

Ankenævnet for Forsikring

Den 30. august 2023 blev i sag nr. 99467:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med basis dækning. I klageskema af 5/3 2023 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Under renovering af badeværelse konstateres det, efter opbrydning af gulvet i badeværelset, at varmt brugsvand forsynes til badeværelset gennem uisolerede rør gennem ydermuren ude fra haven. Det konstateres, at disse rør løber ca. 50-60 cm. nede i jorden langs isolerede varmerør. Rørene løber langs ydermuren hen til køkkenet, hvor de går ind i huset igen under gulvet i køkkenet (se billeder i vedlagte bilag).

Der henvises til vedlagte bilag 'Tidslinje dialog med Dansk Boligforsikring' for en redegørelse for sagens forløb.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

1. Primært at Dansk Boligforsikring fuldt ud erstatter omkostninger forbundet med lovliggørelse af ulovlige rør til varmt brugsvand til badeværelset. Beløb kr. 88.153 (der henvises til vedlagte opgørelse af krav).

2. Eller at Dansk Boligforsikring forpligter sig til at betale og foretage en undersøgelse, hvorvidt rørene var ulovlige på udførelsestidspunktet.

3. Eller at Dansk Boligforsikring erstatter omkostninger til bad- og toiletvogn (leje og strøm) i lejeperioden 31/10-22 – 17/2-23 fratrukket 3 uger, svarende til kr. 23.277 (der henvises til vedlagte opgørelse af krav).

Vedr. pkt. 1.

Dansk Boligforsikring bør erstatte omkostninger til lovliggørelse af de ulovlige rør fordi:

- De ulovlige rør skal ses som integreret del af den indvendige VVSinstallation, hvorfor forsikringsbetingelsernes punkt 3.2 ikke kan anvendes som argument for ikke at dække skaden.

- Argumentation fremført af Dansk Boligforsikring i mail af 8/2-23, hvor der henvises til at lovforslaget bygger på anbefalingerne i betænkning nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen, kan ikke lægges til grund. Det fremgår tydeligt af ankenævnets afgørelse nr. 96525, at Ankenævnet for Forsikring giver klager medhold med følgende begrundelse: 'Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at ind- og udsugningsrør udgør en så integreret del af varmegenvindingsanlægget, at selskabet ikke er berettiget til at afvise dækning under henvisning til, at installationen er uden for bygningen'.

Dette er sammenligneligt med vores situation, hvor rørene er en integreret del af varmtvandsforsyningen.

- Argumentation fremført af Dansk Boligforsikring, hvor det fremføres, at rørene var lovlige på udførelsestidspunktet afvises,

1. da det baserer sig på antagelser om rørenes alder, der ikke er dokumentation for.

2. da det i 'Dansk Ingeniørforenings forskrifter vedr. vandinstallationer', 1962, 2. udgave, side 20, pkt. 12.11 fremgår, at 'Vandedninger skal isoleres i følgende tilfælde: 1. Ledninger der er udsat for frost'. Det fremgår yderligere på side 17, at 'Rørene skal lægges i frostfri dybde, dvs. dækket af mindst 1,2 m jord.' Der henvises til vedlagte billeder, hvoraf det fremgår, at rørene ikke lå i frostfri dybde og derfor skal være isolerede på udførelsestidspunktet.

3. da argument om at rørene er tilstrækkeligt isolerede (Wicu-rør med plastkappe) med henvisning til ankenævnets afgørelse i 96514 bygger på en situation, hvor rørene befandt sig indvendigt under gulv og derfor ikke er sammenlignelig med vores situation, hvor rørene ligger udvendigt over frostfri dybde.

4. da Dansk Boligforsikring i mail af 14/12-22 klart har tilkendegivet, at forholdet vurderes at udgøre en ulovlig VVS-installation og dermed skabt en berettiget forventning hos os om, at der er tale om en installation, der var ulovlig på opførelsestidspunktet. Det er endvidere ikke korrekt, at der som nævnt af Dansk Boligforsikring er foretaget '...yderligere undersøgelser, der har påvist at installationen ikke er ulovlig i henhold til sin opførelsestid...'.

Vedr. pkt. 2

Der henvises til ankenævnets afgørelse nr. 96525, side 11, hvor ankenævnet finder, '...at selskabet skal bære udgifterne til, at selskabet og klageren i fællesskab indhenter en uvildig sagkyndig undersøgelse, der kan be- eller afkræfte antagelsen. Hvis forholdet er ulovligt, skal det beskrives, hvordan det kan lovliggøres.'

Det bemærkes som ovenfor nævnt, at det ikke er korrekt, at der som nævnt af Dansk Boligforsikring er foretaget '...yderligere undersøgelser, der har påvist at installationen ikke er ulovlig i henhold til sin opførelsestid...'.

Vedr. pkt. 3

Dansk Boligforsikrings sagsbehandlingstid er blevet væsentligt forlænget af at de frem til mail af 8/2-23 baserer afvisning af erstatningsansvaret på et klart forkert argument om at det afgørende var at rørene befandt sig udenfor ejendommen.

Ankenævnet for Forsikring

3.

