

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 3. april 2024 blev i sag nr. 100268:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
Stationsparken 26, 1. th.
2600 Glostrup

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 klage af 22/8 2023 har klagerens repræsentant bl.a. anført:

"Jeg indbringer hermed en klage for Ankenævnet for Forsikring på vegne af ...

Klager har modtaget en afgørelse fra FRIDA i skadesager anmeldt til ejerskifteforsikringen, men er uenig i afgørelserne. Det er klagers opfattelse, at der bør være tale om dækningsberettigede skader.

Klager har tidligere klaget direkte til FRIDA over afgørelserne, men FRIDA har fastholdt, at skaderne ikke er dækningsberettigede.

Klager har købt en udvidet ejerskifteforsikring med ikrafttrædelse fra overtagelsesdatoen den 29. september 2021. Ved at købe en udvidet dækning har klager forsøgt at dække sig bedst muligt ind forsikringsmæssigt.

Den 28. december 2021 – klager anmeldte skaderne til ejerskifteforsikringen.

Den 9. februar 2022 – FRIDA besigtiger 1½ måned efter anmeldelsen.

Den 19. april 2023 – cirka 1 år og 2½ måned efter besigtigelsen modtog klager en afgørelse af dækningsspørgsmålene, hvor FRIDA afviser at der er tale om dækningsberettigede skader.

Den 2. maj 2023 sender klager en klage til FRIDA's skadeafdeling og beder om at klagen samtidigt forelægges for Kvalitets- og Klageafdelingen om skadebehandleren agter at fastholde afgørelserne.

Den 28. maj 2023 rykker klager FRIDA for svar. Rykkeren stiles til både Skadeafdelingen og Kvalitetsafdelingen.

Den 2. juni 2023 rykker klager igen FRIDA for et svar på klagen.

Den 9. juni 2023 er der 'puls' hos FRIDA, idet klager modtager en mail med oplysning om, at sagen er ved at blive revurderet på baggrund af klagen.

Den 13. juni 2023 modtager klager svar fra FRIDA, som efter en fornyet behandling fastholder afgørelserne.

Som følge af FRIDA's fastholdelse af ikke at ville dække skaderne indbringer klager skadesagerne for Anke-nævnet med henblik på, at få Ankenævnets vurdering af dækningsspørgsmålet i skadesagerne.

Skade 102260: Skjulte dæksler på sandfangsbrønde og regnvandsledninger samt åbne revner i kloak

Skaden drejer sig om, at der er fejl på udvendige regnvandsinstallationer.

Klager har en udvidet dækning tilknyttet ejerskifteforsikringen, der dækker udvendige kloakinstallationer, hvis der i forbindelse med en rørskade konstateres ulovlighed ved rørledningsnettet.

Klager er klar over, at selve brønden ikke er dækket af ejerskifteforsikringen, så klagen drejer sig om kloakledninger. Regnvandsledninger er en del af kloak-/afløbssystemet, idet de bortleder spildevand fra ejendommen.

Det er således andet ved afløbsinstallationen end selve brøndene, som klager ønsker at ejerskifteforsikringer anerkender at erstatte udgiften til en udbedring.

Tildækkede dæksler på afløbsinstallationen

Det er konstateret, at dæksler oven på sandfangsbrønde er skjulte. Disse skal være synlige og tilgængelige.

Kravet om rørskade er opfyldt, idet der konstateret revner i kloakrør og de tildækkede dæksler er konstateret i den forbindelse.

Dækslerne oven på brøndene er ligesom afløbsledninger en del af afløbs- og kloaksystemet, idet dækslerne – som skal være synlige – har til formål at forhindre, at der falder noget eller nogen ned i brøndene. Dækslerne er ikke en del af selve brøndene, men er som rørledninger noget som tilføjes/tilsluttes brøndene og har ingen betydning for selve brøndens funktion.

FRIDA har i deres første afgørelse henvist til ejerskifteforsikringens basisdækning uden at behandle skaden i forhold til forsikringens udvidede dækning:

H Forsikringen dækker ulovlige kloakledninger og stikledninger uden for en forsikret bygning, hvis du i forbindelse med en rørskade på disse ledninger konstaterer, at de ikke opfylder lovkravene på opførelses-/ udførelsestidspunktet.

Dækningen er betinget af, at du giver **FRIDA** fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne, og dispensationen ikke kan opnås.

Der afskrives i erstatningssummen for slid og ælde efter tabel E for hele reparationen.

Brøndene kan sagtens fungere uden dæksler, så dækslerne er ikke nødvendige for at opretholde brøndenes funktion og er også af den grund ikke en del af selve brøndene.

Dækslerne en del af afløbsinstallationen, fordi det er et myndighedskrav, at der er monteret dæksler, der skal være synlige, så ikke kun brøndene, men også selve tilslutningen af afløbsledningerne i brøndene kan tilgås.

Til sammenligning gør klager opmærksom på, at riste til f.eks. gulvafløb er eksempelvis også en del af en afløbsinstallation, uanset risten er et dæksel på gulvafløbet, så man ikke træder ned i det eller skadedyr trænger op gennem det. Den omstændighed, at dækslerne ligger under jordens overflade mener klager er en ulovlig sanitetsinstallation.

Se f.eks. denne kendelse fra Ankenævnet:

...

Her ville udbedringen bestå af en omlægning af gulvafløbene inklusive riste, idet de var monteret for lavt.

...

Hele gulvafløbet er inklusive risten, der skal sørge for at ikke noget kommer ned i gulvafløbet eller rotter kommer op af samt at nogen ikke træder ned i gulvafløbet og kommer til skade.

Hvis FRIDA ikke ønskede dækslerne skulle være omfattet af dækningen på den udvidede forsikring, kunne FRIDA have oplyst dette i forsikringsbetingelserne sammen med undtagelsen af dækning for brønde, men det fremgår ikke at dæksler er undtaget og formentlig fordi, at disse har funktion for eftersyn af rørledningernes tilslutning til brønde.

Idet det af taksatorens rapport fremgår, at der er:

'Åbne revner i kloak uden for fundament', er den udvidede dækning relevant til at erstatte en lovliggørelse af kloak- og stikledninger, herunder regnvandsledninger. Revner nævnes i flertal og understregningen er klagers.

Klager henviser til den nyligt afsagte ankenævnskendelse 97538, hvor det var Ankenævnets opfattelse, at ejerskifteforsikringen skulle erstatte en udbedring af ulovlige kloak- og stikledninger, herunder regnvandsledninger og blot tilstedeværelsen af en rørskade udvendigt er tilstrækkelig til at udløse dækningen:

Flertallet bemærker indledningsvist, at selskabet som koncipist af betingelserne er nærmest til at bære risikoen for uklarheder, hvorfor forsikringsbetingelserne må fortolkes på den måde, der er mest gunstig for forbrugeren, jf. aftalelovens § 38 b.

Efter en gennemgang af sagen finder flertallet, at punkt 21H ikke er formuleret på en så tilstrækkelig klar måde, at det står klart, at der – som selskabet anfører – reelt kun er dækning for ulovlige kloak- og stikledninger, hvis der er konstateret brud på den specifikke kloak- eller stikledning.

Flertallet finder på den baggrund, at klagerne har været berettiget til at gå ud fra, at forsikringens udvidede dækning omfattede ulovlige kloak- og stikledninger på grunden alene under forudsætning af, at det der var konstateret en rørskade, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses-/udførelsestidspunktet, og at dækningen er betinget af, at selskabet får fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne, og at dispensation ikke kan opnås.

Flertallet finder herefter, at selskabet ikke har været berettiget til at afvise dækning med henvisning til, at øvrige ulovlige kloakledninger og stikledninger ikke er dækket af forsikringen, når der ikke er konstateret brud på disse.

