

Ankenævnet for Forsikring

Den 23. april 2025 blev i sag nr. 101716:

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 ejerskifteforsikring. I klageskema af 24/5 2024 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Hermed klages over afgørelse i sag om hul i en Ø100 mm kloakledning, som resulterer i rotter på vores grund.

Vores ejendom er beliggende på

SAGEN KORT

Betonledningen løber mellem samlebrønde på grundene på vores villavej. Samlebrøndene har forbindelse til det kommunale kloaknet.

Ifølge konsulent fra ejerskifteforsikringen har en røgtest vist forbindelse mellem rottehul ved facade og hullet i betonledningen.

Sagen er meldt til ejerskifteforsikringen, fordi der er hakket hul i kloakledningen.

Hullet var ikke synligt ved overtagelse og dokumenter om verserende problem med rotter er ikke blevet overgivet ved ejerskifte.

Rotter har gennem tiden trukket sten ned i betonledningen og reduceret mulighed for gennemstrømning. Stenene besværliggøre også yderligere test med røg.

Ejerskifteforsikring vurderer at betonledningen er til regnvand og dermed ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

Men bilag og tilsyn viser, at betonledningen har forbindelse til kloaknettet.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

VORES ØNSKE OM UDFALD I SAGEN

Vi ønsker at ejerskifteforsikringen dækker

- 1) at der renses ud i betonledningen så der er fri gennemstrømning i kloak.
- 2) at hullet i kloakledningen lukkes, så rotter ikke søger op til overfladehul ved facade.
- 3) dækning af udgift af TV inspektion. Bilag 14."

Selskabet har den 17/6 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"i. Supplerende faktiske omstændigheder

Klager overtog med overtagelsesdag den 1. oktober 2022 ejendommen beliggende Købsaftalen fremlægges som sagens bilag A.

I forbindelse med Domus Forsikrings skadebehandling har Domus Forsikring ved henvendelse til [sagkyndig], der har udarbejdet besigtigelsesrapporten fremlagt som sagens bilag 2, forsøgt at fremskaffe supplerende oplysninger.

Henvendelsen af 21. december 2023 fremlægges som sagens bilag B.

Domus Forsikring har ikke fuld adgang til byggesagsarkivet, men har modtaget vedhæftede byggesagsakter der fremlægges som sagens bilag C.

På baggrund af de oplysninger, som Domus Forsikring havde modtaget, afviste Domus Forsikring dækning, og klageafdelingen behandlede sagen. Klageafdelingens mail af 15. januar 2023 til klager fremlægges som sagens bilag D.

ii. Dækningsberettigede forhold?

Domus Forsikrings sagsbehandler ... har, som det fremgår af sagens bilag B, været i kontakt med [sagkyndig]. Ud fra de foreliggende oplysninger er der tale om en uautoriseret brønd på ejendommen. Brønden har ikke nogen bund.

Brønden står i stedet på en betonledning, hvor der er hugget hul i, således at der er fri adgang mellem brønden og betonledningen.

I betonledningen er der efter det oplyste sten, henholdsvis grus.

[Sagkyndig] har oplyst, at der umiddelbart er tale om en regnvandsledning, og at betonledningen i sig selv ikke er ulovlig.

[Sagkyndig] har endvidere oplyst, at han vurderer, at betonledningen er fra bygningens opførelse i 1950'erne, og at PVC-ledningen er en regn- og spildevandsledning formentlig fra tilbygningens opførelse i 2003, se herved byggesagsakter fremlagt som bilag C.

Der er ud fra de foreliggende oplysninger således sandsynligt tale om en lovlig regnvandsledning.

a) Basisdækning

Basisdækningen under en ejerskifteforsikring dækker ikke forhold på grunden uden for husets fundament.

Det fremgår af forsikringsbetingelserne fremlagt som en del af sagens bilag 1, punkt 3, at forsikringen ikke omfatter forhold på grunden uden for bygningen. Som eksempler nævnes stik- og kloakledninger, brønde, dræn og el-installationer, samt andre forhold der ikke er omfattet af hus- eller elefftersyn.

Som følge heraf er det påklagede forhold ikke dækket under ejerskifteforsikringens basisdækning.

b) Udvidet dækning

Ejerskifteforsikringen indtegnet hos Domus Forsikring er som det fremgår af bilag 1 indtegnet med udvidet dækning.

