

Ankenævnet for Forsikring

Den 15. maj 2024 blev i sag nr. 99862:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

ETU Forsikring A/S
Hærvejen 8
6230 Røddekro

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 16/5 2023 har klagerens advokat bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Der er konstateret ulovlige afløbsforhold (rør) i badeværelserne, der er omfattet af forsikringen.

Forsikringen afviser at dække de reelle omkostninger, fordi de mener, at køber har pligt til at afhjælpe andre forhold (afløbsskål), fordi de i tilstandsrapporten var markeret med K3. Forsikringen mener videre, at man kan afhjælpe de forhold, de skal betale for, meget billigere, hvis det gøres samtidig.

Forsikringstager afviser at have pligt til at afhjælper K3 forhold og bestrider at man kan opgøre skaden som forsikringen gør det.

Forsikringsselskabet tilbyder kr. 1.200, forsikringstager kræver, dokumenteret ved håndværkertilbud, kr. 111.775,20

Forsikringsselskabet virker meget ukonkret i sine afvisninger af forsikringstagers krav og dokumentation.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dækning af anerkendt skade med kr 111.775,20"

Ankenævnet for Forsikring

2.

99862

Selskabet har den 9/6 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Hermed skal jeg på vegne af selskabet komme med bemærkninger til klagen.

Oplysning om forsikringen

Klager har pr. 28. januar 2022 tegnet en 5-årig udvidet ejerskifteforsikring under policenr. ... med betingelserne EJE-01. Betingelserne fremlægges som bilag A.

Oplysning om ejendommen

Den forsikret ejendom er opført i 1971, og det antages, at byggetilladelsen er meddelt i henhold til Bygningsreglement 1966.

Anmeldelse

Klager anmelder den 02. maj 2022, at:

"Vedrørende afledning af vand i din bruseniche: Der må IKKE afledes vand i et afløb, for eksempel et afløb i en bruseniche til et gulv afløb i et tilstødende eller andet rum. Da gulv afløbet kan være stoppet og kan lave vandskade i det rum og det er jo ikke noget du opdager/ser når det afleder vand i det andet rum".

Og ifølge anmeldelsen er det anmeldte forhold opdaget den 28. april 2022. Anmeldelsen fremlægges som bilag B.

Klagen

På baggrund af det anførte af klager er det selskabets opfattelse, at Ankenævnet skal tage stilling til, hvorvidt der foreligger en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand i forhold til ulovlige afløbsforhold, og herunder skal Ankenævnet tage stilling til om selskabet kan foretage fradrag for omkostninger, som klager må påregne til udbedring af de alvorlige og kritiske skader, der er nævnt i tilstandsrapporten.

BEOBELSE - Stueplan - Badeværelse mod gang				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
6		Der er gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget.	Der er tale om gulv med direkte vandbelastning, hvorfor der er risiko for skader på de omkringliggende konstruktioner og installationer.	-
7		Der er monteret for mange forhøjerrammer mellem afløbsskål og rist i gulv afløb.	Afløbet er vandbelastet fra gulvoverfladen og der er risiko for fugtindtrængen og skader på de underliggende konstruktioner og installationer.	-
8		Der er ikke tilstrækkeligt fald mod gulv afløb.	Det kan medføre, at der står vand på gulvet efter brug.	-

Ankenævnet for Forsikring

3.

99862

BEBOELSE - Stueplan - Badeværelse ved soveværelse				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
9		Der er enkelte revnede fuger mellem gulvklinterne samt gulvklinter med begrænset vedhæftning til underlaget.	Der er tale om gulv med direkte vandbelastning, hvorfor der er risiko for skader på de omkringliggende konstruktioner og installationer.	-
10		Der er monteret for mange forhøjerrammer mellem afløbsskål og rist i gulv afløb og der er afstand og synlig betonkant mellem afløbsskål og rist i gulv afløb under vaskeskab.	Hvis gulv afløbet fremover bliver belastet af vand fra gulv overflade, kan dette give anledning til vandudsivning og skader på de omkringliggende konstruktioner og installationer.	-

Sagsfremstilling

Selskabet har i forbindelse med sagsbehandlingen i klageafdelingen indhentet byggetilladelsen i forbindelse med ejendommens opførelse – af byggesagen/byggetilladelsen fremgår nedenstående kloakplan:

...

Kommunen har givet byggetilladelsen uden anmærkninger til kloakplan, hvorfor det må lægges til grund, at den måde som afløbene er forbundet på, er godkendt af kommunen, og derfor skal anses for lovligt på udførelses- /opførelsestidspunktet.

På baggrund af ovenstående er det selskabets vurdering, at der ikke foreligger en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen efter punkt 3.1.4 i betingelserne:

3.1. Forsikringen dækker

bygningens rumindretning. Kloak er ikke en del af VVS-dækningen.

3.1.4. Lovliggørelse af vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses-/opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet. Kloak er ikke en del af VVS-dækningen.

3.1.5. I forbindelse af manglende eller nedbrudt funktion af installationer i eller på de forsikrede bygninger.

Såfremt Ankenævnet – mod forventning – måtte mene, at klager har løftet bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen, fastholder selskabet, at der skal ske fradrag for de omkostninger, som klager måtte påregne at skulle afholde i henhold til tilstandsrapportens kritiske og alvorlige skader, herunder omkostninger til udbedring af gulvene inkl. demontering/genmontering af badeværelsesmøbler og sanitet."

Klagerens advokat har i mail af 12/6 2023 til nævnet bl.a. anført:

"[Selskabets eksterne taksator] har i mail af 4. oktober 2022 meddelt klager, at 'det har været ETU Forsikrings vvs-taksators umiddelbare vurdering, at det var nødvendigt med destruktive indgreb for at kunne afgøre, hvad der skulle til for at lovliggøre forbindelse imellem de to gulv afløb'

Problemet er, erkendt af [selskabets eksterne taksator] for indklagede, at rørføring ikke er lagt som kommunen har godkendt de skulle lægges. I stedet for at alle rør er ført til brønd er rør fra

det ene badeværelse koblet på rør fra det andet. Dette er som angivet tidligere erkendt og anerkendt som en dækningsberettiget skade af indklagede.

Den tegnede, udvidede forsikring dækker netop denne slags ulovligheder. Ankenævnet opfordres til at bede indklagede gennemgå sine eksterne partners mail og øvrige dokumenter om sagen og derefter svare på, om man under klagesagen nu vitterligt vil gøre gældende, at der ikke er konstateret en ulovlig samling af afløbsrør, der udgør en dækningsberettiget skade.

Til indklagedes skrivelse af 9. juni har sagens spørgsmål kun været hvordan erstatning skulle opgøres, idet ulovlighed og dermed skade til dækning var erkendt."

Selskabet har i brev af 4/7 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Bemærkninger fra klagers advokat giver anledning til følgende:

Dækningstilsagn

I forbindelse med behandling af klagen er der kommet nye oplysninger – nemlig at der foreligger godkendelse af kloakplanen fra kommunen i forbindelse med ejendommens opførelsen.

På baggrund af denne oplysning kan selskabet ikke længere anerkender, at det anmeldte forhold udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen jfr. punkt 3.1.4. Samtidig bemærkes, at det givne dækningstilsagn er 'begrænset', og selskabet har opgjort erstatningen til kr. 1.200,00 jfr. mail af 17. februar 2023 fra [selskabets eksterne taksator] – fremlagt af klager under 'Vedkender dækningspligt men kræver andet gjort først'.

