

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 2. april 2025 blev i sag nr. 102703:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med basisdækning. I klageskema af 3/12 2024 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Jeg vil gerne klage over Dansk Boligforsikrings afvisninger på Ejerskiftepolice ... Nu har vi haft taget afvisningen til efterretning og vi har forsøgt at leve i huset som det er.

Men nu vil hele familien flytte i desperation over at huset ikke fungerer, men vi kan jo ikke sælge et hus hvor samtlige VVS-installationer ikke virker!

Jeg vil derfor gerne klage over deres afvisninger da jeg ikke mener tilstanden vi lever i er OK, når man køber et ny renoveret hus. Det er meget vanskeligt som almindelig kunde at få brugt de rigtige ord og fagudtryk så forsikringsselskabet rent faktisk hjælper, så nu forsøger jeg at rejse sagen via jer og håber I kan bedømme den.

Afvisningen stater med at Dansk Boligforsikring afviser min anmeldelse om vand i kælderen med besked om at de ikke dækker at etablere en brønd på min grund, (brønden er placeret hos naboen) og at de ikke mener noget er ulovligt. Efter min mening forholder de sig slet ikke til problemet med vandet som kommer op af afløbene i vores kælder og ej heller til hvad som er lovligt eller ikke lovligt.

Vi mener at Ejerskifteforsikringen skal dække udbedring af manglende og væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer.

Der er tale om en bungalow fra 1927, med stueplan og fuld og tør kælder. Tidligere ejere som vi købte ejendommen af (i august 2023), har købt ejendommen, renoveret den og solgt den videre, de har umiddelbart ikke boet i den, da de har et andet hus et par hundrede meter nede af nabo-vejen.

Det nye badeværelse samt toilet i stueplan har afløb til septiktank, med tilkobling til sivebrønden, Køkkenet, bryggers i kælder og badeværelse i kælder, gulvafløb i kælder samt afløb i kælderhals har afløb til sivebrønden.

Den første nat vi sov i vores nye hus, var der et kraftigt regnvejr, og her blev kælderen oversvømmet af regnvand som kom op af gulvafløbene. Regnvandet kom fra afløbet i kælderhalsen og flød over i begge afløb inde i kælderen samt i brusekabinen. Sivebrønden kunne ikke følge med. Alle rør blev efterfølgende spulet og der er ingen forhindringer kun ophobning af vand i selve tanken.

Da køkkenafløb, opvaskemaskine, vaskemaskine, bryggersvask, håndvask og brusekabine, gulvafløb og kælderhalsafløb går direkte i sivebrønden, er den derfor stoppet til med fedtstoffer og ikke kan aflede tilstrækkeligt. (Sivebrønden er ikke tinglyst, og placeret på naboens matrikel.)

Siden har vi lavet en skadespræventiv sikkerhedsforanstaltning med en overdækkende plade over kælderhalsen, (som betyder vi ikke kan bruge den trappe uden besvær med at flytte pladen) så der ikke kommer regnvand i afløbet, men vi får dagligt oversvømmelser alligevel. Selv ét bad, eller én vask, eller køre opvaskeren én gang, så står vandet op over afløbene – og jo mere man bruger vand, jo højere står vandet over afløbene og ud på gulvene, naturligvis.

Der er også funktionsnedsættelse på det nye badeværelse i stueplan, her kan septiktanken ikke sende overskydende vand videre til sivebrønden, som derfor fylder tanken op, så den skal tømmes hele tiden, ellers kan vi ikke trække ud.

Dansk Boligforsikring siger også at 'det kan en kælder fra den årgang sagtens tåle', 'det sker der ingen skader ved', 'kælderen havde andre formål den gang', det er ikke ulovligt – og derfor er det ikke en skade eller risiko for skade i deres optik.

Men jeg mener at det er ulovligt og jeg mener at hverken det nye luft-tilvand anlæg, som nu er blevet tæret og blevet utæt og har en revne i tanken eller trætrappen til 1 sal, eller kælderdørene for den sags skyld, eller mine ting! Har godt af at soppe i spildevand!

Lige som jeg ikke tror på det er lovligt at skulle soppe igennem spildevand med gummistøvler på når jeg skal tømme vaskemaskinen! Og kælderen kan jo ikke anvendes til opbevaring hvis man har spildevand på gulvene hver dag!

Dét kan hverken være sundt for os eller for huset!