Af den udvidede dækning, punkt 21., fremgår, at forsikringen dækker ulovlige kloak- og stikledninger udenfor en forsikret bygning og ind til ejendommens skel, hvis der i forbindelse med en rørskade på disse ledninger konstateres, at de ikke opfylder lovkravene på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Det er en betingelse for dækning, at dispensation fra kravet om lovliggørelse ikke kan opnås hos myndighederne.

Ved kloakledninger forstås ifølge forsikringsbetingelserne rør, der leder spildevand væk fra beboelsesbygningen. Rør, der bortleder overfladevand (nedbør) angives ikke at være omfattet.

Det anføres endvidere, at ved en stikledning forstås rør eller kabler mellem ejendommen og en hovedledning.

Yderligere præciseres det i forsikringsbetingelserne, at brønde, nedsivningsanlæg, faskiner, dræn og afløbsinstallationer i øvrigt ikke er omfattet af dækningen.

Ankenævnet for Forsikring har i tidligere ankenævnsafgørelser truffet afgørelse om, at regnvandsledninger ikke er en del af bygningen, men i stedet et forhold ude på grunden, samt fastslået at regnvandsinstallationer ikke er en kloak- eller stikledning, se herved som eksempel ankenævnsafgørelsen AK 97227, der fremlægges som bilag E.

Der er således efter Domus Forsikrings opfattelse ikke ført bevis for, at der er tale om et forhold, der dækkes under den udvidede dækning.

Sammenfattende gøres det således gældende, at klager ikke har ført bevis for dækningsberettigede forhold under den indtegnede ejerskifteforsikring."

Klageren har i brev af 19/6 2024 til nævnet bl.a. anført:

"i. Supplerende faktiske omstændigheder

Domus Forsikring fremlægger som sagens bilag C byggesagsdokumenter.

Vi gør opmærksom på, at tilbygningen aldrig er blevet opført.

Dette er påtegnet på side 2 i dokumentet.

Domus Forsikring fremlægger afvisning som sagens bilag D.

Her gør vi opmærksom på, at der refereres til en 5-årig forsikringsaftale.

Dette er ikke korrekt. Aftalen er reelt tegnet som en 10-årig aftale.

Domus Forsikring fremlægger fakta om en regnvandsbrønd.

Men det er ikke den, som er vores problem.

Problemet består i, at der kommer rotter op ad det hul som er hugget i betonledningen.

Vi gør endvidere opmærksom på, at der har været rotteproblemer på grunden før vi købte huset. Se bilag 5 i sagen. Bilag 5 var ikke en del af udleveret materiale ved køb af ejendommen. Sælger har således skjult, at der var et verserende problem med rotter.

ii. Dækningsberettigede forhold?

[Sagkyndig] har oplyst, at der umiddelbart er tale om en regnvandsledning, og at betonledningen i sig selv ikke er ulovlig.

Bygningens er opført i 1954 før der var pligt til at indmelde kloakering til offentlig myndighed.

Endvidere vurderer [sagkyndig] at PVC-ledningen er en regn- og spildevandsledning formentlig fra tilbygningens opførelse i 2003, se herved byggesagsakter fremlagt som bilag C.

Til dette orienteres om at tilbygning aldrig er blevet opført.

[Sagkyndig] vurderer også, at der er ud fra de foreliggende oplysninger således sandsynligvis er tale om en lovlig regnvandsledning.

Vi beder ankenævnet bemærke, at der bruges ordet sandsynligvis. Det KAN altså være en tidlig kloakering for området.

b) Udvidet dækning

Domus Forsikring oplyser at forsikringen dækker ulovlige kloak- og stikledninger udenfor en forsikret bygning og ind til ejendommens skel, hvis der i forbindelse med en rørskade på disse ledninger konstateres, at de ikke opfylder lovkravene på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Vi anser at en kloakledning, hvor der er hugget hul i er en ULOVLIG KLOAKLEDNING.

Domus Forsikring forsætter, at ved en stikledning forstås rør eller kabler mellem ejendommen og en hovedledning.

Vi anser det for sandsynligt, at betonledningen med hullet i, er forbundet til grundens samlebrønd ... pga. forgreningerne i samlebrønden. Samlebrønden er forbundet til byens kloakledninger og vi har konstateret rotter i samlebrønden.