Selskabet henviser i øvrigt til Ankenævnets kendelse 98078, hvor der efter afgivelse af dækningstilsagn fremkommer nye oplysninger, som konstaterer, at det anmeldte forhold ikke var ulovlig på opførelsestidspunktet.

...

Hvis Ankenævnet – mod forventning – måtte mene, at selskabet er bundet af det givne dækningstilsagn trods de nye tilkomne oplysninger, kan klager alene have krav på den opgjorte erstatning til kr. 1.200,00.

Udvidet dækning

Klagers advokat gør gældende at den udvidede forsikring/dækning dækker denne slags ulovligheder – desværre uden henvisning til punktet i betingelserne, derfor antages det, at det må være en af nedenstående punkter.

17.1 Ulovlig bygningsindretning

Det anmeldte forhold er ikke omfattet af dette punkt – allerede fordi afløbsforholdene ikke kan anses for ulovlig bygningsindretning, når afløbsforholdene er i overensstemmelse med byggeanlægningens kloakplan godkendt af kommunen.

17.4 Lovliggørelse af kloak- og stikledninger

Det anmeldte forhold er ikke omfattet af dette punkt – allerede fordi det alene er tale om en dækning uden for den forsikret ejendom.

Sammenfattende gøres det gældende, at det anmeldte forhold heller ikke udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringens udvidede dækning."

Ankenævnet for Forsikring

5.

99862

Klagerens advokat har i mail af 4/7 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Problemet er at rørene er lagt anderledes end tegnet og godkendt.

De er tegnet og godkendt som fra afløb hver især til kloak, men de er lavet med samling midt på i stedet.

Tegningerne hos kommunen viser hvad det skulle have været, ikke hvad det er.

Det har taksator anerkendt!!!"

Klagerens advokat har i mail af 14/7 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Video er lagt på klagesag nr. 99862; [klageren] mod ETU Forsikring d. 13/7.

Videoen viser med al tydelighed, at afløb fra brusekabine i det ene badeværelse er konstrueret, så det ender i afløbsskål under håndvask i det andet badeværelse – og ikke enten i afløb under håndvask i samme badeværelse eller direkte til kloak.

Altså i strid med oprindelige tegninger OG ulovligt som tidligere erkendt af taksator efter besigtigelse.

Indklagede opfordres til nu at tilkendegive, at der mellem parterne er enighed om det faktiske, og derefter forholde sig til det, nærværende sag egentlig vedrører, nemlig uenigheden mellem indklagede og klage om principperne for opgørelse af skaden.

Det er hverken rimeligt eller medholdeligt, hvis indklagede under sagen her bestrider faktiske forhold, som indklagedes taksator tidligere har anerkendt, og som kan videodokumenteres, blot for at unddrage sagen fra realitetsbehandling i klagenævnet."

Selskabet har i brev af 22/8 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Bemærkningerne fra klagers advokat giver anledning til følgende:

Faktiske forhold

Selskabet bestrider *ikke*, at afløb fra brusekabine i det ene badeværelse er konstrueret, så det ender i afløbsskål under håndvask i det andet badeværelse – og at dette som sådan ikke er lovligt, medmindre forholdet er godkendt af kommunen.

Ved besigtigelsen har selskabets taksator kunne konstatere præcis dette, hvad videoen viser. Taksatoren har ikke haft mulighed for at 'se' kloakrørene gennem betongulvet, ligesom taksatoren ikke har haft adgang til den af kommunen i byggesagen godkendte kloakplan.

Det er således ukorrekt, når klagers advokat i bemærkningerne af 04. juli 2023 anfører:

Problemet er at rørene er lagt anderledes end tegnet og godkendt.

De er tegnet og godkendt som fra afløb hver især til kloak, men de er lavet med samling midt på i stedet. Tegningerne hos kommunen viser hvad det skulle have været, ikke hvad det er.

Det har taksator anerkendt!!!

Taksatoren betvivler ikke, at afløbsforholdene er som angivet på den af kommunen i byggesagen godkendte kloakplan, selvom dette ikke er lovligt. Selskabet er derfor fortsat af den opfattelse, at afløbsforholdene er i overensstemmelse med den af kommunen i byggesagen godkendte kloakplan.

Hvis klager fremkommer med dokumentation for, at afløbsforholdene **ikke** er som angivet på den af kommunen i byggesagen godkendte kloakplan, vil selskabet naturligvis revurdere sagen.

Principperne for opgørelse af skaden

Hvis Ankenævnet – mod forventning – måtte mene, at selskabet er bundet af det givne dæknings-tilsagn trods de nye tilkomne oplysninger, kan klager alene have krav på den opgjorte erstatning til kr. 1.200,00.

Supplerende bemærker selskabet, at hvis Ankenævnet – mod forventning – måtte mene, at det anmeldte forhold udgør en dækningsberettigende skade til trods for de nye tilkomne oplysninger, er selskabet ikke forpligtet til at dække udbedring af de forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten.

På baggrund af tilstandsrapportens oplysninger om skade på badeværelserne – der henvises til forhold 6, 7, 8, 9 og 10 i tilstandsrapporten og tidligere indlæg – har klager været advaret om, at der er forhold i badeværelserne, som har eller vil medføre skade (svigt af bygningsdelen). Sagt med andre ord skal klager selv afholde udgifterne til udbedring af disse forhold, hvorfor selskabet har foretaget fradraget herfor i opgørelsen af skaden.

Der henvises til punkt 4.1 i betingelserne, idet samtidig bemærkes, at ovennævnte forhold ikke anses for klart forkert beskrevet.

Vurdering

Selskabet fastholder tidligere vurdering om, at anmeldte forhold ikke udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikring.

I øvrigt henvises der til det tidligere anførte."

Klagerens advokat har i brev af 25/8 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Under henvisning til ETU Forsikrings skrivelse af 22. august 2023 henvises til sagens bilag C, byggesagen fra 1969, side 51.

På anførte tegning ses den af kommunen godkendte kloakgren.

Som nyt bilag til sagen lægges sammen med nærværende skrivelse uddrag af den oprindelige kloaktegnning, hvor der med blå er tegnet beliggenheden af forældrebadeværelset og med rødt er tegnet beliggenheden af det andet badeværelse.

Den tidligere fremlagte video, der viser, at vand hældt i bruseafløbet på badeværelse 2 føres til afløbet i forældrebadeværelset, er ikke en del af den oprindelige kloaktegning.

Den oprindelige kloaktegning viser hver sin rørføring fra henholdsvis forældrebadeværelse, køkken og badeværelse nr. 2 til kloak uden for huset.

Dette er ikke foreneligt med, hvad man kan se på videoen. Videoen dokumenterer, at der – sandsynligvis i forbindelse med renovering af badeværelserne, ved rørføring ovenpå det oprindelige gulv – er lavet en forbindelse mellem bruseafløbet i badeværelse 2 og gulvafløbet i forældrebadeværelset, således som dette er tegnet ind og markeret med gult.

Dette stemmer overens med den skete forhøjning af gulvafløbene.

Jeg beder ETU Forsikring om efter fornyet gennemgang af tegninger og vurdering af det konstaterede, at der i gulvafløbet i forældrebadeværelset er et tilløb, der kommer direkte fra badeværelse 2.

Det kan altså konstateres, at rørføringen som den er nu, er forskellige fra, hvad den er på de af kommunen godkendte kloaktegninger.

Forholdet er således ulovligt og berettiger til dækning under den tegnede ejerskifteforsikring. I øvrigt fastholdes det, at forsikringstagers krav kan opgøres som sket af ham.

