

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 10. januar 2024 blev i sag nr. 100228:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 11/8 2023 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Min klient (forsikringstager) ejendommen [...] fra med overtagelse den 1. oktober 2020.

Han tegnede i den forbindelse udvidet ejerskifteforsikring hos Indklagede.

Den 17. november 2022 modtog min klient er varslingsbrev fra [...] Kommune vedrørende ejendommens afløbsforhold (vedhæftet). Det havde vist sig, at ejendommens regnvand fra blandt andet tagrender blev ledt ud sammen med spildevandet til offentlig kloak, hvilket er i strid med forskrifterne. Regnvand skal i stedet afledes på egen grund fx via faskine.

Indholdet i varslingskrivelsen er blevet nøje gennemgået at såvel undertegnede, en kloakmester og ejerskifteforsikringsselskabets ekspert, og der er desværre ingen der kan konkludere andet, end at varslingen var berettiget fra kommunens side. Varslingen blev den 3. februar 2023 fulgt op af det varslede påbud om lovliggørelse med frist til den 1. juni 2023 (vedhæftet).

Forsikringsselskabet har - Klager bekendt - ladet skaden taksere, og min klient har indhentet forskellige tilbud på udbedring, og valgte det billigste. Da der jo var udstedt et kommunalt påbud med frist til lovliggørelse, kunne min klient ikke afvente Indklagedes videre behandling, og måtte derfor iværksætte og betale for arbejdet uanset at forsikringsspørgsmålet ikke var endeligt afklaret. Kvittering på kr. 114.000,00 inkl. moms er vedhæftet. Lovliggørelsen har – så vidt ses – ikke medført en forbedring af ejendommen.

Selskabet har meddelt afslag på dækning. Som Klager læser det med henvisning til, at forsikringsbetingelserne kun omtaler fysiske mangler, jf. nedenfor og muligvis også, at man alligevel ikke er enige i [...] Kommunes afgørelse.

Med hensyn til sidstnævnte gøres det gældende, at Forsikringsselskabet er uberettiget til at anvende sin egen 'tvivl' om berettigelsen af en myndighedsafgørelse som begrundelse for afslag på dækning.

Med hensyn til førstnævnte fremgår følgende af forsikringsbetingelserne:

27. Ulovlige kloak- og stikledninger

Forsikringen dækker lovgiggørelse af kloak- og stikledninger uden for den/de forsikrede bygninger, såfremt ulovligheden har medført væsentlig nedsat funktion. Ved kloakledninger forstås ledninger der bortleder spildevand.

Jeg vil mene at kunne konstatere enighed om, at der er tale om en ulovlig ledning, der som udgangspunkt er dækket, jf. ordlyden af pkt. 27.

Uenigheden kan derfor koges ned til om 'ulovligheden har medført væsentlig nedsat funktion'. Den modifikation må, efter Klagers opfattelse, have til formål at afskære dækning til lovgiggørelse i tilfælde hvor ledningen måske nok formelt er ulovlig, men fysisk/faktisk fungerer efter hensigten hvorfor lovgiggørelse er unødvendigt eller i hvert fald 'nice to have' fremfor 'need to have'.

I denne sag er der – som bekendt – er udstedt et kommunalt påbud om lovgiggørelse og hvor manglende efterlevelse vil blive sanktioneret med dagbøder. Denne situation må i det hele side-stilles med 'væsentlig nedsat funktion' idet ledningen jo er ubrugelig. Det er muligt at den ikke er fysisk

ubrugelig, men den er juridisk ubrugelig og det må efter en formålsfortolkning af teksten i pkt. 27 – og i øvrigt almindelig sund fornuft – være det samme. Lovliggørelse er en absolut nødvendighed, 'need to have', og derfor er det tale om en dækningsberettiget skade som Forsikringsselskabet må tilpligtes at anerkende.

Yderligere forbeholdes i det hele.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dækning af ejerskifteskade stor kr. 114.000,00 med fradrag af selvrisko."

Selskabet har i brev af 26/9 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagens fakta

Oplysninger om ejendommen

Ejendommen er et enfamiliehus opført i 2017. Vores forsikringstager overtager ejendommen på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 27. maj 2020 (bilag A) og tegner udvidet ejerskifteforsikring for en 5 års periode pr. 1. oktober 2020 (bilagt klagen). Forsikringsbetingelser nr. 2535005 er gældende (bilag B).

