstillingen udvendigt efter den udførte udbedring.

Forløbet af rottekonstateringen er følgende:

Klager ... hørte første gang pive-puslelyde fra det sorte badeværelse bag det væghængte toilet. Der er ingen tvivl om, at rotterne var i kloakken bag det væghængte toilet. Det kunne [kloakfirma] også bekræfte på den video, der blev optaget af kloakfirmaet.

Dagen/aftenen efter fandt rotten vej til det bagerste badeværelse (altså det grå badeværelse), hvor den 1. nat åd klagers gamacher. Det er ikke afklaret, hvordan rotten kom ud af kloakken bag det væghængte toilet og ind i selve boligområdet.

Rottefængereren satte næste dag en rottefælde op på det grå badeværelse og om aftenen hørte [klageren] lyde fra det grå badeværelse, hvor [klageren] kunne se rotten ind gennem vinduet fra haven og ind. Om natten gik rotten i fælden og næste formiddag kom rottefængereren forbi og aflivede rotten.

Når det fremgår af Kloakfirmaets rapport: '2. Rotten er ved det bagerste WC ingen skade' - så er det et udtryk for, at [kloakfirma] på videoen ikke kunne se spor efter rotter i kloakken ind til det grå badeværelse. Rotteaktiviteten – forinden rottens besøg i det grå badeværelse – var i det sorte badeværelse.

Klager oplever, at Gjensidige i klagen over ejerskifteforsikringen medinddrager husforsikringens dækningsløsning. Det vil i princippet være en klagesag for sig selv i så fald. Klager har ikke – endnu – klaget til Ankenævnet over husforsikringens dækningsløsning udvendigt, men derimod over ejerskifteforsikringens afvisning af at erstatte indvendigt ulovlig kloak, vandinstallation og el frem til fundamentets yderkant.

Klager gør opmærksom på, at dybden af rørlægningen hele tiden har været anmeldt til ejerskifteforsikringen som en ulovlig kloakudførelse indvendigt, idet klager var klar over, at husforsikringen

'kun' dækkede udvendigt og husforsikringen udvendigt valgte at etablere i en dybde der ikke var 75 cm. Der er intet nyt oplyst fra klager i klagesagen dñ forbindelse.

Klagen går stadig på ejerskifteforsikringens afvisning af indvendige ulovlige kloak-/sanitet-/rørinstallationer samt ulovligt el i forbindelse med udførelsen af badeværelset. Derudover manglende fald og en nærliggende risiko for skade på tilstødende trægulv gennem dørtrin – stort set i niveau og udført i organisk træ.

Det er klagers opfattelse, at både BR10 og BR18 ingen steder fritager for, at autorisationsarbejder i henhold til: Bekendtgørelse af lov om autorisation af virksomheder på el-, vvs- og kloakinstallationsområdet – ikke behøver at være udført lovligt blot installationerne fungerer. Autorisationsarbejde skal udføres af autoriseret installatør og derudover udføres korrekt, så lovgivning/normer er overholdt.

Blandt andet Bolius oplyser herom:

'Hvad må du selv udføre på badeværelset?'

Det kan være bedst at få arbejdet i badeværelset udført af professionelle, men hvis du alligevel laver dele af arbejdet selv, skal du være opmærksom på, at der er regler for, hvad du selv må udføre.

De faste dele af el-, vvs- og afløbsinstallationer skal autoriserede håndværkere som hovedregel udføre for, at de er lovlige.

Næsten alt kloakarbejde skal udføres af en autoriseret kloakmester. I byggemarkeder kan du købe en masse el- og vvs-tilbehør, som du ikke selv må montere – så du kan altså ikke gå ud fra, at det er i orden at lave det selv, blot fordi du kan købe tingene!'

Det er ganske enkelt en misforståelse eller muligvis en misfortolkning fra Gjensidiges side, som i så fald Ankenævnet så at sige 'køber ind på' dñ argumentation, vil overflødiggøre eller udhule den udvidelse af VVS-/kloakdækningen på ejerskifteforsikringen, der blev medtaget under ejerskifteforsikringens basisdækning tilbage i 2012, hvor ejerskifteforsikringens dækning blev revideret.

Det har ganske enkelt ikke været intentionen med at udvide ejerskifteforsikringens standarddækning med blandt andet ulovligt VVS/kloak inden for fundamentets yderkant, at boligkøbere dermed alligevel skulle acceptere, at VVS- og kloakarbejder – som burde være udført korrekt og dermed lovligt af autoriserede installatører, alligevel ikke behøver være udført korrekt og af autoriserede installatører.

Tværtimod var der et ønske om, at sådanne ulovlige arbejder blev lovliggjort i de boliger, som forbrugerne købte.

'Hvad betyder autorisation på vvs, kloak og el? Af hensyn til både sikkerheden, sundheden og miljøet er udvalgte installationsopgaver omfattet af et krav om autorisation. Det betyder, at det kun er autoriserede installatørvirksomheder, som må udføre det pågældende arbejde.

[Link til Sikkerhedsstyrelsens hjemmeside]'

*'Autorisationen betyder, at installatøren er godkendt af Sikkerhedsstyrelsen til at udføre arbejdet. At det kræver autorisation for at udføre arbejdet, skyldes, at det dækker over områder, hvor det kan få fatale følger, hvis arbejdet ikke er udført korrekt.
[Link til VVS Danmarks hjemmeside]'*

Det ønsker Gjensidige så efterfølgende at kunne gradbøje til skade for forbrugere med ejerskifteforsikring hos Gjensidige – i dette tilfælde klager.

Klager må bare konstatere, at det er en uenighed, der alene lader sig afgøre med Ankenævnets mellemkomst og at parterne derfor bør overlade fortolkningen, vurderingen og konklusionen til Ankenævnet.

Klager minder om, at ankenævnsklagen drejer sig om ejerskifteforsikringens afvisning af dækning af skader/forhold inden for fundamentets yderkant, som er fejlføre VVS-/kloakarbejder, der kræver autorisation.

Det er således ikke husforsikringens dækning, som denne klagesag drejer sig om, men det bør naturligvis ikke afholde Gjensidige fra selv at undersøge de faktiske forhold nærmere omkring husforsikringen internt, herunder om udbedringen som husforsikringen rekvirerede og betalte for, er udbedret korrekt eller som klager påstår ikke er udbedret korrekt.

Klager har sandsynliggjort over for Gjensidige og Ankenævnet, at det er overvejende sandsynligt at arbejdet indvendigt er udført uden autorisation, men uanset om det er udført med eller uden autorisation, så skal det udførte arbejde være lovligt udført, altså opfylde de krav og normer der gælder i forbindelse med udførelsen, hvilket arbejderne ikke gør.

Udtalelse fra nabo

Uanset hvor ubelejligt det måtte være for Gjensidige, så er det således at vidneerklæringer kan indgå i klagesagers behandling hos Ankenævnet lige som der også undtagelsesvist kan gives lov til fremmøde for Ankenævnet i særlige tilfælde.

Der er dog ikke her tale om et så særligt tilfælde i denne klagesag, at det ligefrem kalder på en anmodning om fremmøde for Ankenævnet.

Idet vidneerklæringen er skriftlig kan den indgå i den skriftlige proces, der er i en klagesag. Det er også anvendt i andre ankenævnsager.

Det er klagers opfattelse, at Ankenævnet på vanlig kompetent vis naturligvis også kan afgøre denne klagesag.

Det vil i øvrigt være en uheldig situation for Gjensidige som klager ser det, om Gjensidige under husforsikringen skulle give den retshjælpsdækning, som en § 4-afgørelse typisk medfører pr. automatik til sagens videreførelse ved retten, fordi i så fald kendelsen kommer til være en § 4-afgørelse vil klager benytte sig af den mulighed.

Klager minder dog om, at Ankenævnet er et kompetent tvistløsningsorgan og det ikke er hensigten blot at henvise til domstolsbehandling i klagesager, som i princippet kan behandles af Klagenævnet, hvilket klagers klagesag kan.

Klager må derfor fastholde, at der i henhold til Ankenævnets praksis – der bekræfter at Ankenævnet kan lade en vidneerklæring indgå i ankenævnsagens behandling – sker en realitetsbehandling af klagen inklusive vidneerklæring hos Ankenævnet: [Kendelse nr. 93853], [Kendelse nr. 85180].