Forsikringsselskabet kan ikke betinge sig, at man fra forsikringstagers side samtidig udbedrer forholdene omkring forhøjede afløb.

Forsikringsselskabet er forpligtet til at betale det, det koster at bringe det ulovlige kloaksystem i lovlig stand.

Merpris, hvis samtidig ændring af kloakskåle, afholdes af forsikringstager, men arbejderne med at brække gulv op og lægge nye fliser på begge badeværelser, henhører under forsikringsselskabets erstatningspligt, idet dette er nødvendigt for at afhjælpe den ulovlige kloak."

Selskabet har i brev af 12/9 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Bemærkningerne fra klagers advokat giver anledning til følgende:

Faktiske forhold

Klagers advokat har fremlagt en tegning, som angiveligt skulle vise, hvorledes kloakledningerne forløber.

Tegningen kan ikke tillægges nogen betydning, da der ikke er redegjort nærmere for, hvorledes dette er konstateret. Eftersom kloakledningerne ligger under betondækket, kan det faktiske forløb ikke fastslås uden nærmere undersøgelse.

Som sagen foreligger, fastholder selskabet, at kloakledningerne er i henhold til den af kommunen godkendte kloakplan.

Rørføring ovenpå det oprindelige gulv

Ifølge klagers advokat er der *sandsynligvis* i forbindelse med renovering af badeværelserne foretaget rørføring ovenpå det oprindelige gulv.

Denne antagelse ses ikke at være dokumenteret og skal allerede af den grund afvises.

Som sagen foreligger, fastholder selskabet, at kloakledningerne er i henhold til den af kommunen godkendte kloakplan.

Revurdere

Hvis klager fremlægger dokumentation for, at der efter ejendommens opførelse er foretaget ændringer i forhold til den af kommunen godkendte kloakplan, vil selskabet naturligvis revurdere sagen.

Erstatningsopgørelsen

Som tidligere anført er der i tilstandsrapporten anført forhold, hvor klager kunne forvente udgifter til udbedring.

Det er selskabets vurdering, at udbedring af disse forhold vil at gulvene brækkes op og lægning af nye fliser.

Ved udbedring af dækningsberettigende skade skal der i erstatningsopgørelse fratrækkes omkostninger til udbedring af forhold anført i tilstandsrapporten jfr. kendelse 97005"

Klagerens advokat har i mail af 15/9 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Indklagede er bundet af allerede at have anerkendt skaden.

Iøvrigt er tegningen, der omtales, en kopi af tegningen på byggesagen tilskrevet den rørføring, det er dokumenteret ved video af vands forløb fra det ene badeværelse til det andets afløb.

Klager kunne undlade at ændre forhøjet afløb som påtalt i tilstandsrapport. Indklagede skal derfor betale for hele den dækningsberettigede skade.

Sagen bør nu afgøres."

Klagerens advokat har i mail af 21/9 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Klager har rekvireret videogennemgang af ejendommens afløbsrør, og fremsender denne med kloakmesters bemærkninger straks den foreligger.

Sagen bedes sat i bero til da, formentlig i 2-3 uger"

Klagerens advokat har i mail af 18/10 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Til de d. 17/10 oplagte dokumenter bemærkes følgende:

Tilbud fra murer og VVS viser, at forsikringstager for en udgift på kr. 16.236,25 kan afhjælpe den K3 vedrørende forhøjet afløbsskål, der er i tilstandsrapporten, hvilket kan ske uden at beskadige gulvet og den under dette værende gulvvarme i øvrigt.

Forsikringstagers forhold gør således IKKE en opbrydning af gulv i badeværelser nødvendigt selv om man måtte komme til det resultat, at forsikringstager har pligt til at afhjælpe K3 skader, som indklagede hævder. Og som forsikringstager bestrider.

Ankenævnet for Forsikring

9.

99862

TV inspektion og tegninger viser, at afløb ikke er som godkendt af kommunen. Se særligt på side 13 og 15 i teksten til TV inspektionen, hvoraf man kan se, at der ikke er adskilte afløb fra de to badeværelser som godkendt af Kommunen, men at der derimod er en gren på det ene rør, der forbindes til det andet badeværelses afløb. Som også dokumenteret ved video lagt op 13/7.

Det er herefter med 1) indklagedes tidligere antagelse af skaden efter taksatorbesøg, 2) med video og 3) med TV inspektion godtgjort, at rørføringen ikke er som godkendt af Kommunen, hvilket indklagedes advokat, som et nyt anbringende under denne klagesag, ellers har hævdet.

Ankenævnet kan uden tvivl lægge til grund, at rørføringen er forskellig fra det godkendte og dermed er ulovlig.

Tilbage står derfor afgørelse af den oprindelige klage over at selskabet begrænser sit tilbud om dækning under henvisning til bestående K3.

Det fastholdes her, at klager ikke har pligt til at ændre disse, og subsidiært at det kan ske for et begrænset beløb uden at påvirke de forhold, selskabet er ansvarlig for, nemlig opbrud af guld og korrekt nedlægning af nye rør, reetablering af gulvvarme og nye fliser i det omfang gamle ikke kan genbruges.

Sagen er herefter for klager færdigoplyst."

Selskabet har i brev af 9/11 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Bemærkningerne fra klagers advokat giver anledning til følgende:

Erstatningsopgørelsen

Det er fortsat selskabets vurdering, at der skal ske fradrag af udgiften til udbedring af de forhold, der er oplyst i tilstandsrapporten, idet klager kunne forvente udgifter til udbedring af

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Be
6		Der er gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget.	Der er tale om gulv med direkte vandbelastning, hvorfor der er risiko for skader på de omkringliggende konstruktioner og installationer.	-
7		Der er monteret for mange forhøjerrammer mellem afløbsskål og rist i gulvafløb.	Afløbet er vandbelastet fra gulvoverfladen og der er risiko for fugtindtrængen og skader på de underliggende konstruktioner og installationer.	-
8		Der er ikke tilstrækkeligt fald mod gulvafløb.	Det kan medføre, at der står vand på gulvet efter brug.	-

Ankenævnet for Forsikring

10.

99862

BEOELSE - Stueplan - Badeværelse ved soveværelse				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Be
9		Der er enkelte revnede fuger mellem gulvklærne samt gulvklær med begrænset vedhæftning til underlaget.	Der er tale om gulv med direkte vandbelastning, hvorfor der er risiko for skader på de omkringliggende konstruktioner og installationer.	-
10		Der er monteret for mange forhøjelsesrammer mellem afløbsskål og rist i gulvfløb og der er afstand og synlig betonkant mellem afløbsskål og rist i gulvfløb under vaskeskab.	Hvis gulvfløbet fremover bliver belastet af vand fra gulvoverflade, kan dette give anledning til vandudsivning og skader på de omkringliggende konstruktioner og installationer.	-

Afhjælpning af ovenstående indebærer opbrydning af gulv i badeværelserne. Allerede derfor er udgiften til afhjælpning væsentlig højere end kr. 16.236,25 som anført af klagers advokat.

Selskabet henviser til punkt 3.1.3, hvoraf fremgår, at kloak ikke er en del af VVS-dækningen.

...

Endvidere henviser selskabet til punkt 17.1, hvoraf fremgår, at ulovlig bygningsindretning i strid med bygningslovgivningen er dækket, forudsat ulovligheden var til stede på opførsel tidspunktet og dispensation ikke kan opnås.

...

Hvis dækningen skal forstås i sammenhæng med standarddækningen, vil eventuel ulovlige kloakforhold ikke være dækket af ejerskifteforsikringen.