Tilstandsrapport

Indeholder ikke umiddelbart oplysninger af betydning for nærværende klage.

Overordnet sagsforløb

I relation til advokatens redegørelse for sagen skal vi blot bemærke, at vi har besigtiget og dannet os et overblik over afløbsforholdene på ejendommen. Vi har ikke takseret det anmeldte i form af en økonomisk opgørelse for lovliggørelse, ligesom vi ikke er bekendt det nærmere indhold af det tilbud, som klager har indhentet.

Vi bemærker, at det må bero på en misforståelse, at vi skulle have meddelt afslag på dækning begrundet 'i 'egen 'tvivl' om berettigelsen af en myndighedsafgørelse'.

Endelige skal vi bemærke, at afledningsforholdet på ejendommen er konstateret i forbindelse med en udstykning af et nærliggende areal til byggegrunde og ikke som følge af funktionsnedsættelse eller andre udfordringer med ledningerne, jf. den kommunale varslingskrivelse af 27. november 2022 (bilagt klagen).

Vores vurdering

Som anført af advokaten drejer denne sag sig om forståelsen af den udvidet dækning i forsikringsbetingelsernes punkt 27, hvor det bl.a. fremgår:

'27. Ulovlige kloak- og stikledninger

Forsikringen dækker lovliggørelse af kloak- og stikledninger uden for den/de forsikrede bygninger, såfremt ulovligheden har medført væsentlig nedsat funktion.

Ved kloakledninger forstås ledninger der bortleder spildevand. Andre afløbsinstallationer, som fx brønde, faskiner, siveanlæg og omfangsdræn er ikke omfattet, jf. i øvrigt pkt. 17.f.

Ved stikledninger forstås ledninger, der forbinder huset til det offentlige net (fx. el, vand, kloak m.m.). På afløbsinstallationer er stikledningen forbindelsen mellem sidste brønd/forgrening og den offentlige hovedledning.'

Som anført af advokaten består parternes uenighed i hvorvidt 'ulovligheden har medført væsentlig nedsat funktion', herunder den nærmere forståelse/tolkning af 'væsentlig nedsat funktion'.

Ejerskifteforsikringen er en skadeforsikring, som dækker skade jf. forsikringsbetingelsernes nærmere.

Forsikringsbetingelsernes 'væsentlig nedsat funktion' refererer til ledningens funktionalitet og således om der faktisk er en funktionsnedsættelse på ledningerne, som skyldes/er forårsaget af en ulovlighed.

Ved vores besigtigelser er der ikke afdækket brud, utætheder eller andre forhold, som påvirker eller nedsætter funktionaliteten af ledningerne.

Klagers anmeldelse er heller ikke foranlediget af driftsmæssige udfordringer ved overtagelsen af ejendommen den 1. oktober 2020. Derimod er kravet alene foranlediget af den kommunale varslingskrivelse i brev af 17. november 2022.

Vi må herefter konstatere, at ledningerne i sig selv fungerer upåklageligt uden nogen form for nedsat funktion eller driftsforstyrrelser, hvorfor der allerede af den grund ikke er tale om en dækningsberettigende skade.

Det bemærkes i den forbindelse at påbuddet om separering af ledningerne alene er begrundet i lovgivningsmæssige forhold og ikke drift- eller funktionsmæssige forhold ved ledningerne i sig selv.

Som anført ovenfor gør klager gældende, at uenighed består i hvorvidt 'ulovligheden har medført væsentlig nedsat funktion'.

Vi kan som sådan tiltræde det anførte, da formuleringen i forsikringsbetingelserne angiver dækning til lovliggørelse, hvis et ulovligt forhold medfører væsentlig nedsat funktionalitet, altså at 'ulovligheden' i sig selv skal medføre væsentlig nedsat funktionalitet.

I forlængelse heraf gør klager gældende, at motivet og dækningen herefter er udtryk for om lovliggørelsen af forholdet i sig selv er udtryk for 'nice to have' frem for 'need to have'.