Det kan heller ikke være OK at hele huset lugter af afløb/kloak hver dag!

I 2022 har tidligere ejer renoveret badeværelset i kælderen og oprettet et nyt badeværelse i stueplan, nyt køkken i stueplan og oprettet nyt bryggers i kælderen og opsat luft-til-vand anlæg i kælderen. Alle disse forbedringer er ændringer og tilføjelser til eksisterende anlæg og bør derfor overholde gældende afløbslov BR18, jf. DS 432 Norm for afløbsinstallationer, hvor i der står, at

når man laver nye installationer og når man ændrer og tilføjer til eksisterende anlæg, skal man overholde gældende lov.

Vi mener ikke at BR18 er overholdt og vi mener derfor at de gener vi oplever bør udbedres af ejerskifteforsikringen.

I BR18 står:

§71 Afløbsinstallationer skal projekteres og udføres, så:

1) der ikke forekommer lugtgener, aflejringer eller oversvømmelse

4) utilsigtet ind- og udsivning undgås

10) der ved rørgennemføringer ikke spredes generende støj, fugt og lugt

11) de kan renses, betjenes og vedligeholdes i fornødent omfang. Renseadgang og komponenter, der kræver betjening, eftersyn eller vedligehold, skal være let tilgængelige, så dette kan ske på hensigtsmæssig og forsvarlig måde.

12) de holdes indenfor ejendommen

§76 Højvandslukke til sikring mod oversvømmelser (...) DS 432 Norm for afløbsinstallationer.

§77 Afløb for regnvand skal udføres, så bortledning, nedsivning eller vandsamling ikke medfører risiko for skader på bygninger eller bygningsdele eller andre ulemper

§81 Afløbsinstallationer og hovedafløbssystem må ikke tilføres stoffer, der kan skade eller forringe funktionen af afløbsinstallationer, hovedafløbssystem, renseanlæg eller recipient.

Og selv hvis man tjekker den i 1927 gældende afløbslov (Forskrifter vedrørende Afløb fra ejendomme, Afløbsregulativ 1924) så er forholdene i huset ikke lovlige, der står fx

§8B For saa vidt der i særlige Tilfælde meddeles Tilladelse til at føre Afløb fra en Ejendom ind over et andet Matr.Nr., skal Ledningernes Beliggenhed sikres ved tinglæst Deklaration.

§17 Afløb, der er saa lavt beliggende, at Oversvømmelse gennem dem kan befrygtes, skal forsynes med Skyder eller andre Lukker af en af Myndighederne godkendt Form (jf. §3f)

§ 19. a) Nedløbsbrønde forsynede med Samlegrube og med Vandlaas med 70 mm dybt Vandlukke anbringes overalt, hvor det efter Myndighedernes Skøn er ønskeligt, at de i Afløbsvandet indeholdte, faste Stoffer, Blade, Fedt eller lignende bundfældes eller tilbageholdes af Vandlukket, og hvor det er ønskeligt at etablere et ekstra Vandlukke. Afløbet fra en Nedløbsbrønd med Vandlaas maa ikke føres til en anden Nedløbsbrønd.

§36 Afløbet fra Kældernedgange og Lysgange føres gennem en med fast Metalrist forsynet 10 cm Jertragt til en Nedløbsbrønd for Tagvand eller Overfladevand. Hvis der føres Spildevandsafløb til Brønden, skal Afløbet i Kældernedgangen forsynes med en glaseret Vandlaas.

m) K ø k k e n a f l ø b (jfr. §§ 1 c og 18). Hvor Myndighederne paa Grund af Kloakernes eller Hovedrecipientens Beskaffenhed. nærer Betænkelighed ved, at Køkkenafløbet ledes direkte til Afløbsledningerne, kan det forlanges, at Afløbet føres til en Nedløbsbrønd for at tilbageholde Fedt og andre Urenheder, og naar det maatte ønskes, kan Tilladelse til Anbringelse af en saadan Brønd forventes.

Vi mener at når man køber et hus med et nyt køkken, et nyt bryggers, et nyt badeværelse og et ny renoveret badeværelse, så skal disse være fuldt funktionsdygtige og overholde gældende lovgivning.

-Og hvis de ikke er fuldt funktionsdygtige og ej heller overholder gældende lov, så skal ens ejerskifteforsikring dække, så husets nyetablerede/nyistandsatte faciliteter er funktionsdygtige, som man

forventer de er, når man køber et ny renoveret hus!