Herudover er der en række autoskade-klagesager, som ligeledes har involveret vidneerklæringer.

Klager gør opmærksom på, at der i øvrigt er en anden nabo, der også gerne – på tro og love – underskriver en vidneerklæring, som bekræfter at toilettet/badeværelset er etableret omkring 2010-2012. Også dette vidne er villig til at afgive en vidneforklaring i retten om det skulle blive nødvendigt. Dette blot til almindelig orientering for Gjensidige på dette tidspunkt.

Stikkontakt i badeværelset

Det er i sig selv både usædvanligt og ulovligt, at have en stikkontakt placeret det pågældende sted i badeværelset. At stikkontakten er placeret dette sted skyldes at der tidligere har været et almindeligt værelse. Se klagers tidligere forklaring herom.

Derudover ses det også, at der formentligt er lagt klinker oven eksisterende værelses-gulv af træ henset til den manglende opkant i badeværelset, hvilken belægning har medført at dørtrinnet af organisk træ ikke yder nogen videre niveauforskel:

Overgangen til dørtrin af organisk træ er stort set i niveau med klinkegulvet. En sådan overgang bør i øvrigt ikke udføres i organisk træ.

Sammenholdes disse oplysninger med det uautoriserede VVS- og kloakarbejde generelt samt vidneerklæringen fra en af to naboer, der gerne står frem, så mener klager at der er sammenlagt en tilstrækkelig dokumentation for, at der her er udført et ulovligt badeværelse, som – i øvrigt – heller ikke ses i byggesagens akter, hvor det omhandlede værelse blot står som et almindeligt værelse, se klagebrevet:

...

Alm. værelse og altså ikke et oprindeligt vådrum/badeværelse.

Klager har i sidste uge kontaktet Teknisk Forvaltning i [kommune]. Byggesagsbehandleren kunne oplyse klager om, at man i [kommune] gerne må lave ændringer (som f.eks. at ændre et værelse til et badeværelse) uden at søge tilladelse her til hos [kommune]. Det er tilladeligt, så længe man holder sig indenfor husets eksisterende rammer – og diverse autorisationsarbejder er udført inden for reglerne.

På kommunen kunne byggesagsbehandleren også oplyse klager om, at BBR-meddelelsen først er blevet ændret til, at huset har to badeværelser i december 2020, altså lige inden klager købte huset i januar 2021.

Så det at huset har to badeværelser er først blevet officielt i forbindelse med at sælger sætter huset til salg. Dette dokumenterer ikke i sig selv klagers påstand, men det støtter og sandsynliggør, at klager har ret i sin påstand om badeværelset er udført senere – altså efter husets oprindelige opførelse.

Det har således stadig klart formodningen for sig, at sælger blot har ændret værelsets anvendelse fra almindeligt værelse til vådrum, herunder at arbejdet er udført af udenlandsk arbejdskraft uden autorisation. Sælger har heller ikke selv autorisation og uanset autorisation eller ikke autorisation, skal arbejdet være udført lovligt. Vidneerklæringen fra en nabo støtter klager dette synspunkt.

Udførelsen af VVS- og kloakinstallationerne samt el-arbejdet var ulovlig på det tidspunkt, hvor det blev udført. Det var ulovlig på anmeldelsestidspunktet allerede af den grund, at det er uautoriserede som har udført autorisationsarbejde og det derudover er udført forkert/ulovligt. Det er i øvrigt også stadig ulovligt den dag i dag.

...

Lidt omkring tilbudssituationen

Klager vedlægger de modtagne tilbud til brug for Ankenævnets vurdering og afgørelse.

...

Der er 3 tilbud fra:

[Klagerens VVS-firma2]	i alt	kr. 40.000,00 incl. moms
[Murmester]	i alt	kr. 93.750,00 incl. moms
[Kloakfirma]	i alt	kr. 73.965,13 incl. moms
I alt		kr. 207.715,13 incl. moms

Og derudover tilbuddet fra [kloakfirma], som er Gjensidiges netværkstaksator, se længere nede i dette brev på side 12.

OBS: Murmesterens priser er givet ud fra, at der vælges almindelige klinker på gulvet. Klager har i dag natursten, som er væsentligt dyrere end de anslåede 350,- pr. m². Tilbuddet bør derfor lyde på natursten, så klager stilles som om skaden ikke var sket.

Der mangler tilbud fra tømrer, hvor han fjerner og reetablerer den skrå væg, hvorpå toilet og cisternen sidder/hænger – med efterfølgende tapetsering og maling.

Der mangler tilbud på fjernelse af stikkontakt af elektriker nede bag samme væg og etablering af en ny stikkontakt et andet sted i badeværelset.

Reetablering af den skrå væg inklusive tapetsering og maling samt el-arbejdet forventes at beløbe sig til omkring 10.000 + moms.

Endelig mangler der tilbud på, at få korrekt lukket huller i væg fra rørføringer fra brus og håndvask ud til bryggerset, idet dette er en del af udbedringen af skaden, men ikke ses at være med i de indhentede tilbud.

Tilbuddet fra [kloakfirma] medsendes til Ankenævnet. Dette firma er jo oprindeligt rekvireret af Gjensidige og benævnes nu af Gjensidige som VVS-firma 1. For at undgå eventuelle misforståelser præciserer klager derfor over for Ankenævnet at [kloakfirma] og VVS-firma 1 er ét og samme firma.

Klager tog ekstraordinært [kloakfirma]/VVS 1 ud for at dette firma kunne afgive et tilbud på udbedringen, fordi klager ønskede at få et tilbud ind på udbedringens omfang og pris fra Gjensidiges faste samarbejdspartner/netværkstaksator.

Ankenævnet for Forsikring

30.

99000

Gjensidige har tidligere oplyst, at [kloakfirma]/VVS 1 har givet pris, på at udbedringsarbejdet ville koste 28.000 kroner, men når klager selv kontakter netværkstaksatoren og indhenter et egentligt tilbud, er omfang og pris i stedet for 61.000 kroner, altså mere end fordoblet.

Klager har aldrig set det omtalte tilbud på omkring kun 28.000 kroner, som Gjensidige indhentede, men Gjensidige har skrevet om tilbuddet i deres brev fra den 25. september 2022, hvor Gjensidige tilbød klager omkring 5.000 kroner til fuld og endelig afgørelse af sagen. Klager henviser til og citerer fra det nævnte brev:

'Vi må dog i tillæg hertil bemærke, at kloakfirmaet til os har oplyst, at det alene er konstateret, at kloakledningen uden for fundamentet ikke ligger i frostfri dybde, men at det endnu ikke er påvist, at dette også er gældende indenfor. Samtidig har kloakfirmaet også oplyst, at der ikke er krav om ledningsdybde indenfor, da huset er opvarmet.

Tilsyneladende er der ikke tale om et ulovligt forhold i relation til placeringen af afløbsledningen inden for fundamentet.

Kloakfirmaet har oplyst en udbedringspris på 28.550 kr. inkl. moms for udhugning af fundament og udgravning til brønd for frostfri dybde.

Kloakfirmaet oplyser også, at den del af udbedringsarbejdet, som er beliggende inden for fundamentet (opgravning og indhugning på bagside af fundamentet, og dykning af røret) ud af 28.550 kr. udgør 10.781,25. Herfra skal fratrækkes forsikringstagerens selvrisiko på 5.300 kr. pr. skade. Under hensyntagen til at Skadesafdelingen kunne have været mere klar i formuleringen, og særligt under hensyntagen til sagens mindre beløb er vi i den konkrete sag indstillede på at dække udgifterne på 10.781,25 kr., som vedrører den del af udbedringen af kloakledning, som er beliggende indenfor husets fundament jf. ovenstående tilbud fra Kloakfirmaet, således at forsikringstager selv kan føre kloakledning til frostfri dybde ude på grunden. Fra beløbet på 10.781,25 skal der fratrækkes forsikringstagers selvrisiko på 5.300 kr. dvs. at der kommer i alt til udbetaling 5.481,25 kr. inkl. moms

Beløbet på 5.481,25 kr. kan udbetales mod fremsendelse af faktura på udført arbejde fra moms-registrerede fagmænd'.

...

Det undrer klager, at der kan komme et så lille tilbud på udbedringen fra Gjensidige i klagesvaret fra den 25. september 2022 uden tilbuddet blev vedlagt klagesvaret samtidigt med, at tilbuddet blev mere end dobbelt så dyrt, da klager få måneder senere beder selv samme firma besigtige og afgive et tilbud på samme udbedring."