Vi kan ikke tiltræde denne udlægning. Det er vores opfattelse, at dækningsformuleringen er simpel, da dækningsformuleringen i al sin enkelthed alene angiver, at i det omfang et ulovligt forhold er årsag til væsentlig funktionsnedsættelse på ledningerne, dækkes lovliggørelse af det ulovlige forhold, jf. forsikringsbetingelsernes nærmere.

Vi kan heller ikke tiltræde klagers betragtninger om, at der foreligger en juridisk funktionsnedsættelse, idet påbuddet indebærer at de nuværende ledninger er 'ubrugelige'.

Påbuddet fra kommunen påbyder alene, at der skal ske en separering af ledningerne til spildevand og tag-/overfladevand, så vandafledningen af disse to forhold sker i egen selvstændig ledning.

Et sådan påbud medfører ikke i sig selv at ledningerne faktisk er behæftet med en funktionsnedsættelse af ledningens egentlige funktion – uanset om ledningerne er lovlige eller ulovlige, er det et faktum, at ledningerne fungerer upåklageligt uden nogen form for væsentlig funktionsnedsættelse.

Klager giver udtryk for, at anskuelsen beror på en formålsfortolkning samt sund fornuft, da 'lovliggørelse er en absolut nødvendighed i form af 'need to have', og derfor er det tale om en dækningsberettiget skade'.

Vi deler ikke klagers betragtning, at dækningen i forsikringsbetingelsernes punkt 27 er udtryk for en 'need to have' dækning.

Der er ikke tale om en egentlig lovliggørelsesdækning, derimod er der tale om en egentlig 'skadedækning', som aktualiseres, når en funktionsnedsættelse i ledningerne er forårsaget af en ulovlighed. Det er vores opfattelse, at netop denne skadedækning i det hele er formuleret i ejerskifteforsikrings traditionelle kontekst og skal tolkes i overensstemmelse hermed.

Tilsvarende må vi fastholde, at ud fra en almindelig ordlydsfortolkning står det klart, at ulovligheden skal have medført en faktisk og konkret væsentlig funktionsnedsættelse – i modsat fald vil det vel heller ikke give mening, at have et væsentlighedsbegreb i skadedefinitionen.

Som anført må vi derfor fastholde, at den udvidede dækning i forsikringsbetingelsernes punkt 27 forudsætter, at et ulovligt forhold faktisk og konkret har medført en funktionsnedsættelse, som er udtryk for den fysiske ledning faktisk er påført en væsentlig nedsat funktion."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af kommunens varsel om påbud af 17/11 2022 fremgår bl.a.:

"[...] - forvarsling af påbud om separering af kloak og tilslutning af spildevand til spildevandskloak

[...] Kommune skriver til dig, da vi har konstateret en fejltilslutning til det offentlige kloaksystem, for din ejendom.

I [...] Kommunes Spildevandsplan er ejendommen angivet som spildevandskloakeret – hvilket betyder, at spildevand skal tilsluttes den offentlige spildevandskloak og regnvand, som tag- og overfladevand skal håndteres på egen grund – f.eks. ved nedsivning eller udledning via dræn til vandløb.

[...], som ejer de offentlige kloaker og står for driften af kloakledninger og renseanlæg, har undersøgt den spildevandsledning, som går fra din ejendom henover [...]. Undersøgelsen blev gennemført med henblik på at kortlægge ledningens tilstand, for at se om den kunne overtages af [...], så den kunne skifte status fra privat til offentlig og [...] ville kunne tilsluttes. [...] har fundet, at ledningen var i dårlig stand og ønsker derfor ikke, at overtage den. [...] har i stedet lagt en ny offentlig spildevandsledning ude i [...] og sat et nyt stik til din ejendom. Den gamle ledning skal tages ud af brug, så der ikke er blindeledninger der kan give rottetilhold.

I forbindelse med undersøgelsen af ledningen, har [...] konstateret, at der afledes både regnvand og spildevand til ledningen fra din ejendom. Dette kan betegnes, som en fejltilslutning, da ejendommen kun har ret til at aflede spildevand til offentlig kloak.

Fejltilslutninger er et stort problem, da det regnvand, der afledes til spildevandskloak, belaster spildevandsledninger og renseanlæg. Når kommunen bliver bekendt med fejltilslutninger, skal vi bede ejer om at få det ulovlige forhold rettet.