Flertallet bemærker, at der i stedet for en henvisning til 'disse ledninger' i forsikringsbetingelsernes punkt 21 H kunne have været omtalt 'den pågældende ledning', hvorefter der ikke ville have været nogen sproglig tvivl.

Selskabet, Domus Forsikring A/S V/Frida Forsikring Agentur A/S, skal anerkende, at det ikke med henvisning til punkt 21 H i forsikringsbetingelserne kan afvise dækning af ulovlige forhold ved kloak- og stikledninger, der ikke er relateret til den dækningsberettigende rørskade, og skal på den baggrund genoptage sagsbehandlingen.

Det fremgår af taksators rapport, at de konstaterede forhold befinder sig uden for bygningens fundament.

Fejlagtigt skriver skadebehandleren til klager, at regnvandsledninger ikke er at betegne som VVS-installationer. Det er klagers opfattelse, at sanitetsinstallationer indeholder rørledninger for afledning af spildevand. Dette var også flertallets opfattelse i Ankenævnet for Forsikring ved behandlingen af kendelse 97538.

Klager ønsker med klagen at opnå, at:

Klager modtager et dækningstilsagn for udbedring af de åbne revner på kloakledningen (kloakskaden) samt lovliggørelse af regnvandsledninger, hvor disse er ulovlige i deres udførelse uden for bygningens fundament.

Klagen i den her sammenhæng går derfor ikke på selve sandfangsbrøndene uden for bygningen, men på den omstændighed at dæksler på sanitetsinstallationen er tildækkede og af den grund ikke tilgængelige og således ulovlige alene af den grund.

Den omstændighed at kloakinstallationen udvendigt ikke kan tilgås via sandfangsbrønden, fordi dækslerne er tildækkede medfører, at det ikke er muligt for klager at rense kloakrør fra brønde uden frigravningsarbejde foretages.

Klager henviser til, at det af Bolius hjemmeside fremgår, at:

Endelig skal du være opmærksom på, at du aldrig må dække dækslerne til nedløbsbrønde og større brønde med fliser eller andet. Dækslerne er den eneste adgang til kloakkerne, når der skal renses eller efterses. 🏠

Det er derfor klagers opfattelse, at udgiften til at få fritlagt selve dækslerne udvendigt, så kloakrørene kan tilgås for eftersyn og vedligeholdelse, i sig selv er en dækningsberettiget skade under ejerskifteforsikringens udvidede dækning, fordi tildækningen er en ulovlighed i forhold til kloakinstallationen, som skal være frit tilgængelig og der samtidigt foreligger en dækningsberettiget kloakskade i form af åbne revner i kloakledningen. Dertil kommer, at de tildækkede dæksler er konstateret i forbindelse med revner (flertal) i kloakrørledningen.

Klager ønsker med klagen at opnå, at:

Klager modtager et dækningstilsagn for udgiften til fritlægning af dæksler på brønde uden for bygningen.

Skade 81065: Pumpebrønd for spildevand og regnvand inde i bygningen

Det er konstateret, at den oprindelige pumpebrønd fra ejendommens opførelse i 1965 fortsat er eksisterende i bygningens kælder, uanset at der i 2005 er bygget ny tilbygning oven på pumpebrønden.

Det fremgår byggetilladelsen i byggesagsarkiv, at der i afløbsplanen var et krav om, at pumpebrønden skulle ændres i forbindelse med byggeriet i 2005. Eksisterende brønd skulle opgraves og reetableres uden for bygningen.

Den omstændighed at dette alligevel ikke skete i forbindelsen med byggeriet på trods af et decideret skriftligt krav fra bygningsmyndigheden, gør i sig selv pumpebrøndens fortsatte beliggenhed inde i bygningen for en ulovlig bygningsindretning ud over, at basisdækningen også indeholder en dækning for ulovlige sanitetsinstallationer.

Alternativt, hvis ejerskifteforsikringen ikke dækker en ændring af den indvendige brønd til en udvendig brønd med samme tilslutninger, som der er indvendigt, er selv bygningen ulovligt opført og i så fald må klagers krav i stedet være, at bygningen lovliggøres ved at flytte bygningen, så kravene fra bygningsmyndigheden opfyldes derved, altså en lovliggørelse.

Det er et faktum, at bygningsmyndighedens krav ikke er blevet overholdt og at brønden fortsat befinder sig på dens oprindelige placering. Bygningen er derfor ulovligt indrettet oven på pumpebrønden:

Afløbsforhold

17. Miljøafdelingens krav til afløbsforhold skal overholdes.
18. Fremsendt afløbsplan skal ændres. Eksisterende brønde opgraves. Brønde skal etableres udenfor tilbygningen. Der skal sendes ansøgning og revideret afløbsprojekt til Byg- og Planafdelingen til godkendelse før start af byggeri.

Dispensation

Der er ikke givet dispensation.

Der er for klager at se ikke så meget at være i tvivl om i forhold til, at der indlysende er tale om et ulovligt forhold påført bygningen i 2005, hvor daværende ejer blev pålagt at nedlægge brønde

indvendigt i forbindelse med tilbygning blev udført. *Det blev endda præciseret, at der ikke blev givet dispensation til afløbsforhold/brønde.*

FRIDA har afvist at erstatte en nedlægning af pumpebrønden i bygningen, uanset at det af forsikringsbetingelsernes basisdækning fremgår, at ulovlige sanitetsinstallationer inde i bygningen er omfattet af ejerskifteforsikringens basisdækning.

Det er alene på den udvidede dækning, at ejerskifteforsikringen ikke dækker brønde udvendigt. Her er det en pumpebrønd indvendigt, som er en del af bygningens sanitetsinstallationer.

Klager henviser f.eks. til kendelse 95320, hvor FRIDA erstattede en indvendig pumpebrønd:

...

Det er således normalt, at FRIDA – i hvert fald i andre skadesager end klagers – dækker pumpebrønde indvendigt i bygningen.

Det er klagers opfattelse, at en pumpebrønd i bygningen til brug for fjernelse af spildevand er en sanitets-installation. Klager henviser til forsikringsbetingelsernes punkt herom:

E 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. Forsikringsdækning efter punkt 4, litra E, forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- og udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til **FRIDA**.

FRIDA's VVS-taksator oplyser i sin rapport følgende:

'Ved afgang af dæksel kan ses pumpe og regnvandsledninger tilslutte brønd samt tilslutning fra nicheafløb i fyrrum. Desuden kan ses at pumpebrønd modtager spildevand fra gulvafløb i vaskerum hvor håndvask og vaskemaskine er tilsluttet. Gulvafløbet i vaskerum vurderes til at være fra Blucher og vandretliggende, fra 2005/06'.

Som det fremgår af taksatorens udtalelse, så er det fortsat nødvendigt med en pumpebrønd til at aftage spildevand fra de nævnte kloak-/spildevandsinstallationer. Pumpebrønden er med andre ord tvingende nødvendig for at opretholde bygningens kloakfunktion.

Klager kan i øvrigt *ikke* se, at det af forsikringsbetingelserne fremgår, at brønde inden for i bygningen ikke er dækket, hvis deres placering er ulovlig. Brønden er en del af spildevandssystemet og derfor også en del af kloaksystemet modsat kendelse 97538, hvor brønde ikke er en del af den udvendige ulovlighedsdækning for kloak- og stikledninger, uanset brønden er en del af kloaksystemet.

Samme begrænsning gør sig *ikke* gældende på basisdækningen, som dækker sanitetsinstallationer inden for bygningens fundament og ikke kun kloak- og stikledninger som den udvendige ulovlighedsdækning.

Idet der skal være en pumpebrønd til at opretholde bygningens kloakinstallationers funktioner, så er FRIDA nødt til at genetablere pumpebrønden uden for, idet kloakinstallationen ikke kan fungere uden. Alternativt lovliggøre bygningen på anden vis.