Selskabet har herefter i brev af 27/6 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Ad autorisation

Som ejerskifteforsikring skal vi alene forholde os til om forsikringens skadebegreb er opfyldt, hvilket vi har vurderet ikke er tilfældet, jf. tidligere høringsvar.

...

Ad udbedring ved VVS-installatør 1 af forhold uden for bygningen under husforsikringen

Vi fastholder, at det er klager, som har engageret VVS-installatør 1 til at forestå selve udbedring af skaden uden for ejendommen og klager bør derfor reklamere til VVS-installatør 1.

Vi kan for husforsikringens side tilbyde at videregive meddelelse til VVS-installatør 1 om klagers reklamation, men vi kan ikke tilbyde, at indtræde i selve reklamationen om forholdet uden for bygningen.

For så vidt angår afregning, er det korrekt, at husforsikringen har betalt for den dækningsberettigende udbedring i overensstemmelse med den forsikringsaftale, der er indgået.

Ad skade forvoldt af rotter

Vi kan se, at klager ved telefonsamtale den 5. april 2022 med ejerskifteforsikringen om forhold i det 'sorte badeværelse' nævner forhold omkring rotter. Klager nævner her, at det er en sag som behandles under husforsikringen. Vi kan ikke se, at ejerskifteforsikringen har yderligere omkring skade forvoldt af rotter.

Husforsikringen har i forbindelse med sagsregistrering/afregning af VVS-installatør 1 oplyst: *'Talt med Det er ikke rotter som har forvoldt skaden på rør og derfor rettes skaden til kloakskade.'*

På der foreliggende foretager vi os ikke yderligere omkring dette forhold.

...

Ad badeværelsets opførelse

Det er fortsat vores opfattelse, at klager ikke har dokumenteret, at badeværelset blev etableret i 2012. Vi fastholder og henviser til vores tidligere bemærkninger herom.

Vi skal samtidig gentage, at det ikke er usædvanligt, at der sker justering af det faktiske byggeri under opførelsen uden, at byggetegning justeres. På samme måde er det heller ikke usædvanligt, at ejendommens BBR-oplysninger ikke er ajourført løbende, men først er blevet det i forbindelse med salg.

Ad Lidt omkring tilbudssituationen

Da det er vores opfattelse, at der ikke er tale om dækningsberettigende forhold har vi ikke vurderet

hvilken udbedring der bør ske, herunder indhentet tilbud.

Når Ankenævnet kendelse foreligger, vil vi vurdere denne jf. Ankenævnets vedtægter. Dersom der meddeles dækning, vil vi vurdere og opgøre omfang samt indhente tilbud/kontroltilbud.

For så vidt angår den af KE meddelte dækning vedrørende sænkning af ledning indenfor fundament (bilag H, side 6) vedlægges tilbud (bilag M, uanset overskriften angiver, at det er et overslag, er der tale om et tilbud)).

Vi medgiver, at der er en væsentlig prisforskel. Vi er ikke bekendt med klagers henvendelse/opdrag eller specificering til VVS-installatør 1, men vi vil under alle omstændigheder undersøge forholdet nærmere."

"Udbedring ved VVS-installatør 1 af forhold uden for bygningen under husforsikringen:

...

Klager undrer sig over, at Gjensidige først nu – fremlægger overslagsprisen på udbedring af kloak i fundament på 10.781,25 kroner – dateret 28/6 2022. Klager har tidligere efterspurgt overslagsprisen/tilbuddet flere gange. Gjensidige har i deres brev af 25. september 2022 nævnt et totalbeløb på 28.550 kroner for ophugning af fundament til brønd og udgravning – det tilbud har klager heller ikke modtaget.

Det eneste klager ved med sikkerhed er, at Gjensidiges husforsikring den 28. april 2022 meddeler klager at udgiften for udbedring af den udvendige del beløb sig til 18.237,50 kroner (beløbet betales af Gjensidige og Gjensidige vil efterfølgende sende klager en opkrævning på 5.922 kroner, som er klagers selvrisko). Hvis man tillægger tilbuddet af 28/6 2022 på reparation af fundamentet på de 10.781,25 kroner, så bliver det samlede beløb 29.018,75 kroner.

Det er klagers opfattelse, at den omstændighed, at Gjensidige nu foreslår klager at reklamere over for Gjensidiges netværkshåndværker og at Gjensidige 'tilbyder' at videregive klagers reklamation til selskabets netværkshåndværker endnu en gang bekræfter det samarbejde de to parter har med hinanden via Scalepoint og at det er Gjensidige selv, der hele vejen igennem forestår kommunikationen med denne samarbejdspartner.

Kloakfirmaet kunne kun tilslutte kloakken udefra på det sted, hvor der nu en gang kom kloak ud af huset. Klager forestiller sig, at husforsikringen reelt også skulle have varetaget udbedringen af kloakken inde i selve fundamentet, men idet kloakfirmaet ikke kunne tilslutte kloakken til fundamentets inderside – netop fordi at kloakken indefra huset ikke kommer ud i korrekt højde.

Summen af det hele er for klager at se, at husforsikringen umiddelbart også burde have anerkendt at erstatte, at også den indvendige del af kloakarbejdet således, at den udvendige del kunne blive tilsluttet korrekt.

Om det er husforsikringen eller ejerskifteforsikringen der skulle betale i sidste ende er klager underordnet, når både husforsikring og ejerskifteforsikringer er tegnet i samme selskab. Klager havde med rette forventet, at Gjensidige bedre kunne håndtere dette nu, når begge forsikringer var købt hos Gjensidige.

Skade forvoldt af rotter:

Det er rigtigt, at klager ikke har gjort krav gældende i forhold til skade forvoldt af rotter.

Klager kunne konstatere, at der hørtes rotter på det sorte badeværelse neden i kloakken bag det væghængte toilet. Klager oplevede fysisk tilstedeværelse af i hvert fald én rotte, som havde skaffe sig adgang til det andet (det grå) badeværelse. Om rotten er kommet ind via selve kloakken eller om den er kommet ind i kloakken via de revner/huller der var i de udvendige kloakrør ved det blotlagte kloakrør (som husforsikringen har sørget for blev udbedret) i terrænhøjde, ved klager fortsat ikke.

Hvad klager til gengæld ved er, at det krævede en ekstra grundig rengøring af klagers badeværelse efter rottens besøg, fordi kloakrotter er som bekendt inficerende og kan give sygdomme videre til mennesker.

Klager tog det på sig selv og fremsatte ikke et krav over for Gjensidige om dækning for de timers ekstra rengøringsarbejde med desinficerende midler over hele badeværelset, idet rotter ikke blot holder sig på gulvet, men typisk bevæger sig rundt i lokalet, altså ikke kun på gulvet, men også på vask, bord, skab, toiletlåg m.m.

Klager havde ikke dengang forventet en fejlagtig skadebehandling og et uhørt langstrakt forløb i en ejerskifteskadesag, som det efterfølgende har vist sig blev tilfældet.

Det er korrekt, at det ikke var rotter der havde forvoldt skade på kloakrør, men rotterne fik adgang til beboelsen gennem den dækningsberettigede kloakskade. Klager ved ikke om der har været flere rotter inde i beboelsen, idet klager kun har set én rotte i badeværelset, men det udelukker ikke at andre kan have været derinde på andre tidspunkter.

Stikkontakter:

Klager forstår ikke, hvordan Gjensidige fortsat påstå at stikkontakter på en væg omme bag ved det væghængte toilet (tæt på vandinstallationer) er 'meget normalt'.

Det er ulovligt at have el-installationer sammen med/tæt ved vandinstallationer på den måde, som det er udført i badeværelset.

Badeværelsets opførelse/udtalelse fra nabo:

I ... Kommune skal man åbenbart ikke skal søge om byggetilladelse, når man ændrer på et hus indenfor de eksisterende vægge og udfører et badeværelse med vand- og kloakinstallationer, hvor der tidligere blot var et almindeligt værelse uden vand- og kloakinstallationer.

Derfor er klager jo ikke efterladt med andre muligheder for at sandsynliggøre klagers påstande end gennem en nabos udtalelse – en nabo der har overværet sælgers arbejder i sælgers ejertid ud over de dokumenter klager har fremlagt, der viser at der er udført arbejder med et badeværelse i sælgers ejertid, hvor der tidligere var et almindeligt værelse i bygningen.