Husets kælderafløb ikke sikret mod tilbageløb hvilket de burde være, Husets afløb er ikke sikret mod regnvand fra kælderhalsen hvilket det burde være og alle husets nye afløb er koblet på et gammelt ikke funktionsdygtigt anlæg, så selv hvis forsikringen kun dækker til husets mure, så er der åbenlyse fejl her.

Tilstanden gør huset meget vanskeligt at sælge uden store tab, da selve husets brugsværdi er væsentligt nedsat fordi huset ikke er funktionsdygtigt.

Jeg vedhæfter billeder, plantegninger og salgsmateriale samt den korrespondance vi har haft med forsikringsselskabet."

Selskabet har den 2/1 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører ejendommens opstigende vand i gulvafløb i kælderen samt manglende fedtudskiller på grunden, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at manglende funktion af afløbet i kælderen skyldes forhold ved grunden, hvilket ikke er muligt at få dækket af en ejerskifteforsikring samt klager heller ikke har påvist, at forholdet udgjorde en ulovlig VVS-installation på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen opført i 1927 beliggende ... den 1. august 2023. I forbindelse med handlen tegnede klager en 10-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 1. maj 2023.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A og tilstandsrapport som bilag B.

Den 6. september 2023 anmeldte klager, at to gulvafløb afvandede til en sandfangsbrønd og at der kom vand op af afløbene i kælderen. Skadeanmeldelsen fremlægges som bilag C.

Sammen med anmeldelsen vedlagde klager fotos (bilag D).

Den 15. september 2023 afviste DBF dækning, hvorefter klager den 18. september 2023 fremsendte en indsigelse (bilag E).

DBF's VVS-konsulent gennemgik efterfølgende anmeldelsen og notat fra konsulenten fremlægges som **bilag F**. De lovbestemmelser, som der henvises i notatet, fremlægges som **bilag G**. På baggrund af konklusionerne i notatet, fastholdt DBF afgørelsen den 11. december 2023, hvorefter klager samme dag fremsendte sine kommentarer (**bilag H**).

DBF's VVS-konsulent besigtigede efterfølgende det anmeldte forhold den 14. december 2023 og udarbejdede dagen efter et besigtigelsesnotat (**bilag I**). Ved besigtigelsen blev der udarbejdet en TV-inspektion af afløbet. Fotos og skitse, som der henvises til i notatet, fremlægges som **bilag J**.

Den 19. december 2023 fastholdt DBF afgørelsen, da årsagen til der stod vand op i kælderen fra afløbet skyldtes en tilstoppet stikledning på grunden. Klager fremsendte herefter samme dag en indsigelse inkl. fotos (bilag K).

Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 21. februar 2024 fastholdt dækningsafslaget. Korrespondance fremlægges som bilag L.

Til brug for DBF's interne klageafdelings behandling af sagen, blev der den 21. februar 2024 indhentet supplerende oplysninger fra DBF's VVS-konsulent (bilag M).

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække udbedring af manglende og nedsat funktion af vvs-installationerne i og under de forsikrede bygninger samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. august 2023 var forhold ved ejendommens VVS-installationer, som udgjorde manglende eller væsentligt nedsat funktion i eller under de forsikrede bygninger (til yderside af bygningens fundament) eller ulovlige vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger jf. vilkårenes pkt. 3.2.

Hertil er det en betingelse for dækning, at årsagen til forholdet ikke befinder sig på grunden jf. vilkårenes pkt. 2.2.

Der er tale om ejendom opført i 1927. Kælderens ydervægge er udført af beton og teglsten og gulvet er udført i beton. Afløbet i kælderen er ført over til en septiktank, som løber til en sivebrønd.

DBF's besigtigelseskonsulent har i forbindelse med besigtigelsen konstateret ved en TV-undersøgelse (bilag I), at afløbet stopper til 11 meter ude på grunden. Konsulenten vurderer, at årsagen til der kommer vand op af gulvet ved afløbet i kælderen skyldes netop denne tilstopning af stikledningen.

Når tilstopningen af afløbet og dermed årsagen til der kommer vand op gennem afløbet befinder sig udenfor grunden er forholdet ikke dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 2.2. samt 3.2.

Klager gør gældende, at afløbsinstallationen er ulovlig, da der mangler en fedtudskiller.