Den del af udbedringen med at etablere brønden uden for i stedet for at den som nu ligger inden for, bør være dækket af ejerskifteforsikringen, idet der ikke er tale om en brønd beliggende uden for bygningen, men derimod en indendørs brønd tilsluttet kloaksystemet, som ligger ulovligt indvendigt på nuværende tidspunkt. Den kan ikke uden videre nedlægges, men må nødvendigvis reableres udvendigt og tilslutningerne til diverse funktioner for bygningens afløbsvand tilsluttes på ny udvendigt for at opretholde kloakinstallationens funktion inde i bygningen.

I modsat fald må bygningen lovliggøres på anden vis, hvis ejerskifteforsikringen – mod klagers forventning – ikke er forpligtet til at lovliggøre sanitetsinstallationen/pumpebrønden.

Det er en anderledes situation end hvis brønden lå udvendigt oprindeligt og skulle lovliggøres udvendigt. Det er ikke tilfældet. Brønden ligger ulovligt indvendigt og det er et decideret krav fra kommunen i 2005, at brønden nedlægges indvendigt og genetableres udvendigt. Der er tale om en ulovlig sanitetsinstallation indvendigt i bygningen.

FRIDA bør anerkende at nedlægge brønden indvendigt samt anerkende, at den genetableres udvendigt, idet kloaktilslutningerne til brønden ikke kan lukkes af, da det vil medføre at kloakinstallationen ikke længere kan fungere i så fald.

Klager ønsker derfor med klagen at opnå, at:

Klager modtager et dækningstilsagn til, at udgiften til at pumpebrønden nedlægges og gulvet reableres indvendigt i kælderen dækkes af ejerskifteforsikringen under basisdækningen eller den udvidede dækning for ulovlige bygningsindretninger.

Derudover ønsker klager at modtage dækningstilsagn til, at brønden i stedet etableres udvendigt, så kloakledninger fra bygningen tilsluttes brønden og bygningens kloakinstallation kan fungere efter hensigten at lede spildevand fra bygningen til brønden.

Klager bemærker, at VVS-taksatoren har været af samme opfattelse som klager, idet han i sin rapport oplyser:

'Indhent tilbud fra Renovo'

Det er ikke bare et 'forslag', fordi så havde taksatoren udformet teksten derefter, men en decideret besked til FRIDA om at indhente tilbud og beskeden giver taksatoren netop, fordi han anser forholdet for omfattet af forsikringsdækningen.

FRIDA får hermed fuldmagt til at søge dispensation

Klager gør opmærksom på, at bygningsmyndigheden i 2005 har afslået dispensation, hvad angår pumpebrøndens placering i bygningen. Der er derfor ikke grundlag for igen at søge en dispensation.

Der foreligger dokumentation for afslaget i dette brev og klager har kopieret dette fra byggetilladelsen.

I det omfang at FRIDA alligevel ønsker at søge om dispensation hos kommunen for udvendige dækslers tilgængelighed for oprensning og vedligeholdelse af kloak- og stikledninger og/eller pumpebrøndens ulovlige placering i bygningen, er FRIDA velkommen til dette.

Derfor giver klager sin tilladelse til, at FRIDA søger om dispensation til, at lade regnvandsledninger forblive ulovlige udvendigt og at pumpebrønden forbliver ulovlig indvendigt.

Skade 102263: Faldstamme/kloak til gulvafløb i vaskekælder.

Gulvafløbet i vaskerum har for lille dimension, hvilket er en ulovlighed.

FRIDA's VVS-taksator oplyser om gulvafløbet:

'Gulvafløbet i vaskerum vurderes til at være fra Blucher og vandretliggende, fra 2005/06. Der mangler en renseprop i gulvafløbet hvilket kan være årsag til lugt problemer i vaskerum. Denne renseprop skal være monteret og aftages kun ved rensning af kloak / faldstamme. Det er oplyst at dette afløb tilsluttet gråt plast afløb og rørdimension for lille.

Ø 80MM. Det skal bemærkes at minimum dimension i jord er 75mm. Hvis gråt afløb ligger i jord er dette ulovligt, men det må godt ligge i betondæk'.

Det er klagers opfattelse, at kravet om dimension gælder uanset, om røret ligger i beton eller jord.

VVS-taksatoren skriver også:

'Faldstamme/kloak til gulvafløb i vaskekælder. I vaskekælder er oplyst at gulvafløb er tilsluttet i 75mm gråt pvc rør i et kortere stykke fra kloakledning. Gråt afløbsrør må gerne ligges i betondæk bare ikke jord medmindre afløbet er godkendt til jord. Efter min vurdering er her ikke tale om en lovlighed', men taksator kommenterer ikke yderligere på selve rørdimensionen – blot på at det godt må ligge i beton, men at det hos klager ikke er en lovlighed som afløbsrør i dag er udført.

Det er for klager at se et faktum, at røret er for lille i dimension til at kunne undersøges.

FRIDA har ikke over for klager dokumenteret, at FRIDA's taksator tager fejl i hans vurdering af, at der ikke er tale om en lovlig installation.

Klager fastholder, at rørdimensionen efter hvad klager har fået oplyst fra egen entreprenør, er en for lille dimension – det skal være mindst Ø80 - og røret er af den grund ulovligt, hvilket FRIDA's taksator tidligere har skriftligt meddelt og som klager har citeret her i klagen.

Klager har haft udgift til dækning af bistand

Klager har været nødt til at søge bistand, fordi FRIDA uberettiget har afvist at erstatte ovennævnte skader/forhold, der efter klagers opfattelse burde være dækket af ejerskifteforsikringen.

Gennemgang af skadesagerne, herunder mailkorrespondance og telefon med klager samt udarbejdelse af klage til FRIDA vil koste klager 6.500 kroner inklusive moms. Det beløb beder klager om, at FRIDA anerkender at erstatte mod fremsendelse af fakturaen for bistanden."

Selskabet har den 24/10 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Som advokat for Domus Forsikring A/S skal jeg ved nærværende kommentere forsikringstagernes klage af 22. august 2023 til Ankenævnet for Forsikring.

Det forhold at jeg i nærværende indlæg ikke måtte kommentere et eller flere forhold som anført af forsikringstagerne i disses indlæg a 22. august 2023 indebærer ikke at Domus Forsikring A/S akkvicerer ved det af forsikringstagerne anførte.

i. Indledning

Med overtagelsesdag den 1. oktober 2021 erhvervede forsikringstagernes ejendommen beliggende ...

Som klagesagens **bilag A og B** fremlægges:

- Salgsopstilling,
- Købsaftale fra forsikringstagernes køb af ejendommen.

I forbindelse med købet af ejendommen tegnede forsikringstagerne police med udvidet dækning hos Domus Forsikring A/S.

Polisen med forsikringsvilkår fremlægges som sagens **bilag C**.

Som det blandt andet fremgår af tilstandsrapporten fremlagt som bilag i sagen af den af sagen omhandlede ejendom oprindeligt opført i 1965 og i midten af 00'erne er der opført en tilbygning.

Byggesagens akter for ejendommens opførelse i 1965 samt byggesagens akter i forbindelse med byggetilladelse rekvireret i forbindelse med byggetilladelser i forbindelse med tilbygning (2005) fremlægges som sagens **bilag D**.

I anledning af, blandt andet de af sagen omhandlede forhold lod Domus forsikring A/S taksator ... foretage en besigtigelse.

Den byggetekniske rapport, der alene er et internt arbejdsredskab for Domus Forsikring A/S, fremlægges som sagens **bilag E**.