Klager mener at have løftet bevisbyrden og sandsynliggjort – endda dokumenteret – at det forholder sig som klager påstår. Der er også en anden nabo som vil kunne bekræfte, at det forholder sig som påstået af klager.

Ulovlige afløbsføringer fra håndvask og brus

Klager synes at det ser ud til at dette punkt ligesom er gledet i baggrunden i de seneste svar fra Gjensidige.

Disse ulovligheder udgør en væsentlig del af de ulovlige sanitets-installationer, hvorfor klager gerne vil sikre sig, at der fortsat er fokus på det erstatningskrav som klager har rejst over for Gjensidige i den forbindelse."

Af selskabets brev af 3/8 2023 fremgår bl.a.:

"Indledningsvist skal vi dog følge op på vores hørings svar 5 om 'Ad Lidt omkring tilbudssituationen'. Vi har været i kontakt med Netværkshåndværker om prisdifference til det tilbud, som klager har indhentet og det tilbud, som vi har indhentet vedrørende sænkning af kloak ved fundament (bilag M).

Netværkshåndværker oplyser, at det tilbud klager har indhentet omhandler sænkning af hele kloakledningen i badeværelset til 90 cm, hvorimod det tilbud vi har indhentet, angår en lokal sænkning fra 75 cm til 90 cm ved fundament. Der er ikke krav om at afløbsledninger under bygningen skal ligge i en dybde af 90 cm.

Prisdifferencen giver derfor ikke anledning til yderligere fra vores side.

Ad Udbedring ved VVS-installatør 1 af forhold uden for bygningen under husforsikringen

Det anførte giver os ikke anledning til at ændre synspunkt, vi fastholder det anførte.

Vi skal blot nævne, at det er en del af forsikringsaftalen at husforsikringen foretager besigtige og vurderer det anmeldte, herunder fastsætter/estimerer den udbedring, som er omfattet af forsikringsdækningen, herunder prisfastsættelse for udbedring.

Det er korrekt, at der til en håndværksmæssig besigtigelse og tilbud kan anvendes netværkshåndværker, hvor der er indgået samarbejdsaftale, som sikrer besigtigelse hos kunden i løbet af få dage.

Vores tilbud om at viderebringe reklamation skal alene ses, som et tilbud om fremdrift for det faktiske forhold.

For så vidt angår udbedringsomkostninger kan vi bekræfte, at der er afregnet 18.237,50 for udbedring under husforsikringen. Tilbuddet for sænkning af kloakledning ved fundament indenfor i bygningen under ejerskifteforsikringen udgør 10.781,25, som oplyst til klager.

Vi bemærker, at husforsikringen dækker skade i form af utætheder i kloakrør, jf. forsikringsbetingelsernes nærmere og ikke sænkning til 90 cm indenfor fundament, som klager ønsker.

Ad skade forvoldt af rotter

Ved forsikringsmæssig besigtigelse er der ikke konstateret rotter på ejendommen eller skade forvoldt af rotter. Mener klager, at der foreligger dækningsberettigende skade, bør klager anmelde forholde og dokumentere kravet samt størrelsen.

...

Ad Badeværelsets opførelse/udtalelse fra nabo

Uden at vi er bekendt med de specifikke regler for byggesagsbehandlingen i klagers hjemkommune, kan vi bekræfte, at det ligeledes er vores indtryk, at der generelt ikke skal søge om byggetilladelse til ændring i eksisterende boliger.

Dog er det sædvanlig praksis hos byggemyndigheden, at når ændringerne er gennemført skal byggeriet færdigmeldes til de lokale byggemyndigheder og i særdeleshed ved ændring/tilføjelse af autoriserede arbejder som vandføringsledninger og -afledning (kloakarbejder)."

Klagerens repræsentant har hertil i brev af 17/8 2023 bl.a. anført:

"Klager har citeret i forhold til, hvad ... (VVS-installatør 1 – Gjensidiges samarbejdspartner gennem Scalepoint) udtrykte ved hans besøg hos klager i marts måned 2023, hvilken dialog Gjensidige efterfølgende har haft med dette firma ved klager ikke, men da firmaet nu er klar over, hvad Gjensi-

diges holdning er, så er dette firma næppe helt uvildigt længere. Det kan naturligvis påvirke firmaet, når en stor samarbejdspartner henvender sig om en sag – det siger sig selv.

Da klager i marts måned bad ... (VVS-installatør 1) om et tilbud, bad klager ham ikke om at lægge kloakken i 90 cm dybde under badeværelset, men blot om en lovliggørelse af det eksisterende, så at kloakken kommer ud af huset i frosthøjde og ikke som nu i terrænhøjde.

Klager bad blot ... (VVS-installatør 1) om et tilbud på, at udbedre forholdene i overensstemmelse med den redegørelse, som Teknologisk Institut har udarbejdet. Klager henviser til den skriftlige udtalelse fra Teknologisk Instituts redegørelse fra den 9. februar 2023.

Som klager opfatter det, så udtrykker Gjensidige sig misvisende i deres høringssvar fra den 3. august 2023 ved at skrive, at Gjensidiges tilbud omhandler en lokalsænkning af kloakken fra 75 cm til 90 cm ved fundamentet. Gjensidige får det til at lyde som om, at kloakken på tidspunktet er placeret i 75 cm dybde ved fundamentet. Det er ikke tilfældet at kloakken ligger i 75 cm dybde på nuværende tidspunkt. Kloakken er placeret i terrænhøjde ved fundamentet og er synlig.

Klager har ikke bedt om, at få kloakken nedgravet til 90 cm dybde under bygningen. Klager har bedt om en lovliggørelse af sanitets-/VVS-installationerne i henhold til ejerskifteforsikringens dækning.

Grunden til at der tales om opbankning gulv og fliser på badeværelset skyldes den omstændighed, at gulvvarmen – jf. ... (VVS-installatør 1) tilbud/mail af 23/3 2023 – vil gå i stykker ved ophugning og ilægning af ny kloak og afløbsledninger fra brus/håndvask og unidrain i gulvet ved siden af toiletskålen (unidrain i gulvet ved siden af toiletskålen ligger som tidligere nævnt også udført ulovligt i terrænhøjde). De sidstnævnte arbejder er også omfattet af ... tilbud (VVS-installatør 1).

Skade forvoldt af rotter

Gjensidige får det næsten til at lyde som om, at der ikke har været konstateret rotter på ejendommen. Det er et faktum at der har været rotter. Dette ses bl.a. ud af TV inspektionsrapporten fra den 7. marts 2022, hvori der beskrives, at der i kloak og rør tydeligt ses bidemærker efter rotter. Dernæst slog rottefængerens en rotte ihjel inde på det grå badeværelse.

Badeværelsets opførelse og en udtalelse fra nabo

Gjensidige er tilsyneladende enige i, at arbejder som omhandler ændringer/tilføjelser af autoriserede arbejder som vandføringsledninger og afledninger burde have været færdigmeldt hos de lokale byggemyndigheder, hvilket arbejderne tilsyneladende ikke er.

Som klager ser det, så taler dette for, at der er skader/ulovlige VVS-/sanitetsinstallationer ud over el-installationen, som alle burde være omfattet af ejerskifteforsikringens dækning, hvor der er tale om en ulovlig udførelse.

Klager synes at det er påfaldende, at Gjensidige ikke anerkender en nabos vidneerklæring – en vidneerklæring som naboen vil vedstå i retten, når Gjensidige i samme åndedrag så at sige selv henvender sig til en samarbejdspartner for afhøring af hans tilbud og derefter fremlægger et internt notat herom. Vel og mærke et internt notat, der ikke baserer sig på de korrekte forhold, idet kloakledningen er synlig ved fundamentet og således ikke kan ligge i 75 cm's dybde.

Ankenævnet for Forsikring

36.

99000

Det er ganske enkelt ikke fysisk muligt, at kloakledningen kan være synlig på udvendig side af fundamentet, for at lægge i 75 cm dybde på indvendig side af fundamentet. Det ville medføre bagfald på kloakledningen i så fald.

...

Klager henstiller til, at Ankenævnet behandler klagers krav punkt for punkt og tager stilling til om klager har ret i at Gjensidige bør erstatte udgifterne til udbedring af de respektive skader/ulovlige forhold samt refundere klagers udgift til bistand."