Afløbet er det oprindelige fra husets opførelse i 1927. På daværende tidspunkt var der ikke krav til etablering af en fedtudskiller, ved etablering af et afløb i en kælder.

Den omstændighed, at der på opførelsestidspunktet ikke blev etableret en fedtudskiller, udgør derfor ikke en dækningsberettigende skade jf. vilkårenes pkt. 3.2.

Såfremt ankenævnet finder, at manglende fedtudskiller, udgør en ulovlig VVS-installation i ejerskifteforsikringens forstand, oplyser konsulenten, at udbedring af forholdet sker ved montering af en fedtudskiller, som placeres på afløbet udenfor bygningen (bilag M).

Når udbedringen af forholdet sker ved etablering af en installation udenfor bygningen, er der heller ikke dækning af den grund.

DBF finder samlet ikke, at klager har påvist, at der er manglende funktion eller nedsat funktion/ ulovlige VVS-installationer, som skyldes forhold ved ejendommen til og med ydersiden af bygnings fundament eller en ulovlig VVS-installation og DBF fastholder, at det anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 2.2. samt 3.2.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i meddelelse af 8/1 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg fastholder klagen, da de tydeligvis fortsat ikke svarer på selve hovedproblemet, men mener at jeg klager over 'Klager gør gældende, at afløbsinstallationen er ulovlig, da der mangler en fedtudskiller.' De forholder sig heller ikke til at der er tale om nye installationer. Fedtudskilleren er IKKE hovedproblemet men er naturligvis også en fejl. Det er heller ikke korrekt at afløbsledningen var stoppet, der stod (og står) vand i brønden ja, men der var INGEN forhindringer, men vandet siver ikke fra sivebrønden men ophobes pga. fedtet som har stoppet brønden til. Jeg mener at hovedproblemet er inde i huset, for selv om jeg skifter sivebrønden ud med en ny brønd som kan aflede vandet, så vil der FORTSAT kunne komme vand op af mine gulvafløb fx fra regnvand fra kælderskakten, eller næste gang brønden stopper til pga. fedtet fra køkkenet. Så årsagen til at der KAN komme vand op af mine afløb er at afløbene IKKE er sikret mod dette, årsagen til at der KOMMER vand op af afløbet er, at den manglende fedtudskillelse fra køkkenet har tilstoppet brønden, som dermed løber fuld og sender vandet retur og ind i huset og op igennem afløbene og ud på gulvet. Jeg har i min klage med henvisning til afløbslove påvist, at hverken ifølge reglerne fra 1927 eller reglerne fra i dag må det kunne ske, at vand kommer op af afløb. Jeg mener fortsat at husets installationer skal overholde afløbsloven og at mit hus skal være fuldt funktionsdygtigt også hvad angår afledning af vand."

Nævnet har fået forelagt bilag, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af selskabets besigtigelsesnotat af 15/12 2022 fremgår bl.a.:

"ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:

Der er tre tagedløb der ikke afvander til sandfangsbrønd. Uden for bygning 2.2-Behandles ikke yderlige. Desuden er der to gulvafløb som afvander i sandfangsbrønd. Uden for bygning 2.2 Behandles ikke yderlige. Vand står op/tilbage i kælderafløb. 2.2

...

BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:

Konstruktion/opbygning:

Afløb fra huset/kælder løber ned over haven. Stoppet og kan ikke undersøges.

Beskrivelse:

Ankenævnet for Forsikring

7.

102703

Afløbet er forsøgt undersøgt med tv. Foto 1-6. Det er kørt tv fra gulvafløb i badeværelse i kælder. Ved ca 3 m køres der under vand. Foto 6 viser ca 11 m. Det er ude på grunden. Vandet står op af afløbet inde i kælder Foto 20, som er det laveste punkt i kælder. Fr FT er ikke enig i der er et forhold ude på grunden. Men årsagen er ude på grunden, JF. tv-inspektion.

Konklusion:

Afløbet stopper ude på grunden og vandet står op inde i kælder

Alderen på det skadede:

Ukendt – op førings år 1927

Er der manglende/væsentlig nedsat funktion af vvs-installationen?:

Ja – vandet står op inde i kælder. Basisdækning

Er vvs-installationen lovlig/sædvanlig på udførelses- og opførelsestidspunktet?:

Ja – Ud fra det jeg kan se.