Klager har ikke løftet bevisbyrden for, at det anmeldte forhold udgør en dækningsberettigende skade i henhold til punkt 3.1.2 eller punkt 17.1, hvis det lægges til grund at kloakforholdet ikke er i overensstemmelse med den af kommunen godkendte plan."

Klagerens advokat har i mail af 28/11 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Sagen handler om vvs (afløbs)rør, der løber under ejendommens gulv, forbindende forskellige installationer.

Indklagede har ikke tidligere gjort gældende at disse er at betragte som kloak.

Kloak løber efter klagerens opfattelse udvendigt, fra ejendommen til offentligt afløb.

Hvis indklagedes seneste bemærkninger nu skal forstås som et nyt anbringende om at de rør, der har været drøftet i snart 1½ år, i ejerskifteforsikrings forståelse er kloak, afvises dette.

Der er tegnet udvidet forsikring. Udvidet forsikring dækker ulovlige bygningsindretninger. Det har hidtil været gjort gældende fra indklagede, at klager ikke havde bevist, at rørføringen var anerle-

des end godkendt af kommunen. Det er nu med tv inspektion godtgjort, at rørføringen er forskellig fra det godkendte og uhensigtsmæssig, i det den overbelaster et afløb ved at føre et andet der til i stedet for direkte ud. Ankenævnet kan derfor lægge til grund, at konstruktionen, forskellig fra det godkendte, er ulovlig, og dækningsberettiget både efter 3.1.2 og 17.1

Erstatning skal opgøres som af klager til kr. 111.775,00 efter fradrag af selvrisiko. Sagen bør nu afsluttes og afgøres."

Selskabet har i brev af 19/12 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Bemærkningerne fra klagers advokat giver anledning til følgende:

Kloak

Klager har ikke ret i sin opfattelse om, at kloak alene er betegnelsen for de afløbsrør, der løber uden for ejendom og til offentlig afløb/kloak.

Inden i ejendommen er der afløbsrør/kloakrør, hvor der er krav om at arbejdet udføres af en autoriseret kloakmester. Udgangspunktet er, at rør under nederste færdig gulv er omfattet af krav om kloakmesterautorisation.

Standard dækning

Ifølge betingelsernes punkt 3.1.3 er kloak ikke en del af VVS-dækningen.

Udvidet dækning

Ifølge betingelsernes punkt 17.1 er ulovlig bygningsindretning i strid med bygningslovgivningen er dækket, forudsat ulovligheden var til stede på opførsel tidspunktet og dispensation ikke kan opnås.

Erstatningsopgørelsen

Det er fortsat selskabets vurdering, at der skal ske fradrag af udgiften til udbedring af de forhold, der er oplyst i tilstandsrapporten med henvisning til nr. 6, 7, 8, 9 og 10. Afhjælpning af disse forhold indebærer opbrydning af gulv i badeværelserne. Allerede derfor udgør udgiften til udbedring af en eventuel dækningsberettigende skade ikke kr. 111.775,00 efter fradrag af selvrisiko, som anført af klagers advokat.

Klager har ikke løftet bevisbyrden for, at det anmeldte forhold udgør en dækningsberettigende skade i henhold til punkt 3.1.2 eller punkt 17.1."

Klagerens advokat har i mail af 2/1 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Det fremgår af sælgers oplysninger til tilstandsrapporten, at badeværelse er renoveret som selvbyg i 2018.

Af nyt bilag fra Sikkerhedsstyrelsen side 7, afsnit 'afløb' fremgår, at man siden 2008 har skulle udføre afløb uden dette må ske via rør under væg, i det hver enkelt vådrum skal have eget afløb til kloak. Dette er ikke iagttaget ved renoveringen i 2018, og konstruktionen er derfor ulovlig og omfattet af den udvidede ejerskifteforsikring.

I øvrigt er konstruktionen også ulovlig fordi den ikke er overensstemmende med de for ejendommen godkendte tegninger. Dette er dokumenteret ved tidligere fremlagt tv-inspektion. Selskabet har tidligere erkendt, at hvis klager kunne dokumentere, at konstruktionen var forskellig fra det godkendte, ville det være ulovligt, men synes på det sidste at ville fragå dette, hvilket selv sagt ikke kan ske.

Klager bestrider fortsat at have pligt til at afhjælpe K3 forhold, men antages det, at klager har dette, er fradraget i erstatningen kun kr. 16.236,25, da det med tilbud fra murer og VVS under denne sag er dokumenteret, at de afløb, der skal afhjælpes, kan skæres ud og ændres uden skader på gulvvarme og øvrige fliser. Sagen kan derfor nu afgøres på foreliggende grundlag."

Selskabet har i brev af 29/1 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Bemærkningerne fra klagers advokat giver anledning til følgende:

Sælgeroplysninger i tilstandsrapporten

Der er enighed om, at badeværelse er renoveret som selvbyg i 2018 jfr. nedenfor.

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.	Stort badeværelse renoveret som selvbyg i 2018

Det kan ikke lægges til grund at denne renovering har omfattet ændring af ejendommens afløb med henvisning til der ikke foreligger oplysninger herom. Ud fra oplysningerne i tilstandsrapporten er klager også bekendt med bliver at sælger har tilsluttet blandingsbatteri og wc – på de eksisterende rør, da der ikke er oplysninger om andet jfr. nedenfor.

13.6	Har du kendskab til, at dele af VVS-installationen, er udført uden autorisation?	Ja
	Hvilke dele?	I forbindelse med renovering at badeværelset er blandingsbatterier tilsluttet og WC'et tilsluttet kloakken

Klagers advokat anfører at der ved renoveringen ikke er iagttaget reglerne for 'afløb' henvisning til bilag for vådrum fra Sikkerhedsstyrelsen, som i øvrigt ikke kan anse for at være bygningslovgivning.

Sælgers renovering af badeværelse er ikke omfattet af byggelovens §2 og skal derfor ikke opfylde reglerne i Bygningsreglementet 2008 (eller nyere), hvor der sker stramning for gulvafløb. Det er derfor ukorrekt, når klagers advokat anfører, at konstruktionen er ulovlig og omfattet af den uvideret dækning.

Selskabet henviser til punkt 17.1 i betingelser jfr. nedenfor

...

Ifølge betingelsernes punkt 17.1 er ulovlig bygningsindretning i strid med bygningslovgivningen er dækket, forudsat ulovligheden var til stede på opførsel tidspunktet og dispensation ikke kan opnås. Afløbsforholdene er uændret siden opførslen i 1971. Renoveringen af badeværelse medfører

ikke, at forholdet skal opfylde nyere regler end Bygningsreglementet 1966, som var gældende på opførelstidspunktet i 1971.

Selskabet fastholder, at klager ikke har løfte bevisbyrden for en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen – hverken på standard dækning eller udvidet dækning.

Selvbyg

På baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten er køber *inden købet* bekendt med, at badeværelse er renoveret som selvbyg.

Ved købet har klager med andre ord accepteret risikoen for ikke håndværksmæssigt korrekt udført arbejde og konsekvensen heraf.

Hvis klager ikke ville have den risiko, kunne klager forinden købet have undersøgt forholdet nærmere.

Når klager har accepteret risikoen og konsekvensen, kan klager ikke kræve forsikringsdækning for en skade som udspringer af denne risiko, da klager inden tegning af forsikringen kunne have fået be- eller afkræftet mistanken om, at det udførte arbejde som selvbyg indebar en fare for forsikringsbegivenhedens indtræden."

