

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 11. september 2024 blev i sag nr. 100735:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

ETU Forsikring A/S
Hærvejen 8
6230 Rødekro

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klage af 15/11 2023 har klagerens advokat bl.a. anført:

"PÅSTAND:

Indklagede tilpligtes at dække udgifterne til udbedring af de mangler og herunder ulovlige forhold, som er konstateret ved VVS-installationerne i den i sagen omhandlede ejendom, beliggende... .

SAGSFREMSTILLING:

Klagerne har i forbindelse med købet af ovennævnte ejendom i 2020 tegnet en ejerskifteforsikring hos Indklagede med ikrafttræden den 10. juli 2020. Forsikringspolice fremlægges som bilag 2.

Der er tale om et hus, opført i 1957 og gennemgribende renoveret i perioden 2015 – 2018 – en renovering, hvor husets tidligere ejere (sælgerne) bl.a. lod afløbsinstallationerne udskifte.

I forbindelse med købet af huset fik Klagerne udleveret en tilstandsrapport, der fremlægges som bilag 3.

I tilstandsrapportens punkt 10.5 - bilag 3, side 15, nederst - havde sælgerne afsat kryds ved, at dele af VVS-installationerne i huset var udført uden autorisation, men hvor sælgerne umiddelbart herefter og fortsat direkte i tilstandsrapporten - bilag 3, side 16, øverst - har oplyst, at samtlige installationer i huset var udført af [VVS-firma1].

Dette gav anledning til at undertegnede, i forbindelse med godkendelsen af handlen spurgte til, om der var tale om en fejlafkrydsning, og hvor jeg gjorde det til en forudsætning for handlens

Ankenævnet for Forsikring

2.

100735

godkendelse, at ingen af husets VVS-installationer var udført uden autorisation. Mailen med denne betingede godkendelse af 25. maj 2020 fremlægges som bilag 4.

Dagen efter, og altså den 26. maj 2020, svarede ejendomsmægleren tilbage, at sælgerne bekræftede, at der var tale om en fejlafkrydsning, og at ingen af installationerne var udført uden autorisation, idet der rettelig skulle have været sat kryds ved 'NEJ' i tilstandsrapportens punkt 10.5. Ejendomsmæglerens mail af 26. maj 2020 fremlægges som bilag 5.

Tidligt 2022 måtte Klagerne konstatere, at afløbsinstallationerne på ejendommen var beskadiget og flere steder udført forkert - herunder i og under huset.

Dette afstedkom en anmeldelse til Indklagede den 10. marts 2022.

I første omgang og nærmere bestemt den 21. marts 2022 afviste Indklagede, at skaden var dækningsberettiget, og med den begrundelse, at kloak-installationen var fra 1957, og hvor altså var tale om et afslag på et faktisk forkert grundlag jfr. ovenstående.

Dagen efter foreholdt Klagerne Indklagede, at der var tale om en ny installation fra 2016 – 2018.

Stadig den 22. marts 2022 afvistes dækning igen.

Fortsat den 22. marts 2022 lod Klagerne en ekstraordinær inspektion af rørene udføre m.h.p. at dokumentere overfor Indklagede, at rørene inden for husets sokkel var fra perioden for renoveringen af huset og altså 2016 - 2018.

Indklagede accepterede den 23. marts 2022 at behandle sagen.

Den 25. marts 2022 lod Indklagede installationen besigtige af [taksator] fra Segdwick Leif Hansen A/S.

Først den 22. juni 2022 forelå resultatet heraf og dette i form af en taksatorrapport, hvori vurderedes, at der ikke inden for ejerskifteforsikringens dækning var forhold, der gav nærliggende risiko for skade på den forsikrede bygning eller dele heraf. Rapporten fremlægges som bilag 6.

På denne baggrund afviste Indklagede for tredje gang at give tilsagn om dækning.

Efter en revurdering afviste Indklagede for fjerde gang at give tilsagn om dækning den 27. juni 2022,

idet Indklagede nu gjorde gældende, at ulovlige installationer inden for husets fundament ikke i sig selv udgjorde et dækningsberettiget forhold.

Dette fjerde afslag ændredes til et tilsagn om dækning i efteråret 2022, og dette efter lang tids korrespondance frem og tilbage, og hvor bl.a. Klagerne lod sig repræsentere af [rådgiver].

I starten af 2023 havde det dog stadig ikke været muligt at udbedre de konstaterede forhold, idet Indklagede ønskede forholdene besigtiget og beskrevet i endnu en rapport.

På Indklagedes foranledning indhentede Klagerne en besigtigelsesrapport, der lå klar den 17. februar 2023. Rapporten fremlægges som bilag 7.

I rapporten konstateres der adskillige ulovlige forhold ved den samlede installation og herunder forhold, der bevirker at hele installationen skal udskiftes for at opnå en færdigmelding, jf. rapportens side 3, nederst, til side 4, nederst.

Kort tid herefter, og nærmere bestemt den 23. februar 2023, meddelte Indklagede at sagen nu sendtes til Indklagedes juridiske afdeling for en vurdering.

Svaret fremkom den 27. april 2023 i form af et femte afslag, og hvor Indklagede denne gang gjorde gældende, at idet den manglende autorisation var omtalt i tilstandsrapporten, da var forholdet ikke dækningsberettiget.

Denne begrundelse danner også nu basis for Indklagedes manglende vilje til at yde dækning, og hvorfor alene det femte afslag fremlægges - bilag 1.

Herefter blev undertegnede igen involveret og denne gang altså i relation til Indklagedes afslag på forsikringsdækning.

Den 7. juni 2023 skrev undertegnede til Indklagede – bilag 8 - og gjorde opmærksom på, at sælgerne jo i forbindelse med handlen havde meddelt, at oplysningen i tilstandsrapporten om den manglende autorisation var en fejl, og at hele installationen var udført med autorisation.

Med andre ord var en evt. manglende autorisation og potentielle følger heraf ikke kendt af Klagerne, idet sælgernes præcisering af fejlforkrydsningen må anses for at træde i stedet for den fejlbehæftede oplysning i tilstandsrapporten.

Den 31. juli 2023 svarede Indklagede på førnævnte skrivelse og fastholdt afvisningen.

Ved efterfølgende kontakt til sælgerne fastholdt disse, at installationerne var udført af [VVS-firma1] og med autorisation.

Ved kontakt til Sikkerhedsstyrelsen har det efterfølgende vist sig, at [VVS-firma1] ikke havde nogen autorisation - ej heller på udførelsestidspunktet.

Ved mail af 21. september 2023 orienterede undertegnede Indklagede om dette og fastholdt samtidigt, at de sagen omhandlede forhold er dækningsberettigede, idet Klagerne med sælgers præcisering i forbindelse med handlen ikke har haft anledning til at betvivle, hvorvidt installationerne var udført med autorisation.

Mailen, hvori disse synspunkter fremsættes, fremlægges som bilag 9.

Indklagede svarede ved mail af 3. oktober 2023 og fastholdt her sit afslag. Mailen fremlægges som bilag 10.

Efterfølgende blev Undertegnede igen kontaktet af sælgerne af ejendommen, der i en mail af 3. november 2023 oplyste, at afløbsinstallationen ikke blev udført af [VVS-firma1] selv, men af [VVS-firma2]. Sælgernes mail fremlægges som bilag 11.

Den efterfølgende dag, og altså den 4. november 2023, videresendte sælgerne en mail til undertegnede, hvori [VVS-firma2] ejer, ..., bekræfter, at [VVS-firma2] udførte afløbsinstallationen. Mailen fremlægges som bilag 12.

Ved ny henvendelse til Sikkerhedsstyrelsen blev det den 6. november 2023 blev det bekræftet, at [VVS-firma2] havde autorisation til udførelse af de pågældende arbejder i den relevante periode. Sikkerhedsstyrelsens mail med bekræftelsen fremlægges som bilag 13.

På dette tidspunkt lå det således fast, at sælgernes oprindelige korrektion af oplysningen i tilstandsrapporten var korrekt – og at arbejderne blev udført med autorisation.

Dette foreholdt undertegnede Indklagede ved mail af den 6. november 2023, der fremlægges som bilag 14.

Samme dag, og altså stadig den 6. november 2023, svarede Indklagede pr. mail, at man fastholdt sit afslag, og med samme begrundelse som tidligere.

ANBRINGENDER:

Til støtte for, at de sagen omhandlede forhold er dækningsberettigede gør Klagerne i kort form følgende gældende:

- Oplysningerne i tilstandsrapporten, hvor sælgerne på den ene side med afkrydsning har meddelt, at installationer er udført uden autorisation men samtidigt direkte har navngivet et VVS-firma, som havende udført installationerne, og oplysningerne afgivet i forbindelse med handlens godkendelse, om at installationerne var udført med autorisation, kan ikke berettiget anses for af hinanden uafhængige oplysninger.

- Klagerne har og med andre ord berettiget kunnet gå ud fra, at det af sælgerne oplyste VVS-firma også havde en autorisation.