Er der følgeskader?:

Nej – beskidt gulv/Ft taler om vandet har stået op i kælder og de har sat tilg op på paller.

Omhandler forholdet ulovlige kloak- eller stikledninger udenfor bygningen?:

Ja – Det er stikledning ude på grunden der er stopper/er skadet.

Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?:

Ja det må formodes."

Af klagerens e-mail af 21/1 2024 fremgår bl.a.:

"Vores husforsikring bad os få et Kloakfirma ud til at se på årsagen og vi fik gennemgået afløbene og vi fik spulet hele systemet. Kloakfirmaet forklarede os at afløbene var lavet forkert og at vi derfor skulle melde det til ejerskifteforsikringen.

Efter en helt urimelig lang sagsbehandlingstid, og afvisninger på stribe er det hele tiden os som kunde som selv som skal finde ud af hvordan tingene hænger sammen, vi skal formulere det med fagtermer, vi skal selv læse lovgivning og finde ud af hvad man må og ikke må, der er tale om virkelig dårlig vejledning og håndtering!

Afvisningen som I giver os, går på at der står vand i sivebrønden 11 meter ude, så årsagen til oversvømmelserne er uden for huset.

Men ÅRSAGEN til at sivebrønden er stoppet er jo netop at køkkenafløbet inde i huset er ført på afløbet som går DIREKTE på sivebrønden, hvilket giver fedt aflejringer som gør at sivebrønden stopper til - hvilket man IKKE må, uden om en køkkenbrønd eller en septiktank, netop for at frasortere fedt, da det forhindrer nedsivning.

Røret fra køkken til afløb ses i kælderen og er produceret i 2021, det kan man se på det og det er derfor monteret efter denne dato, da de tidligere ejere har lavet nyt køkken i huset, hvilket de har gjort i den korte periode de ejede huset, før vi overtog det.

Ankenævnet *for* Forsikring

8.

102703

Vi mener derfor vi har købt et hus med et helt nyt køkken med en helt ny og ukorrekt og ulovlig afløbsinstallation fra køkkenet, som giver gener til samtlige afløb i kælderen og i vores sivebrønd og det forventer vi naturligvis at vores ejerskifteforsikring dækker og udbedrer, så husets afløb fungerer korrekt, det er mod den slags overraskelser man tegner en ejerskifteforsikring!"

Ankenævnet for Forsikring

9.

102703

Af e-mail af 21/2 2024 fra selskabet skal klageren fremgå bl.a.:

"Jeg forstår jeres klage således, at denne vedrører manglende køkkenbrønd/fedtadskiller på den ledning fra kælderen som fører gråt spildevand mod sivebrønden.

Der er enighed om, at køkkenafløbet er koblet på den oprindelige ledning ved kælderen.

Køkkenafløbet har formegentlig tidligere gået ud gennem væggen og været koblet på en fedtadskiller inden røret blev ført på ledningen ude på grunden. Der er ikke noget ulovligt i at spildevand fra hhv. køkken, bryggers mm. føres på samme ledning, men det er korrekt, at der bør være en brønd/fedtadskiller eller lignende inden afløbet rammer sivebrønden.

Løsningen på problemet vil i derfor i dette tilfælde være, at der etableres en brønd eller lignende til fedtadskillelse et sted på ledningen, inden denne rammer sivebrønden. Dette vil være et forhold,

som ikke kan dækkes under jeres ejerskifteforsikring - dels fordi vi ikke dækker etablering af brønde

og lignende, og dels fordi der ikke er noget ulovligt ved selve vvs-installationerne i ejendommen, jf.

betingelsernes pkt. 2.2 og pkt. 3.2."

Af e-mail af 21/2 2024 fra selskabets VVS'er til selskabet fremgår bl.a.:

"Løsning: Da afløbet fra køkken/hele huset - wc som er ført over septiktank, løber til siv brønd, skal der monteret en fedtudskiller, som placeres på afløbet uden for bygning. Anslået 40000 kr. Selve stikledningen fra huset og til siv brønd, skal spules og efterses med tv for skader/rødder mm da den er skyld i opstuvning, som giver oversvømmelse i kælder. Tv spuler 3500 kr. Udskiftning af 5 m 15000 kr."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"2.2

Forsikringen omfatter ikke udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold som ikke er omfattet af huseftersynet, for eksempel indretninger uden for selve bygningen, såsom vandstik, omfangsdræn, faskiner og kloak-anlæg. Forhold uden for bygningerne er ikke omfattet af forsikringen.