99467

Endvidere anbefalede Dansk Boligforsikring en udbedringsmetode hvorefter rørene skulle føres gennem haven, hvilket for os medførte tidskrævende drøftelser med vores VVS-installatør, der afviste at den foreslåede metode ville være håndværksmæssig forsvarlig. Under telefonsamtale mellem sagsbehandler ..., Dansk Boligforsikring, og [klageren] oplyste han, at Dansk Boligforsikring havde anvendt en ekstern byggekonsulent og at [sagsbehandleren] havde fået oplyst, efter samtale med Dansk Boligforsikrings egen byggekonsulent, at den foreslåede udbedringsmetode hverken var håndværksmæssig forsvarlig eller den billigste løsning.

Dette har betydet en væsentlig forlængelse af sagsbehandlingstiden og dermed en forøgelse af omkostningerne ved leje af bad- og toiletvogn, der skal erstattes af Dansk Boligforsikring."

Selskabet har i brev af 28/3 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører brugsvandledninger beliggende udenfor bygningen, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at der alene dækkes til yderside fundament.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 25. juni 2022. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basis dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport H-....

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag A** og tilstandsrapport som **bilag B**.

Den 4. november 2022 anmelder klager, at det i forbindelse med en renovering af badeværelset blev konstateret, at det varme brugsvand kom ind i badeværelset ude fra haven i uisolerede kobberør. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag C**.

Den 11. november 2022 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag D**.

Den 7. december 2022 afviser DBF dækning. Afgørelsen blev påklaget til skadebehandleren, som dog har fastholdt sin afgørelse. Korrespondancen er fremlagt af klager.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF dækker klagers udgifter til at få trukket nye brugsvandsrør til badeværelset med i alt kr. 88.625.

DBF har i e-mail af 8. februar 2023 nærmere redegjort for selskabet begrundelse for at afvise dækning.

Der henvises til, at det af forsikringsbetingelsernes pkt. 3.2 fremgår, at dækningen alene vedrører VVS-installationer i eller under den forsikrede bygning, dvs. til yderside af bygningens fundament.

Dette fremgår tilsvarende af BEK nr. 13 af 12-01-2012, Bilag 1, nr. 2, b.

Bekendtgørelsen afspejler den dækning, som er beskrevet i betænkning nr. 1520/2010, som dannede grundlaget for revisionen af huseftersynsordningen i 2012.

På side 113 i betænkningen er VVS-dækningen nærmere beskrevet, og her fremgår bl.a. følgende: *For så vidt angår sanitetsinstallationer omfatter dækningen både tilløb og fraløb af vand, herunder*

brugs- og afløbsvand i og under bygningen samt til ydersiden af bygningens fundament.

VVS-dækningen blev vedtaget som foreslået ved Lov nr. 609 af 14-06-2011, og forsikringsbetingelsernes pkt. 3.2 må derfor fortolkes i overensstemmelse med ovenstående.

Dette lægges også til grund i ANK 93.101, som også omhandler en brugsvandsinstallation udenfor bygningen.

Klager har gjort gældende, at denne kendelse vedrører en installation, som naturligt befinder sig i jorden udenfor bygningen (stikledning), hvorimod man mener, at den i nærværende sag omhandlede installation, normalt ikke kan forventes at befinde sig i jorden. Det gøres gældende, at den må anses som en mere integreret del af den indvendige installation.

Det er ikke selskabets opfattelse, at det kan tillægges betydning, at det er mere normalt, at brugsvandsinstallationen trækkes inden for fundamentet. Det afgørende vil være, at installationen faktisk befinder sig udenfor bygningens fundament.

Det bemærkes, at det ikke er ualmindeligt, at et pillefyr eller lign. befinder sig i en anden bygning end beboelsen. Dette ses ofte i ejendomme med flere bygninger, fx landbrugsejendomme.

Det er ikke en fagmæssig fejl, at både varmerør og varmt brugsvand ligger i jorden mellem to bygninger. Det må derfor også fastholdes, at det anmeldte forhold, om nødvendigt kan lovliggøres ved, at der trækkes nye præisolerede rør i jorden, jf. **bilag D**.

Det er selskabets opfattelse, at lovgiver ved udtrykkeligt at afgrænse dækningen til yderside fundament, har ønsket at gøre op med tidligere tiders mere usikre retstilstand.

Når det derfor fremgår af BEK nr. 13 af 12-01-2012, at forsikringen dækker VVS-installationer i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament), bør der ikke kunne være tvivl om, at den af klager anmeldte installation ikke er omfattet af dækningen."

Klageren har i brev af 21/4 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Vi finder ikke, at det er afgørende for selskabets erstatningsansvar, hvorvidt der er tale om en bygning, der ikke har sammenhæng med den resterende del af huset. Det afgørende er, at varmtvandsrørene er en integreret del af varmtvandsforsyningen.

Uagtet ovennævnte finder vi anledning til at tilbagevise selskabets antagelse om, at der er tale om rørføring mellem 2 selvstændige bygninger.

Der er ikke dokumentation for selskabets antagelse af, at fyrrummet (bryggerset), på baggrund af byggetegningerne, er opført som en selvstændig bygning. Ved gennemgang af byggesagsarkivet ses det, at tidligere ejere har søgt om en del til- og ombygninger, der ikke er udført. Derfor er der ikke dokumentation for, at fyrrummet er opført uden sammenhæng med den øvrige del af huset.