- Trods forvirringen undervejs i forløbet om, hvorvidt sælgernes oplysning om, at arbejderne var udført med autorisation var korrekt, da må det med sælgernes oplysninger af 3. november 2023 (bilag 12), [VVS-firma2's ejers] bekræftelse af 4. november 2023 (bilag 13) og Sikkerhedsstyrelsens bekræftelse af 6. november 2023 (bilag 14) lægges til grund, at de sagen omhandlede arbejder var udført med autorisation.

- Klagerne har i forbindelse med handlen modtaget samme oplysninger, som hvis den fejlagtige information, og altså oplysningen om, at installationerne var udført uden autorisation, var korrigeret ved udarbejdelse af en tilrettet tilstandsrapport, hvilket nu forsøges gjort til en betingelse for forsikringsdækning af Indklagede.

- En oplysning om, at installationer er udført uden autorisation kan ikke i sig selv berettiget begrunde, at Indklagede nægter at yde forsikringsdækning til en i øvrigt dækningsberettiget skade på samme installation, eller installationens forkerte udførelse, når der ikke er taget forbehold herfor i ejerskifteforsikringen.

- At 'forholdet' er omtalt i tilstandsrapporten, som påberåbt af Indklagede, vedrører i tilfældet med en installation, udført uden autorisation alene, at en ren lovliggørelse, forstået som en in-

Ankenævnet for Forsikring

5.

100735

spektion og efterfølgende godkendelse af installationen, udført af en autoriseret installatør, ikke kan kræves dækkes af forsikringen.

- Indklagedes fortsatte afslag på forsikringsdækning kan ikke anses anderledes end et forsøg på at undslå sig at skulle yde dækning til en klart forsikringsdækket skade, på grund af en teknikalitet, uden betydning for Klagernes faktiske viden om ejendommens forhold."

Selskabet har den 22/12 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Oplysning om ejerskifteforsikringen

Klager har købt en 5-årige ejerskifteforsikring med en udvidet dækning under police ... med betingelserne BEF001.

Ejerskifteforsikringen er trådt i kraft den 10.07.2020

Oplysning om den forsikret ejendom

Ejendommen er opført i 1957. Ejendommen er i et plan.

Anmeldt forhold

Klager anmelder den 14. marts 2022

Forholdene er anmeldt til ejerskifteforsikring omkring 1 år og 6 måneder efter overtagelsen.

Tilstandsrapporten for ejendommen

Inden købet af ejendommen har klager modtaget tilstandsrapport ...

Den beskikkede bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten oplyst følgende omkring

C. Installationer

11. VVS-installationer

11. Ingen bemærkninger

Sælger af ejendommen har under sælgeroplysninger i tilstandsrapporten oplyst følgende omkring

9. Vådrum (badeværelse, toilet, bryggers)			
9.1	Har du kendskab til, at der er eller har været problemer med afløb? Hvis ja, hvilke og hvor ofte?	☐	☒
10.2	Har du kendskab til, at der er eller har været røskader? Hvis ja, hvor og hvornår?	☐	☒
10.3	Har du kendskab til, at der er eller har været problemer med afløbsforholdene? Hvis ja, hvor og hvornår? Har du gjort noget for at afhjælpe dette?	☐	☒
10.5	Har du kendskab til, om at dele af VVS-installationerne er udført uden autorisation? Hvis ja, hvilke?	☒	☐
[VVS-firma1] [redacted] hele installationen		Ja	Nej

Uenighed

Det, Ankenævnet skal tage stilling til, er, om det anmeldte forhold udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen, når arbejdet ifølge tilstandsrapporten er udført uden autorisation.

Sagsfremstilling

Klagers advokat anfører, at klagerne på baggrund af sælgers oplysning i forbindelse med handlens godkendelse om at det var tale om en fejl afkrydsning, kunne gå ud fra, at arbejdet er udført med autorisation.

Klagers advokat, som også bistår klager i forbindelse med handlen, forsømmer at få dette afklaret nærmere, hvilket advokaten er nærmeste til at gøre inden godkendelse af købsaftalen og tegning af ejerskifteforsikringen. Hvis klagers advokat havde gjort sit arbejde, ville klager inden købet af ejendommen være gjort bekendt med, at [VVS-firma1] ikke har autorisation.

Sælgers oplysning i tilstandsrapporten er således korrekt.

I øvrigt fremgår følgende af tilstandsrapporten, som klager og dennes advokat har modtaget og gennemgået inden købet af ejendommen og ejerskifteforsikringen

Ejerskifteforsikring

Når du køber et hus, kan du tegne en ejerskifteforsikring, hvis der er udarbejdet en tilstandsrapport.

Huseftersynet og eleftersynet samt rapporterne er altså grundlaget for ejerskifteforsikringen. Hvis du ikke tegner en ejerskifteforsikring, skal du normalt selv betale alle udgifter til udbedring af husets skader, hvad enten de er nævnt i en rapport eller ej

Ligesom det af policen fremgår:

Forudsætninger

Forsikring er tegnet på baggrund af tilstandsrapport lbnr.; ... og el-installationsrapport nr. Bygninger og bygningsdele, der er gjort utilgængelige jf. bemærkning 1. i tilstandsrapporten, er jf. lovgivningen ikke omfattet af forsikringen.

Allerede derfor kan klager – eller dennes advokat - ikke have nogen berettiget forventning om at kunne støtte ret på sælgers oplysning til klagers advokat i forbindelse med godkendelse af handlen – eller for den sags skyld senere - i forhold til ejerskifteforsikringen, når denne oplysning er stridende mod sælgers oplysning i tilstandsrapporten.

Selskabet henviser til også til følgende kendelser fra Ankenævnet:

Ankenævnet for Forsikring

7.

100735

17.09.2012	 81711	Ejerskifteforsikring, skadebegrebet, ulovlig installation, gulve, forældelse	Codan	Ejerskifteforsikring
Klager over afvisning af dækning af anmeldte forhold i hus fra 1948. Nævnet fandt, at selskabet med rette havde afvist at dække lunke i badeværelsesgulv, idet en ombygning af badeværelset ikke havde haft en karakter og et omfang, som bevirkede, at forholdets lovlighed skulle bedømmes efter forholdene på ombygningstidspunktet. Der var herefter ikke grundlag for at karakterisere forholdet som en ulovlig bygningsindretning. Forholdet udgjorde heller ikke en skade i basisforsikringens forstand. Nævnet fandt desuden, at selskabet havde været berettiget til at afvise dækning af forhold ved el-installationer, som var udført af personer uden autorisation, idet der i policen var taget forbehold herfor på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger. Selskab medhold.				
11.06.2007	 70090	Ejerskifteforsikring, skadebegrebet, ulovlig installation	Dansk Boligforsikring	Ejerskifteforsikring
Klager over selskabs afslag på at yde forsikringsdækning for ulovlige el-installationer. Ejendommen er opført i 1915 og erhvervet af klager den 29/12 2005. I tilstandsrapport anbefales et eltjek med K2. Sælger anfører, at installationer ikke er udført af personer uden autorisation. Klager mener dette er selvmodsigende. Selskabet anfører, at klager var gjort opmærksom på at installationerne burde undersøges inden købsaftale. Nævnet finder, at selskabet trods K2 bemærkningen ventede til efter overtagelsen med at undersøge installationerne. Nævnet finder oplysningerne i tilstandsrapporten har givet klager tilstrækkeligt mulighed til at undersøge forholdet. Selskab medhold.				

Det forhold, at godkendelse af handlen af klagers advokat er betinget af, at der ikke er udført VVS-installationer eller andet uden autorisation, har ikke nogen retsvirkning i forhold til ejerskifteforsikringen (bilag 4) – men derimod i forhold til sælger med henvisning til ejendomsmæglerens besvarelse (bilag 5).

Vurdering

Klager har som kravstiller efter almindelige erstatningsretlige og forsikringsretlige principper bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettigende skade, herunder også bevisbyrden for kravets rigtighed og størrelse.

Denne bevisbyrde har klager ikke løftet.

Det er fortsat selskabets opfattelse, at det anmeldte forhold ikke udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen."

Klagerens advokat har i brev af 16/1 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Det må konstateres at væsentlige dele af ETU Forsikrings sagsfremstilling ikke er korrekt og tilmed direkte strider mod sagens faktum, som disse er belyst med de klagen vedlagte bilag.

Således konkluderer ETU Forsikring i sin sagsfremstilling at sælgers oplysning i tilstandsrapporten om, at de pågældende arbejder er udført uden autorisation, er korrekt. Dette er jo netop ikke tilfældet, jf. oplysningerne i sagens bilag 11 – 13, hvoraf fremgår, at sælgerne efterfølgende er

kommet i tanke om, at netop disse arbejder blev udført af [VVS-firma2] (bilag 11), hvis tidligere ejer bekræfter at have udført arbejderne (bilag 12), og ifølge Sikkerhedsstyrelsen havde den fornødne autorisation på tidspunktet for arbejdernes udførelse (bilag 13).

Dette blev da også meddelt ETU Forsikring ved den som bilag 14 fremlagte mail af 6. november 2023.

Det er således heller ikke korrekt, som unødigt spydigt udtrykt i ETU Forsikrings høringsvar af 22. december 2023, at de klagendes advokat ikke har udført sit arbejde, idet det netop blev søgt afklaret, hvorvidt arbejderne faktisk var udført uden autorisation eller ej, både i forbindelse med handlen og efterfølgende, da der igen opstod tvivl herom.