Selskabet har ved brev af 5/9 2023 bl.a. bemærket:

"Ad Lidt omkring tilbudssituationen

Vi har indhentet tilbud på lokal sænkning af kloakledning ved fundament, hvorimod klager tilsyneladende har indhentet tilbud på udbedring af flere forhold. På denne baggrund synes det naturligt, at prisoplysningen i tilbuddene ikke er sammenlignelige.

Vi har konkrete forholdt os til det tilbud, som vi har modtaget fra reparatøren for sænkning af kloakledning ved fundament.

Skulle udbedring af den ene eller anden grund bliver mere omfattende end først antaget, vi vil naturligvis vurdere årsagen og om 'tillægget' kan henføres til den forsikringsmæssige dækning.

Vi har ikke været involveret i klagers tilbudsindhentning og kan derfor ikke kommentere yderligere.

...

Ad Badeværelsets opførelse/udtalelse fra nabo

Vi kan ikke udtale om den konkrete byggesag for klagers ejendom, allerede fordi vi ikke har adgang til byggesagens oplysninger.

Vores tilgang til vidneudsagn skal alene ses i lyset af, at sagen for Ankenævnet behandles på et skriftligt grundlag."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Af tilstandsrapport af 4/1 2021 fremgår bl.a.:

3.3	Har du kendskab til, at der er udført større renoveringer i eller af boligen?	Ja
	Beskriv hvilke renoveringer der er blevet udført, byggeåret for disse og om det er selvbyg.	Der er lavet nye gulve og lofter, døre er udskiftet, fuldspartlet vægge, badeværelser er ligeledes renoveret.

Af rapport af 11/3 2022 fra kloakfirma rekvireret af husforsikringen fremgår bl.a.:

"Dækning: Delvist dækket

Årsag til afgørelse:

1. Skader jf. rapporten
2. Rotten er ved det bagerste WC ingen skader jf. Tv-rapporten, jeg har bedt Ft. om at trykteste gulvafløbet da han selv er ...

Ankenævnet for Forsikring

37.

99000

3. Ledning ved Rb4 kommer ud gennem fundament liger under belægning, dette ligger ikke i 75 cm som er frostfri dybde for kloak (ikke omfattet af husforsikringen).

...

Skadebeskrivelse

1. Opgravning og udskiftning af rørstykker foran fundament. (obs dette er et forsøg)
2. Opgravede arealer reetableres."

Af mail af 20/6 2022 fra klagerens VVS-firma2 fremgår bl.a.:

"Under mit besøg den 15/6-22 konstaterede jeg følgende fejl.

- *Afløb fra bruseniche og håndvask er ført til gulvafløb i andet rum.*

Dette er ikke lovligt, afløb skal tilsluttes til afløbsinstallation med fast tilslutning.

- *Afløb fra toilet og lille unidrain er ikke ført gennem fundament i korrekt dybde.*

Ledningers bundløb skal være mindst 0,75 m under terræn pga. frost. Afløb fra unidrain må ikke føres i jord, da afløbsrøret ikke er godkendt til dette. Dimension og materiale.

Ligeledes skal den lodrette afstand fra toppen af opkant til afløb skal være minimum 30 mm for at sikre, at gulvet virker som et bassin."

Taksator har i mail af 28/6 2022 til klageren bl.a. anført:

"Jeg må desværre konkludere at skadebehandleren har vurderet og afgjort jeres sag helt korrekt.

...

Gældende reglement lægger op til funktionsbaserede krav, hvortil at der nogle anvisninger som der henvises til, hvor det nævnes at hvis anvisningen følges så kan det siges at der er levet op til krav. Dette er således en anvisning hvortil at man kan lave en løsning, men ejerskiftemæssigt er der ikke krav til at følge DS Normerne, og som vi derfor er forpligtiget til at opfylde.

For forhold om afløbene, gælder at selvom afløbet ikke kommer i 0,75m under terræn, er der ikke påvist nogen funktionssvigt, og det samme gælder for afløb der går til gulvafløb i andet rum, at der ikke er nedsat funktion som følge af forhold.

Herudover nævner I at gulvafløb i badeværelse ikke ligger de anbefalede 30mm under gulv ved døren. Dette er desværre funktionsforhold, omkring bygningens lovlighed, som der ikke reguleres for med mindre at der sket skade eller der er nærliggende risiko for skade, hvilket ikke er tilfældet.

Således må vi desværre holde fast i at der på foreliggende oplysninger, ikke er påvist at der er tale om et dækningsberettigende forhold."

Af "overslag på reparation" af 13/9 2022 fra selskabets netværkshåndværker fremgår bl.a.:

"Arbejdet omfatter

1. Opgravning for udhugning i fundament

Ankenævnet for Forsikring

38.

99000

2. Lægning af ny kloakledning gennem fundament, ledningen lægges enten i frostfri dybde eller isoleres, hvis det ikke er muligt at få den lagt i frostfri dybde.
3. Genstøbning af fundament, samt reetablering efter opgravning.

...

Total: **10.781,25 kr.** [inklusive moms]"

Af taksators mail af 12/1 2023 vedr. el-forhold fremgår bl.a.:

"Hermed min vurdering af forholdet, som dog beror på vurdering ud fra fremsendte billede og beskrivelse.

I bekendtgørelse 1082 og stærkstrømsbekendtgørelse står at kontakt skal være tilgængelig, og med tilgængeligt forstås at der kan repareres eller udskiftes på installationen. Tilgængelighed er dog således lidt udefinerbart og op til den enkelte at vurdere.

Jeg mener dog der er tale om et dækningsberettiget forhold, idet at min vurdering er, at det er så svært tilgængeligt, at ikke mange elektrikere ville kunne udbedre en fejl på den installation. Der er således 2 måder som jeg vil anbefale, men begge er under selvrisko:

- 1) Hvis ikke at der går ledning videre til forsyning af en anden kontakt, ville jeg tage ledningen fra den dåse eller kontakt, hvorfra strømmen til omhandlende kontakt kommer, således at den 'ulovlige' kontakt tages ud af funktion, og så er den lovlig.
- 2) I side eller front af kasse for væghængt toilet, vil jeg mene at der er plads til, at der kan sættes en lille inspektionslem, således at kontakten kan tilgås."

Af rapport af 9/2 2023 fra Teknologisk Institut til klageren fremgår bl.a.:

"Vedr.: Afløb fra badeværelse

Teknologisk Institut er af [klageren] blevet bedt om at udføre en besigtigelse samt vurdering af lovligheden af afløbet fra et badeværelse på ejendommen ...

Baggrund

[Klageren] oplyser, at der i forbindelse med indretning af et nyt badeværelse i 2012, blev udført afløb fra et WC, en håndvask samt 2 afløbsrender (en i brusekabinen og en i selve badeværelset).

Der er siden været tilfælde med rotteproblemer pga. et defekt afløbsrør fra WC'et, og der er opstået tvivl om, hvorvidt afløbsarbejdet er udført i henhold til gældende lovgivning.

[Klageren] har derfor bedt Teknologisk Institut om at udføre en besigtigelse af de udførte afløb og lave vurdering af, om de er udført i overensstemmelse med den på opførelsestidspunktet gældende lovgivning. I 2012 var det BR10 samt DS 432:2009, der var gældende.

Besigtigelse

Undertegnede har besigtiget ejendommen d. 7. februar 2023, hvor følgende kunne konstateres:

- Afløb fra WC'et var ført gennem fundamentet, i en højde, så oversiden af røret var synligt
- Afløb fra afløbsrende i selve badeværelset var ført igennem fundamentet, så det ligger umiddelbar under terræn
- Afløb fra afløbsrende i brusekabine var sammen med afløbet fra håndvasken ført gennem væggen til bryggerset, hvor det efter en dimensionsreduktion blev ledt til et gulvafløb

Vurdering

Afløbene fra WC og afløbsrenden i selve badeværelset er ikke sikret mod temperaturpåvirkninger (frostsikret) jf. DS 432:2009 afsnit. 2.1.2.1 og afsnit 2.3.7 eller mod fysiske påvirkninger jf. DS 432:2009 afsnit. 2.1.2.2.