...

3.2

Forsikringen dækker:

- udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer i eller under de forsikrede bygninger (til yderside af bygningens fundament)
- lovgiggørelse af vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses- /opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet."

Nævnet har fået forelagt fotografier fra TV-inspektion og af installationer i ejendommen og vand ved kælderafløb og trappeskakt.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er fra 1927. Afløbet er ført til en septiktank, som løber til en sivebrønd på naboejendommens matrikel. Klageren overtog ejendommen den 1/8 2023, og den 6/9 2023 anmeldte klageren, at der kom vand op af afløbene i kælderen. Selskabets VVS'er besigtigede ejendommen og foretog TV-inspektion den 14/12 2023. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forhold ved grunden ikke er dækket. Klageren ønsker, at selskabet dækker udbedring af manglende og væsentlig nedsat funktion af vvs-installationerne i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovliggørelse af de ulovlige forhold ved sådanne installationer. Klageren har anført, at de ikke kan trække ud på badeværelset i stueplan, medmindre septiktanken tømmes hele tiden. Vandet står op over afløbene efter et enkelt bad eller brug af vaskemaskine/opvaskemaskine. Jo mere man bruger vand, jo højere står vandet over afløbene og ud på gulvene. Klageren har anført, at også regnvand fra afløbet i kælderhalsen flyder over i to afløb og en brusekabine i kælderen. Klageren har anført, at selve afløbsledningen ikke er stoppet. Vandet siver ikke fra sivebrønden på grund af ophobet fedt i brønden. Klageren har anført, at hovedproblemet findes inde i huset, idet der – uanset om sivebrønden udskiftes – fortsat kan komme vand op ad gulvafløb ved eksempelvis regnvand i kælderskakten eller næste gang brønden stopper på grund af fedt fra køkkenet. Klageren har anført, at "årsagen til at der KAN komme vand op af mine afløb er at afløbene IKKE er sikret mod dette ... hverken ifølge reglerne fra 1927 eller reglerne fra i dag må det kunne ske, at vand kommer op af afløb. Jeg mener fortsat at husets installationer skal overholde afløbsloven". Klageren har anført, at den tidligere ejer i 2022 renoverede badeværelset i kælderen, oprettede et nyt badeværelse i stueplan, nyt køkken i stueplan og nyt bryggers i kælderen. Alle disse forbedringer er ændringer og tilføjelser til eksisterende anlæg og bør derfor overholde gældende afløbslov BR18, jf. DS 432 Norm for afløbsinstallationer, hvori der står, at når man laver nye installationer og når man ændrer og tilføjer til eksisterende anlæg, skal man overholde gældende lov. Klageren har med henvisning til BR18 § 71.1, 71.4, 71.10, 71.11, 71.12 og §§ 76, 77 og 81 anført, at BR 18 ikke er overholdt. Kælder afløbet er ikke sikret mod tilbageløb, husets afløb er

Ankenævnet for Forsikring

11.

102703

ikke sikret mod regnvand fra kælderhalsen, og alle husets nye afløb er koblet på et gammelt ikke funktionsdygtigt anlæg. Klageren har med henvisning til Forskrifter vedrørende Afløb fra ejendomme, Afløbsregulativ 1924 §§ 8B, 17, 19.a, 36 anført, at forholdene i huset heller ikke er lovlige efter afløbsloven gældende i 1927. Selskabet har anført, at afløbet ifølge tv-inspektionen stopper til 11 meter ude på grunden, og at tilstopningen er årsagen til, der kommer vand op af afløbet i kælderen. Selskabet har anført, at det ikke er ulovligt at spildevand fra hhv. køkken, bryggers mm. føres på samme ledning, men der bør være en brønd/fedtadskiller eller lignende inden afløbet rammer sivebrønden. Selskabet har anført, at der i 1927 ikke var krav til etablering af en fedtudskiller ved etablering af et afløb i en kælder, og at en fedtudskiller skal placeres i tilknytning til afløbet uden for bygningen.

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 15/12 2022, at "Afløbet er forsøgt undersøgt med tv. Foto 1-6. Det er kørt tv fra gulvafløb i badeværelse i kælder. Ved ca. 3 m køres der under vand. Foto 6 viser ca. 11 m. Det er ude på grunden. Vandet står op af afløbet inde i kælder Foto 20, som er det laveste punkt i kælder. Fr FT er ikke enig i der er et forhold ude på grunden. Men årsagen er ude på grunden, JF. tv-inspektion".