Selskabet har, som begrundelse for antagelsen af, at fyrrummet er opført som en selvstændig del af huset lagt vægt på, at radiatoren i badeværelset kan tilbagedateres til 1970'erne, og derfor vurderer selskabet, at rørene er udført omkring 1973 og ført mellem 2 selvstændige bygninger.

Som det kan ses på nedenstående billeder af radiatorerne fra køkkenet og entréen er disse fra samme periode. Dette underbygger, at bryggers, køkken og entre er opført samtidigt.

På den baggrund må det lægges til grund, at huset er en sammenhængende bygning.

Da bryggers og badeværelse er en del af samme bygning, bør varmerørene således også anses som en integreret del af bygningen, således som det er antaget i Ankenævnets afgørelse 96525.

Det er således ikke, i dette tilfælde, afgørende, at varmerørene faktisk befinder sig udenfor bygningens fundament.

På den baggrund, og da varmtvandsrørene er uisolerede og ikke placeret i frostfri dybde, er de ulovlige, såvel nu, som på opførelsestidspunktet. Dette dokumenteres også af selskabet eget besigtigelsesnotat (18. november 2022), hvoraf fremgår, at vvs-installationen ikke var lovlig/sædvanlig på udførelses- og opførelsestidspunktet.

Endeligt bemærkes, at den af os anvendte udbedringsmetode (rør lagt indenfor bygningen) faktisk er mere håndværksmæssig korrekt samt billigere. Dette dokumenteres af, at besigtigelsesnotatet estimerer omkostninger til udbedring på 79.462,50 kr. inkl. moms. De faktiske omkostninger til udbedring var 64.875 kr. inkl. moms.

Og afslutningsvist bemærkes, at [sagsbehandler], Dansk Boligforsikring utvetydigt overfor [klageren] under en telefonsamtale tilkendegav, at selskabets egen konsulent fandt deres udbedringsmetode håndværksmæssig uforsvarlig og ikke den billigste.

Køkken Entre
[Fotografier]

Badeværelse
[Fotografi]."

Selskabet har i brev af 12/5 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Klager har i svar af 24/4 -2023 gjort gældende, at der ikke er tale om selvstændige bygninger.

Det er korrekt, at der ikke i dag kan siges at være tale om selvstændige bygninger, da de oprindelige bygninger er blevet forbundet med en mellembygning. I 1973, hvor rørene må antages at væ-

Ankenævnet for Forsikring

6.

99467

re nedgravet, var der dog tale om 2 bygninger, hvorfor det dengang var naturligt at nedgrave rørene.

Jeg er dog enig med klager i, at det næppe kan være afgørende for sagen, om der er tale om en eller flere bygninger. Det afgørende må være, at der er tale om VVS udenfor bygningen, som ikke er meddækket jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.2.

...

Oversigtstegning fra 1973

...

Oversigtstegning fra 2006

Ovenfor er indsat tegninger fra byggesager fra hhv. 1973 og fra 2006. Den røde streg illustrerer den rørføring, som sagen vedrører. Selskabet har ikke anledning til at tro, at bygningerne ikke også skulle have været udført som vist på tegningerne."

Til dette har klageren fremsendt brev af 29/5 2023, hvori det bl.a. er anført:

"Dansk Boligforsikring har vedlagt 2 oversigtstegninger, hvor der er indsat 2 røde streger til illustration af rørføringen. Den illustrerede rørføring er uden hold i fakta, idet rørføringen reelt løber parrallet med ydermuren hen til køkkenet, hvor den forsætter ind under bygningen (se de 2 sidste billeder vedlagt i bilaget 'Billeder ... ulovlig rørføring badeværelse til ankesag').

Vi stiller os meget uforstående overfor, at Dansk Boligforsikring ikke altid holder sig til fakta, og vi håber derfor at Dansk Boligforsikrings argumenter vil blive vurderet kritisk.

Denne sag bør afgøres i overensstemmelse med Ankenævnets for Forsikringsafgørelse nr. 96525.

Varmtvandsrørene udgør en så integreret del af varmtvandsforsyningen til de indvendige vvs-installationer i badeværelset, at selskabet ikke bør afvise dækning under henvisning til, at installationen er uden for bygningen. Der bør lægges vægt på, at varmtvandsrørene udgør en del af varmvandsforsyningen, der fra oliefyret i bryggerset forsyner badeværelset.

Da varmtvandsforsyningen var funktionsdygtigt på overtagelsestidspunktet, men ulovligt såvel på overtagelsestidspunktet som på opførelsestidspunktet (som skrevet i vores brev af 21/4-23), ser vi os berettiget til erstatning for lovliggørelse af vvs-installationen."

Hertil har selskabet i brev af 13/6 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers oplysninger om, hvor de nedgravede rør ligger, bestrides ikke. Det har ikke betydning for ejerskifteforsikringens dækning, hvor rørene præcist er gravet ned. Det afgørende er, at rørene befinder sig udenfor fundamentet."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 13/4 2022, klagerens anmeldelse til selskabet af 4/11 2022, selskabets besigtigelsesnotat af 18/11 2022, tilbud på arbejde for nye rør af 4/2 2023, faktura på arbejde for nye rør af 25/2

2023, fakturaer på toiletvogn af 9/12 2022, af 31/12 2022 og af 25/2 2023, el-opgørelse fra 1/10 2022 til 31/3 2023, fotografier fra klageren, tidslinje over forløbet fra klageren, opgørelse af krav fra klageren, korrespondance mellem klageren og selskabet, police af 16/5 2022 og forsikringsbetingelser DBF.1.1.21. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af klagerens anmeldelse til selskabet af 4/11 2022 fremgår bl.a.:

"2. Oplysninger om skaden

Hvornår blev skaden opdaget? (dato) 04/11/2022

Hvordan blev skaden opdaget?