Sammenfattende håber vi, at nævnet vil konkludere, at en defekt betonledning med forbindelse til kloaknettet er en ulovlig installation, som skal udbedres gennem ejerskifteforsikringen."

Klageren har i brev af 1/7 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Opdatering på rotteaktivitet på vores grund

Vi har forsøgt at begrænse rotternes færden på vores grund ved hjælp af tillukning af rottehul ved facade med opfyldning af sten og pålægning af haveflise på toppen (se foto 1), samt en rottespærre på PVC rør, som løber mellem nedløbsrør fra tag og det åbne hul i betonledning (se foto 2). Teori var, at rotterne benyttede PVC rør som adgang til overfladen.

...

Rottespærre og tildækning af rottehul blev gjort for 2 uger siden efter telefonisk rådgivning fra skadedyrsbekæmper ... fra ... Kommune. Hans teori var dog, at disse rotter nemt kunne grave sig fri af de fysiske tillukninger.

Dags dato har vi haft inspektion fra skadedyrsbekæmperen, som kan konkludere, at der igen er fri passage for rotter til overfladen gennem det tillukkede rottehul ved facaden og at der har været stigende aktivitet ved hullet i betonledningen. Rotterne har nemlig spist af den røde rottegift, som er nedhængt i hullet i betonledningen (se foto 3).

...

Rotterne har altså ikke ladet sig begrænse af tillukning med haveflise på overfladen og anvender sandsynligvis heller ikke PVC rør som adgangsvej. Det er også blevet tydeligere at rotter sandsynligvis har etableret en rotterede i jordlaget mellem facade og hullet i betonledningen. Der skimtes nemlig et dobbelthul i betonledningen.

Fra nabo har vi hørt, at den gamle 300 mm hovedkloakledning i vejen er blevet udskiftet med en 500 mm kloakledning. Ifølge ham skulle der være mange rotter i den ikke længere brugte 300 mm hovedkloak. Derfor kan vores 100 mm betonledning muligvis være forbundet med denne 300 mm nedlagte kloakledning.

Vi påpeger, at der har været registreret rotteaktivitet på samme sted på vores grund i mindst 3 år (se bilag 5 i sagsakterne). Denne verserende rottesag var ikke en del af sagsakterne, da vi købte huset og vi er derfor blevet forholdt vigtige oplysninger.

Desuden har ... Kommune pålagt et krav om lukning af hullet i vores 100 mm betonledning (se bilag 8 i sagsakterne).

Vi vil nok engang præcisere, at vores anke går på, at Domus Forsikring ikke påtager sig ansvaret for at afskærme vores hus og grund fra besøg af rotter."

Klageren har i brev af 31/7 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Hermed yderligere kommentarer vedr. kloakforhold på vores grund.

1. Besøg af rottebekæmper ... fra ... Kommune

Mandag den 29-7-24 var rottebekæmper ... forbi vores grund for at inspicere. Her konstaterede han, at den nedsænkede rottegift i det åbne hul i betonledningen var spist op af rotter. Derfor nedsænkede han en ny rottegift. Vi kan altså konstatere, at der er stor rotteaktivitet igennem hullet i betonledningen. Se foto 3 i brev af 1-7-24 Opdatering på rotteaktivitet.

2. Dialog med [entreprenør]

[Entreprenør] har arbejdet med kloak i 50 år og han ved at der er rotter i spildevandsledninger i [by]. Han vurderer, på grund af den store rotteaktivitet, at der ud over det synlige hul i betonledningen må være et yderligere brud med større åbning under overfladen.

Vi vil endnu en gang påpege, at de tidligere ejere på ejendommen har forholdt informationer om den verserende rottesag, som er anmeldt den 26-1-21. Se bilag 5 i sagen. Så derfor ønsker vi, at vores Ejerskifteforsikring hos Domus Forsikring dækker:

- 1) at der renses ud i betonledningen så der er fri gennemstrømning i kloak.
- 2) at hullet eller hullerne i kloakledningen lukkes, så rotter ikke søger op til overfladehul ved facade.
- 3) dækning af udgift af TV inspektion. Bilag 14 i sagen."