Havde ETU Forsikrings advokat udført sit arbejde, herunder at læse, forstå og forholde sig til de i sagen fremlagte bilag, da burde dette stå klart – også før klagesagens opstart.

Faktum er, at arbejderne blev udført med autorisation, af [VVS-firma2], og at det beror på en fejl-afkrydsning, at sælgerne af ejendommen i tilstandsrapporten har oplyst, at arbejderne ikke er udført med autorisation.

Det gøres fortsat gældende, at oplysningerne i tilstandsrapporten og sælgers efterfølgende korrektion ikke berettiget kan behandles som separate oplysninger.

ETU Forsikring har under sagen gjort gældende, at skulle den anmeldte skade være dækningsberettigende, da skulle der være udarbejdet en ny tilstandsrapport, men hvor jo altså af denne ville fremgå, at arbejderne var udført med autorisation.

Med andre ord ville en tilrettet tilstandsrapport jo ikke have givet anledning til en ændret ageren fra ETU Forsikrings side i forbindelse med tegning af ejerskifteforsikringen, idet der ikke med den tilrettede tilstandsrapport ville være påpeget flere risikofaktorer, men i stedet færre, og hvor dette jo ikke ville have givet anledning for ETU Forsikring til at tage det forbehold for at nægte dækning af skader, relateret til arbejder, udført uden autorisation, som ETU Forsikring ikke har taget på baggrund af den eksisterende tilstandsrapport.

Et forbehold, som det fortsat gøres gældende er nødvendigt, såfremt ETU Forsikring berettiget skal kunne nægte dækning til afhjælpning af den anmeldte skade.

Med andre ord igen, så forekommer det komplet logikstridigt – og som et åbenlyst forsøg på at tillægge ubetydelige omstændigheder, som hvor korrektionen af oplysningen i tilstandsrapporten fremgår (i en mail fra sælgerne i stedet for en ny rapport), afgørende betydning for at undgå at afholde omkostninger til skadens afhjælpning – når ETU Forsikring på denne baggrund fastholder sit afslag.

Det bestrides at afgørelserne, som ETU Forsikring henviser til i sit høringsvar af 22. december 2023, er relevante for nærværende sag, herunder idet helt essentielle forhold er komplet forskellige fra de to tidligere sager til nærværende sag.

Ankenævnet for Forsikring

9.

100735

ETU Forsikring har da også – og ganske påfaldende – valgt ikke at vedlægge afgørelserne i deres helhed, ligesom der alene er foretaget markering af de brudstykker af referatet, der ved første øjekast støtter ETU Forsikrings standpunkt.

I afgørelsen af 11. juni 2007 (nr. 70090) var der tale om konkrete, ulovlige forhold ved specifikke installationer, omtalt i tilstandsrapporten, og en opfordring i samme rapport om, at lade installationerne gennemgå af en autoriseret el-installatør gennemgå husets elinstallationer. Dette er på ingen måde sammenligneligt med forholdene i nærværende sag, hvor der ikke er omtalte nogen skade i tilstandsrapporten og jo heller ikke fremsat nogen opfordring til at lade noget forhold vedr. huset undersøge.

I afgørelsen af 17. september 2012 (nr. 81711) var der tale om, at de sagen omhandlede installationer faktisk var udført uden autorisation, hvilket ikke er tilfældet i nærværende sag. Derudover havde forsikringsselskabet i den pågældende sag netop taget forbehold vedrørende installationer, udført uden autorisation, hvilket ETU Forsikring ikke har i nærværende sag, som også tidligere gjort gældende.

...

Sammenfattende gøres det gældende,

at spørgsmålet om, hvorvidt den nærværende sag omhandlede installation er udført uden autorisation, er uden betydning for ETU Forsikrings forpligtelse til at yde dækning, idet der ikke er taget forbehold herfor,

at der ikke er nogen sammenhæng mellem den oplysning ETU Forsikring problematiserer (at installationen fejlagtigt er anført som udført uden autorisation i tilstandsrapporten) og den anmeldte skade, idet installationen dokumenteret ikke er udført uden autorisation,

at den fejlagtige oplysning om, at installationen er udført uden autorisation blev korrigeret af sælger i forbindelse med handlen, og hvor denne korrektion ikke berettiget kan betragtes som separat fra tilstandsrapporten,

at det ikke giver mening at tillægge det afgørende betydning om sælgers korrektion var anført i en mail eller en tilrettet tilstandsrapport, idet der er med korrektionen påpeges færre potentielle risikofaktorer, ikke flere, og hvorfor ETU Forsikring ikke må antages at ville have taget forbehold, som ikke blev taget i forbindelse med tegning af ejerskifteforsikringen på baggrund af den eksisterende tilstandsrapport, såfremt der var udarbejdet en tilrettet tilstandsrapport, og

at ETU Forsikring på ovenstående baggrund bør tilpligtes at anerkende den anmeldte skade som dækningsberettigende."

Selskabet har i brev af 5/2 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Sælgers garanti

Det er selskabets opfattelse, at sælger har tilsikret klager som køber, at der ikke er udført arbejde uden autorisation. Sælger har derfor en interesse i efterfølgende er kommet i tanke om, at oplysningen i tilstandsrapporten ikke er korrekt.

I forhold til ejerskifteforsikring betyder denne garanti derimod, at forsikringen ikke dækker i henhold til punkt 4.4

4.4 Forhold, som køberen enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold der er dækket af en anden forsikring. F.eks. bygningskaskoforsikringen.

Da klager har efter § 22 i forsikringsaftaleloven bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettigende skade, hvilket i given situation vil sige, at klager skal bevise, at kloakarbejdet er udført af kloakmester med autorisation.

Denne bevisbyrde er ikke løftet ved sælgers efterfølgende oplysninger.

Sælgers efterfølgende oplysninger

Klagers advokat henviser til at sælger efterfølgende er kommet i tanke om, at netop disse arbejder blev udført af [VVS-firma2], og hvis ejer bekræfter at have udført arbejderne.

Selskabet fastholder, at sælgers oplysninger i tilstandsrapporten skal lægges til grund, da ejerskifteforsikringen er tegnet på grundlag af oplysningerne i tilstandsrapporten.

Sælger oplyser i tilstandsrapporten, at hele installationen er udført af [VVS-firma1], hvorfor det er påfaldende, at sælger flere år senere pludselig husker, at en del af installationen blev udført af [VVS-firma2].

Det er også påfaldende, at ejeren af [VVS-firma2] – under konkurs – kan bekræfte, at arbejdet blev udført af [VVS-firma2] i 2016. Det forekommer ikke sandsynligt, at ejeren kan huske et arbejde udført for mere end 7 år siden.

Der må stilles krav om dokumentbevis for, at [VVS-firma2] har udført kloak arbejde på adressen, idet selskabet samtidig bemærker, at større renoveringer på en ejendom normalt kræver en kloakplan udarbejdet af en autoriseret kloakmester og godkendt af kommunen.

På foreliggende har klager ikke løftet bevisbyrden for, at forholdet ikke er dækket i henhold til sælgers garanti.

Undersøgelse på baggrund af tilstandsrapport

Selskabet er ikke enig i, at advokaten i forbindelse med godkendelse af handlen har undersøgt forholdet tilstrækkeligt ved blot at tage sælgers udsagn uprøvet til grund.

Sælgers udsagn som efterfølgende har vist sig at være urigtig.

En tilstrækkelig undersøgelse af forholdet ville kræve, at advokaten havde udbedt sig dokumentation for, hvilke autoriseret arbejder, der er udført, og at udførende virksomhed havde den påkrævet autorisation.

Endvidere burde advokaten have krævet korrektion af tilstandsrapporten, hvorved ejerskifteforsikringen kunne tegnes på baggrund af denne tilstandsrapport med korrekte oplysninger.

Forbehold i policen

Selskabet er ikke enig i, at ejerskifteforsikringen alene kan afvise dækning, hvis der i policen er taget forbehold for skader relateret til arbejde udført uden autorisation.

Ifølge punkt 4.3 i betingelserne dækker ejerskifteforsikringen ikke for forhold, som køber havde kendskab til før forsikringsaftalens indgåelse. Klager er inden køb af ejerskifteforsikringen bekendt med, at sælger har oplyst, at arbejdet er udført uden autorisation, ligesom klager er bekendt med, at ejerskifteforsikringen tegnes på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten.

Selskabet fastholder, at klager – eller dennes advokat - ikke kan have nogen berettiget forventning om at dækning for udført arbejde uden autorisation.

Samtidig henviser selskabet til Højesteretsdom af 22. december 2004 (U.2005.971H), hvor ejerskifteforsikringen ikke skulle dække omkostninger til udbedring af funderingsfejl, da køberen ved overtagelsen var bekendt med mistanke om funderingsfejl, idet Højesteret bl.a. lægger vægt på, at køber var bekendt med, at tilstandsrapporten ikke var fyldestgørende og mistanken om fejl kunne være af- eller bekræftet ved en nærmere undersøgelse. Dommen illustrerer efter selskabets opfattelse, at mistanke om ikke fyldestgørende oplysning i tilstandsrapporten pålægger køber en nærmere undersøgelsespligt.