Efterfølgende vurderinger rekvireret hos den eksterne taksator ... i form af:

- Vurdering af 9. juni 2023
- Vurdering af 9. oktober 2023 (se det med rødt anførte i mailen af 6. oktober 2023)

Fremlægges som sagens **bilag F og G**.

ii. Klagesagens forhold

- a) Skjulte dæksler på sandfangsbrønde og regnvandsledninger samt åbne revner i kloak

Efter det i klagen af 22. august 2023 oplyste vedrører forholdet alene udvendig regnvandsinstallationer.

Som Domus Forsikring A/S forstår klagen drejer den sig alene om dæksler og brønde.

Som Domus Forsikring A/S forstår klagen gør forsikringstagerne alene gældende at de har krav på dækning som følge af Forsikringsbetingelsernes punkt 21 litra H (under den udvidede dækning).

Måtte disse antagelser ikke være korrekte **opfordres (A)** forsikringstagerne til at klargøre deres synspunkt.

Den udvidede dækning indeholder under forsikringsbetingelsernes punkt 21 litra H følgende bestemmelse:

'H Forsikringen dækker ulovlige kloakledninger og stikledninger uden for en forsikret bygning, hvis du i forbindelse med en rørskade på disse ledninger konstaterer, at de ikke opfylder lovkravene på opførelses/ udførelsestidspunktet.'

'Kloakledninger, stikledninger'

Klagerne anfører i deres klage af 22. august 2023 at der er konstateret fejl på udvendige regnvandsinstallationer.

Hertil bemærkes at som det fremgår af vurderingen fra ekstern taksator ..., fremlagt som sagens bilag G er der tale om separate regnvandsledninger der er ført på kloakledningen.

På selve kloakledningen er der konstateret åben samling, hvilket ikke er tilfældet på selve regnvandsledningen.

En regnvandsledning er ikke at sidestille med en kloakledning, hvilket blandt andet fremgår af AK 97227 der fremlægges som sagens **bilag H**, og hvor det side 2 fremgår:

'Indledning

Sagen vedrører en regnvandsledning, som er koblet på en spildevandsbrønd, hvilket ifølge klager er ulovligt og skal dækkes af ejerskifteforsikringen. DBF har afvist dækning med henvisning til, at klagers ejerskifteforsikring ikke omfatter brønde og regnvandsledninger.'

Ankenævnet for Forsikring bemærkede i dets præmisser, som det ses af ankenævnskendelsen side 8 følgende:

'Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at det anmeldte forhold ikke angår stik- og kloakledninger efter forsikringsbetingelsernes punkt 16.6. Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet også har afvist at yde dækning over den udvidede forsikring.'

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det anmeldte forhold angår, at en regnvandsledning er tilsluttet en kloakbrønd i stedet for at være ført til den nærtliggende regnvandsbrønd. Der er således ikke tale om ulovlige forhold ved en kloakledning, der bortleder gråt eller sort spildevand, ligesom kloak- og regnvandsbrøndene i sig selv er ikke omfattet af dækningen. Der er heller ikke tale om ulovlige forhold ved en stikledning, idet en stikledning på afløbsinstallation ifølge punkt 16.6 er forbindelsen mellem sidste brønd/forgrening og den offentlige hovedledning. Det anmeldte forhold angår regnvandsledningen inden sidste brønd – herunder regnvandsledningens tilslutning til den rette brønd.'

Allerede fordi klagerne i deres klage af 22. august 2023 præciserer at der er tale om en regnvandsledning (regnvandsinstallation) og ikke en kloakledning eller en stikledning kan det efter Domus Forsikring A/S' opfattelse konkluderes at forsikringsbetingelsernes punkt 21 litra H ikke er relevante, idet de ikke vedrører regnvandsinstallationer/regnvandsledninger, men derimod kloakledninger og stikledninger.

Med hensyn til rækkevidden af forsikringsbetingelsernes punkt 21 litra H henvises til AK 97291 der fremlægges som sagens **bilag I**, hvor Ankenævnet for Forsikring som det ses af ankenævnskendelsen side 19 udtalte følgende:

'Hvad angår dækningen i pkt. 21 H, er der ikke fremlagt oplysninger om rørskade på ulovlige kloakledninger og stikledninger, hvorfor nævnt allerede af denne grund ikke har grundlag for at pålægge selskabet at yde dækning. Nævnet bemærker, at klageren ikke har godtgjort, at han af selskabet skulle være bibragt en berettiget forventning om, at dækningen i forsikringsbetingelsernes pkt. 21 H har et videre omfang end anført i forsikringsbetingelserne. Afgørelsen i sag 89743 kan derfor ikke føre til andet resultat i nærværende sag.'

I nærværende sag er der ej heller fremlagt dokumentation for at forsikringstagerne skulle være bibragt en berettiget forventning om, at forsikringsbetingelsernes punkt 21 litra H ikke, som det fremgår udtrykkeligt af teksten, alene omfattede ulovlig kloakledninger og stikledninger, men også skulle omfatte regnvandsinstallationer/regnvandsledninger.

Ligeledes med henvisning hertil bestrides det, at klagerne har ført dokumentation for at dækningsberettigede forhold under den indtegnede ejerskifteforsikring.

Supplerende bemærker Domus Forsikring A/S at brønde ikke er dækket under den udvidede dækning, og noget sådan kan ej heller udledes af ordlyden i forsikringsbetingelsernes punkt 21 litra H.

b) Pumpebrønd for spildevand og regnvand inde i bygningen

Der er mellem parterne enighed om at den oprindeligt lovligt etablerede pumpebrønd er fra ejendommens opførelse i 1965.

Der er endvidere mellem parterne enighed om, at det af byggetilladelsen af 2. juni 2005 fremlagt som sagens bilag D punkt 18 fremgik at de eksisterende brønde skulle opgraves, og at brønde skulle placeres udenfor tilbygningen se herved byggetilladelsen side 3.

Basisdækningen

Af forsikringsbetingelserne fremlagt som sagens bilag C punkt 4 litra B og C fremgår følgende vedrørende skadesbegrebet:

'B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.'

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

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.'

Det forhold at en given bygningsdel er udført i strid med en byggetilladelse opfylder ikke i sig selv skadesbegrebet, og der er ikke som følge af forholdet konstateret retlig relevante skader pr. overtagelsesdagen.

Denne del af forsikringsbetingelserne i basisdækningen er således ikke opfyldt.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 4 litra E fremgår endvidere følgende:

'E Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (vvs-installationer) i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningernes fundament) samt lovgiggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer.

Forsikringsdækning efter punkt 4, litra E, forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- og udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til FRIDA.'

Allerede fordi forholdet var lovligt på tidspunktet for ejendommens opførelse er der ikke dækning under basisdækningen.

Domus Forsikring henviser til AK 95805 der fremlægges som sagens **bilag J**, og hvor den indledende beskrivelse i ankenævnskendelsen side 2 ses at:

'Kort redegørelse for sagen

Sagen omhandler brønd der er placeret i entreen i huset. Dette er i strid med bygningslovgivningen idet en sådan ikke må være placeret i beboelse.

Selskabet afviser med begrundelse i at entre ikke er at betragte som bolig hvilket jeg er meget uforstående over for.'

Ankenævnet for Forsikring bemærkede indledningsvis i kendelsen som det ses af kendelsen side 6 og 7 følgende:

'Den forsikrede bygning er opført i 1981. I 1993 er der mellem huset og garagen opført et udhus på 18 m2, som på et tidspunkt er blevet sammenbygget med huset og garagen og udvidet med en entré/vindfang til huset. Udvidelsen er medført, at en rensebrønd, der var placeret uden for bygningen, nu ligger inden for fordøren i entreen under en træplade, der er monteret i niveau med entreens flisegulv, således at der under træpladen er adgang til brøndens betondæksel. Klageren overtog ejendommen den 1/6 2017 og anmeldte den 4/4 2019, at rensebrøndens placering var ulovlig.'