Selskabet har i mail af 19/8 2024 til nævnet bl.a. anført:

"I anledning af klagers supplerende indlæg bemærkes, at det forhold at der måtte være rotter på ejendommen dags dato ikke udgør bevis for, at der på overtagelsesdagen var en dækningsberettiget skade på den af sagen omhandlede ejendom, idet rotter i sig selv udgør en dækningsberettiget skade.

Pr. overtagelsesdagen skal der således have været enten en dækningsberettiget skade på selve ejendommen eller bevis for en ulovlig bygningsindretning, således som dette er defineret i forsikringsbetingelserne.

Af sagens bilag 5 kan det ses, at der primo 2021 har været rottefænger på besøg flere gange på ejendommen, men at sagen er blevet afsluttet i februar måned 2021 i forbindelse med, at rottefænger ved besøg på ejendommen ikke har kunnet registrere aktive rotter på ejendommen.

Ifølge klagers egen sagsbeskrivelse (historik) konstaterer man et rottehul i juni måned 2023, det vil sige 8-9 måneder efter ejendommens overtagelse.

Det som klager supplerende har anført støtter således efter Domus Forsikrings opfattelse ikke antagelsen af og beviset for, at der pr. overtagelsesdagen var et dækningsberettiget forhold under den indtegnede ejerskifteforsikring."

Klageren har i brev af 31/7 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Hermed kommentarer på brev af 19/8-24 fra advokat ... som repræsenterer Domus Forsikring.

Modpart skriver:

det forhold at der måtte være rotter på ejendommen dags dato ikke udgør bevis for, at der på overtagelsesdagen var en dækningsberettiget skade på den af sagen omhandlede ejendom.

Vi har netop fået konstateret, at der var en dækningsberettiget skade på ejendommen ved overtagelse. Der er hakket hul i en nedgravet betonledning på grunden og ledningen er tilstoppet med grus. Rotter kommer og går, men hullet har været tilstede i årtier. Ved kamerainspektion og spuling af indre og overflade på Ø100 betonrør blev det afdækket, at betonrøret har et hakket hul,

som rotter kan benytte og at ledningen med tiden er blevet så tilstoppet, at en fuldstændig kamerainspektion ikke kunne udføres. Se bilag 2.

Modpart skriver videre:

Ifølge klagers egen sagsbeskrivelse (historik) konstaterer man et rottehul i juni måned 2023, det vil sige 8-9 måneder efter ejendommens overtagelse.

Til orientering er vi ... år og ... år ved køb af ejendommen i 2023. Og vi har Ingen erfaring med rotter i egen ejendom.

Dette er årsag til delay mellem overtagelse og anmeldelse af rotter.

Her er en uddybning af vores oplevelser med det voksende rottehul ved facade, som bringer os videre til hullet i betonledningen.

- I løbet af efteråret 2022 kunne vi konstatere, at stenbelægning med skiffersten synker let ved facade. (samme sted som rottesag i 2021)
- I februar 2023 undres vi over et lille hul ved facaden og stopper det til med skiffersten.
- I juni 2023 konstateres overfladerotter og vi anmelder til ... Kommune.

Modpart skriver også:

Af sagens bilag 5 kan det ses, at der primo 2021 har været rottefænger på besøg flere gange på ejendommen, men at sagen er blevet afsluttet i februar måned 2021 i forbindelse med, at rottefænger ved besøg på ejendommen ikke har kunnet registrere aktive rotter på ejendommen.

Vi gør opmærksom på sammenfald mellem årstal for sidste besøg af rottefænger og årstal hvor tidligere ejer sætter ejendommen til salg.

Rottefænger besøgte sidste gang ejendommen i 2021 og ejendommen blev sat til salg - i 2021.

Vores påstand er derfor, at rottehullet ved facade har været tildækket af sælger (som har haft ejendommen side 2006) for at skjule problemet på ejendommen."

Selskabet har i mail af 19/8 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Klager skriver i indlægget af 3. september 2024, at rottehullet ved facade har været tildækket af sælger, som har ejet ejendommen siden 2006, for at skjule problemet på ejendommen.

Hertil skal bemærkes, at et eventuelt sælgeransvar i forbindelse med den manglende oplysning om rotter på ejendommen er ejerskifteforsikringen og skadebegrebet uvedkommende.