Overført til nærværende sag må det betyde, at det ikke kan være tilstrækkeligt blot at bede sælger om at af- eller bekræfte mistanken om, at der er udført arbejde uden autorisation, men at det kræver en nærmere undersøgelse.

Dækning for indvendig kloak

På ejerskifteforsikringens standarddækning dækkes lovliggørelse af kloak ikke, idet punkt 3.1.4 i betingelserne omhandler vvs-installationer, mens lovliggørelse af kloak uden for ejendommen er dækket på ejerskifteforsikringens udvidet dækning efter punkt 17.4 i betingelserne.

En dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikring forudsætter opfyldelse af skadesbegrebet, og ifølge selskabets eksterne taksator er ejerskifteforsikringens skadesbegreb ikke opfyldt jfr. bilag 6. Der henvises i øvrigt til det anførte i taksatorrapporten af 25. februar 2022 – fremlagt som bilag 6.

Selskabet er opmærksom på, at taksatoren ikke forholder sig til, om kloakinstallationen er i strid med bygningslovgivningen. I forhold hertil bemærker selskabet:

- at der i besigtigelsesrapporten af 17. februar 2023 udfærdiget af [konsulentvirksomhed] for klager lægges til grund, at den indvendige kloakinstallation er udført uden autorisation. Da denne forudsætning ifølge klager ikke længere er gældende, kan eventuel dækningsberettigende skade udbedres af en autoriseret kloakmester jfr. bekendtgørelse om autorisation og drift af virksomhed på el-, vvs- og kloakinstallationsområdet.

- at der i besigtigelsesrapporten af 17. februar 2023 udfærdiget af [konsulentvirksomhed] for klager henvises til DS 432 uden angivelse af årstal for udgivelse – på udførelsestidspunkt i 2016 var DS 432:2009 gældende mens DS 432:2020 er gældende i dag med nye krav til afløb.

Samlet set har klager med besigtigelsesrapporten af 17. februar 2023 udfærdiget af [konsulentvirksomhed] for klager [ikke] løftet bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen efter punkt 17.1 i betingelserne.

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.

Undtagelser:

- a) Ulovlige terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag) dækkes kun, hvis betingelserne for dækning under pkt. 3. er opfyldt.
- b) Forhold vedrørende manglende loftshøjde, samt manglende/mangelfuld sikring mod radon. Betingelsernes øvrige bestemmelser gælder tillige for denne dækning, herunder undtagelserne i pkt. 4.

Sammenfattende gøres det gældende, at klager ikke har løftet bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikring, herunder gøres det gældende,

at klager før købet af ejerskifteforsikringen var bekendt med sælgers oplysning om udført arbejde uden autorisation

at det ikke kan være tilstrækkeligt blot at bede sælger om at af- eller bekræfte mistanken om, at der er udført arbejde uden autorisation, men at det kræver en nærmere undersøgelse

at sælger har givet klager garanti for, at der ikke er udført arbejde uden autorisation, og at klager ikke har løftet bevisbyrden for, at forholdet ikke er dækket af denne garanti, idet mailen fra virksomhedsejeren ikke beviser at den lukket virksomhed har udført kloakinstallation på adressen."

Klagerens advokat har i brev af 21/2 2024 til nævnet bl.a. anført:

"ETU Forsikrings sagsfremstilling er fortsat ikke korrekt og synes at bero på en flerhed af misforståelser, eller manglende forståelse af de i sagen fremlagte bilag.

ETU Forsikring opfatter tilsyneladende nu sælgers oplysninger som en garanti og nægter nu også af

denne grund at yde dækning. Heroverfor fastholdes det, at der er tale om en almindelig oplysning, afgivet i forbindelse med salget af en ejendom, der på grund af omstændighederne omkring oplysningens afgivelse, som korrektion af en fejloplysning i en tilstandsrapport, må sidestilles med netop en oplysning i samme tilstandsrapport.

Det er uklart hvad ETU Forsikring mener med, at sælger har en interesse i 'efterfølgende' at komme i tanke om, at 'oplysningen i tilstandsrapporten ikke er korrekt' (ETU Forsikrings svar af 5. februar 2024, side 1).

Det fremhæves på ny, at der i tilstandsrapporten både er en afkrydsning og en direkte oplysning om udførende VVS-firma.

Dette forekom forvirrende, og hvorfor undertegnede søgte skabt klarhed – en klarhed, som de facto

indfandt sig, da sælger utvetydigt og inden handlen blev endelig oplyste, at afkrydsningen ved, at den pågældende installation var udført uden autorisation, ikke var korrekt, og at det var det an-

førte VVSsagsnr firma, som havde udført arbejdet. Der er her ikke tale om, at sælger 'efterfølgende' er kommet i tanke om dette.

Menes der i stedet oplysningen om den udførende installatør, der blev korrigeret af sælger, som sket ved sælgers mails, fremlagt som bilag 11 og 12, så er der - efter det af sælger oplyste - tale om, at dele af installationen blev udført af [VVS-firma2] i underentreprise for [VVS-firma2] på kloakdelen af opgaven.

ETU Forsikring forsøger i sit seneste svar at mistænkeliggøre, at sælger først efterfølgende er kommet i tanke om dette. Det skal i den forbindelse erindres, at sælger er lægmand og ikke før nu har haft anledning til at hæfte sig ved dette. Hertil kommer, som det fremgår af bilag 11, at der er opstået en sproglig misforståelse om, hvorvidt der var tale om vvs-installationen eller kloak-installationen.

Yderligere forsøger ETU Forsikring at mistænkeliggøre, at den udførende installatør kan huske at have udført opgaven på det pågældende tidspunkt. Det må stå for ETU Forsikrings egen regning at mene, at entreprenører umuligt kan huske enkeltopgaver, fordi de ligger 7 år tilbage i tid.

Faktum er, at den tidligere ejer af [VVS-firma2] med sit svar, indeholdt i bilag 12, udtrykkeligt bekræfter at have udført opgaven, og at [VVS-firma2] jf. Sikkerhedsstyrelsens oplysninger, fremlagt som bilag 13, havde den fornødne autorisation på tidspunktet for udførelsen.

Bevisbyrden for at disse meget klare oplysninger er ukorrekte, eller – som det insinueres i ETU Forsikrings svar – udtryk decideret svig, påhviler ETU Forsikring.

Igen i svaret af 5. februar gør ETU Forsikring gældende, at sælgers udsagn om udførelsen af installationen med autorisation har vist sig at være ukorrekt. Tilfældet er dog, og som tidligere gjort klart, at oplysningen om udførelsen af installationen uden autorisation viste sig ukorrekt i forbindelse med købsaftalens indgåelse og straks blev korrigeret.

Det forekommer søgt, at oplysningen om, at installationen er udført af en autoriseret installatør burde være udsat for en indgående trykprøvelse, fordi den fremkommer som en korrektion af en tydelig fejlafkrydsning. Var der ikke sket en fejlafkrydsning havde oplysningen ubestridt kunne lægges til grund som faktum, uagtet at den stadig er afgivet af samme person – sælger - og vedrører nøjagtig samme forhold.

I den forbindelse skal det igen fremhæves, at en korrigeret tilstandsrapport ikke havde stillet ETU Forsikring anderledes end det af klagerne gøres gældende tilfældet er nu. ETU har ikke taget forbehold på baggrund af tilstandsrapportens oprindelige indhold og ville selvsagt ikke have taget yderligere forbehold, hvis fejlafkrydsningen var rettet i en ny tilstandsrapport, idet korrektionen fjerner en mulig bekymring, ikke tilføjer en.

Med andre ord er det uden materiel betydning, at fejlafkrydsningen er foretaget som sket, og ikke i en ny tilstandsrapport.

På ny henviser ETU Forsikring til en afgørelse, der ikke meningsfuldt kan sammenlignes med situationen i nærværende sag, her Højesterets afgørelse i U2005.971H.

I den pågældende afgørelse er det tillagt stor betydning, at køberne var gjort opmærksomme på en mistanke om funderingsfejl. For det første er der ikke på noget tidspunkt rejst mistanke om konkrete mangler i nærværende sag. For det andet er sælgers korrektion i nærværende sag jo udtryk for, at der ikke er øget risiko for fejl ved installationerne.

I forlængelse heraf skal det bemærkes, at en korrigeret tilstandsrapport, der af ETU Forsikring foresøges gjort til en betingelse for dækning, selvsagt ikke havde afdækket egentlige mangler ved installationerne, og hvorfor, som tidligere bemærket, den tilrettede tilstandsrapport ikke havde haft nogen materiel betydning overhovedet.

ETU Forsikring henviser i sit seneste svar til taksatorrapporten, fremlagt som bilag 6. Rapporten gav, som anført i undertegnede's skrivelse af 15. november 2023, anledning til endnu et afslag fra ETU Forsikrings side – et afslag, der dog blev ændret til en meddelelse om dækningstilsagn, inden rapporten, fremlagt som bilag 7, blev indhentet.