Afløbene fra håndvasken samt afløbsrenden i brusekabinen er tilsluttet et gulvafløb i et andet rum uden nær brugsmæssig tilknytning til badeværelset, hvilket er i strid med DS 432:2009 afsnit 4:10:4 samt 4.10.5. Der er også udført en dimensionsreduktion i løbsretningen, hvilket er i strid med DS 432:2009 afsnit 5.4.

Jf. det ovenstående er det undertegnedes vurdering, at det udførte afløb fra badeværelset ikke er udført i overensstemmelse med daværende byggelovgivning, og dermed må anses for at være ulovligt.

Den optimale måde at udføre afløbet fra håndvask/afløbsrende i brusekabinen vil efter undertegnedes mening, være at føre ledningerne undergulvet i badeværelset og direkte ud (i frostfri dybde) til afløbsinstallationen uden for bygningen."

Selskabets taksator har den 24/2 2023 til selskabets sagsbehandler bl.a. bemærket:

"Jeg ser ingen grund til at ændre på opfattelsen og vores afvisning, for funktionen er intakt og der er ingen følgeskader og ingen risiko for dette. Dette er afprøvet gennem tiden hvor afløbet har været udført som nu.

Det skal siges at jeg kun har været inde over den del, omkring at afløb ikke er ført ud af bygning i frostfri dybde, men kan se at klage også vedrører afløbet fra bruseniche, som klager har beskrevet herunder. Dvs. kun ulovligheden, og ingen følgeskader.

2. Ulovlig etableret afløb fra bruseniche og håndvask til et andet rum (andet rum uden direkte adgang fra badeværelset), hvor det får afløb uden fast tilslutning til afløbsinstallationen.

Man har altså ført afløb fra bruser og håndvask gennem væg til bunden af skab i bryggers, hvor afløbet kører til tidligere gulvafløb. På dette gulvafløb har man fjernet gulvafløbsrist og isat PVC 110*32 redus over gulv uden tætningsring.

Ankenævnet for Forsikring

40.

99000

Jeg vil henvise til at ejerskifteforsikringen dækker forhold der var ulovlige på opførelses-/udførelsestidspunktet men også på anmeldelsestidspunktet. For afløbsinstallationer, står der i reglementets henvisninger at man KAN udføre som DS normerne foreskriver, og ikke SKAL, som der tidligere har stået. Således bliver udførelsen på funktionsbaseret grundlag, og hvis det virker uden problemer, er der ingen ulovlighed, som vi tolker reglementet.

Jeg henviser til mit skriv til FT fra d. 28.06.22."

Af murer tilbud af 21/3 2023 fremgår bl.a.:

"Nyt badeværelsesgulv ca. 12M2

Ophugning af gulv, som bortkørsel af affald.

Udlægning af 100mm isolering samt armering net.

Opstøbning af gulv til vandret med fald i bruseniche.

Vådramsbehandling af gulv.

Oplægning af klinker (min 20x20 max 60x60, mere pris for natursten)

Fugning samt silikone fugning

Dette tilbydes (ekskl. moms).	54.000,00 DKK
-------------------------------	---------------

Materialer, maskine samt bortkørsel affald.	16.100,00 DKK
---	---------------

Klinker 12M2 til 350,- pr. M2	4.900,00 DKK
-------------------------------	--------------

Vådramsbehandling er ikke lavet inden for gældende regler – dette skal bygherre gøres opmærksom på.

...

Total	93.750,00 DKK [inklusive moms]"
--------------	--

Klageren har fremlagt tilbud på kloakarbejde på 73.965,13 kr. inklusive moms.

Af mail og tilbud af 15/3 2023 fra klagerens VVS-firma2 fremgår bl.a.:

"Her er priser fra Vvs, Murer og kloakmand.

Demontering af eksisterende sanitet og rør.

Ændring af gulvvarme. (evt. ny varmekreds)

Montering og tilpasning af sanitet.

Levering og montage af nyt unidrain.

Der tages forbehold for ubekendte forhold i og under beton.

Tilbudspris excl. moms kr. 32.000,- (incl. moms. 40.000,-).

...

Arbejdssomfang: Lovliggøre afløbsarbejde på toilet.

Arbejdsbeskrivelse:

Ankenævnet for Forsikring

41.

99000

- Opgravning for at lovliggøre kloak yderside af fundament.
- Opbrydning af gulv på toilet.
- Omlægning af kloakledning plast PP. 110mm.
- 1 fodbøjning til toilet.
- 2 p-lås til gulvafløb.
- 2 Unidrain m. sidestudser til og håndvask.
- Bære/støttelag udskiftes til 0-8mm. Bakkegrus.
- Støbning af klaplag i arbejdes område.
- Affald bortskaffes."

Af tilbud af 23/3 2023 indhentet af klageren fra kloakfirma fremgår bl.a.:

"Tilbud på ny kloak på badeværelse.

...

I alt inkl. moms

Kr. 61.417,50 kr.

Arbejdsbeskrivelse.

1. Opbankning og opgravning for nedlægning af ny kloak i badeværelset, der opgraves foran fundament for samling og tilslutning
2. Alle opbankningsrender armeres og genstøbes efter kloakken er tilsluttet
3. Resten af fliser fjernes på badeværelset.

...

Forbehold for uoplyste ledninger i jord, slamsuger samt jorden kan genindbygges. Der er ikke indregnet vvs og murerarbejde, vi afslutter med fodbøjninger."

Af selskabets telefonnotat af 21/6 2023 fremgår bl.a.:

"Talt med [nedværkshåndværker], vedr. tilbud som er udarbejdet til os på 10.781 kr. inkl. moms og tilbuddet som Kloakfirmaet har udarbejdet til kunden i marts 2023. Han oplyser telefonisk, at det ikke er lovpligtigt at kloakledningen skal lægge 90 cm nede inde i bygningen, da dette er frostfrit. Kloakken udenfor skal lægge 90 cm under jordoverfladen for at sikre, at det er frostfrit. Han oplyser, at det man ville gøre i de tilbud, som vi har fået tilsendt, er at banke ned i badeværelset lige ved fundamenten og føre kloakledningen fra 75 ned til 90 cm og herefter føre det ud gennem fundamentet. Vores tilbud inkluderer ikke en ændring/udskiftning af kloakledningen inde i selve badeværelset.

Kloakfirmaet blev i marts bestilt af kunden til at udarbejde et tilbud på udskiftning af kloakken i hele badeværelset, så den kom ned på 90 cm. Hvilket han oplyser, er et helt andet stykke arbejde end det forsikringen skal indtræde i."

Klageren har fremlagt en plantegning, hvor han bl.a. har noteret:

"Østligt badeværelse (det grå)

Her har vi haft besøg af rotte indvendigt i huset. Den er kommet ind under hængekloset.

Nordlige badeværelse (det sorte)

Kloak under toilet er ikke etableret i lovlig dybde 75 cm og kommer ud fra fundamentet lige under terræn. Toppen af kloakken kan ses, når man fjerner en flise fra indgangspartiet. Kloak foran fundament er iflg. kloakvideo gået i stykker."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"18. Hvad dækker forsikringen

EL

18.1 Udbedring af manglende eller nedsat funktion af elinstallationer i og på de forsikrede bygninger samt lovgiggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer. Forsikringsdækning efter dette punkt forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- eller udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til selskabet.

VVS

18.2 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 lovgiggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer. Forsikringsdækning efter dette punkt forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- eller udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til selskabet.

Skade

18.3 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, revnedannelse, 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 skader« forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

19. Hvad dækker forsikringen ikke

...

I Forhold under 5.300 kr."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1997 og er overtaget af klageren den 15/4 2021. Klageren har tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning. Hun har anmeldt, at der i det ene af ejendommens badeværelser – "det sorte badeværelse" – er foretaget ulovlige og mangelfulde ind-

Ankenævnet for Forsikring

43.

99000

retninger i forbindelse med, at den tidligere ejer af huset omkring 2012 har omdannet et børneværelse til nyt badeværelse.

Klagen angår følgende fire skadeforhold i badeværelset, som klageren vil have dækket af selskabet: 1. Badeværelsets bruseniche og gulv mangler opkant, og der mangler fald mod gulvafløb. 2. Rødt rør indvendigt bag toilet med cisterneskjul. 3. Ulovlig elinstallation. 4. Afløb fra håndvask og bruseniche er ulovligt udført i bryggers. Klageren ønsker desuden dækning for en udgift på 6.250 kr. til en rapport fra Teknologisk Institut.