Herefter bemærkede Ankenævnet for Forsikring, med hensyn til forsikringsbetingelsernes punkt 4 litra E (identiske med nærværende forsikringsbetingelser) følgende:

'Med hensyn til basisdækningen har nævnet lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at rensebrønden udgør skade i ejerskifteforsikringens forstand og ikke er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

Nævnet har desuden lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at rensebrønden er udført ulovligt på udførelsestidspunktet, hvorfor forholdet allerede af den grund ikke er omfattet af dækningen for ulovlige VVS-installationer i forsikringsbetingelsernes punkt 4E.'

Den udvidede dækning

Med hensyn til den udvidede dækning fremgår det af policen fremlagt som sagens bilag C side 2, at der med hensyn til den udvidede dækning gælder følgende policeforbehold:

'Punkt A i den udvidet dækning, omhandlende ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, kan ikke tilbydes som en del af den udvidet dækning for denne ejendom.'

Som følge af at ulovlige bygningsindretninger i beboelsen er undtaget fra den udvidede dækning (jf. nævnte policeforbehold) er der ej heller dækning under den udvidede dækning.

Med henvisning til ovennævnte ses klagerens således ikke at have sandsynliggjort forhold der er dækningsberettiget under den indtegnede ejerskifteforsikring, hverken under basisdækningen eller den udvidede dækning.

Med hensyn til klagerens omtale af AK 95320 bemærker Domus Forsikring A/S for god ordens skyld, at denne sag ikke ses at være relevant for de faktiske omstændigheder i nærværende sag. For god ordens skyld fremlægges nævnte ankenævns kendelse som **bilag K**.

a) Faldstamme – kloak i guldafløb i vaskekælder

Af taksatorrapporten fremlagt som sagens bilag I, afsnittet 'Faldstamme – kloak til gulvafløb i vaskekælder' fremgår at taksator vurderer følgende:

'I vaske kælder er oplyst at gulvafløb er tilsluttet i 75mm gråt pvc rør i et kortere stykke fra kloakledning. Gråt afløbs rør må gerne ligges i betondæk bare ikke jord medmindre afløbet er godkendt til jord. Efter min vurdering er her ikke tale om en lovlighed.'

Domus Forsikring A/S har supplerende spurgt taksator ... indtil det pågældende forhold og dennes supplerende redegørelse af 9. juni 2023 er fremlagt som sagens bilag F, og heraf fremgår følgende:

'3.7.3 Mindste ledingsdimensioner af hensyn til tilstopning og rensning

Ledninger i bygning, der fører afløb fra wc' er og lignende, udføres mindst med dimensionen 75 mm som indvendig diameter.

Ledninger i jord, der fører afløb fra wc' er og lignende, udføres i dimensioner større end 95 mm som indvendig diameter. Øvrige ledninger i jord udføres mindst i dimensionen 75 mm som indvendig diameter.

Hvis der er anvendt 75mm i jord er dette ulovligt. Arbejde i jord skal kloakmester udføre. I bygninger er mindste dimension 75mm som indvendige diameter som bortleder afløb fra wc.

Det vil sige at længe 75mm afløbsrør til gulvafløb ikke er i jord er dette lovligt.'

Med henvisning til ovennævnte ses klagerne ikke at have løftet den påhvilende bevisbyrde for at der er konstateret et dækningsberettiget forhold under den indtegnede ejerskifteforsikring.

iii. Udgifter til bistand

Med henvisning til at klagerne ikke ses at have løftet den påhvilende bevisbyrde for at de anmeldte forhold, og de af nærværende klagesag omhandlede forhold udgør dækningsberettigede forhold under den indtegnede ejerskifteforsikring gøres det gældende at klagerne ej heller er berettigede til dækning af udgifter til juridisk bistand."

Klagerens repræsentant har i brev af 15/11 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Ref. 100268 - ... klage over Domus Forsikring

Tak for svaret i klagesagen fra Domus.

Klager noterer sig, at Domus efter klagen den 22. august 2023 endelig har svaret i klagesagen den 24. oktober 2023. Klager bemærker, at det er en svartid på 2 måneder efter gentagne udsættelser.

Domus skriver, at *'Efter det i klagen af 22. august 2023 oplyste vedrører forholdet alene udvendig regnvandsinstallationer. Som Domus Forsikring A/S forstår klagen drejer den sig alene om dæksler og brønde'*.

I så fald har Domus ikke forstået klagens indhold.

Klager skriver ellers meget tydeligt i sin klage under skade 102260, at:
'Skaden drejer sig om, at der er fejl på udvendige regnvandsinstallationer.

Klager har en udvidet dækning tilknyttet ejerskifteforsikringen, der dækker udvendige kloakinstallationer, hvis der i forbindelse med en rørskade konstateres ulovlighed ved rørledningsnettet.

Klager er klar over, at selve brønden uden for fundamentet ikke er dækket af ejerskifteforsikringen, så klagen drejer sig om kloakledninger. Regnvandsledninger er en del af kloak-/afløbssystemet, idet de bortleder spildevand fra ejendommen. Derudover også den indvendige pumpebrønd og et ulovligt gulv afløb.

Det er således andet ved afløbsinstallationen end selve brøndene, som klager ønsker at ejerskifteforsikringer anerkender at erstatte udgiften til en udbedring'.

Det er således formuleret tydeligt, hvad det er, at klager har klaget over til Ankenævnet i den konkrete skadesag, idet klagerne er oplyst i klagebrevet punkt for punkt med tydelig fed overskrift.

Udvendige kloakledninger

Der er tale om separate regnvandsledninger, som er ført på kloakledningen og således er en del af kloaksystemet. På kloakledningen er der konstateret en åben samling. Klager gør gældende, at en regnvandsledning er en del af kloaksystemet, idet den bortleder affaldsvand

Domus henviser til kendelse 97227, hvor det af et forsikringsselskabs forsikringsbetingelser decideret fremgik, at brønde og regnvandsledninger ikke var omfattet af ejerskifteforsikringens udvidede dækning. Det samme fremgår ikke af den udvidede dækning, som Domus har solgt til klager. Der er kun brønde undtaget.

[Andet selskabs] udvidede dækning på dette punkt:

16. Udvidet dækning

...

16.6 Forsikringen dækker lovliggørelse af ulovlige stik- og kloakledninger i jorden uden for bygningen. Stik- og kloakledninger er ulovlige, hvis de ikke opfylder lovkravene på udførelses-/opførelsestidspunktet.

Ved kloakledninger forstås ledninger, der bortleder spildevand (gråt eller sort). Andre afløbsinstallationer, som fx brønde, faskiner, siveanlæg m.m., er ikke omfattet.

[Andet selskabet] har i den udvidede dækning selv defineret, hvad de betragter som kloakledninger og hvad de vil dække i den forbindelse.

Ankenævnet tager i sin kendelse specifikt udgangspunkt i, hvilken dækning som er tilbudt klageren i kendelse 97227 af [andet selskabet], idet Nævnet udtaler:

'Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at det anmeldte forhold ikke angår stik- og kloakledninger efter forsikringsbetingelsernes punkt 16.6'.

Det er i øvrigt således, at Domus ikke kan behandle skader efter andre selskabers forsikringsbetingelser, men naturligvis skal benytte egne forsikringsbetingelser, som er knyttet til forsikringsaftalen.

Domus udvidede dækning er anderledes og det er Domus forsikringsbetingelser for den udvidede dækning, som der skal tages afsæt i, fordi det er forsikringsaftalen sammen med policen:

Forsikringsperiode:
Forsikringsdækning:

10 år
Udvidet

H Forsikringen dækker ulovlige kloakledninger og stikledninger uden for en forsikret bygning, hvis du i forbindelse med en rørskade på disse ledninger konstaterer, at de ikke opfylder lovkravene på opførelses-/ udførelsestidspunktet.