Netop rapporten, fremlagt som bilag 7, forsøges nu også problematiseret af ETU Forsikring. Der lægges indledningsvist vægt på, at den fastslår at installationen er udført uden autorisation, men som det fremgår af rapporten er dette ikke årsagen til den anbefalede udskiftning. Det er derimod de mange konstaterede ulovligheder og skader ved/på installationen, der er beskrevet i rapporten.

Henvisningen til DS432 må klart formodes at relatere sig til den på installationens udførelsestidspunkt gældende version, idet [konsulentvirksomhed] bl.a. havde til opdrag at konstatere evt. ulovligheder ved installationen, og hvor disse skal bedømmes efter kravene på udførelsestidspunktet.

ETU Forsikring påpeger da heller ikke konkrete forhold, nævnt i rapporten, der afhængigt af versionen af DS432 lagt til grund, hhv. er ulovlige eller lovlige, og hvor altså den anvendte version har betydning for rapportens konklusion.

Sammenfattende gøres det på ovenstående baggrund af klagerne fortsat gældende, at der er konstateret og dokumenteret dækningsberettigende skader ved den sagen omhandlende installation, og at ETU er forpligtet til at yde dækning til udbedringen heraf."

Selskabet har i brev af 19/3 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Kort opsummering

Det er selskabets vurdering, at det anmeldte forhold ikke udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen, fordi

1. sælger oplyser i tilstandsrapport, at arbejdet er udført uden autorisation

Ejerskifteforsikringen er tegnet i henhold til de oplysninger, der er i tilstandsrapporten. Dette fremgår klart af tilstandsrapporten og af policen.

Det er klager – og advokaten, der på vegne af klager, har godkendt handlen – som bærer risikoen for, at ejerskifteforsikringen tegnes på korrekte oplysninger. I forbindelse med godkendelse af handlen er advokaten opmærksom på, at sælgers oplysninger i tilstandsrapporten ikke er fyldestgørende – uagtet dette bliver ejerskifteforsikringen tegnet på de oplysninger, som fremgår af tilstandsrapporten.

Som sagen foreligger oplyst, har klager ikke løftet bevisbyrden for, at arbejdet er udført af virksomhed med autorisation, idet der ikke er fremlagt fakturaer fra autoriseret virksomhed for det udførte arbejde.

2. sælgers oplysninger i tilstandsrapport ikke er fyldestgørende

Det er enighed om, at sælger både oplyser, at arbejdet er udført uden autorisation og angiver et VVS-firma ved navn. Klager er derfor bekendt med, at sælgers oplysning i tilstandsrapporten ikke er fyldestgørende.

Klagers advokat anfører også, at dette forekom forvirrende, hvorfor advokaten søgte at skabe klarhed. Det bemærkes, at advokaten søgte at skade klarhed ved, at sælger blot skulle bekræfte, at der er tale om en fejlafkrydsning fra sælgers side. Klagers advokat undlod at bede sælger at dokumentere rigtigheden i sælgers oplysning om, at der ikke er udført arbejde uden autorisation, f.eks. i form af fakturaer fra autoriseret virksomhed(er).

Ud fra præmisserne i Højesterets dom (U2005.971H) er det selskabets opfattelse, at køber har en 'skærpet' undersøgelsespligt, når køber er bekendt med, at oplysningerne i tilstandsrapporten kan være misvisende. Denne risiko skal ejerskifteforsikringen ikke dække, idet køber inden købet skulle have undersøgt forholdet nærmere.

En sådan nærmere undersøgelse kræver efter selskabets opfattelse mere end blot sælgers bekræftelse på, at forholdet er som antaget af køber eller købers advokat. Advokaten burde som minimum have bedt sælger fremsende fakturaer fra autoriseret virksomhed for det udførte arbejde samt kopi af den af kommunen godkendte kloakplan, som er krævet ved større renoveringer på en ejendom.

Havde handlet ikke været underlagt huseftersynsordningen ville advokaten med overvejende sandsynlighed have handlet anderledes.

Det er ikke et spørgsmål om sælgers korrektion af oplysning i tilstandsrapporten ville give en øget risiko for fejl ved installationerne – men derimod er spørgsmålet oplysningerne i tilstandsrapporten har givet klager som køber tilstrækkeligt mulighed for at undersøge forholdet og afledt heraf en 'skærpet' undersøgelsespligt.

Inden købet kunne klager have undersøgt forholdet ved at have fået foretaget en TV-inspektion, hvilket ville have været nærliggende, når der ikke foreligger en af kommunen godkendt kloakplan.

3. sælger har overfor klager som køber afgivet garanti

Handlen er betinget af, at der ikke er udført arbejde uden autorisation. Da handlen er gennemført, er det selskabets opfattelse, at sælger overfor klager som køber har afgivet en sådan garanti.

Eftersom sælger har afgivet en garanti for, at der ikke er udført arbejde uden autorisation, er klager

forpligtet til at kræve forholdet dækket af sælger, hvis klager har bevist, at forholdet udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen.

Omvendt betyder dette, at klager skal have bevist og ikke blot antagelig gøre, at arbejdet er udført af [VVS-firma2] (under konkurs), som påstået. I den forbindelse gøres det gældende, at en mail fra ejeren af [VVS-firma2] under konkurs, ikke er tilstrækkeligt til at løfte denne bevisbyrde.

4. dækning for lovliggørelse af indvendig kloak er undtaget

Ejerskifteforsikringens standarddækning dækkes lovliggørelse af vvs-installationer jfr. punkt 3.1.4 i betingelserne. Kloak-installationer er ikke en del af vvs-installationerne med henvisning til bekendtgørelse om autorisation og drift af virksomhed på el-, vvs- og kloakinstallationsområdet.

5. forudsætning for dækning af ulovlige bygningsindretning er ikke til stede

Ejerskifteforsikringens udvidet dækning af ulovlige bygningsindretninger forudsætter, at der foreligger en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen efter punkt 17.1 i betingelserne. Klager har med den af [konsulentvirksomhed] for klager udfærdiget besigtigelsesrapporten af 17. februar 2023 ikke løftet denne bevisbyrde, bl.a. med henvisning til at arbejdet ifølge klager er udført med autorisation og at det af besigtigelsesrapporten ikke kan anses for udfærdiget på baggrund af gældende bygningslovgivning på udførselstidspunktet.

6. ejerskifteforsikringens skadesbegreb er ikke opfyldt

Ifølge taksatorrapport er der ikke konstateret nogen skade eller fysiske forhold, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele, som er en betingelse for dækning i henhold til punkt 3.1.2 i betingelserne."

Klagerens advokat har i brev af 5/4 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Ad punkt 1 – Oplysningen i tilstandsrapporten om, at arbejdet er udført uden autorisation:

Som det gentagne gange er behandlet havde sælger af ejendommen både sat kryds ved, at VVS-installationen var udført uden autorisation, og oplyst navnet på den udførende virksomhed.

Denne simple fejl blev søgt afklaret ved den som bilag 4 fremlagte mail, og netop afklaret ved ejendomsmæglerens svar, fremlagt som bilag 5.

Det fastholdes, at sælgers oplysning om, at der i tilstandsrapporten var tale om en fejlafkrydsning, der fremgår af bilag 5, ikke kan betragtes separat fra tilstandsrapporten.

I forlængelse heraf skal det her gentages, at såfremt oplysningen var indarbejdet i en tilrettet tilstandsrapport, da havde dette jo ikke ændret vilkårene for den tegnede tilstandsrapport, idet indklagede ikke valgte at tage forbehold vedrørende de pågældende forhold med tilstandsrapportens nuværende indhold, og i sagens natur ikke havde taget yderligere forbehold, hvis fejlafkrydsningen var korrigeret til, at arbejderne var udført med autorisation.

Det bestrides herudover, at klagerne ikke har løftet bevisbyrden for, at arbejderne faktisk er udført med autorisation, jf. den efterhånden righoldige dokumentation, fremlagt i sagen – bilag 11, 12 og 13.

Der er ikke noget belæg for, at en oplysning, som den i sagen vedrørende, om arbejdernes udførelse med autorisation, nu pludselig underlægges et krav om, at rigtigheden af oplysningen dokumenteres i højere grad end allerede sket under nærværende sag.

Ad punkt 2 – Oplysningerne i tilstandsrapportens kvalitet:

Det skal her gentages, at der har været grundlag for at kræve rigtigheden af sælgers oplysninger dokumenteret på grund af en simpel fejlafkrydsning, der straks blev korrigeret.

Endvidere skal det understreges, at det kan lægges til grund, at installationen er udført med autorisation, og at en nærmere undersøgelse med andre ord ikke ville have afklaret nogen uoverensstemmelse mellem de faktiske forhold og de af sælger afgivne, korrigerede oplysninger, som ligger til grund for den endelige godkendelse af handlen.

Med andre ord havde en skærpet undersøgelsespligt ikke affødt noget andet resultat end det nuværende, idet undersøgelsespligten under ingen omstændigheder berettiget ville kunne udstrækkes til også at omfatte den faktisk lovlighed af installationen, der jo ikke ville blive belyst ved at undersøge – og hhv. få bekræftet – hvorvidt den udførende montør havde den fornødne autorisation.

Med andre ord igen, så er det jo nu dokumenteret, at arbejdet er udført med autorisation, og hvorfor yderligere undersøgelser af dette, uanset om de var udført på tidspunktet for handlens indgåelse, ikke havde ført til, at skaden, som klagerne har anmeldt, var opdaget inden handlen.