Ejerskifteforsikringen er kun pligtig at erstatte i henhold til de fremlagte forsikringsbetingelser.

Domus Forsikring fastholder således, at klager ikke har dokumenteret, at der foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet basisdækningen ikke omfatter forhold på grunden uden for bygningen, samt at den udvidede dækning ikke dækker brønde, nedsivningsanlæg, faskiner, dræn og afløbsinstallationer."

Ankenævnet for Forsikring

8.

101716

Klageren har i brev af 31/7 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Der er nogle misforståelser i sagen som hermed afdækkes.

1) Årsagen til at sagen er endt som en sag hos FRIDA ejerskifteforsikring - nu Domus Forsikring Vores forsikringsselskab henviste til ejerskifteforsikringen, da sagen drejede sig om en gammel skade. TV inspektion har netop vist at bruddet på betonledningen er en gammel skade.

2) Dækning på den tegnede ejerskifteforsikring.

Ifølge police ... er der tegnet UDVIDET dækning i 10 år. Se bilag 1. Af policen fremgår i pkt. 21.4 at forsikringen dækker mellem bygning og skel:

Forsikringen dækker ulovlige kloak- og stikledninger udenfor en forsikret bygning og indtil ejendommens skel, hvis der i forbindelse med en rørskade på disse ledninger konstateres, at de ikke opfylder lovkravene på opførelses-/ udførelsestidspunktet.

Det er en betingelse for dækning, at dispensation fra kravet om lovliggørelse ikke kan opnås hos myndighederne.

Med henvisning til mulig lovliggørelse, så har ... kommune pålagt at hullet i betonledningen skal lukkes.

Se bilag 8.

... kommune vil altså ikke lovliggøre skaden på betonledningen."

Nævnets sekretariat skrev herefter den 22/11 2024 til selskabet og anmodede om yderligere oplysninger:

"Du har som bilag B fremlagt en mail af 21/12 2023 fra selskabet til [sagkyndig], det udarbejdede besigtigelsesrapporten, som klageren har fremlagt som bilag 2.

Vi ses imidlertid ikke have modtaget det svar, som [sagkyndig] har givet til selskabet. Du har som bilag D fremlagt et brev fra selskabet til klager, hvori der refereres til [sagkyndigs] svar.

Vi lægger derfor til grund, at [sagkyndig] har svaret på selskabets spørgsmål af 21/12 2023, og vi skal derfor anmode om, at besvarelsen fremlægges."

Selskabets advokat har efter i mail af 10/12 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Som sagens bilag F uploades mail af 8. januar 2024 med bemærkning fra [sagkyndig] (tilføjet med rødt til mail af 21. december 2023).

Bilag F er svaret på mailen af 21. december 2023 fremlagt som bilag B."

Klageren har i brev af 14/12 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Hermed to kommentarer på bilag F, som er fremsendt 10.12.24 fra advokat ... , som repræsenterer Domus Forsikring.

Ankenævnet for Forsikring

9.

101716

1) Spildevand uden tilknytning til kloaknet

Det gør os utrygge at [sagkyndig] nævner, at 'Pvc-ledningen er en regn- og spildevandsledning'. Pvc-ledningen ender nemlig ud i bruddet på betonledningen. Spildevand skal vel være direkte tilsluttet det kommunale kloaknet?

2) Slamsugning og spuling af betonrør

Vi er enige med [sagkyndig], som i mail til [selskabets medarbejder] af 8. januar 2024 skriver, at en fuldendt tv inspektion kræver en slamsuger sammen med tv operatøren."

Selskabet har i brev af 3/1 2025 til nævnet bl.a. anført:

"[Sagkyndig] har i det fremlagte bilag 4 bekræftet, at nærværende sag vedrører ejendommens regnvandsledninger.

Idet regnvandsledninger ikke er omfattet af forsikringsdækningen, mener indklagede ikke at være forpligtet at foranstalte eller afholde udgifter til en fuldendt TVinspektion."

Klageren har i brev af 23/1 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Vi er overraskede over at se sagens dokument nr. 4 igen, da dette ikke bidrager til yderligere belysning af sagen.

Derfor vil vi endnu engang komme med nye fakta i sagen.

Domus henviser igen til, at den betonledning, som vi ønsker repareret for at undgå rotter på matriklen, er en selvstændig regnvandsledning.