Klagerens advokat har i mail af 22/2 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Indklagede har tidligere anerkendt dækningsansvar og er bundet af det. Klager kunne ikke ved sædvanlig besigtigelse før køb se hvordan rør lå under gulv. Den udvidede ejerforsikring skal netop dække ulovligheder som her. Nu må sagsbehandlingen ende og sagen afgøres !!!"

Selskabet har i brev af 27/2 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Bemærkningerne fra klagers advokat giver ikke anledning til nye bemærkninger.

For god orden skyld gentages,
at ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold, der er omtalt i tilstandsrapport, og
at kloak ikke er en del af ejerskifteforsikringens dækning for lovliggørelse af VVS-installationer samt
at dækning på den udvidede dækning (punkt 17.1 i betingelserne) forudsætter, at ulovligheden var til stede på opførelstidspunktet og dispensation ikke kan opnås,

Afløbsforholdene er uændret siden opførelsen i 1971 og der henvises til kloakplanen fra byggesagen. Renoveringen af badeværelse medfører ikke, at forholdet skal opfylde nyere regler end Bygningsreglementet 1966, som var gældende på opførelstidspunktet i 1971."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget byggesag fra 1969, tv-inspektion af afløbsforhold fremlagt af klageren og fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 13/9 2021 fremgår bl.a.:

"

Ankenævnet for Forsikring

14.

99862

SKADER INDE I BEBOELSE				
BEBOELSE - Stueplan - Badeværelse mod gang				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
6		Der er gulvklinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget.	Der er tale om gulv med direkte vandbelastning, hvorfor der er risiko for skader på de omkringliggende konstruktioner og installationer.	-
7		Der er monteret for mange forhøjerrammer mellem afløbsskål og rist i gulvafløb.	Afløbet er vandbelastet fra gulvoverfladen og der er risiko for fugtindtrængen og skader på de underliggende konstruktioner og installationer.	-
8		Der er ikke tilstrækkeligt fald mod gulvafløb.	Det kan medføre, at der står vand på gulvet efter brug.	-

BEBOELSE - Stueplan - Badeværelse ved soveværelse				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
9		Der er enkelte revnede fuger mellem gulvklinkerne samt gulvklinker med begrænset vedhæftning til underlaget.	Der er tale om gulv med direkte vandbelastning, hvorfor der er risiko for skader på de omkringliggende konstruktioner og installationer.	-
10		Der er monteret for mange forhøjerrammer mellem afløbsskål og rist i gulvafløb og der er afstand og synlig betonkant mellem afløbsskål og rist i gulvafløb under vaskeskab.	Hvis gulvafløbet fremover bliver belastet af vand fra gulvoverflade, kan dette give anledning til vandudsivning og skader på de omkringliggende konstruktioner og installationer.	-

Af skadesanmeldelsen fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget?

Dato 28.04.2022

...

Beskrivelse af skaden

På hvilken etage og i hvilke værelser/rum er skaden sket Badeværelse

Evt. udtalelse fra håndværker Vedrørende afledning af vand i din bruseniche: Der må IKKE afledes vand i et afløb, for eksempel et afløb i en bruseniche til et gulvafløb i et tilstødende eller andet rum. Da gulvafløbet kan være stoppet og kan lave vandskade i det rum og det er jo ikke noget du opdager/ser når det afleder vand i det andet rum."

Ankenævnet for Forsikring

15.

99862

Af mail af 20/5 2022 fra selskabets eksterne taksator til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg vender herved tilbage i sagen, idet jeg nu har modtaget nærmere oplysninger fra [VVS-firma].

[VVS-firma] oplyser at det er hans vurdering af at den måde som afløbene er forbundet på også var ulovlig i 1970, da huset blev opført.

På baggrund heraf vurderes det, at der er tale om en dækningsberettiget skade. Imidlertid fremgår det af tilstandsrapportens punkt 7, at der er monteret for mange forhøjerrammer mellem afløb og rist i gulvafløb i badeværelse mod gang i stueplan. Dette har fået et 'rødt hus', hvilket angiver at der er tale om en kritisk skade, som allerede har medført eller vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på kort sigt efter udarbejdelsen af tilstandsrapporten.

Videre fremgår det af tilstandsrapportens punkt 10 for badeværelse ved soveværelse, at der er monteret for mange forhøjerrammer mellem afløbsskål og rust i gulvafløb og der er afstand og synlig betonkant mellem afløbsskål og rist i gulvafløb under vaskeskab. Dette har fået et 'gult hus', der medfører at der er tale om en alvorlig skade. Det følger af ejerskifteforsikringsbetingelsernes 4.1 og 4.3 at forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten og som man har kendskab til ved tegningen af ejerskifteforsikringen, er ikke omfattet af forsikringen.

Derfor er det alene omkostningerne til en lovliggørelse af forbindelsen i mellem de to afløb som er omfattet af ejerskifteforsikringen. [VVS-firma] har oplyst at det endelige omfang heraf ikke kan fastsættes før der er åbnet op, således at man kan se hvordan kloakrøret er udført.

Som følge heraf bliver det nødvendigt med en fornyet besigtigelse, når der er foretaget destruktivt indgreb og jeg beder venligst om at du kontakter os, når dette er foretaget, således at en fornyet besigtigelse kan iværksættes.

For god ordens skyld skal jeg venligst gøre opmærksom på at der vil blive fratrukket en selvrisiko på 5.100 kr. i erstatningen, ligesom der kan være afskrivning som følge af alder."

Af tilbud af 22/9 2022 fra VVS-firma indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"

Tilbudspris på Lovliggørelse af afløb på badeværelse.

Børnebadeværelse.

- Udsiftning af gammel gulvafløb til nyt gulvafløb med indbygget vandlås i bruseniche, da niche afløb fra andet badeværelse køre på dette, og for at afblinde dette skal gulv afløbet skiftes.

Forældre badeværelse.

- Demontering af badeværelses møbler og sanitet på badeværelse.
- Etablering af nyt gulvafløb i bruseniche som skal tilsluttes eksisterende kloak på badeværelse, med indbygget vandlås.
- Udsiftning af gulvvarmen på badeværelse da den gamle gulvarme helt sikkert tager skade af beton opbakning på gulvet.
- Genmontering af badeværelses møbler samt sanitet til færdig brug.

"

Ankenævnet for Forsikring

16.

99862

I tilbuddet tages der forbehold for at gulv afløbet på forældre badeværelse ligger højere end kloakken, og gør den ikke det, skal der regnes med en mere pris på at udføre det arbejde.

I tilbuddet tages der forbehold for at gulvvarme forsyningsrør på forældre badeværelse kan genbruges, hvis ikke den kan det skal der laves en ny varmforsyning til gulvvarmen og man må regne med en mere pris på at udfører det arbejde.

I tilbuddet er der medregnet arbejds løn samt alle de fornødne materialer til færdig brug.

Varebetegnelse	Stk. pris	Antal	Beløb
Tilbudspris	47.388,00	1,00	47.388,00
(Momsfrit beløb: 0,00 - Momspålagt beløb: 47.388,00)			Subtotal: 47.388,00
			25,00% moms: 11.847,00
			Total DKK: 59.235,00

"

Af tilbud af 1/10 2022 fra murer-firma indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"

Renovering af badeværelser

Renovering af badeværelser

Jeg har vurderet, at skaden på bad 1 ikke kan laves med en reparation mellem de to afløb, da der er gulvvarme. vi er derfor nødt til, at banke hele gulvet op.

...