Dækningen er betinget af, at du giver **FRIDA** fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne, og dispensationen ikke kan opnås.

Der afskrives i erstatningssummen for slid og ælde efter tabel E for hele reparationen.

Domus/FRIDA har **ikke** i forsikringsbetingelsernes udvidede dækning defineret, hvad man mener med kloakledninger på samme måde, som [andet selskabet] har gjort det i deres forsikringsbetingelser for den udvidede dækning.

Domus/FRIDA har alene oplyst, at ulovlige kloak- og stikledninger uden for bygningen er dækkede, hvis klager i forbindelse med en rørskade på disse ledninger konstaterer, at de ikke opfylder lovkravene på op-/udførelsestidspunktet. Dette krav er opfyldt.

Det er *ikke* klager som har formuleret forsikringsbetingelserne for den udvidede dækning – det er Domus samarbejdspartner FRIDA og Domus har godkendt at indholdet af forsikringsbetingelserne gælder for ejerskifteforsikringer solgt med en udvidet dækning.

Domus kan søge om dispensation, hvis ellers Domus tror på, at bygningsmyndigheden vil dispensere, hvilket er meget usandsynligt, idet bygningsmyndigheden tidligere har stillet krav til udførelsen og meddelt sælger at der netop ikke kunne dispenseres.

Klager har forklaret og argumenteret for, hvorfor en regnvandsledning er en del af kloaksystemet. Regnvand er spildevand. Spildevand er kloakvand:

Regnvand er også spildevand Regnvand der falder på tage, veje, terrasser og andre befæstede arealer er også spildevand og der gælder derfor regler for, hvordan du skal håndtere dit regnvand.

...

Hvad er spildevand

'Brugt' vand indeholder forskellige stoffer fra husholdninger og virksomheder – og kaldes også 'spildevand'.

De forskellige stoffer kan i store mængder have skadelig virkning, hvis de ledes urensset ud i vandmiljøet.

Derfor skal spildevandet igennem et renseanlæg, inden det får lov til at løbe ud i havet. Renseanlægget fjerner størstedelen af de uønskede stoffer fra spildevandet.

Det "rå" spildevand er en "suppe" med mange forskellige stoffer i. Her ser du et kig ned i spildevandet, som det ser ud, når det kommer til renseanlægget.

Rørledninger der bortleder spildevand fra en ejendom er således en del af kloaksystemet for ejendommen. Det var også, hvad Ankenævnet udtalte i kendelse 85244:

...

Her var regnvandsledninger dækket og en del af kloaksystemet.

Domus har heller ikke et indhold i deres forsikringsbetingelser, der medfører at regnvandsledninger ikke skal dækkes som en del af kloakledningssystemet under den udvidede dækning.

Hvis Domus ikke ønsker, at dække regnvandsledninger, der bortleder spildevand, da må Domus omformulere deres forsikringsbetingelser, så indholdet bliver magen til den udvidede dækning, som [andet selskabet] har.

Et argument om, at regnvandsledninger ikke er kloakledninger, der bortleder spildevand må klager afvise begrundet i fakta, der påviser det modsatte

Domus gør gældende, at der ikke er konstateret rørskade. Det er ikke korrekt, idet Domus egen taksator har konstateret følgende i henhold til hans taksatorrapport:

'Åbne revner i kloak uden for fundament. Revner nævnes i flertal og understregningen er klagers.

Kravet om, at der skal være tale om rørskade er således opfyldt flere steder, når der er tale om åbne revner i kloak. Der står i øvrigt ikke noget i forsikringsbetingelserne om, at der skal være tale om en dækningsberettiget rørskade, men blot at der skal være tale om rørskade. Åbne revner i kloakledningen opfylder kravet om at der skal være rørskade.

Det må derudover komme koncipisten til skade om koncipisten ikke har udformet forsikringsbetingelserne med en sådan tydelighed, at de skader koncipisten ikke vil dække kan udledes af teksten i forsikringsbetingelserne.

Der er ganske enkelt ikke belæg for den fortolkning af forsikringsbetingelserne, som Domus lægger op til lige som Domus må henholde sig til egen forsikringsbetingelser og ikke forsøge at forlede Ankenævnet ved at fremhæve andre selskabers formulering af den udvidede dækning på ejerskifteforsikringen.

I forhold til basisdækningen, så er indvendig ulovlig sanitet dækningsberettiget og sanitet, der er udstedt krav om forandres fra bygningsmyndigheden må alt andet lige være ulovligt, når kravet

ikke opfyldes i forbindelse med byggeriet som ellers pålagt bygherren af bygningsmyndigheden og der

blev netop meddelt, at der ikke kunne gives dispensation:

Afløbsforhold

17. Miljøafdelingens krav til afløbsforhold skal overholdes.
18. Fremsendt afløbsplan skal ændres. Eksisterende brønde opgraves. Brønde skal etableres udenfor tilbygningen. Der skal sendes ansøgning og revideret afløbsprojekt til Byg- og Planafdelingen til godkendelse før start af byggeri.

Dispensation

Der er ikke givet dispensation.

Domus henviser til kendelse 97291, men klager har svært ved at se en egentlig relevans til den aktuelle problemstilling, som gælder for klagers skadesag. Klager har et rørledningssystem uden for bygningen, der afleder spildevand og som Domus (FRIDAs) egen taksator har konstateret er med åbne revner og at indvendige brønd og kloaksystem i den forbindelse (henhører under basisdækningen, der ikke undtager brønde under VVS-installationer) ikke er ført uden for bygningen som krævet af bygningsmyndigheden.

Klager citerer fra taksators rapport:

...

Disse udtalelser om at der er ulovlige sanitetsinstallationer inden- og uden for bygningens fundament er konstateret af taksator ...:

...

Domus advokat har spurgt taksator om følgende:

• Åbne revner i kloak udenfor fundament

Du anfører at den åbne revne i kloak udenfor fundament er den orange pil, jeg har på den pil jeg betragter som orange sat et kryds, og du bedes venligst oplyse om du er enig i, at det er her den åbne samling er og samtidig oplyse:

Placering af kloak med revner oplyst at kloakmester. Se vedhæftet.

- er du enig i at den åbne samling er på kloakledningen og ikke regnvandsledningen?
Det er korrekt at åben samling er på kloakdel
- er der dig bekendt konstateret en rørskade som er dækket af husforsikringen?
Normalt dækker husforsikring rør skader på kloakrør, medmindre disse konstateres ulovlige. Om forsikringstager har anmeldt dette til husforsikring vides ikke.

Svarene bekræfter for klager at se endnu en gang, at:

1. der **er mindst én åben revne** (taksator har tidligere skrevet åbne revner, altså i flertal, men selv om der kun skulle være en revne i en rørledning, så er det tilstrækkelig til at være en rørskade
2. det fremgår **ikke** af forsikringsbetingelserne, at der skal være tale om en rørskade som er dækket af husforsikringen for at ulovlige kloak- og stikledninger uden for bygningen er dækket – der skal blot være tale om en rørskade og det krav er dokumenteret opfyldt af Domus egen taksator:

H Husforsikringen dækker ulovlige kloakledninger og stikledninger uden for en forsikret bygning, hvis du i forbindelse med en rørskade på disse ledninger konstaterer, at de ikke opfylder lovkravene på opførelses-/ udførelsestidspunktet.

3. henset til dommen i Østre Landsret den 17. marts 2023 er Domus i øvrigt ikke berettiget til at henvise klager til Husforsikringen, men skal realitetsbehandle skadesagen, dække i henhold til eg-

ne forsikringsbetingelser. Klager skal blot på Domus evt. opfordring oplyse om forsikringsselskab og policenummer for husforsikringen.