Men dette er ikke sandt.

Vi har netop udført en simpel test med den beskadigede betonledning: Ved at fylde vand i det huggede hul i betonledningen kan vi se, at der kommer vand i matriklens samlebrønd med nr. 029813F BK16.39, som er indtegnet på bilag 12 over kloakering i vores vej.

Rotter kan derfor frit bevæge sig gennem kloaknettet og ind på vores grund og komme ud af hullet i den omtalte betonledning.

Hvis forsikringsselskabets partner havde sendt vand igennem hullet i den ødelagte betonledning, så havde vi alle vidst, at betonledningen er en del af det kommunale kloaksystem. Men vi oplever, at dette fakta ikke understøtter Domus's strategi om at henvise til regnvandsledning.

Vi er unge førstegangskøbere og har derfor købt en dyr tiårig ejerskifteforsikring for at beskytte os mod skjulte fejl. Hullet i betonledningen er en skjult fejl, som vi ønsker at vores forsikring udbedrer."

Det fremgår af besigtigelsesrapport af 29/6 2023 indhentet af husforsikringen:

"Uautoriseret regnvandsbrønd ved trappenedgang til kælder. Betonrør er placeret oven på ø100 betonledning, i 100 betonledning er der hugget et hul for bortledning af vand. Der er ingen betonbund i brønder, kun sten og grus. Når der spules i rottehullet, kommer vandet ud i brønden ved betonledningen. ø100 Betonledning er ligeledes fyldt med sten og grus."

Det fremgår af sagkyndig besvarelse af 8/1 2024 på selskabets spørgsmål:

"Jeg vil gerne høre, hvad betonledningen anvendes til. Er det en kloakledning, regnvandsledning eller noget andet? Det er umiddelbart en regnvandsledning.

Er betonledningen ulovlig? Selve betonledningen er ikke ulovlig.

Hvor gammel er beton ledningen cirka, og har den været ulovlig ved dens opførelse? Der står desværre ikke nogen årstal på tegningen, men jeg tænker ejendommen er fra halvtredserne.

Hvor kommer PVC røret fra, og hvad bliver det anvendt til? Pvc-ledningen er en regn- og spildevandsledning, mon ikke pvc er lagt da tilbygning blev opført. (2003)

Når du spuler gennem rottehullet, kommer der vand i brønden ved betonledningen. Kommer vandet ud af hullet i betonledningen eller kommer det ud et andet sted fra? Der kommer vand op under betonbrønden og ind i brønden."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"4. Hvad dækker forsikringen

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

4.2. Ved skader forstås brud, lækage, deformering, 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.

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.

...

21. Udvidet dækning

21.4. Forsikringen dækker ulovlige kloak- og stikledninger udenfor en forsikret bygning og indtil ejendommens skel, hvis der i forbindelse med en rørskaade på disse ledninger konstateres, at de ikke opfylder lovkravene på opførelses-/ udførelsestidspunktet.

Det er en betingelse for dækning, at dispensation fra kravet om lovliggørelse ikke kan opnås hos myndighederne.

Ved kloakledninger forstås rør, der leder spildevand væk fra beboelsesbygningen. Rør, der bortleder overfladevand (nedbør), er ikke omfattet. Ved en stikledning forstås rør eller kabler mellem ejendommen og en hovedledning.

Brønde, nedsivningsanlæg, faskiner, dræn og afløbsinstallationer i øvrigt er ikke omfattet af dækningen."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, et enfamilieshus fra 1954, den 1/10 2022. De tegnede i den forbindelse ejerskifteforsikring med udvidet dækning. Hun anmeldte den 5/7 2023, at der på grunden var en betonledning, hvor der var hakket hul i og oven på hullet var der en betonbrønd. Der var ligeledes konstateret rotter på grunden, og at der var forbindelse mellem et rottehul tæt på facaden og betonledningen. Klageren ønsker "1) at der renses ud i betonledningen så der er fri gennemstrømning i kloak, 2) at hullet i kloakledningen lukkes, så rotter ikke søger op til overfladehul ved facade og 3) dækning af udgift af TV inspektion".

Selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at det ikke er dokumenteret, at der på overtagelsestidspunkt var et dækningsberettigende forhold. Selskabet har anført, at for så vidt angår basisdækningen, så dækker denne ikke forhold på grunden uden for husets fundament. For så vidt angår den udvidede dækning har selskabet anført, at en sagkyndig har vurderet, at betonledningen umiddelbart er en regnvandsledning, og at den ikke er ulovlig. Selskabet har anført, at forsikringen dækker ulovlige kloak- og stikledninger uden for en forsikret bygning, at der ved kloakledninger forstås rør, der leder spildevand væk fra beboelsesbygningen, og at rør, der bortleder nedbør, ikke er omfattet. Selskabet har anført, at klageren først konstaterede rottehullet 8-9 måneder efter overtagelse.

Klageren har anført, at "problemet består i, at der kommer rotter op ad det hul som er hugget i betonledningen. Vi gør endvidere opmærksom på, at der har været rotteproblemer på grunden før vi købte huset". Klageren har anført, at "vi anser at en kloakledning, hvor der er hugget hul i er en ulovlig kloakledning. ... Vi anser det for sandsynligt, at betonledningen med hullet i, er

forbundet til grundens samlebrønd ... pga. forgreningerne i samlebrønden. Samlebrønden er forbundet til byens kloakledninger og vi har konstateret rotter i samlebrønden".

Det fremgår af besigtigelsesrapport af 29/6 2023 indhentet af husforsikringen: "Uautoriseret regnvandsbrønd ved trappenedgang til kælder. Betonrør er placeret oven på ø100 betonledning, i 100 betonledning er der hugget et hul for bortledning af vand. Der er ingen betonbund i brønder, kun sten og grus. Når der spules i rottehullet, kommer vandet ud i brønden ved betonledningen. ø100 Betonledning er ligeledes fyldt med sten og grus".

Det fremgår af sagkyndig besvarelse af 8/1 2024 på selskabets spørgsmål: "Jeg vil gerne høre, hvad betonledningen anvendes til. Er det en kloakledning, regnvandsledning eller noget andet? Det er umiddelbart en regnvandsledning. Er betonledningen ulovlig? Selve betonledningen er ikke ulovlig. Hvor gammel er beton ledningen cirka, og har den været ulovlig ved dens opførelse? Der står desværre ikke nogen årstal på tegningen, men jeg tænker ejendommen er fra halvtredserne. Hvor kommer PVC røret fra, og hvad bliver det anvendt til? Pvc-ledningen er en regn- og spildevandsledning, mod ikke pvc er lagt da tilbygning blev opført. (2003) Når du spuler gennem rottehullet, kommer der vand i brønden ved betonledningen. Kommer vandet ud af hullet i betonledningen eller kommer det ud et andet sted fra? Der kommer vand op under betonbrønden og ind i brønden".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 21.4, at "forsikringen dækker ulovlige kloak- og stikledninger udenfor en forsikret bygning og indtil ejendommens skel, hvis der i forbindelse med en rørskade på disse ledninger konstateres, at de ikke opfylder lovkravene på opførelses-/udførelsestidspunktet. Det er en betingelse for dækning, at dispensation fra kravet om lovliggørelse ikke kan opnås hos myndighederne. Ved kloakledninger forstås rør, der leder spildevand væk fra beboelsesbygningen. Rør, der bortleder overfladevand (nedbør), er ikke omfattet. Ved en stikledning forstås rør eller kabler mellem ejendommen og en hovedledning. Brønde, nedsivningsanlæg, faskiner, dræn og afløbsinstallationer i øvrigt er ikke omfattet af dækningen".

Ankenævnet for Forsikring

13.

101716

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger 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 mulighed for 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 der efter nævnets opfattelse er behov for, at der foretages syn og skøn efter retsplejelovens regler, som på entydig måde kan klarlægge om og i givet fald, hvilken funktion betonledningen har, herunder om betonledningen fungerer som kloak og om der er forhold, der kan henføres til betonrøret, der er ulovlige, da brønde er undtaget dækning.

Nævnet bemærker, at nævnet ved kendelse nr. 102073 fandt, at regnvandsafledningsrør uden for bygningen, som er tilsluttet den offentlige kloak, kan karakteriseres som kloakledninger, og at regnvand anses som spildevand.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Ankenævnet *for* Forsikring

14.

101716

Klagegebyret tilbagebetales.



Jens Kruse Mikkelsen

formand