Vi har igangsat renovering af badeværelse, hvor der skal lægges ny gulvvarme samt installeres bruseniche i stedet for badekar. Håndværkerne har fjernet eksisterende gulv og kan nu konstatere, at der forefindes to ulovlige forhold.

- 1) Der kommer varmt vand ind i badeværelset ude fra haven via uisolerede kobberrør. Rørene kommer formentlig gennem haven fra bryggers som det fremgår af billederne,
- 2) Der er samling og forgrening af koldt vand under terræn.

Hvad er skaden? (hvad er skaderamt)

Vi har i huset kun et badeværelse, hvorfor vi har lejet en toiletvogn mens renovering står på. De nævnte problemer betyder, at renoveringsarbejdet er sat i stå. Der er derfor behov for at der meget hurtigt kommer en afklaring på hvorledes disse problemer skal håndteres, således at arbejdet kan fortsætte."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 18/11 2022 fremgår bl.a.:

"BESIGTIGELSESDATO: ...

11. november 2022.

...

ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:

Badeværelse: Igangværende renovering af badeværelse

BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:

Konstruktion/opbygning:

Varmt brugsvand:

Rør kommer fra haveside og går ind på badeværelse. Rør er ikke isoleret.

Koldt brugsvand:

Stik kommer også fra have. Koldt vand er samlet under guldniveau med en 'push' kobling.

Varmerør:

Isoleret samme ude i jorden.

Beskrivelse:

Varmt brugsvand, samt cirkulationsrør mangler isolering. Rør ligger ude i jorden på bagsiden af huset. Hvor rør præcist ligger, vides ikke, men formodes at det følger sokkel langs yderside af hus.

Ved besigtigelse er der optaget belægning for at konstatere om rør var isoleret ude i jorden.

Konklusion:

1. Varmt brugsvand:

Ikke isoleret rør på varmt brugsvand – hvorfor dette ikke er gjort vides ikke.

Udførsel:

Der skal graves nye præisolerede rør ned gennem haven/belægning fra bryggers til badeværelse. Der skal laves 2 indføringer (badeværelse, samt bryggers) Der skal graves 20m. Der skal laves en pejling af eksisterende rør (ved hjælp af strøm), så vi kan finde ud af hvor vi snak ned, for at proppe eksisterende installation fra. Det vides ikke endnu hvor vi skal dette. Der skal sporfolk på til dette.

2. Koldt vand – stik

Rør kommer ind under gulv niveau, hvor der sidder en overgang på PEM rør til kobber.

Udførsel:

Stik skal finde ude i jorden sammen med varmt vand. Der skal sættes en samler på så røret kan forlænges for at få kobling/overgang over gulv niveau.

Alderen på det skadede:

Vides ikke.

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

Der er mangel på isolering på varmtvandsrør – funktion ikke afprøvet da badeværelse var demonteret.

Koldt vand sidder kobling i betongulv. Ikke afprøvet da badeværelse var demonteret.

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

Nej

Er der følgeskader?:

Nej

Er brugbarhedsværdien væsentlig nedsat?:

Nej

Omhandler forholdet ulovlige kloak- eller stikledninger udenfor bygningen?:

Ja – Vandstik skal fanges ude for at forlænge, så det bliver lovligt.

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

...

UDBEDRING:

Beskrivelse af udbedring af det skadede:

Opgravning af 20m rende til fremføring af præisolerede rør fra bryggers til badeværelse. Skrå boring fra bryggers og ud i rende. Indføring på badeværelse. Vandstik (koldt vand) fanges uden for badeværelset og føres korrekt ind.

Ankenævnet for Forsikring

9.

99467

OBS: Afpropning af eksisterende installation er ikke med i prisen – Det kommer oven i da vi ikke kender omfang endnu. Der er afsat 4500kr til sporing i overslagprisen.

Omkostningerne til det skadede: Beløb: 63.570kr. ekskl. moms.

YDERLIGERE BEMÆRKNINGER MED RELEVANS FOR SAGEN:

Hvad er oplyst af dig ved besigtigelsen:

Forsikringen vender tilbage med konklusion. FT er blevet bedt om at indhente pris ved egen VVS mand.

Hvad er oplyst til dig ved besigtigelsen: FT har selv lejet badvogn, da de kun har 1 badeværelse."

Af mail fra selskabet til klageren af 14/12 2022 fremgår bl.a.:

"Jeg har gennemgået din indsigelse, og jeg skal hermed vende tilbage med et svar på denne. Du nævner, at idet der er en ulovlig installation af tilførslen af varmt brugsvand til badeværelset, og da badeværelset ligger inden for husets fire vægge, er forholdet omfattet af forsikringens dækning.