Vi skal derfor oplyse, at vi vil fremsende et påbud om, at ejendommens kloaksystem skal adskilles i to separate systemer og spildevand skal tilsluttes korrekt til den offentlige spildevandskloak. Du har fået et nyt stik som spildevand fra din ejendom skal tilsluttes. Regnvand må ikke tilsluttes, så der skal findes andre løsninger for håndtering af regnvand.

Adskillelsen af spildevand og regnvand samt ny tilslutning til kloaksystemet skal udføres inden d. 1. juni 2023. Påbuddet vil blive udstedt med hjemmel i Miljøbeskyttelseslovens § 30.

I henhold til Miljøbeskyttelseslovens § 75 skal vi underrette dig om det kommende påbud og gøre dig bekendt med adgangen til aktindsigt og til at udtale sig efter forvaltningsloven. Du opfordres til at bidrage med oplysninger, der kan belyse omkostninger, fordele og ulemper ved beslutnin-

gen. Eventuelle bemærkninger skal fremsendes til Teknik- og Miljøforvaltningen inden d. 1. januar 2023."

Af kommunens påbud om separering af kloak og tilslutning af spildevand til spildevandskloak af 3/2 2023 fremgår bl.a.:

"Vi har i brev af 17. november 2022 fremsendt et varsel om et kommende påbud med krav om separering af kloaksystemet på ejendommen og tilslutning af spildevand til ny spildevandskloak.

...

Arbejdet skal udføres snarest muligt. Færdigmeldingen fra en autoriseret kloakmester på arbejdets udførelse, skal være [...] Kommune i hænde senest d. 1. juni 2023. Du vil – når kloakmesteren har fremsendt færdigmeldingen - modtage en rettet BBR-udskrift som kvittering fra os.

...

For god orden skyld skal vi oplyse, at et påbud skal følges. En manglende efterkommelse af et påbud vil udløse en anmeldelse til Politiet med krav om idømmelse af bøde og løbende dagbøder indtil påbuddet er blevet efterkommet."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"26. Udvidet ejerskifteforsikring

Hvis ejerskifteforsikringen udvides, tilføjes dækningerne i pkt. 27, 28 og 29 til dækningsomfanget.

27. Ulovlige kloak- og stikledninger

Forsikringen dækker lovliggørelse af kloak- og stikledninger uden for den/de forsikrede bygninger, såfremt ulovligheden har medført væsentlig nedsat funktion.

Ved kloakledninger forstås ledninger der bortleder spildevand. Andre afløbsinstallationer, som fx brønde, faskiner, siveanlæg og omfangsdræn er ikke omfattet, jf. i øvrigt pkt. 17.f.

Ved stikledninger forstås ledninger, der forbinder huset til det offentlige net (fx. el, vand, kloak m.m.). På afløbsinstallationer er stikledningen forbindelsen mellem sidste brønd/forgrening og den offentlige hovedledning.

Det er en forudsætning for forsikringsdækning, at:

- det ulovlige forhold forelå både på opførelses- eller udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til selskabet.
- sikrede ikke kan opnå dispensation hos myndighederne.
- installationen ligger på den forsikrede matrikel.
- sikrede helt eller delvis har vedligeholdelsespligten for den pågældende installation."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 2017. Klageren overtog ejendommen den 1/10 2020. Den 17/11 2022 modtog klageren et påbud fra kommunen om separering af kloak og tilslutning af

spildevand til offentlig spildevandskloak. Af påbuddet fremgik det, at der var konstateret fejltilslutning til det offentlige kloaksystem, idet der fra klagerens ejendom afledes både regnvand og spildevand til spildevandsledningen, og idet ejendommen kun har ret til at aflede spildevand til offentlig kloak. Videre fremgik det at påbuddet ville medføre bøde og løbende dagbøder indtil påbuddet var efterkommet. Klageren har iværksat og betalt for separering af ledninger svarende til en samlet udgift på 114.000 kr.