Nævnet bemærker, at klageren efter overtagelsen har fået dækket en udvendig rørskade over husforsikringen, der også er tegnet i selskabet. I den forbindelse blev det konstateret, at det udvendige kloakrør ikke var ført i frostfri dybde, hvilket selskabet anerkendte at dække. Klagerens repræsentant har den 30/5 2023 præciseret, at "Klager har ikke – endnu – klaget til Ankenævnet over husforsikringens dækningsløsning udvendigt, men derimod over ejerskifteforsikringens afvisning af at erstatte indvendigt ulovlig kloak, vandinstallation og el frem til fundamentets yderkant."

1. Badeværelsets bruseniche og gulv mangler opkant, og der mangler fald mod gulvafløb

Klageren har anført, at brusenichen har en opkant på kun 1,7 cm, hvilket i sig selv ikke er ret meget. Fra brusenichen mangler der fald mod gulvafløb, og vandet vil derfor løbe mod det tilstødende rum/gangen. Ved døren er der en opkant på kun ca. 1 mm ind mod dørtrinnet, der er udført af træ.

Selve dørtrinnet er ca. 8-9 mm. Opanterne til brusenichen og ud til det tilstødende rum bør sammenlagt være mindst 30 mm. Klageren har anført, at der er nærliggende risiko for skade, idet vand kan beskadige dørtrinnet og trænge videre ud af badeværelset. Dette kan eksempelvis ske i forbindelse med en rørskade, ved overløb fra en stoppet håndvask eller andre uheld. Klageren har oplyst, at de har undladt at benytte badeværelset siden september 2021, og at det beror på tilfældigheder, at der endnu ikke er sket skade.

Selskabet har anført, at der ikke er tale om en skade efter forsikringens almindelige skadebegreb. De udførte opkanter fungerer tilsyneladende tilfredsstillende, idet der ikke er afdækket nogen form for skade. Der er ikke grundlag for at antage, at der sker overløb over opkanten fra brusenichen i forbindelse med bad. Der er heller ikke tegn på, at der tidligere skulle være sket overløb ud til gangen.

Nævnet bemærker, at der for så vidt angår hældning på badeværelsesgulv og størrelse på opkanter ikke er tale om forhold ved VVS-installationer. De anmeldte forhold er derfor ikke omfattet af dækningen for ulovlige VVS-installationer. Afgørende er, om forsikringens almindelige skadebegreb er opfyldt, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der foreligger en skade eller nærliggende risiko for skade. Nævnet kan ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke har godtgjort, at der i forbindelse med almindelig brug af brusenichen og badeværelset forekommer vandoverløb til dørtrin og/eller tilstødende rum. Der er heller ikke konstateret tegn på, at der er forekommet opfugtninger af organiske konstruktioner som følge af størrelsen på opkanter og hældning på badeværelsesgulv.

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

2. Rødt rør indvendigt bag toilet med cisterneskjul

Klageren har anført, at der er anvendt røde rør indvendigt bag toilettet med cisterneskjul. Plast-rørenes farve angiver pr. tradition rørets anvendelsesområde, og røde rør anvendes udvendigt, nedgravet i jord, eller støbt ind i gulvet under bygningen. Det er ulovligt at anvende røde rør indvendigt. Klageren kræver erstatning for udbedring af røde rør indvendigt og frem til fundamentets yderkant. Endvidere kommer kloakrøret ud gennem soklen i samme kotehøjde som

Ankenævnet for Forsikring

45.

99000

flisebelægningen. Det er heller ikke en lovlig installation. Klageren har anført, at hun har udtalelser fra to VVS-installatører, der støtter hendes påstand om ulovlige sanitetsinstallationer.

Selskabet har anført, at der ikke er bestemmelser i bygningsreglementet, hvorefter det følger, at det er ulovligt at anvende røde/orange rør indvendigt. Der er derfor ikke tale om en ulovlig VVS-installation. Selskabet har i en tilsvarende sag forespurgt hos en producent af sådanne rør, og producenten kan ikke bekræfte, at det er ulovligt at anvende disse rør indvendigt i et badeværelse. Det kan dog ikke anbefales at anvende disse rør indvendigt, da rørene kan udvikle giftige dampe ved brand.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 18.2 fremgår det, at forsikringen dækker lovliggørelse af ulovlige forhold ved VVS-installationer. Forsikringsdækning forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til selskabet.

Nævnets flertal udtaler:

Flertallet finder efter sin gennemgang af sagen, at klageren ikke har bevist, at det forhold – at der er anvendt røde rør i forbindelse med de indvendige kloakinstallationer – udgør en ulovlig VVS-installation efter nugældende bygningsreglement BR18.

Flertallet har blandt andet lagt vægt på, at det ikke er godtgjort, at anvendelsen af røde rør er i strid med bestemte bestemmelser i bygningsreglementet. Der er ikke påvist funktionsnedsættelse, og der er derfor ikke grundlag for at anse bygningsreglementets funktionskrav for overtrådt. At de røde rør er tiltænkt anvendelse udendørs i jord mv. statuerer ikke i sig selv, at der er tale om en ulovlig VVS-installation i klagerens badeværelse.

Nævnet mindretal udtaler:

Mindretallet finder, at VVS-installationerne er ulovlige både efter reglerne på udførelsestidspunktet og reglerne på anmeldelsestidspunktet.

Der træffes afgørelse efter stemmeflertallet.

Nævnet bemærker afslutningsvist, at selskabet i forbindelse med rørskaden, som blev dækket over husforsikringen, også har anerkendt at dække en udbedring inden for fundamentet, således at rør føres gennem sokkel i frostfri dybde. Selskabet har meddelt, at "Skulle udbedring af den ene eller anden grund bliver mere omfattende end først antaget, vi vil naturligvis vurdere årsagen og om 'tillægget' kan henføres til den forsikringsmæssige dækning."

3. Ulovlig elinstallation

Klageren har anmeldt, at der er placeret en stikkontakt ulovligt nede ved rørinstallationen bag en plade, der gemmer rørinstallationen bag det væghængte toilet. Der er sikkert tale om en stikkontakt tilbage fra den tid, hvor rummet var et børneværelse.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at en udbedring kan udføres for et beløb under forsikringens bagatelgrænse på 5.300 kr.

Af taksators mail af 12/1 2023 fremgår det, at en stikkontakt skal være tilgængelig i forhold til reparation og udskiftning. Forholdet kan udbedres ved at tage den ulovlige kontakt ud af funktion eller ved at etablere en lille inspektionslem i siden eller fronten af kassen for væghængt toilet, så kontakten kan tilgås. Begge dele er under selvrisikoen.

Nævnet kan ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke – eksempelvis ved fremlæggelse af et konkret udbedringstilbud – har godtgjort, at en udbedring af skadeforholdet vil overstige forsikringens bagatelgrænse på 5.300 kr.

4. Afløb fra håndvask og bruseniche er ulovligt udført i bryggers

Klageren har anmeldt, at afløbsinstallationerne fra håndvask og bruseniche frem til fundamentets yderkant er ulovligt udført. Hun har anført, at hun har indhentet udtalelser fra to VVS-installatører og fra Teknologisk Institut, som vurderer, at installationen er ulovligt udført. Hertil kommer, at der er tale om VVS-arbejder udført af personer uden rette autorisation. Klageren

Ankenævnet for Forsikring

47.

99000

har fremlagt en erklæring fra en nabo, der oplyser, at badeværelset er udført i 2012 af tidligere ejers egne ansatte, der var af udenlandsk oprindelse. Klageren kræver dækning for udgifter på 6.250 kr. til rapport fra Teknologisk Institut.