Som det allerede er gjort gældende i svaret på indklagedes andet indlæg, så savner det enhver mening at sammenligne omstændighederne i sagen, afgjort af Højesteret med afgørelsen U2005.971H, idet der i den pågældende sag netop var mistanke om egentlige skader, der senere viste sig at være begrundede, hvor der i nærværende sag ikke har været sådan mistanke – og heller ikke havde været det, hvis man allerede ved handlens indgåelse havde fået dokumenteret arbejdernes udførelse med autorisation, som det efterfølgende er sket.

Ad punkt 3 – Sælgers oplysningers karakter:

Det fastholdes, at sælgers oplysninger ikke kan sidestilles med en garanti, men alene må anses som sædvanlige oplysninger, afgivet i forbindelse med en handel.

Herudover skal det (igen) påpeges, at den anmeldte skade jo ikke består i, at installationen er udført uden autorisation, men installationens faktiske udførelse.

Uanset hvordan sælgers korrektion af fejlafkrydsningen i øvrigt opfattes, som kan den på ingen måde opfattes som en garanti, afgivet af sælger, omkring den generelle lovlighed og udførelse i øvrigt af installationen.

Indklagedes bemærkninger om utilstrækkeligheden af bilag 11, 12 og 13 under dette punkt må rettelig betragtes som en anklage om, at ejeren af [VVS-firma2] under konkurs, der dokumenteret havde den fornødne autorisation på tidspunktet for udførelsen, bevidst afgiver urigtige oplysninger om at have udført arbejderne. Der er tale om meget alvorlige beskyldninger, som indklagede

ikke har andet belæg for, end at svaret fra den virksomhedens ejer passer indklagede, og hvor indklagede naturligvis bærer bevisbyrden for, at beskyldningen er sand.

Ad punkt 4 – Dækning af lovliggørelse af indvendig kloak:

Af indklagedes bemærkninger under punkt 4 får man det indtryk, at indvendige kloakinstallationer specifikt skulle være undtaget dækning, jf. forsikringsbetingelsernes (bilag A) punkt 3.1.4. Det er imidlertid ikke tilfældet.

Punktet skelner ikke mellem VVS- og kloakinstallationer, og alene kloakinstallationer uden for bygningen ses i det senere punkt 4.14 faktisk undtaget, dog med undtagelser, jf. punkt 17.4.

Kloakinstallationer inden for bygningen er ikke særskilt adresseret og kan ikke på det foreliggende grundlag betragtes som undtaget. Der kan ikke af den af indklagede refererede bekendtgørelse udledes nogen generel adskillelse af de to begreber, der fører til et andet resultat.

Ad punkt 5 – Forudsætningerne for dækning af ulovlige bygningsindretninger:

Også her anlægger indklagede en fejlagtig opfattelse af egne betingelser.

Forsikringsbetingelsernes punkt 17.4 vedrører lovliggørelse af ulovlige kloak- og stikledninger uden for bygninger og stiller ganske rigtigt som betingelse, at de ulovlige forhold har forbindelse til en dækningsberettigende skade.

Som bemærket under bemærkningerne til punkt 4 ovenfor, så er netop kloakledninger uden for bygninger i udgangspunktet undtaget dækning, jf. betingelsernes punkt 4.14, men hvor altså punkt 17.4 indeholder en undtagelse hertil.

Med andre ord er punktet og dets kriterier for dækning af lovliggørelse ikke relevante for nærværende sag, der vedrører lovliggørelse af kloakledninger inden for bygningen.

Ad punkt 6 – Ejerskifteforsikringens skadesbegreb:

Som allerede bemærket kan det sagen omhandlede forhold ikke betragtes som undtaget dækning under betingelsernes punkt 3.1.4, efter hvilket punkt lovliggørelse i sig selv er dækket, også uden den under punkt 3.1.2 omtalte 'nærliggende risiko'.

Alligevel skal det her bemærkes, at det i rapporten fra [konsulentvirksom] (bilag 7) konstateres, at installationen ikke er selvrensende på grund af de (for) mange retningsændringer.

Når installationen ikke er selvrensende er der øget risiko for tilstopning med tilsvarende øget risiko for følgeskader til følge.

...

Sammenfattende gøres det på ovenstående baggrund af klagerne fortsat gældende, at der er konstateret og dokumenteret dækningsberettigende skader ved den sagen omhandlede installation, og at ETU er forpligtet til at yde dækning til udbedringen heraf."

Selskabet har i brev af 30/4 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Bemærkningerne fra klagers advokat giver anledning til følgende:

1. sælger oplyser i tilstandsrapport, at arbejdet er udført uden autorisation

Klager er ikke kommet med nye oplysninger.

Selskabet henviser til tidligere anførte – dog gentages, at ejerskifteforsikringen tegnes på de oplysninger, som fremgår af tilstandsrapporten.

2. sælgers oplysninger i tilstandsrapport ikke er fyldestgørende

Klager er ikke kommet med nye oplysninger.

Selskabet henviser til tidligere anførte, herunder at klagers undersøgelsespligt må være skærpet, når oplysningerne i tilstandsrapporten er divergerende/misvisende. Denne risiko skal ejerskifteforsikringen ikke dække, idet klager inden købet skulle have undersøgt forholdet nærmere, herunder ikke blot lade sælgers ord henstå uprøvet jfr. præmisserne i Højesterets dom (U2005.971H).

3. sælger har overfor klager som køber afgivet garanti

Klager er ikke kommet med nye oplysninger.

Selskabet fastholder, at sælger har afgivet garanti i forbindelse med indgåelse af handlen, og i øvrigt henvises der til tidligere anførte.

4. dækning for lovliggørelse af indvendig kloak er undtaget

Selskabet har ikke yderligere bemærkninger.

5. forudsætning for dækning af ulovlige bygningsindretning er ikke til stede

Selskabet har noteret, at klager fraskriver sig at kræve dækning efter den udvidet dækning.

For god orden skyld fastholder selskabet det tidligere anførte.

6. ejerskifteforsikringens skadesbegreb er ikke opfyldt

Selskabet fastholder, at det anmeldte forhold ikke opfylder ejerskifteforsikringens skadesbegreb. Klager anfører, at det anmeldte forhold udgør en dækningsberettigende skade efter punkt 3.1.4 eller punkt 3.1.2 i betingelserne.

Som tidligere anført mener selskabet, at punkt 3.1.4 efter ordlyden alene omhandler VVS-installationer, og allerede af den grund er forhold omkring kloak-installation ikke dækket. For god orden skyld bemærkes også at dækning efter punkt 3.1.4 i betingelserne forudsætter, at installationen er ulovlig på udførelses- /opførelsestidspunkt, og selskabet henviser til tidligere anførte herom, hvorfor der også af den grund ikke er dækning.

Som tidligere anført mener selskabet, at forudsætningerne for dækning efter punkt 3.1.2 ikke er til stede. Klager anfører, at der er nærliggende risiko for skade, idet installationen ikke er selvrensende, som giver øget risiko for tilstopning med tilsvarende øget risiko for følgeskader.

Af taksatorrapporten fremgår:

Ankenævnet for Forsikring

20.

100735

Du har oplyst, at der, i forbindelse med spuling af kloak før tv-inspektionen, blev skyllet flere store fedtklumper ud fra afløbet fra køkkenvasken. Sælger oplyser i tilstandsrapportens sælgeroplysninger, at der ikke har været problemer med afløbsforholdene, hvorfor det må formodes, at der ikke har været foretaget spuling af kloakken siden denne blev etableret omkring 2016. Det er ikke unormalt, at en afløbsinstallation skal spules efter nogle års drift.

I henhold til forsikringbetingelsernes punkt 3.1.2 dækkes fysiske forhold, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele, hvilket ikke er tilfældet for de konstaterede forhold.

Spuling af kloak-installation anses for at høre under en husejers almindelige vedligeholdelsespligt, hvorfor dette ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

På overtagelsestidspunktet fungerede kloak-installation, som den har gjort siden 2016.

Sammenfattende bemærkes, at klager ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved kloak-installationen, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Klager har ikke bevist, at der på udførelsestidspunktet var manglende funktion ved kloak-installationen eller at der på udførelsestidspunktet var ulovlige forhold ved kloak-installationen ud over hvad der er oplyst i tilstandsrapporten."

Det fremgår af tilstandsrapporten:

Den beskikkede bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten oplyst følgende omkring

C. Installationer

11. VVS-installationer

11. Ingen bemærkninger

Sælger af ejendommen har under sælgeroplysninger i tilstandsrapporten oplyst følgende omkring

9. Vådrum (badeværelse, toilet, bryggers)			
9.1	Har du kendskab til, at der er eller har været problemer med afløb? Hvis ja, hvilke og hvor ofte?	☐	☒
10.2	Har du kendskab til, at der er eller har været røskader? Hvis ja, hvor og hvornår?	☐	☒
10.3	Har du kendskab til, at der er eller har været problemer med afløbsforholdene? Hvis ja, hvor og hvornår? Har du gjort noget for at afhjælpe dette?	☐	☒
10.5	Har du kendskab til, om at dele af VVS-installationerne er udført uden autorisation? Hvis ja, hvilke?	☒	☐
[VVS-firma1] [REDACTED] hele installationen		Ja	Nej

Det fremgår af taksatorrapport af 22/6 2022:

"ANMELDTE FORHOLD:

1: Brud på afløbsledninger samt fejlkonstruktion.