Klageren ønsker at få dækket udgiften til udbedring af ulovligheden. Klageren har anført, at forsikringsbetingelserne må have til formål at afskære dækning til lovliggørelse i tilfælde, hvor ledningen formelt er ulovlig, men fysisk/faktisk fungerer efter hensigten, hvorfor lovliggørelsen er unødvendig eller i hvert fald "nice to have" fremfor "need to have". Klageren har anført, at der er udstedt et kommunalt påbud om lovliggørelse og hvor manglende efterlevelse vil blive sanktioneret med dagbøder. Denne situation må sidestilles med "væsentlig nedsat funktion", idet ledningen er ubrugelig. Den er muligt ikke fysisk ubrugelig, men derimod juridisk ubrugelig.

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at den udvidede dækning i forsikringsbetingelsernes punkt 27 forudsætter, at et ulovligt forhold faktisk og konkret har medført en funktionsnedsættelse. Den fysiske ledning skal dermed være påført en væsentlig nedsat funktion. Selskabet har anført, at der ved besigtigelsen ikke er afdækket brud, utætheder eller andre forhold som påvirker eller nedsætter funktionaliteten af ledningerne, og at det må konstateres at ledningerne i sig selv fungerer upåklageligt uden nogen form for nedsat funktion eller driftsforstyrrelser. Klagerens anmeldelse er ikke foranlediget af driftsmæssige udfordringer ved overtagelsen, men af den kommunale varsling. Kommunens påbud om separering af ledninger er alene begrundet i lovgivningsmæssige forhold og ikke drifts- eller funktionsmæssige forhold ved ledningerne.

Forsikringen er tegnet med udvidet dækning. Af forsikringsbetingelsernes punkt 27 fremgår det, at forsikringen dækker lovliggørelse af kloak- og stikledninger uden for den/de forsikrede bygninger, såfremt ulovligheden har medført væsentlig nedsat funktion. Ved kloakledninger forstås

ledninger, der bortleder spildevand. Ved stikledninger forstås ledninger, der forbinder huset til det offentlige net.

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

Nævnets flertal udtaler:

Efter en gennemgang af sagen finder flertallet, at klageren ikke har bevist, at funktionen af ejendommens afledning af regnvand og spildevand er væsentlig nedsat som følge af det ulovlige forhold, der består i, at kloakken ikke er separeret i regnvands- og spildevandsafløb. Flertallet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist dækning under henvisning til, at betingelserne for at opnå lovlighedsdækning i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 27 ikke er opfyldt.

Flertallet har i den forbindelse lagt vægt på, at kommunens påbud alene er givet på baggrund af lovgivningsmæssige forhold, og at der ikke ses at være konstateret væsentlig nedsat funktion af ejendommens fysiske afledning af regnvand og spildevand. Flertallet har lagt vægt på, at der ikke er konstateret brud, utætheder eller andre forhold, der nedsætter funktionaliteten – hverken fra selskabet eller kommunens side, og at lovliggørelsen alene ses at være foretaget på baggrund af kommunens påbud herom.

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

Nævnets mindretal udtaler:

Mindretallet finder hverken, at der efter forsikringsbetingelsernes konkrete ordlyd, eller forudsætningsvist, er holdepunkter for at indskrænke dækningen i dette tilfælde til rent fysiske forhold. Der er i den forbindelse lagt vægt på, at pkt. 27 i forsikringsbetingelserne efter sin ordlyd

Ankenævnet for Forsikring

9.

100228

dækker "lovliggørelse", og at forudsætningen herfor er, at det er selve "ulovligheden" – dvs. det ulovlige forhold, uagtet om dette er fysisk eller retligt – som medfører en væsentlig nedsat funktion af de pågældende ledninger. Idet Kommunen ved påbud af 3/2 2023 meddelte, at ledningerne ikke var lovlige at benytte som tilsluttet, var de i praksis ikke funktionsdygtige uden de påbudte ændringer, hvorfor betingelserne for dækning efter mindretallets opfattelse er opfyldt. Det bemærkes i den forbindelse, at der er tale om forsikringens udvidede dækning, som ensidigt forfattet af indklagede, hvorfor tvivl om forståelsen af de konkrete betingelser tolkes på den for klageren mest gunstige måde, jf. aftaleloven § 38 b.

Der træffes afgørelse efter stemmeflertallet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Hans-Jørgen Nymark Beck