Dette er imidlertid ikke rigtigt, da det afgørende i denne sammenhæng er, hvorvidt forsikringsbetingelsernes punkt 3.2 vurderes at være opfyldt.

Det fremgår af 2005, s. 2628 Ø, at forsikringen dækker følgende.

- Ejerskifteforsikringen dækker udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer i eller under de forsikrede bygninger samt lovliggørelse af vvs-installationer i eller under den/de forsikrede bygninger, såfremt disse var ulovlige på udførelses-/opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet.

Under besigtigelsen konstateres det, at varmt brugsvand samt cirkulationsrør mangler isolering, og at rør ligger ude i jorden på bagsiden af huset, men at man ikke ved præcist, hvor rør ligger i jorden, men at der er en formodning for, at rør følger soklen langs ydersiden af huset. Det vurderes, at forholdet udgør en ulovlig VVS-installation.

Lovliggørelsen af denne installation er vurderet under besigtigelsen, og sker ved følgende udbedring.

- Der skal graves nye præisolerede rør ned gennem haven/belægning fra bryggers til badeværelse. Der skal laves 2 indføringer (badeværelse, samt bryggers) Der skal graves 20m.

På baggrund af ovenstående udbedringsmetode kan det konkluderes, at lovliggørelsen af forholdet sker ude på grunden, og derfor ikke i eller under bygningen eller indenfor for ydersiden af bygningens fundament. Det er derfor ikke tale om lovliggørelse af en VVS-installation i eller under bygningen, hvorfor forholdet ikke er omfattet af forsikringens dækning.

...

Jeg må på baggrund af ovenstående fastholde min afgørelse af 7. december, hvorfor ejerskifteforsikringen ikke kan tilbyde dækning til det pågældende forhold."

Af selskabets mail til klageren af 8/2 2023 fremgår bl.a.:

"Jeg må desværre meddele jer, at min afvisning af 7. december 2022 fastholdes.

I henviser til bemærkningerne til lovforslag 89, fremsat den 2/12 2010, og nævner i den forbindelse, at det specifikt fremgår heraf, at undtagelsen drejer sig om stikledninger og kloakker, og dermed ikke almindelige varmvandsrør, der skal forsyne et badeværelse.

- I bemærkningerne fremgår det, at lovforslaget bygger på anbefalingerne i betænkning nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen. Se vedhæftede markeret med grønt.

På side 113 i betænkning nr. 1520/2010 fremgår imidlertid følgende.

o "For så vidt angår sanitetsinstallationer omfatter dækningen både tilløb og fraløb af vand, herunder brugs- og afløbsvand i og under bygningen samt til ydersiden af bygningens fundament."

- På side 113 fremgår endvidere følgende omkring jordvarmeanlæg og ventilationsanlæg

o "For så vidt angår jordvarmeanlæg bemærkes, at sådanne anlæg omfattes af forslaget, selv om varmeafgiveren ligger i jorden uden for bygningen."

o "For så vidt angår ventilationsinstallationer omfatter dækningen installationer i bygningen samt installationer fastmonteret på bygningen, f.eks. et airconditionanlæg."

På baggrund af ovenstående vurderes det, at udvalget ikke har haft til hensigt, at sanitetsinstallationer – såsom tilløb og fraløb af brugsvand – på bygningen eller udenfor ydersiden af bygningens fundament, skal være omfattet af forsikringens dækning, som de udtrykkeligt har beskrevet omkring jordvarme- samt ventilationsanlæg.

Da røret er placeret i jorden uden for ydersiden af bygningens fundament, er røret dermed ikke omfattet af forsikringens dækning. Se forsikringsbetingelsernes pkt. 3.2

Ser vi imidlertid bort fra ovenstående, og dermed alene forholder os til, hvorvidt installationen opfylder betingelserne i punkt 3.2 vedrørende ulovlighed, skal jeg bemærke følgende.

Det fremgår af punkt 3.2, at forsikringen dækker lovliggørelse af vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger, såfremt disse var ulovlige på udførelses-/opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet.

Ved en gennemgang af rørene konstateres det, at der er tale om Wicu-rør i kobber, der er nedstøbt samt loddede, hvorfor rørene som minimum er fra før 1989, eftersom det ikke har været lovligt at indstøbe samlinger på kobberrør herefter.

På baggrund af byggetegningerne konstateres det endvidere, at der i 1973 blevet givet byggetilladelse til at opføre et udhus med fyrrum. Ved etableringen af fyrrummet formodes det, at der i forlængelse heraf endvidere er etableret varmerør, således at varmen fra fyret kunne føres videre ind i beboelsesdelen.

Under gennemgangen af badeværelset ses en radiator, der på baggrund af udseendet vurderes at kunne tilbagedateres til 1970'erne. Da radiatoren skal have tilført varme, må varmerørene også have været til stede ved installering af radiatoren tilbage i 70'erne.

Ser man herefter på rørene til brugsvandet, kan man se, at det ene rør er monteret under varmerørene, hvorfor rørene i sagens natur ikke kan være nyere end varmerørene.

På baggrund af ovenstående vurderes rørene at være udført omkring 1973 i forbindelse med opførelsen af udhuset med fyrrum.

Installationens lovlighed skal herefter vurderes i henhold til de på dette tidspunkt gældende regler.