GENERELT OM HUSET:

Huset er opført i 1957 og er i henhold til tilstandsrapportens sælgeroplysninger løbende renoveret i perioden fra sælgers overtagelse i 2015. Fundamenter er støbte og tagbelægning er fiberarmerede bølgeplader. Facader er murværk. Huset er generelt i god stand.

...

FORHOLD 1

Brud på afløbsinstallationer udenfor bygningen samt konstruktionsfejl i nyere afløbsinstallation indenfor fundament.

BESKRIVELSE:

Der er udført tv-inspektion af [kloakfirma]. Ved tv-inspektionen er der konstateret brud på ældre afløbssystem i beton udenfor bygningen, og der er konstateret forhold i den nye pvc-afløbsinstallation indenfor fundament, som ikke er udført forskriftsmæssigt.

VURDERING:

Som aftalt ved min besigtigelse, er afløbsinstallationen og tv-inspektionsrapport efterfølgende gennemgået af aut. Kloakmester [Kloakmester] har udarbejdet rapport vedrørende afløbsinstallationen. Rapporten vedlægges.

Der er ved tv-inspektionen konstateret flere brud på de ældre beton afløbsledninger udenfor huset. I henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 4.14 dækkes forhold udenfor bygningen ikke af ejerskifteforsikringen.

Du har oplyst, at disse skader behandles under jeres husforsikring. Du har oplyst, at der, i forbindelse med spuling af kloak før tv-inspektionen, blev skyllet flere store fedtklumper ud fra afløbet fra køkkenvasken. Sælger oplyser i tilstandsrapportens sælgeroplysninger, at der ikke har været problemer med afløbsforholdene, hvorfor det må formodes, at der ikke har været foretaget spuling af kloakken siden denne blev etableret omkring 2016. Det er ikke unormalt, at en afløbsinstallation skal spules efter nogle års drift.

I henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 3.1.2 dækkes fysiske forhold, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele, hvilket ikke er tilfældet for de konstaterede forhold.

I forhold til de oplyste lugtgener, er det generelt, at vandlåse skal være vandfyldte for at fungere efter hensigten. Ved afløb, som kun lejlighedsvis benyttes, er det derfor nødvendigt jævnligt at fylde vand i vandlåsene, for at undgå lugtgener.

Der er endvidere lugtgener i bryggers under skabe. Du har oplyst, at der tidligere har stået et toilet på dette sted, og at du har mistanke om, at afløb herfra, som ikke længere benyttes, ikke er afproppet. Det vil i givet fald være nødvendigt at afproppe afløbsrøret, hvor dette er tilsluttet brønd udenfor huset.

Dette forhold vil være dækket af ejerskifteforsikringen, men det er min vurdering, at udgiften her til vil ligge under forsikringens selvrisiko på kr. 5.100,-. Hvis udgiften overstiger selvrisikobeløbet skal du fremsende tilbud til mig for vurdering, inden arbejdet igangsættes."

Det fremgår af rapport indhentet af klageren fra et kloakteknisk rådgivningsfirma af 17/2 2023:

"Installationen er udført uden lovpligtig autorisation for kloak som vi har haft mulighed for at få det oplyst.

Strækning: pkt.1 – BR1

Strækningen er en del af den originale installation udført i betonrør hvor der er konstateret 2 FS3 skader samt et RB4 inspektionen stopper i et rørbrud. Skaderne dækkes over rørskade forsikringen på husforsikringen.

Strækning: pkt.2 – BR1

Strækningen er en del af den originale installation udført i betonrør hvor der er konstateret et RB4 og et FS3. Inspektionen af dette stræk slutter i en afpropning. Skaderne dækkes over rørskade forsikringen på husforsikringen.

Strækning: pkt.3 – GR1

Første del af strækningen er en del af den originale installation, der slutter ca. ved fundaments kant.

Derfra er der etableret ny pvc installation som er udført af ikke autoriseret personale som vi har kunnet fået det oplyst.

Fejl registreret på pvc installationen er som følgende: Inspektionen kører frem til retningsændring /45°, forskudt samling i overgang til pvc og inspektionen fortsættes frem til grenrør pos 2,08 målt fra fundaments kant. Gren står op kl. 12 frem mod retningsændring 45° pos.3,48. Inspektionen fortsætter frem mod endnu en retningsændring 45° pos. 3,93 fortsætter frem til grenrør pos.4,16 kl. 09 mod køkkenvask. Inspektionen fortsætter mod pkt3. retningsændring 45° pos.6,33 og der fortsættes mod ny retningsændring 45° pos. 6,93. Inspektionen fortsætter frem mod pkt3 grenrør på pos. 9,89 gren mod toilet og videre frem mod pkt3. til grenrørpos.11,54 reduceret til 50mm undergulv gren går til afløb i bruseniche. Vi fortsætter med pkt.3 hvor vi slutter i 88° bøjning hvor der reduceres til 50mm undergulv. Afløb fortsætter til håndvask.

Omkring lovliggørelse af ovenstående punkt:

Byggeriets Kvalitetskontrol henviser til bekendtgørelse 'BEK1414 Bekendtgørelse om autorisation og drift af virksomhed på el-, vvs- og Kloakinstallationsområdet' §7:

'Det er ikke muligt på lovlig vis for en autoriseret virksomhed at overtage og stå inde for autorisationskrævende arbejde medmindre, at arbejdet oprindeligt er udført af en virksomhed med kloakautorisation.'

Strækning: pkt.4 – GR2

Strækning fra gren til retningsændring 15° pos. 0,34 videre til næste 30° retningsændring til slut pkt. pos. 0,63.

Omkring lovliggørelse af ovenstående punkt:

Byggeriets Kvalitetskontrol henviser til bekendtgørelse 'BEK1414 Bekendtgørelse om autorisation og drift af virksomhed på el-, vvs- og Kloakinstallationsområdet' §7:

'Det er ikke muligt på lovlig vis for en autoriseret virksomhed at overtage og stå inde for autorisationskrævende arbejde medmindre, at arbejdet oprindeligt er udført af en virksomhed med kloakautorisation.'

Strækning: pkt.5 – GR3

Start i gren mod køkken retningsændring 45° i grenstykke og ny retningsændring 45° umiddelbart efter på pos. 2,95 og igen ny 45° retningsændring og inspektionen fortsætter til ny 45° retningsændring pos. 4,71. Inspektionen fortsætter til ny 30° retningsændring pos. 5,10 og der fortsættes mod ny retningsændring 30° pos. 5,15 og der fortsættes mod ny 15° retningsændring pos. 5,57 for derefter at slutte i 88° retningsændring pos. 5,67 derefter reduceres den til 50mm undergulv.

Omkring lovliggørelse af ovenstående punkt:

Byggeriets Kvalitetskontrol henviser til bekendtgørelse 'BEK1414 Bekendtgørelse om autorisation og drift af virksomhed på el-, vvs- og Kloakinstallationsområdet' §7:

'Det er ikke muligt på lovlig vis for en autoriseret virksomhed at overtage og stå inde for autorisationskrævende arbejde medmindre, at arbejdet oprindeligt er udført af en virksomhed med kloakautorisation.'

Strækning: pkt.6 – GR4

Vi starter i lodretstående grenstykke hvorpå der direkte i grenstykket er monteret et nyt grenstykke hvor på der er monteret ny 88° retningsændring kl. 09. Inspektionen fortsætter ind i nyt grenstykke efter 88° retningsændring og videre frem. Fra grenstykke fortættes der i en ny 30g retningsændring.

Inspektionslutter pga. mange retningsændringer og for stor modstand i ledningen.

Omkring lovliggørelse af ovenstående punkt:

Byggeriets Kvalitetskontrol henviser til bekendtgørelse 'BEK1414 Bekendtgørelse om autorisation og drift af virksomhed på el-, vvs- og Kloakinstallationsområdet' §7:

'Det er ikke muligt på lovlig vis for en autoriseret virksomhed at overtage og stå inde for autorisationskrævende arbejde medmindre, at arbejdet oprindeligt er udført af en virksomhed med kloakautorisation.'

[Konsulentvirksomhed] har visualiseret en del af installationen, som er beliggende under det store badeværelse. Når man sammenholder foto med nærværende beskrivelser er der ikke nogen tvivl om at afløbskonstruktionen er ulovligt på flere punkter.