Selskabet har anført, at det ikke er bevist, at der foreligger ulovlige VVS-installationer. Det nyeste bygningsreglement BR18 opererer med funktionsbaserede krav i modsætning til tidligere bygningsreglementer, der indeholdt flere direkte lovkrav. Det er alene, hvor det konkret er anført i BR18, at Dansk Standard (DS) skal opfyldes, at Dansk Standard er et lovkrav – ellers er der blot tale om anvisninger. Ingen af klagerens VVS-installatører begrundes deres vurdering ved at henvise til, hvilke lovregler som ikke er overholdt. Der er ikke konstateret nedsat funktion af kloakinstallationerne, så BR18's funktionskrav er ikke overtrådt. Rapporten fra Teknologisk Institut er udarbejdet på baggrund af klagerens oplysning om, at badeværelset er etableret i 2012, hvorefter notatet tager udgangspunkt i BR10. Det er ikke godtgjort, at badeværelset er udført tilbage i 2012, og der skal derfor tages udgangspunkt i BR18. Ulovlighedsdækning forudsætter endvidere, at VVS-installationerne er ulovlige efter nugældende bygningsreglement. Selskabet har afvist, at rapporten fra Teknologisk Institut bibringer noget nyt til sagen, og selskabet har afvist at dække klagerens udgifter til rapporten.

Af mail af 20/6 2022 fra klagerens VVS-firma² fremgår det, at "Afløb fra bruseniche og håndvask er ført til gulvafløb i andet rum. Dette er ikke lovligt, afløb skal tilsluttes til afløbsinstallation med fast tilslutning. Afløb fra toilet og lille unidrain er ikke ført gennem fundament i korrekt dybde. Ledningers bundløb skal være mindst 0,75 m under terræn pga. frost. Afløb fra unidrain må ikke føres i jord, da afløbsrøret ikke er godkendt til dette. Dimension og materiale."

Klagerens repræsentant har i et partsindlæg refereret fra en udtalelse fra VVS-installatør³, hvoraf det fremgår, at "Ved besigtigelsen kunne også konstateres ulovligt afløb i bryggers: Afløb fra bruser niche er udført i ø50mm, afløb fra håndvask + overløb fra sikkerhedsventiler er tilsluttet på vandlås i gulv – med et ø32mm plastrør, se billede: 6725 – det er ikke en lovlig installation. Udbedringsforslag: Ændring/omlægning af afløbsinstallation fra kloakrør i gulv/teknik rum i ø75mm rør med gren-rør og vandlås til overløb fra sikkerhedsventiler samt tilslutning af

Ankenævnet for Forsikring

48.

99000

rør fra håndvask og unidræn i ø50mm rør. Anslået omkostning til ovenstående udbedring kr. 12-15.000 ex. moms."

Af rapport af 9/2 2023 fra Teknologisk Institut fremgår det, at "[Klageren] oplyser, at der i forbindelse med indretning af et nyt badeværelse i 2012, blev udført afløb fra et WC, en håndvask samt 2 afløbsrender (en i brusekabinen og en i selve badeværelset). ... I 2012 var det BR10 samt DS 432:2009, der var gældende. ... Afløb fra WC'et var ført gennem fundamentet, i en højde, så oversiden af røret var synligt. Afløb fra afløbsrende i selve badeværelset var ført igennem fundamentet, så det ligger umiddelbar under terræn. Afløb fra afløbsrende i brusekabine var sammen med afløbet fra håndvasken ført gennem væggen til bryggerset, hvor det efter en dimensionsreduktion blev ledt til et gulvafløb. Vurdering. Afløbene fra WC og afløbsrenden i selve badeværelset er ikke sikret mod temperaturpåvirkninger (frostsikret) jf. DS 432:2009 afsnit. 2.1.2.1 og afsnit 2.3.7 eller mod fysiske påvirkninger jf. DS 432:2009 afsnit. 2.1.2.2. Afløbene fra håndvasken samt afløbsrenden i brusekabinen er tilsluttet et gulvafløb i et andet rum uden nær brugsmæssig tilknytning til badeværelset, hvilket er i strid med DS 432:2009 afsnit 4:10:4 samt 4.10.5. Der er også udført en dimensionsreduktion i løbsretningen, hvilket er i strid med DS 432:2009 afsnit 5.4. Jf. det ovenstående er det undertegnede vurdering, at det udførte afløb fra badeværelset ikke er udført i overensstemmelse med daværende byggelovgivning, og dermed må anses for at være ulovligt. Den optimale måde at udføre afløbet fra håndvask/afløbsrende i brusekabinen vil efter undertegnede mening være at føre ledningerne under gulvet i badeværelset og direkte ud (i frostfri dybde) til afløbsinstallationen uden for bygningen."

Taksator har den 28/6 2022 anført, at "Gældende reglement lægger op til funktionsbaserede krav ... For forhold om afløbene, gælder at selvom afløbet ikke kommer i 0,75m under terræn, er der ikke påvist nogen funktionssvigt, og det samme gælder for afløb der går til gulvafløb i andet rum, at der ikke er nedsat funktion som følge af forhold. Herudover nævner I at gulvafløb i badeværelse ikke ligger de anbefalede 30mm under gulv ved døren. Dette er desværre funktionsforhold, omkring bygningens lovlighed, som der ikke reguleres for med mindre at der sket

skade eller der er nærliggende risiko for skade, hvilket ikke er tilfældet." Taksator har den 24/2 2023 tilføjet, at "Jeg ser ingen grund til at ændre på opfattelsen og vores afvisning, for funktionen er intakt og der er ingen følgeskader og ingen risiko for dette. Dette er afprøvet gennem tiden hvor afløbet har været udført som nu. ... Ulovlig etableret afløb fra bruseniche og håndvask til et andet rum (andet rum uden direkte adgang fra badeværelset), hvor det får afløb uden fast tilslutning til afløbsinstallationen. Man har altså ført afløb fra bruser og håndvask gennem væg til bunden af skab i bryggers, hvor afløbet kører til tidligere gulvafløb. På dette gulvafløb har man fjernet gulvafløbsrist og isat PVC 110*32 redus over gulv uden tætningsring. ... For afløbsinstallationer, står der i reglementets henvisninger at man KAN udføre som DS-normerne foreskriver, og ikke SKAL, som der tidligere har stået. Således bliver udførelsen på funktionsbaseret grundlag, og hvis det virker uden problemer, er der ingen ulovlighed, som vi tolker reglementet."

Af forsikringsbetingelsernes punkt 18.2 fremgår det, at forsikringen dækker lovliggørelse af ulovlige forhold ved VVS-installationer i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament). Forsikringsdækning forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til selskabet.

Nævnets flertal udtaler:

Flertallet bemærker, at det af § 70, stk. 3, i BR18 fremgår, at "§§ 69-81 kan opfyldes ved at følge DS 432 Afløbsinstallationer." Flertallet lægger til grund, at der ikke i forhold til installationernes lovlighed stilles krav i bygningsreglementet om, at afløbsinstallationerne skal være udført i overensstemmelse med normen DS 432. Afløbsinstallationerne kan udføres på anden måde og med andre dimensioner, der på tilsvarende vis sikrer en tilfredsstillende bortledning, og som sikrer, at de funktionsmæssige krav i §§ 69-81 i BR18 er opfyldt.

Det forhold, at en VVS-installation ikke er udført i overensstemmelse med Dansk Standard, statuerer således ikke i sig selv, at der er tale om en ulovlig VVS-installation i henhold til nugældende bygningsreglement BR18. Flertallet henviser til sag 98441. Klageren har bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettigende, ulovlig VVS-installation.

Ankenævnet for Forsikring

50.

99000

Flertallet finder, at klageren ikke har bevist, at de anmeldte afløbsinstallationer fra håndvask og bruser frem til fundamentets yderkant er ulovlige i henhold til nugældende bygningsreglement BR18. Flertallet kan ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning.

Flertallet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er konstateret funktionsnedsættelse af afløbsinstallationerne. Der er derfor ikke grundlag for at statuere, at funktionskravene i BR18's kapitel 4 om afløb er overtrådt.

Flertallet har videre lagt vægt på, at de foreliggende sagkyndige erklæringer ikke godtgør, at bestemte, ikke-funktionsbaserede krav i BR18 er overtrådt.

Flertallet har også henset til, at der ikke er udstedt lovliggørelsespåbud fra de kommunale myndigheder.

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

Nævnets mindretal udtaler:

Mindretallet finder, at VVS-installationerne er ulovlige både efter reglerne på udførelsestidspunktet og reglerne på anmeldelsestidspunktet.

Der træffes afgørelse efter stemmeflertallet.

Henset til sagens udfald kan nævnet ikke pålægge selskabet at dække klagerens udgifter på 6.250 kr. til rapport af 9/2 2023 fra Teknologisk Institut, da rapporten ikke har afdækket forhold, som er dækningsberettigende over forsikringen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Ankenævnet *for* Forsikring

51.

99000

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen

formand