Installationen skal derfor overholde kravene fastsat i Dansk Ingeniørforenings Forskrifter vedrørende vandinstallationer fra 1962 2.

udgave. (DIF)

DIF 1962 2. udgave indeholder ikke krav til isolering af vandinstallationer, som først blev indført ved Dansk Standard 452 fra 1984.

På denne baggrund vurderes røret til varmt brugsvand ikke at være ulovligt på udførelses-/opførelsestidspunktet, hvorfor forholdet ikke er omfattet af forsikringsbetingelsernes pkt. 3.2 vedrørende ulovlighed.

Det kan ikke ændre herpå, at det i mit svar af 14. december 2022 fremgår, at forholdet vurderes at udgøre en ulovlig VVS-installation. Yderligere undersøgelse har påvist, at installationen ikke er ulovlig i henhold til sin opførelsestid, og det er de faktiske omstændigheder, som bør danne grundlaget for vurderingen af installationens ulovlighed.

Som supplement til ovenstående kan jeg endvidere henvise til ankenævnskendelse nr. 96.514, der vedrørte nedstøbte Wicu-rør fra 1989, og hvor klageren anførte, at disse ikke var isoleret korrekt.

I kendelsen blev det anført at plastikkappen på Wicu-rør blev betragtet som en beskyttelse samt isolerende del af røret.

Nævnet udtaler følgende herom.

- "Nævnet bemærker, at det fremgår af besigtigelsesnotatet, at rørene ligger helt i toppen af betongulvet, men idet rørene er isoleret, er installationen lovlig."

På baggrund heraf kan det lægges til grund, at Wicu-rør i 1989 blev anset for at være isolerede rør."

Af forsikringsbetingelser DBF.1.1.21 fremgår bl.a.:

"3. Hvilke forhold er dækket?

3.1

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ankenævnet *for* Forsikring

12.

99467

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

3.2

Forsikringen dækker:

Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer i eller under de forsikrede bygninger (til yderside af bygningens fundament).

Lovliggørelse af vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses-/opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet.

...

3.6.3

Rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning i op til 12 måneder, hvis udbedringen af et dækningsberettigende forhold gør huset ubeboeligt."

Fotografier har været forevist for nævnet.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1967 – den 25/6 2022. Den 4/11 2022 anmeldte klageren, at hun i forbindelse med renovering af badeværelset – hvor der skulle lægges ny gulvvarme og installeres bruseniche i stedet for badekar – konstaterede, at der forelå ulovlige forhold. Der kom varmt vand ind i badeværelset ude fra haven via uisolerede kobber-rør, og der var samling og forgrening af koldt vand under terræn.

Klageren kræver, at selskabet erstatter udgifter til lovliggørelse af ulovlige rør til varmt brugsvand til badeværelset, udgifter til leje af bad- og toiletvogn samt el-udgifter til toiletvognen. Klageren har anført, at den anvendte udbedringsmetode (rør lagt indenfor i bygningen) er håndværksmæssigt mere korrekt og billigere end at lægge rørene udenfor i grunden. Klageren har anført, at de ulovlige varmtvandsrør udgør en så integreret del af varmtvandsforsyningen til de indvendige vvs-installationer i badeværelset, at selskabet ikke bør afvise dækning under henvisning til, at den del af installationen, som er ulovlig, er uden for bygningen. Varmtvandsrørene udgør en del af varmtvandsforsyningen, der fra oliefyret i bryggerset forsyner badeværelset. Hun har anført, at varmtvandsforsyningen var funktionsdygtigt på overtagelsestidspunktet, men ulovligt såvel på overtagelsestidspunktet som på opførelsestidspunktet. Hun har også anført, at selskabet ved mail af 14/12 2022 har anerkendt, at forholdet udgjorde en ulovlig VVS-

installation i forsikringsbetingelsernes forstand. Det er ikke korrekt – som anført af selskabet – at selskabet har foretaget yderligere undersøgelser, der har påvist at installationen ikke er ulovlig på opførelsestidspunktet. Klageren har anført, at sagsbehandlingstiden er blevet væsentligt forlænget som følge af, at selskabet blandt andet anbefalede en udbedringsmetode, hvorefter rørene skulle føres gennem haven, hvilket medførte tidskrævende drøftelser med klagerens VVS-installatør, der afviste at den foreslåede metode ville være håndværksmæssig forsvarlig. Dette betød derfor også en forøgelse af omkostningerne til leje af bad- og toiletvogn.