1. Hele pvc installationen er udført uden oplyst autorisation det gør den i sig selv ulovlig, der vil ikke kunne opnås en færdigmelding på kloak.
2. Der er væsentligt flere retningsændringer end der er tilladt jf. DS 432 når der er afløb fra toilet er de maksimale retningsændringer samlet 90 grader undtaget fodbøjning under toilet.
3. Det er ikke muligt at få adgang til installationen for at rense den.
4. Der ligger grå rør under beton dæk

5. Der er standrør som ikke er placeret under installationsgenstande
6. Der står vand i ledningen den er derfor ikke selvrensende
7. Der er etableret reduktioner Ø40/50mm under betondæk

Yderligere fotos der viser en del af installationen som den er opbygget hos kunden på ... det viser med alt tydelighed at der er væsentligt flere retningsændringer end det er tilladt jf. DS432

På baggrund af nærværende notat må vi fastholde at installationen ikke kan lovliggøres uden at den

udskiftes. Der skal lægges en komplet ny afløbsinstallation fra installationsgenstande og frem til det

originale betonrørs installation uden for bygning. Dette skal udføres af en autoriseret kloakmester der inden arbejdet påbegyndes, kan fremsende en kloakplan til godkendelse hos forsikringstager og dennes rådgiver samt at installationen kan færdigmeldes til de respektive myndigheder."

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, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

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).

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.

3.1.5. Udbedring af manglende eller nedsat funktion af elinstallationer i eller på de forsikrede bygninger.

3.1.6. Lovliggørelse af elinstallationer i eller på de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses-/opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet til ETU Forsikring.

...

4. Hvad dækker forsikringen ikke?

4.1 Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

4.2 Forhold vedrørende bygningsdele eller installationer, hvis det er anført i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, at den pågældende bygningsdel eller installation skønnes at være gjort utilgængelig for den bygningssagkyndige eller den sagkyndige, der har gennemgået elinstallationerne.

4.3 Forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til før forsikringsaftalens indgåelse. Det gælder dog ikke i forhold til skader, der ikke er omtalt i tilstandsrapporten, men som afdækkes ved teknisk revision, og som inden forsikringsaftalens indgåelse, kommer til køberens kendskab ved modtagelse af teknisk revisors rapport.

4.4 Forhold, som køberen enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold der er dækket af en anden forsikring. F.eks. bygningskaskoforsikringen."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, et parcelhus fra 1957, den 10/7 2020. Ejendommen var blevet renoveret i perioden 2015-2018, hvor afløbsinstallationerne blandt andet blev udskiftet. Klageren anmeldte den 10/3 2022, at afløbsinstallationerne på ejendommen var beskadiget og flere steder udført forkert. Klageren har over for nævnet i brev af 5/4 2024 præciseret, at klagen alene vedrører VVS-installationer i og under bygningen.

Selskabet har afvist at yde dækning. Selskabet har anført, at det fremgår af sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten, at sælger havde angivet, at dele af VVS-installationen var udført uden autorisation. Selskabet har anført, at "det er påfaldende, at sælger flere år senere pludselig husker, at en del af installationen blev udført af [VVS-firma2]". Det er også påfaldende, at ejeren af [VVS-firma2] – under konkurs – kan bekræfte, at arbejdet blev udført af [VVS-firma2] i 2016. Det forekommer ikke sandsynligt, at ejeren kan huske et arbejde udført for mere end 7 år siden. Der må stilles krav om dokumentbevis for, at [VVS-firma2] har udført kloakarbejde på adressen, idet selskabet samtidig bemærker, at større renoveringer på en ejendom normalt

kræver en kloakplan udarbejdet af en autoriseret kloakmester og godkendt af kommunen". Selskabet har anført, at indvendig kloak ikke er en del af VVS-installationerne i betingelsernes VVS-dækning. Selskabet har anført, at den udvidede dækning af ulovlige bygningsindretninger forudsætter, at der foreligger en dækningsberettigende skade, og at der ikke er dokumenteret en sådan skade.

Klageren har anført, at klageren på baggrund af sælgeroplysningerne kontaktede ejendoms-mægleren, som oplyste, at det var en fejl, at sælgeren havde afkrydset, at dele af VVS-installationen var udført uden autorisation, og at klageren har "berettiget kunnet gå ud fra, at det af sælgerne oplyste VVS-firma også havde en autorisation". Klageren har anført, at "en oplysning om, at installationer er udført uden autorisation kan ikke i sig selv berettiget begrunde, at Indklagede nægter at yde forsikringsdækning til en i øvrigt dækningsberettiget skade på samme installation, eller installationens forkerte udførelse, når der ikke er taget forbehold herfor i ejerskifteforsikringen".

Det fremgår af taksatorrapport af 22/6 2022, at "der er ved tv-inspektionen konstateret flere brud på de ældre betonafløbsledninger udenfor huset. I henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 4.14 dækkes forhold udenfor bygningen ikke af ejerskifteforsikringen. ... Du har oplyst, at der, i forbindelse med spuling af kloak før tv-inspektionen, blev skyllet flere store fedtklumper ud fra afløbet fra køkkenvasken. Sælger oplyser i tilstandsrapportens sælgeroplysninger, at der ikke har været problemer med afløbsforholdene, hvorfor det må formodes, at der ikke har været foretaget spuling af kloakken siden denne blev etableret omkring 2016. Det er ikke unormalt, at en afløbs installation skal spules efter nogle års drift. I henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 3.1.2 dækkes fysiske forhold, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele, hvilket ikke er tilfældet for de konstaterede forhold".

Det fremgår af rapport indhentet af klageren fra et kloakteknisk rådgivningsfirma af 17/2 2023: "[Konsulentvirksomhed] har visualiseret en del af installationen, som er beliggende under det store badeværelse. Når man sammenholder foto med nærværende beskrivelser er der ikke no-

gen tvivl om at afløbskonstruktionen er ulovligt på flere punkter. 1. Hele pvc installationen er udført uden oplyst autorisation; det gør den i sig selv ulovlig, der vil ikke kunne opnås en færdigmelding på kloak. 2. Der er væsentligt flere retningsændringer end der er tilladt jf. DS 432 når der er afløb fra toilet er de maksimale retningsændringer samlet 90 grader undtaget fodbøjning under toilet. 3. Det er ikke muligt at få adgang til installationen for at rense den. 4. Der ligger grå rør under betondæk. 5. Der er standrør som ikke er placeret under installationsgenstande. 6. Der står vand i ledningen den er derfor ikke selvrensende. 7. Der er etableret reduktioner Ø40/50 mm under betondæk. Yderligere fotos der viser en del af installationen som den er opbygget hos kunden på ... det viser med alt tydelighed at der er væsentligt flere retningsændringer end det er tilladt jf. DS432. På baggrund af nærværende notat må vi fastholde at installationen ikke kan lovliggøres uden at den udskiftes. Der skal lægges en komplet ny afløbsinstallation fra installationsgenstande og frem til det originale betonrørs installation uden for bygning. Dette skal udføres af en autoriseret kloakmester der inden arbejdet påbegyndes, kan fremsende en kloakplan til godkendelse hos forsikringstager og dennes rådgiver samt at installationen kan færdigmeldes til de respektive myndigheder".

Nævnet bemærker, 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) samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer. Nævnet finder på denne baggrund, at forsikringsbetingelsernes punkt 3.1.4., hvorefter forsikringen dækker "lovliggørelse af vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses-/opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet", skal forstås således at forsikringen også dækker lovliggørelse af vvs-installationer "under" de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament), hvilket ikke fremgår klart af bestemmelsen.

Nævnet bemærker videre, at nævnets flertal i kendelse 99228 har udtalt, at "forsikringens dækning for ulovlige VVS-installationer ikke henviser til bestemte regelsæt. Installationerne skal dog være ulovlige både på udførelses- og anmeldelsestidspunktet. ... Flertallet finder, at klagerne har krav på dækning for udgifter til omgørelse af VVS-installationer, der er ulovlige, fordi de er udført af en person uden rette autorisation. Det er i den forbindelse en betingelse for forsikringsdækningen, at omgørelse af installationerne er påkrævet for at kunne opnå færdigmelding af byggearbejdet hos kommunen eller for at opfylde et kommunalt lovliggørelseskrav. Hvis sådan omgørelse er påkrævet, skal forsikringen dække udgifter, der er nødvendige for fysisk at kunne lovliggøre forholdene, herunder nødvendige udgifter til f.eks. videoinspektion af installationerne. I det omfang installationerne kan lovliggøres uden fysisk indsats – eksempelvis ved dispensation eller ved undersøgelse og erklæring fra autoriseret person – har klagerne ikke krav på forsikringsdækning, idet klagerne som nævnt ikke kan kræve dækning for udgifter forbundet med retlig lovliggørelse." Nævnet bemærker, at der mellem parterne i sag 99228 var enighed om, at klageren forud for købet ikke var blevet gjort opmærksom på, at der var vvs-installationer, som ikke var udført med autorisation.

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. Tvisten må som følge heraf afgøres ved domstolene, hvor der er mulighed for parts- og vidneforklaringer og syn og skøn. 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 ganske komplekse byggetekniske forhold vedrørende flere mulige ulovligheder ved kloaksystemet i og under klagerens ejendom, at det bør belyses nærmere, om arbejderne er udført af et firma uden autorisation, at det på det foreliggende grundlag må anses for usikkert at fastsætte et eventuelt dækningsberettigende skadeomfang, og at udgifterne til lovliggørelse af installationerne på det foreliggende grundlag giver indtryk af at være betydelige.

Som følge heraf

Ankenævnet for Forsikring

29.

100735

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Klagegebyret tilbagebetales.



Jens Kruse Mikkelsen

formand