Domus gør gældende, at klager ikke er bibragt en berettiget forventning om dækning for udbedring af ulovlige kloak- og stikledninger uden for bygningen i det konkrete tilfælde. Her kan klager kort svare, at klager er bibragt en berettiget forventning om dækning for udbedring af ulovlige kloakledninger uden for bygningen, idet det fremgår af forsikringsbetingelserne, at der blot skal være rørska- – hvilket der er konstateret af taksator – og at der skal være tale om ulovlighed, hvilket taksator har bekræftet er tilfældet.

Domus gør også gældende, at klager ikke har ført bevis for, at der skulle være tale om dækningsberettigede skader, hvilket Domus taksator selv har dokumenteret, at der er tale om både rørska- de og ulovlige kloakledninger.

Tildækkede dæksler på afløbsinstallationen

Klager fastholder kravet om dækning for brønddæksler, idet disse har en direkte relation til kloak-systemet. Se klagers klagebrev.

Pumpebrønd for spildevand og regnvand inde i bygningen

Klager fastholder, at en pumpebrønd indvendigt er en sanitets-installation og at den er ulovlig, fordi der foreligger et decideret krav om, at den skulle have været ført ud i 2005, da tilbygningen blev udført, hvilket ikke skete. VVS-taksator har udtalt, at der er tale om en ulovlighed:

Ja, en pumpebrønd kan betragtes som en sanitetsinstallation, da den bruges til at pumpe spildevand fra et sted til et andet, når det ikke er muligt at lede spildevandet til det ønskede sted via et fald på rørløbet.
1. Pumpebrønde kan bruges til forskellige typer spildevand, herunder dræn- og overfladevand, gråt spildevand og sort spildevand 1.

Klager henviser til f.eks. kendelse 90899 om en skjult ulovlig pumpebrønd i en kælder, hvilket ulovligt forhold var dækningsberettiget i det tilfælde.

Der fremgår **ikke** af basisdækningens dækning for VVS-/sanitetsinstallationer, at en pumpebrønd ikke er dækket. Det fremgår alene af den udvidede dækning. Vi er ikke i den udvidede dækning indvendigt i dette tilfælde, men i basisdækningen:

E 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 lovgivning af ulovlige forhold ved sådanne installationer. Forsikringsdækning efter punkt 4, litra E, forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- og udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til FRIDA.

F Forøgede byggeudgifter i forbindelse med udbedring af et dækningsberettigende forhold, når udbedringen nødvendiggør en væsentlig forandring af bygningen eller bygningsdelen.

Klager nævner blot for god ordens skyld, at der samtidigt også er en dækning for forøgede byggeudgifter i forbindelse med udbedring af en dækningsberettiget skade om der er krav fra bygningsmyndigheden i forbindelse med udbedringen – og det vil der være allerede af den grund at de tidligere stillede krav ikke er efterlevet. Bygningsmyndigheden har på forkant meddelt daværende bygherre, at der ikke kunne gives dispensation i den her forbindelse.

Det er **ikke** rigtigt, når Domus i klagesvaret skriver, at pumpebrønden ikke var ulovlig på tidspunktet for tilbygningsopførelse i 2005. Klager henviser til kravet fra bygningsmyndigheden om, at pumpebrønden skulle ud af tilbygningen i forbindelse med opførelsen og at der ikke kunne dispenseres for dette. Hvis pumpebrønden var lovlig, da var der ikke grund til at afvise en dispensation fra, at etablere pumpebrønden uden for tilbygningen.

Domus henviser til kendelse 95805, der omhandler en entre, der **ikke** var et beboelsesrum, men et udhus, der blot blev benyttet som entre. Ankenævnet udtalte blandt andet:

'I 1993 er der mellem huset og garagen opført et udhus på 18 m², som på et tidspunkt er blevet sammenbygget med huset og garagen og udvidet med en entré/vindfang til huset. Udvidelsen har medført, at en rensebrønd, der var placeret uden for bygningen, nu ligger inden for fordøren i entreen under en træplade'

Tilbygningen til klagers hus er opført som en beboelsesejendom og består af beboelsesrum:

...

Kendelse 95805 er derfor ikke kun uden relevans – men er helt uden relevans - klagers skadesag allerede af den grund, at et opført udhus, som efterfølgende benyttes til entre/vindfang ikke kan sammenlignes med en tilbygning oprindeligt opført til beboelse og som benyttes til beboelse.

FRIDA bør fortsat anerkende at nedlægge brønden indvendigt samt anerkende, at den genetableres udvendigt, idet kloaktilslutningerne til brønden ikke kan lukkes af, da det vil medføre at kloakinstallationen ikke længere kan fungere i så fald.

Skade 102263: Faldstamme/kloak til gulvafløb i vaskekælder.

Gulvafløbet i vaskerum har for lille dimension, hvilket er en ulovlighed.

FRIDA's VVS-taksator oplyser om gulvafløbet:

'Gulvafløbet i vaskerum vurderes til at være fra Blucher og vandretliggende, fra 2005/06. Der mangler en renseprop i gulvafløbet hvilket kan være årsag til lugt problemer i vaskerum. Denne renseprop skal være monteret og aftages kun ved rensning af kloak / faldstamme. Det er oplyst at dette afløb tilsluttet gråt plast afløb og rørdimension for lille.

Ø 80MM. Det skal bemærkes at minimum dimension i jord er 75mm. Hvis gråt afløb ligger i jord er dette ulovligt, men det må godt ligge i betondæk'.

Det er taksator selv, der erkender, at rørdimensionen er for lille ved besigtigelsen. Hvad der eventuelt er efterrationaliseret i den forbindelse for at undgå at dække, skal klager ikke kunne sige.

Det er klagers opfattelse, at kravet om dimension gælder uanset, om røret ligger i beton eller jord i henhold til det VVS-firma, som klager har konsulteret.

VVS-taksatoren skriver også:

*'Faldstamme/kloak til gulvafløb i vaskekælder. I vaskekælder er oplyst at gulvafløb er tilsluttet i 75mm gråt pvc rør i et kortere stykke fra kloakledning. Gråt afløbsrør må gerne ligges i betondæk bare ikke jord medmindre afløbet er godkendt til jord. Efter min vurdering er her ikke tale om en lovlighed' (altså en ulovlighed), men taksator kommenterer ikke yderligere på selve rørdimensionen – blot på at det godt må ligge i beton, men at det hos klager **ikke** er en lovlighed som afløbsrøret i dag er udført.*

Det er for klager at se et faktum, at røret er for lille i dimension til at kunne undersøges og at der er tale om en ulovlighed i henhold til taksators egne udtalelser i taksatorrapporten.

FRIDA har ikke over for klager dokumentere, at FRIDA's taksator tager fejl i hans vurdering af, at der ikke er tale om en lovlig installation.

Klager fastholder, at rørdimensionen efter hvad klager har fået oplyst fra egen entreprenør, er en for lille dimension – det skal være mindst Ø80 - og røret er af den grund ulovligt, hvilket FRIDA's taksator tidligere skriftligt har meddelt og som klager har citeret her i klagen.

Klager venter nu på svar fra Domus eller at klagen overgår til Ankenævnets vurdering"

Selskabet har i brev af 14/12 2023 til nævnet bl.a. anført:

"I anledning af klagers supplerende indlæg af 15. november 2023 skal undertegnede på vegne af Domus Forsikring A/S (i det følgende benævnt Domus) fremkomme med supplerende bemærkninger.

Domus kan generelt henholde sig til det tidligere anførte, og nærværende er således alene supplerende bemærkninger til det tidligere anførte.

i. Indledning

En af problemstillingerne i nærværende sag er forståelsen af udtrykket 'kloakledninger'.

I bygningsreglementet bruges generelt udtrykket afløbsinstallationer, og som sagens **bilag L** fremlægges uddrag af bygningsreglementet afsnit 1.1 *'generelt for afløbsinstallationer'* med tilhørende punkter 1.2 – 1.4.