Hvad angår spørgsmålet om den omtvistede del af rørene var ulovlige på udførelsestidspunktet har klageren over for nævnet bl.a. anført, "Argumentation fremført af Dansk Boligforsikring, hvor det fremføres, at rørene var lovlige på udførelsestidspunktet afvises, 1. da det baserer sig på antagelser om rørenes alder, der ikke er dokumentation for. 2. da det i 'Dansk Ingeniørforenings forskrifter vedr. vandinstallationer', 1962, 2. udgave, side 20, pkt. 12.11 fremgår, at 'Vandledninger skal isoleres i følgende tilfælde: 1. Ledninger der er udsat for frost'. Det fremgår yderligere på side 17, at 'Rørene skal lægges i frostfri dybde, dvs. dækket af mindst 1,2 m jord.' Der henvises til vedlagte billeder, hvoraf det fremgår, at rørene ikke lå i frostfri dybde og derfor skal være isolerede på udførelsestidspunktet. 3. da argument om at rørene er tilstrækkeligt isolerede (Wicu-rør med plastkappe) med henvisning til ankenævnets afgørelse i 96514 bygger på en situation, hvor rørene befandt sig indvendigt under gulv og derfor ikke er sammenlignelig med vores situation, hvor rørene ligger udvendigt over frostfri dybde. 4. da Dansk Boligforsikring i mail af 14/12-22 klart har tilkendegivet, at forholdet vurderes at udgøre en ulovlig VVS-installation og dermed skabt en berettiget forventning hos os om, at der er tale om en installation, der var ulovlig på opførelsestidspunktet. Det er endvidere ikke korrekt, at der som nævnt af Dansk Boligforsikring er foretaget '...yderligere undersøgelser, der har påvist at installationen ikke er ulovlig i henhold til sin opførelsestid...'. "

Selskabet har over for nævnet afvist at yde dækning med henvisning til, at der alene dækkes til yderside af ejendommens fundament, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.2 og BEK nr. 13 af 12-01-2012, bilag 1, nr. 2, b. Selskabet har anført, at bekendtgørelsen afspejler den dækning,

som er beskrevet i betænkning nr. 1520/2010, som dannede grundlaget for revisionen af huseftersynsordningen i 2012. På side 113 i betænkningen er VVS-dækningen nærmere beskrevet, og her fremgår det blandt andet, at "For så vidt angår sanitetsinstallationer omfatter dækningen både tilløb og fraløb af vand, herunder brugs- og afløbsvand i og under bygningen samt til ydersiden af bygningens fundament". VVS-dækningen blev vedtaget som foreslået ved Lov nr. 609 af 14-06-2011, og forsikringsbetingelsernes pkt. 3.2 må derfor fortolkes i overensstemmelse med ovenstående. Selskabet har anført, at det ikke kan tillægges betydning, at det er mere normalt, at brugsvandsinstallationen trækkes inden for fundamentet. Det afgørende er, at installationen faktisk befinder sig udenfor bygningens fundament. Selskabet har også anført, at det ikke er en fagmæssig fejl, at både varmerør og varmt brugsvand ligger i jorden mellem to bygninger, og at det anmeldte forhold, om nødvendigt, kan lovliggøres ved, at der trækkes nye præisolerede rør i jorden. Selskabet har endvidere henvist til det anførte i en mail til klageren af 8/2 2023 om, at den omtvistede del af rørføringen ikke var ulovlig på udførelsestidspunktet.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 18/11 2022 fremgår det, at "Varmt brugsvand, samt cirkulationsrør mangler isolering. Rør ligger ude i jorden på bagsiden af huset. Hvor rør præcist ligger, vides ikke, men formodes at det følger sokkel langs yderside af hus - Konklusion: 1. Varmt brugsvand: Ikke isoleret rør på varmt brugsvand – hvorfor dette ikke er gjort vides ikke. Udførsel: Der skal graves nye præisolerede rør ned gennem haven/belægning fra bryggers til badeværelse. Der skal laves 2 indføringer (badeværelse, samt bryggers) Der skal graves 20m. Der skal laves en pejling af eksisterende rør (ved hjælp af strøm), så vi kan finde ud af hvor vi snak ned, for at proppe eksisterende installation fra ... 2. Koldt vand – stik Rør kommer ind under gulv niveau, hvor der sidder en overgang på PEM rør til kobber. Udførsel: Stik skal finde ude i jorden sammen med varmt vand. Der skal sættes en samler på så røret kan forlænges for at få kobling/overgang over gulv niveau ... Er vvs-installationen lovlig/sædvanlig på udførelses- og opførelsestidspunktet?: Nej ... Omhandler forholdet ulovlige kloak- eller stikledninger udenfor bygningen?: Ja – Vandstik skal fanges ude for at forlænge, så det bliver lovligt ... UDBEDRING: ... Opgravning af 20m rende til fremføring af præisolerede rør fra bryggers til badeværelse. Skrå boring fra bryggers og ud i rende. Indføring på badeværelse. Vandstik (koldt vand) fanges uden

Ankenævnet for Forsikring

16.

99467

for badeværelset og føres korrekt ind. OBS: Afpropning af eksisterende installation er ikke med i prisen – Det kommer oven i da vi ikke kender omfang endnu. Der er afsat 4500kr til sporing i overslagprisen. **Omkostningerne til det skadede:** Beløb: 63.570kr. ekskl. Moms ... FT har selv lejet badvogn, da de kun har 1 badeværelse".

Af selskabets mail af 14/12 2022 fremgår det bl.a., at "Under besigtigelsen konstateres det, at varmt brugsvand samt cirkulationsrør mangler isolering, og at rør ligger ude i jorden på bagsiden af huset, men at man ikke ved præcist, hvor rør ligger i jorden, men at der er en formodning for, at rør følger soklen langs ydersiden af huset. Det vurderes, at forholdet udgør en ulovlig VVS-installation. Lovliggørelsen af denne installation er vurderet under besigtigelsen, og sker ved følgende udbedring. - Der skal graves nye præisolerede rør ned gennem haven/belægning fra bryggers til badeværelse. Der skal laves 2 indføringer (badeværelse, samt bryggers) Der skal graves 20m".