Nr.	Tekst	Antal	Enhed	Stk. pris	Pris
1	Bad 1 (stor)	1		65.500,00	65.500,00
	- Opbankning af gulv, ét lag beton.				
	- Nedtagning af sokkel, samt nederste vægfliser.				
	- Støbe gulv med nedsænket brusekabine.				
	- Pudsrep af vægge.				
	- Vådtrumssinkring.				
	- Lægning af klinker på gulv, med en standard flise og forbandt.				
	- Opsætning af vægfliser.				
	- Opsætning af sokkelfliser.				
	- Fugning af klinker & fliser med LIP multifuge.				
	- Gummifuge indadgående hjørner.				
	Bad 2 (lille - brusekabine)				
	- Opbankning af gulv, ét lag beton.				
	- Nedtagning af nederste flise.				
	- Støbe gulv.				

Fortsættes på næste side

...

Ankenævnet for Forsikring

17.

99862

Nr.	Tekst	Antal Enhed		Stk. pris	Pris
	- Pudsrep af vægge. - Vådrumssinkring. - Lægning af klinker på gulv, med en standard flise og forbandt. - Opsætning af vægfliser. - Fugning af klinker & fliser med LIP multifuge. - Gummifuge indadgående hjørner. Pris er inkl bortskaffelse af affald, samt indkøb af materialer. OBS. Fliser er ikke medregning i prisen, da det ikke vides hvilke der skal bruges. Hvis der skulle dukke noget op som ikke er skrevet i tilbuddet, vil det blive lavet på timeløn af 550 eks moms pr. time				
(Momsfrit beløb: 0,00 - Momspligtigt beløb: 65.500,00)				Subtotal :	65.500,00
				25,00% moms :	16.375,00
				Total DKK :	81.875,00

"

Af tilbud af 22/12 2022 fra VVS-firma indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"

Renovering af lille bad

...

Nr.	Tekst	Antal Enhed		Stk. pris	Pris
1	- Opbankning af gulv i bruseniche, samt nedtagning af nederste flise på væg. - Støbe gulv efter der er kommet nyt afløb. - Vådrumssikring - Lægning af klinker, samt opsætning af nederste vægflise. - Fugning af fliser med LIP fugemasse. - Gummifuge indadgående hjørner, samt rundt risten	1		10.450,00	10.450,00
(Momsfrit beløb: 0,00 - Momspligtigt beløb: 10.450,00)				Subtotal :	10.450,00
				25,00% moms :	2.612,50
				Total DKK :	13.062,50

"

Ankenævnet for Forsikring

18.

99862

Af tilbud af 2/1 2023 fra murer-firma indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"

- Udskiftning af 1 stk. gulv afløb på forældre badeværelse.

- Udskiftning af 1 stk gulv afløb på børne badeværelse.

I tilbuddet er der medregnet arbejds løn samt materialer.

I tilbuddet er der ikke medregnet opbakning af beton gulv samt tilstøbning af huller.

Varebetegnelse	Stk. pris	Antal	Beløb
Tilbudspris	8.937,50	1,00	8.937,50
(Momsfrit beløb: 0,00 - Momspligtigt beløb: 8.937,50)			Subtotal: 8.937,50
			25,00% moms: 2.234,38
			Total DKK: 11.171,88

"

Af tilbud af 15/10 2023 fra VVS-firma indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"

Udskiftning af gulv afløb på badeværelse.

- Demontering af gammel gulv afløb med studs til håndvask.

- Levering samt montering af nyt gulv afløb med smørmembran og studse til håndvask.

I tilbudsprisen er der ikke medregnet murer arbejde.

Varebetegnelse	Stk. pris	Antal	Beløb
Arbejds løn	685,00	4,00	2.740,00
110 BM AFL.SKÅL M/S SMØREMEMBR	1.899,00	1,00	1.899,00
Diverse afløb.	350,00	1,00	350,00
(Momsfrit beløb: 0,00 - Momspligtigt beløb: 4.989,00)			Subtotal: 4.989,00
			25,00% moms: 1.247,25
			Total DKK: 6.236,25

Ankenævnet for Forsikring

19.

99862

Af tilbud af 16/10 2023 fra murer-firma indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"

Murerrep i det store badeværelse

...

Nr.	Tekst	Antal	Enhed	Stk. pris	Pris
1	- Opbankning af fliser rundt om afløb under håndvask. - Opbankning af beton rundt afløb. - Støbe efter blikkenslager har lavet nyt afløb. - Vådumssikring. Lægning af fliser. - Fuge samt gummifuge.	1		8.000,00	8.000,00
(Momsfrit beløb: 0,00 - Momspligtigt beløb: 8.000,00)				Subtotal :	8.000,00
				25,00% moms :	2.000,00
				Total DKK :	10.000,00

"

Af mail af 17/2 2023 fra selskabets eksterne taksator til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg har nu fået tilbagemelding fra ETU-forsikrings samarbejdspartner.

Det er ham der tidligere har været på fysiskbesigtigelse hos dig.

Først vil jeg gøre opmærksom på at du har nogle bemærkninger i tilstandsrapporten fra du købte huset, nogle røde og gule kareter på begge badeværelser.

Badeværelse mod gang:

...

Disse skader har fået sådanne en karakterer, at der er nærliggende risiko for skade på andre bygningsdele og bør udbedres straks efter overtagelsen.

Udgiften til at udbedre disse forhold er du bekendt med da du køber huset og i forsikringsbetingelserne afsnit 4.1 skrives at forhold som er nævnt i tilstandsrapporten ikke er dækket på forsikringen.

Det vil sige at både da du købte huset og tegnet ejerskifteforsikringen er du blevet gjort bekendt med skaderne og at forsikringen ikke dækker disse forhold.

Det vil sige at du har skulle udbedre disse forhold, når du udbedre disse forhold kan du derfor udbedre de ulovlige rør som forsikringen har anerkendt at erstatte.

Det vil sige ophugning af fliser, udskiftning af gulvafløb, retablering af gulvfliser og afløb, samt eventuelle skader på gulvvarme er ikke dækket af forsikringen, da du var gjort opmærksom på forholdene i tilstandsrapporten.

Det vil sige når du udbedre disse forhold, blænder du røret mellem de 2 afløb, derfor dækker forsikringen kun tilslutning fra gulvafløbet til afløbet ved toilettet.

Denne udgift uden gulvklinter (gulvklinter har fået kareter i tilstandsrapporten) har blikkenslageren der har besigtiget forholdet fastsat til 10.000 kr. inkl. moms, når det udføres samtidige med de arbejder der skal udføres i henhold til tilstandsrapporten.

Da forbindelsen mellem de 2 gulvafløb, ligger i den gamle del af gulvafløbet, vurderes forbindelsen mellem afløbene, at være fra husets opførelse i 1971.

Erstatningsopgørelse:

Erstatning 10.000 kr. inkl. moms.

Erstatning i henhold til tabel D 63% af 10.000 kr.= 6.300 kr.

Selvrisko i henhold police 5.100 kr.

Erstatning til udbetaling når der fremsendes faktura 1.200 kr.

Vi afventer faktura i henhold til erstatningsopgørelsen, samt oplysninger om kontonummer, erstatningen skal udbetales til."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. Hvad dækker forsikringen?

3.1. Forsikringen dækker

3.1.1. Udbedring af skade på bygningerne.

3.1.2. Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som brud, lækage, deformation, 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. 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.

3.1.3. Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer i eller under de forsikrede bygninger (til yderside af bygningens fundament). Kloak er ikke en del af VVS-dækningen.