Som sagens **bilag M** fremlægges udgivelse fra Teknologisk institut, Rørcenter-anvisning 021 fra september 2013.

Som det kommenteres nedenfor, har Domus supplerende indhentet udtalelse fra dennes eksterne taksator ..., og mailkorrespondance af 7-8. december 2023 fremlægges som sagens **bilag N**.

ii. Klagesagens forbehold

a) Regnvandsledning – åben revne i kloakledning

Som nævnt indledningsvis er et af de centrale forhold i sagen, hvorledes en kloakledning defineres.

Den udvidede dækning indeholder under forsikringsbetingelsernes punkt 21 litra H bestemmelse om, at der under den udvidede dækning er dækning for ulovlige *'kloak- og stikledninger udenfor en forsikret bygning, hvis du i forbindelse med en rørskade på disse ledninger konstaterer, at de ikke opfylder lovkravene på opførelses-/udførelsestidspunktet'*

Som det ses af sagens bilag L og M, sonderer man fagteknisk mellem regn- og spildevand, der skal bortledes på relevant vis ved det som samlet kaldes afløbsinstallationer.

En regnvandsledning er - som ordet tilsiger - beregnet til bortledning af regnvand og ikke spildevand (kloak).

I nærværende sag er der tale om separat regnvandsledning, der er ført på kloakledningen.

En regnvandsledning er i denne situation ikke en kloakledning, hvilket illustreres af AK97.227, der er fremlagt som klagesagens bilag H.

Hvis regnvandsledningen i denne sag havde været at betragte som en kloakledning, ville forsikringstager i denne sag skulle have haft medhold, idet forsikringsbetingelserne netop omfattede *'kloakledninger'*.

Var der, som klager gør gældende, tale om, at en regnvandsledning er en kloakledning, kunne Ankenævnet blot i den konkrete sag have konstateret, at forsikringsbetingelserne omfattede kloakledninger, hvorfor forsikringstager i den pågældende sag skulle have medhold. Det blev som bekendt ikke udfaldet af sagen.

AK97.227 støtter derfor fortsat efter Domus' opfattelse den korrekte antagelse af, at en regnvandsledning ikke er at sidestille med en kloakledning i en situation som den foreliggende.

Derudover fremgår det af forsikringsbetingelserne punkt 21 litra H, at der er yderligere forhold der skal opfyldes, for at der er dækning under den udvidede dækning.

'Ulovlig kloakledning og stikledninger udenfor en forsikret bygning'

Med henvisning til mailkorrespondancen fremlagt som sagens bilag N bemærkes, at ekstern tak-sator ... bekræfter, at der ikke er konstateret ulovlige afløbsinstallationer udenfor bygningens fundament.

Ligeledes med henvisning hertil er der ikke dækning under den udvidede dækning for det forhold, som klagerne påklager.

Dispensation

Slutteligt er det ej heller dokumenteret, at dispensation ikke ville kunne opnås, om der forelå en ulovlighed, hvilket der ikke gør.

Grundlæggende har klagerne således ikke dokumenteret, at der foreligger en forsikringsbegivenhed som omhandlet i forsikringsbetingelsernes punkt 21 litra H.

b) Pumpebrønd for spildevand og regnvand inde i bygningen

Der er enighed mellem parterne om, at der er tale om en oprindelig lovligt etableret pumpebrønd, der er etableret ved ejendommens opførelse i 1965.

Følgelig er forsikringsbetingelsernes punkt 4 litra E ikke opfyldt, idet det er en forudsætning, at det ulovlige forhold bestod på opførelsestidspunktet.

Pumpebrønden er opført i 1965, og var lovlig ved opførelsen, hvorfor forsikringsbetingelsernes punkt 4 litra E ikke er opfyldt.

Klager henviser til kendelse AK90.899, der fremlægges som sagens **bilag O**.

Gennemgås denne kendelse ses, at det ikke ud fra kendelsen er muligt at slutte, at de faktiske omstændigheder, der lå til pådømmelse i denne sag, er lig de faktiske omstændigheder i nærværende sag.

Det, som kan konstateres ud fra narratio, er, at det drejede sig om en skjult pumpebrønd i kælderen, hvor kloakmester bekræftede, at der var tale om en ulovlig pumpebrønd.

Forsikringsselskabet anerkendte dækningspligt, og man må derfor alt andet lige forudsætte, at forsikringsselskabet har antaget, at der var tale om en ulovlighed såvel på opførelsessom anmeldelsestidspunktet, hvorfor de faktiske omstændigheder i den pågældende sag ikke er lig de faktiske forhold i nærværende sag, hvor det kan konstateres (i nærværende sag), at den af sagen omhandlede pumpebrønd er lovligt etableret ved ejendommens opførelse i 1965.

c) Faldstamme – kloak i gulvafløb i vaskekælder

Domus har som omtalt i indlægget af 24. oktober 2023 haft ekstern taksator til at vurdere det pågældende forhold.

Ekstern taksator har, som det fremgår af sagens bilag I og F, vurderet, at afløbsrøret på 75 mm i dimension til gulvafløbet er lovligt.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at føre bevis for et dækningsberettiget forhold, hvilket bevis ikke er ført.

Det forhold, at Domus i nærværende indlæg ikke omtaler alle forhold, som er omtalt af klager i dennes indlæg af 15. november 2023, indebærer ikke, at Domus akkviescerer ved det af klager anførte, idet Domus som nævnt indledningsvis kan henholde sig til det i indlægget af 24. oktober 2023 anførte."

Nævnet har modtaget klagerens indlæg af 5/1 2024. Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 15/4 2021, oversigtstegning fremlagt af klageren og selskabets taksatorrapport. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

E 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. Forsikringsdækning efter punkt 4, litra E, forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- og udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til FRIDA.

...

21. Udvidede dækning

...

H Forsikringen dækker ulovlige kloakledninger og stikledninger uden for en forsikret bygning, hvis du i forbindelse med en rørskade på disse ledninger konstaterer, at de ikke opfylder lovkravene på opførelses-/ udførelsestidspunktet. Dækningen er betinget af, at du giver FRIDA fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne, og dispensationen ikke kan opnås. Der afskrives i erstatningssummen for slid og ælde efter tabel E for hele reparationen."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1965 – den 1/10 2021. Efter klageren havde fået udført en tv-inspektion af kloak og dræn på klagerens ejendom, anmeldte han den 28/12 2021 en række skader til selskabet. Sagen for nævnet omhandler skjulte dæksler på sandfangsbrønde og regnvandsledninger, åbne revner i kloak, pumpebrønd for spildevand og regnvand inde i bygningen, faldstamme/kloak til gulvafløb i vaskekælder og udgifter til klagerens repræsentant.

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.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der består en sådan usikkerhed om bedømmelsen af oplysningerne i sagen, at sagen ikke skønnes egnet til afgørelse i nævnet på skriftligt grundlag. Stillingtagen til tvisten må som følge heraf i givet fald ske ved domstolene, hvor der er

Ankenævnet for Forsikring

24.

100268

mulighed for syn- og skøn efter retsplejelovens regler. Det følger herefter af vedtægternes § 4, stk. 3, nr. 3, at nævnet må afvise at afgøre sagen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at sagen vedrører mange og ganske komplekse byggetekniske forhold, og at sagen på afgørende områder er utilstrækkeligt oplyst.

Nævnet finder på den baggrund, at der er behov for, at der i sagen gives mulighed for, at der dels kan foretages syn og skøn efter retsplejelovens regler, dels af den udmeldte syn- og skønsmand vil kunne afgive supplerende mundtlig forklaring, hvilket ikke kan ske for nævnet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Klagegebyret tilbagebetales.



Hans-Jørgen Nymark Beck