Af selskabets mail til klageren af 8/2 2023 fremgår det bl.a., "Ser vi imidlertid bort fra ovenstående, og dermed alene forholder os til, hvorvidt installationen opfylder betingelserne i punkt 3.2 vedrørende ulovlighed, skal jeg bemærke følgende. Det fremgår af punkt 3.2, at forsikringen dækker lovliggørelse af vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger, såfremt disse var ulovlige på udførelses-/opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet. Ved en gennemgang af rørene konstateres det, at der er tale om Wicu-rør i kobber, der er nedstøbt samt loddede, hvorfor rørene som minimum er fra før 1989, eftersom det ikke har været lovligt at indstøbe samlinger på kobberrør herefter. På baggrund af byggetegningerne konstateres det endvidere, at der i 1973 blevet givet byggetilladelse til at opføre et udhus med fyrrum. Ved etableringen af fyrrummet formodes det, at der i forlængelse heraf endvidere er etableret varmerør, således at varmen fra fyret kunne føres videre ind i beboelsesdelen. Under gennemgangen af badeværelset ses en radiator, der på baggrund af udseendet vurderes at kunne tilbagedateres til 1970'erne. Da radiatoren skal have tilført varme, må varmerørene også have været til stede ved installering af radiatoren tilbage i 70'erne. Ser man herefter på rørene til brugsvandet, kan man se, at det ene rør er monteret under varmerørene, hvorfor rørene i sagens

natur ikke kan være nyere end varmerørene. På baggrund af ovenstående vurderes rørene at være udført omkring 1973 i forbindelse med opførelsen af udhuset med fyrrum. Installationens lovlighed skal herefter vurderes i henhold til de på dette tidspunkt gældende regler. Installationen skal derfor overholde kravene fastsat i Dansk Ingeniørforenings Forskrifter vedrørende vandinstallationer fra 1962 2. udgave. (DIF) DIF 1962 2. udgave indeholder ikke krav til isolering af vandinstallationer, som først blev indført ved Dansk Standard 452 fra 1984. På denne baggrund vurderes røret til varmt brugsvand ikke at være ulovligt på udførelses-/opførelsestidspunktet, hvorfor forholdet ikke er omfattet af forsikringsbetingelsernes pkt. 3.2 vedrørende ulovlighed. Det kan ikke ændre herpå, at det i mit svar af 14. december 2022 fremgår, at forholdet vurderes at udgøre en ulovlig VVS-installation. Yderligere undersøgelse har påvist, at installationen ikke er ulovlig i henhold til sin opførelsestid, og det er de faktiske omstændigheder, som bør danne grundlaget for vurderingen af installationens ulovlighed. Som supplement til ovenstående kan jeg endvidere henvise til ankenævnskendelse nr. 96.514, der vedrørte nedstøbte Wicu-rør fra 1989, og hvor klageren anførte, at disse ikke var isoleret korrekt. I kendelsen blev det anført at plastikkappen på Wicu-rør blev betragtet som en beskyttelse samt isolerende del af røret. Nævnet udtaler følgende herom. - "Nævnet bemærker, at det fremgår af besigtigelsesnotatet, at rørene ligger helt i toppen af betongulvet, men idet rørende er isoleret, er installationen lovlig." På baggrund heraf kan det lægges til grund, at Wicu-rør i 1989 blev anset for at være isolerede rør."

Af forsikringsbetingelsernes punkt 3.2 fremgår det, at forsikringen dækker "Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer i eller under de forsikrede bygninger (til yderside af bygningens fundament). Lovliggørelse af vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses-/opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet".

Nævnet bemærker, at det efter almindelige forsikringsretlige principper er klageren som skal bevise rigtigheden og størrelsen af sit krav.

Ankenævnet for Forsikring

18.

99467

Efter en gennemgang af sagen, herunder oplysningerne om, at de omtvistede ulovlige vvs-installationer er placeret på rørføringen uden for bygningen, finder nævnet ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning i henhold til ejerskifteforsikringen under henvisning til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.2, hvorefter vvs-installationer kun dækkes i og under de forsikrede bygninger.

Nævnet henviser til, at det i fremgår af pkt. 3.2 og bemærkningerne til § 1, nr. 5 i "Forslag til Lov om ændring af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., lov om om sætning af fast ejendom og lov om autorisation af elinstallatører m.v. (Revision af huseftersynsordningen m.v.)", L 89, fremsat den 2/12 2010, at VVS-dækningen alene omfatter varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer i og under bygningen samt til ydersiden af bygningens fundament, og at den foreslåede dækning derimod ikke vil omfatte f.eks. kloakker uden for det angivne område (det vil sige kloakker uden for bygningens fundament). Lovforslaget blev senere vedtaget som lov nr. 609 af 14-06-2011.

Nævnet finder, at bemærkningerne til lovforslaget – for så vidt angår ejerskifteforsikringer, der som nærværende forsikring er baseret på bekendtgørelse nr. 13 af 12-01-2012 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. – gør op med den retsusikkerhed, der tidligere har været om, hvorvidt tilfælde som det foreliggende er omfattet af ejerskifteforsikringens dækninger. Nævnet henviser til sag 93101.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Ankenævnet *for* Forsikring

19.

99467

Peter Thønnings