3.1.4. Lovliggørelse af vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses-/opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet. Kloak er ikke en del af VVS-dækningen.

...

17. Udvidet dækning

Såfremt det fremgår af policens forside, er forsikringen udvidet til at dække følgende:

17.1 Ulovlige bygningsindretninger

Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses/udførelsestidspunktet. Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning.

Det er en betingelse for dækning, at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne." Nævnets sekretariat har gennemset et videoklip, som klageren har indsendt, hvor det fremgår, at vandet fra bruseren i det ene badeværelse bliver ledt til afløbsskål i det andet badeværelse.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1971 – den 1/2 2022. Klageren anmeldte den 2/5 2022, at der var sket en skade i badeværelset, og der var en udtalelse fra en håndværker, hvoraf det fremgik, at "vedrørende afledning af vand i din bruseniche: Der må IKKE afledes vand i et afløb, for eksempel et afløb i en bruseniche til et gulvafløb i et tilstødende eller andet rum. Da gulvafløbet kan være stoppet og kan lave vandskade i det rum og det er jo ikke noget du opdager/ser når det afleder vand i det andet rum". Klageren ønsker, at selskabet dækker skaden med 111.775,20 kr. efter fradrag af selvrisiko.

Klageren har anført, at sagens spørgsmål indtil selskabets indlæg af 9/6 2023 var, hvordan erstatningen skulle opgøres, da ulovlighed og dermed dækningsberettigende skade var erkendt. Den fremlagte video viser med al tydelighed, at afløb fra brusekabine i det ene badeværelse er konstrueret, så det ender i afløbsskål under håndvask i det andet badeværelse. Klageren har anført, at dette er i strid med de oprindelige tegninger og ulovligt. Dette er tidligere erkendt af taksator efter besigtigelse. Klageren har anført, at det med tv-inspektionen er godtgjort, at rørføringen er forskellig fra det godkendte og uhensigtsmæssig, da den overbelaster et afløb ved at føre et andet dertil i stedet for direkte ud. Nævnet kan derfor lægge til grund, at konstruktionen er ulovlig og dækningsberettigende både efter 3.1.2 og 17.1. Klageren har anført, at han ikke har pligt til at afhjælpe K3-forhold, men at der – såfremt det modsatte er tilfældet – alene kan fradrages 16.236,25 kr. i erstatningen, da det med tilbud fra murer og VVS er dokumenteret, at de afløb, der skal afhjælpes, kan skæres ud og ændres uden skader på gulvvarme og øvrige fliser, og at det således ikke er nødvendigt med en opbrydning af gulvene.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke foreligger en dækningsberettigende skade efter forsikringsbetingelsernes punkt 3.1.4.

Selskabet har oplyst, at selskabet ikke længere kan anerkende, at det anmeldte forhold udgør en dækningsberettigende skade. Selskabet har anført, at der i forbindelse med behandling af klagen er kommet nye oplysninger – nemlig at der foreligger godkendelse af kloakplanen fra kommunen i forbindelse med ejendommens opførelse. Forholdet er derfor ikke omfattet af forsikringens udvidede dækning – allerede fordi afløbsforholdene ikke kan anses for en ulovlig bygningsindretning, når afløbsforholdene er i overensstemmelse med byggeansøgningens kloakplan godkendt af kommunen. Selskabet bestrider ikke, at afløb fra brusekabine i det ene badeværelse er konstrueret, så det ender i afløbsskål under håndvask i det andet badeværelse. Selskabet har anført, at dette ikke er lovligt, medmindre forholdet er godkendt af kommunen. Ved besigtigelsen har selskabets taksator kunne konstatere præcis, hvad videoen viser. Selskabet har anført, at "taksatoren har ikke haft mulighed for at 'se' kloakrørene gennem betongulvet, ligesom taksatoren ikke har haft adgang til den af kommunen i byggesagen godkendte kloakplan". Såfremt nævnet mod forventning måtte mene, at klageren har løftet bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettigende skade, skal der ske fradrag for de omkostninger, som klageren måtte påregne at skulle afholde i henhold til tilstandsrapportens kritiske og alvorlige skader – herunder omkostninger til udbedring af gulvene inklusiv demontering/genmontering af badeværelsesmøbler og sanitet. Selskabet har påpeget, "at det givne dækningstilsagn er 'begrænset', og selskabet har opgjort erstatningen til kr. 1.200,00 jfr. mail af 17. februar 2023 fra selskabets eksterne taksator". Selskabet har anført, at selskabet ikke er forpligtet til at dække udbedring af de forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten. Selskabet har anført, at "på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger om skade på badeværelserne – der henvises til forhold 6, 7, 8, 9 og 10 i tilstandsrapporten og tidligere indlæg – har klageren været advaret om, at der er forhold i badeværelserne, som har eller vil medføre skade (svigt af bygningsdelen). Sagt med andre ord skal klager selv afholde udgifterne til udbedring af disse forhold, hvorfor selskabet har foretaget fradraget herfor i opgørelsen af skaden". Udbedring af disse forhold vil kræve, at gulvene brækkes op og lægning af nye fliser. Selskabet har anført, at "allerede derfor er udgiften til afhjælpning væsentlig højere end kr. 16.236,25 som anført af klagers advokat", og at "derfor udgør udgiften til udbedring af en eventuel dækningsberettigende skade ikke kr. 111.775,00 efter fradrag af selvrisiko, som anført af klagers advokat".

Selskabet har over for nævnet endvidere anført bl.a.: "Afhjælpning af ovenstående indebærer opbrydning af gulv i badeværelserne. Allerede derfor er udgiften til afhjælpning væsentlig højere end kr. 16.236,25 som anført af klagers advokat. Selskabet henviser til punkt 3.1.3, hvoraf fremgår, at kloak ikke er en del af VVS-dækningen. ... Endvidere henviser selskabet til punkt 17.1, hvoraf fremgår, at ulovlig bygningsindretning i strid med bygningslovgivningen er dækket, forudsat ulovligheden var til stede på opførsel tidspunktet og dispensation ikke kan opnås. ... Hvis dækningen skal forstås i sammenhæng med standarddækningen, vil eventuel ulovlige kloakforhold ikke være dækket af ejerskifteforsikringen. Klager har ikke løftet bevisbyrden for, at det anmeldte forhold udgør en dækningsberettigende skade i henhold til punkt 3.1.2 eller punkt 17.1, hvis det lægges til grund at kloakforholdet ikke er i overensstemmelse med den af kommunen godkendte plan."

Det fremgår af mail af 20/5 2022 fra selskabets eksterne taksator til klageren, at "jeg vender herved tilbage i sagen, idet jeg nu har modtaget nærmere oplysninger fra [VVS-firma]. [VVS-firma] oplyser at det er hans vurdering af at den måde som afløbene er forbundet på også var ulovlig i 1970, da huset blev opført. På baggrund heraf vurderes det, at der er tale om en dækningsberettiget skade. Imidlertid fremgår det af tilstandsrapportens punkt 7, at der er monteret for mange forhøjerrammer mellem afløb og rist i gulvafløb i badeværelse mod gang i stueplan. Dette har fået et 'rødt hus', hvilket angiver at der er tale om en kritisk skade, som allerede har medført eller vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på kort sigt efter udarbejdelsen af tilstandsrapporten. Videre fremgår det af tilstandsrapportens punkt 10 for badeværelse ved soveværelse, at der er monteret for mange forhøjerrammer mellem afløbsskål og rust i gulvafløb og der er afstand og synlig betonkant mellem afløbsskål og rist i gulvafløb under vaskeskab. Dette har fået et 'gult hus', der medfører at der er tale om en alvorlig skade. Det følger af ejerskifteforsikringsbetingelsernes 4.1 og 4.3 at forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten og som man har kendskab til ved tegningen af ejerskifteforsikringen, er ikke omfattet af forsikringen. Derfor er det alene omkostningerne til en lovliggørelse af forbindelsen imellem de to afløb som er omfattet af ejerskifteforsikringen. [VVS-firma] har oplyst at det endelige omfang heraf ikke kan fastsættes før der er åbnet op, således at man kan se hvordan kloakrøret er udført."

Ankenævnet for Forsikring

24.

99862

Som følge heraf bliver det nødvendigt med en fornyet besigtigelse, når der er foretaget destruktivt indgreb og jeg beder venligst om at du kontakter os, når dette er foretaget, således at en fornyet besigtigelse kan iværksættes. For god ordens skyld skal jeg venligst gøre opmærksom på at der vil blive fratrukket en selvrisiko på 5.100 kr. i erstatningen, ligesom der kan være afskrivning som følge af alder".

Det fremgår af mail af 17/2 2023 fra selskabets eksterne taksator til klageren, at "jeg har nu fået tilbagemelding fra ETU-forsikrings samarbejdspartner. ... Først vil jeg gøre opmærksom på at du har nogle bemærkninger i tilstandsrapporten fra du købte huset, nogle røde og gule kareter på begge badeværelser. Badeværelse mod gang: ... Disse skader har fået sådanne en karakterer, at der er nærliggende risiko for skade på andre bygningsdele og bør udbedres straks efter overtagelsen. Udgiften til at udbedre disse forhold er du bekendt med da du køber huset og i forsikringsbetingelserne afsnit 4.1 skrives at forhold som er nævnt i tilstandsrapporten ikke er dækket på forsikringen. Det vil sige at både da du købte huset og tegnede ejerskifteforsikringen er du blevet gjort bekendt med skaderne og at forsikringen ikke dækker disse forhold. Det vil sige at du har skulle udbedre disse forhold, når du udbedrer disse forhold, kan du derfor udbedre de ulovlige rør, som forsikringen har anerkendt at erstatte. Det vil sige ophugning af fliser, udskiftning af gulvafløb, retablering af gulvfliser og afløb, samt eventuelle skader på gulvvarme er ikke dækket af forsikringen, da du var gjort opmærksom på forholdene i tilstandsrapporten. Det vil sige når du udbedrer disse forhold, blænder du røret mellem de 2 afløb, derfor dækker forsikringen kun tilslutning fra gulvafløbet til afløbet ved toilettet. Denne udgift uden gulvklinker (gulvklinker har fået karakter i tilstandsrapporten) har blikkenslageren der har besigtiget forholdet fastsat til 10.000 kr. inkl. moms, når det udføres samtidig med de arbejder der skal udføres i henhold til tilstandsrapporten. Da forbindelsen mellem de 2 gulvafløb, ligger i den gamle del af gulvafløbet, vurderes forbindelsen mellem afløbene, at være fra husets opførelse i 1971. Erstatningsopgørelse: Erstatning 10.000 kr. inkl. moms. Erstatning i henhold til tabel D 63% af 10.000 kr.= 6.300 kr. Selvrisiko i henhold police 5.100 kr. Erstatning til udbetaling når der fremsendes faktura 1.200 kr. Vi afventer faktura i henhold til erstatningsopgørelsen, samt oplysninger om kontonummer, erstatningen skal udbetales til".

Ankenævnet for Forsikring

25.

99862

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

Nævnet bemærker videre, at ejerskifteforsikringens dækning er reguleret i bekendtgørelsen nr 13 af 12/1 2012 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., der ikke kan fraviges til skade for den forsikrede.

Det fremgår af punkt 2 i bilag 1 til bekendtgørelsen, at Forsikringen dækker: ... b) Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (vvs-installationer) i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer.

Nævnet finder på denne baggrund, at undtagelserne i forsikringsbetingelsernes punkt 3.1.3. og 3.1.4., hvor det fastslås, at "kloak er ikke en del af VVS-dækningen", ikke er i overensstemmelse med reglerne i bekendtgørelsen om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. og derfor er ugyldige.

Nævnet finder, at mail af 20/5 2022 fra selskabets eksterne taksator til klageren – hvori det vurderes, at der er tale om en dækningsberettigende skade – og efterfølgende erstatningsopgørelse i mail af 17/2 2023 om dækning og erstatningsopgørelse på 10.000,00 kr. før afskrivning og selvrisko og 1.200,00 kr. efter, har karakter af et egentlig tilsagn om dækning.

Nævnet finder på det foreliggende grundlag, at selskabet ikke har været berettiget til at trække tilsagnet tilbage, og herunder, at selskabet ikke har godtgjort, at forudsætningen for selskabets dækningstilsagn har ændret sig. Nævnet bemærker, at den omstændighed – at det er et krav i

henhold til forsikringsbetingelserne, at dispensation ikke kan opnås – efter nævnets vurdering ikke kan gøres gældende af selskabet efter selskabet har anerkendt dækning.

Nævnet finder på denne baggrund, at selskabet er bundet af sin anerkendelse af, at forholdet udgør en dækningsberettigende skade i henhold til den tegnede ejerskifteforsikring.

Spørgsmålet er herefter, om den erstatning som, selskabet har tilbudt på 1.200,00 kr. efter afskrivning og selvrisko, er tilstrækkelig. Nævnet bemærker, at selskabet vil være berettiget til som sket at foretage aldersafskrivning, at fratrække selvrisko og at fradrage udbedringsomkostninger forbundet med udbedring af forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, og som er relevante i forhold til den pågældende skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren på det foreliggende grundlag har antageliggjort, at selskabets erstatningsopgørelse på 1.200,00 kr. kan være utilstrækkelig til at udbedre skaden efter forsikringsbetingelserne. Nævnet finder på den baggrund, at selskabet skal afholde udgiften til, at selskabet og klageren i fællesskab indhenter en uvildig sagkyndig undersøgelse med henblik på at fastsætte udbedringsudgifterne, og på denne baggrund at opføre erstatningen. Nævnet bemærker, at det er selskabet, der har bevisbyrden for, i hvilket omfang der kan afskrives.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på den markante forskel i udbedringsomkostningerne i henhold til de af klageren indhentede tilbud og selskabets erstatningsopgørelse. Nævnet henviser til, at udbedringsomkostningerne i henhold til de af klageren indhentede tilbud beløber sig til 111.775,20 kr. efter selvrisko, og at fradrag i erstatningen for anmærkede forhold i tilstandsrapporten alene udgør 16.236,25 kr. i henhold til de af klageren fremlagte tilbud, mens selskabets erstatningsopgørelse er på 1.200,00 kr. efter afskrivning og selvrisko, der er baseret på, at selskabets samarbejdspartner har besigtiget forholdet, og har fastsat omkostningerne til 10.000,00 kr. inkl. moms, når det udføres samtidig med det arbejde, der skal udføres i henhold til tilstandsrapporten.

Ankenævnet *for* Forsikring

27.

99862

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, ETU Forsikring A/S, skal bekoste udgifterne til, at selskabet og klageren i fællesskab indhenter en uvildig sagkyndig undersøgelse med henblik på at fastsætte udbedringsomkostningerne. Selskabet skal herefter inddrage informationerne ved den videre sagsbehandling.

Klagegebyret tilbagebetales.



Hans-Jørgen Nymark Beck