Det fremgår af e-mail af 21/2 2024 fra selskabets VVS'er, at "Da afløbet fra køkken/hele huset - wc som er ført over septiktank, løber til siv brønd, skal der monteret en fedtudskiller, som placeres på afløbet uden for bygning. Anslået 40000 kr. Selve stikledningen fra huset og til siv brønd, skal spules og efterses med tv for skader/rødder mm da den er skyld i opstuvning, som giver oversvømmelse/se i kælder. Tv spuler 3500 kr. Udskiftning af 5 m 15000 kr."

Det fremgår af BR18 § 71, at "Afløbsinstallationer skal projekteres og udføres, så: 1) der ikke forekommer lugtgener, aflejringer eller oversvømmelse ... 4) utilsigtet ind- og udsivning undgås ... 10) der ved rørgennemføringer ikke spredes generende støj, fugt og lugt 11) de kan renses, betjenes og vedligeholdes i fornødent omfang. Renseadgang og komponenter, der kræver betjening, eftersyn eller vedligehold, skal være let tilgængelige, så dette kan ske på hensigtsmæssig

og forsvarlig måde. 12) de holdes indenfor ejendommen".

Det fremgår af BR18 § 76, at "Højvandslukke til sikring mod oversvømmelser, der installeres i eller uden for bygningen, skal udføres i overensstemmelse med tabel 4.6.1 i tillæg 1 til DS 432:2009 Norm for afløbsinstallationer".

Det fremgår af BR18 § 77, at "Afløb for regnvand skal udføres, så bortledning, nedsivning eller vandansamling ikke medfører risiko for skader på bygninger eller bygningsdele eller andre ulemper, f.eks. gener for trafik".

Det fremgår af BR18 § 81, at "Afløbsinstallationer og hovedafløbssystem må ikke tilføres stoffer, der kan skade eller forringe funktionen af afløbsinstallationer, hovedafløbssystem, renseanlæg eller recipient".

Det fremgår af afløbsregulativ 1924 § 17, at "Højvandslukker. a) Afløb, der er så lavt beliggende, at oversvømmelse gennem dem kan befrygtes, skal forsynes med skyder eller andre lukker af en af myndighederne godkendt form (jfr. § 3 f)".

Det fremgår af afløbsregulativ 1924 § 19 a, at "Nedløbsbrønde. a) Nedløbsbrønde forsynede med samlegrube og med vandlås med 70 mm dybt vandlukke anbringes overalt, hvor det efter myndighedernes skøn er ønskeligt, at de i afløbsvandet indeholdte faste stoffer, blade, fedt eller lignende bundfældes eller tilbageholdes af vandlukket, og hvor det er ønskeligt at etablere et ekstra vandlukke. Afløbet fra en nedløbsbrønd med vandlås må ikke føres til en anden nedløbsbrønd".

Det fremgår af afløbsregulativ 1924 § 36, at "I. Afløbet fra Kældernedgange og Lysgange føres gennem en med fast Metalrist forsynet 10 cm Jertragt til en Nedløbsbrønd for Tagvand eller Overfladevand. Hvis der føres Spildevandsafløb til Brønden, skal Afløbet i Kældernedgangen

forsynes med en glaseret Vandlaas ... m) K ø k k e n a f l ø b (jfr. §§ 1 c og 18). Hvor Myndighederne paa Grund af Kloakernes eller Hovedrecipientens Beskaffenhed nærer Betænkelighed ved, at Køkken afløbet ledes direkte til Afløbsledningerne, kan det forlanges, at Afløbet føres til en Nedløbsbrønd for at tilbageholde Fedt og andre Urenheder, og naar det maatte ønskes, kan Tilladelse til Anbringelse af en saadan Brønd forventes. Afløbet fra indtil 3 stk. køkkener føres da til en mindst 30 cm nedløbsbrønd. Ved større antal køkkener benyttes en 30X45 cm beton-nedløbsbrønd. Samlingen mellem vandlåsen og afløbstuden på støbejernsvaske skal tættes med asfaltkit eller mønjekit. Afløbet skal i vaskene være dækket med en af myndighederne godkendt anordning med rist. Sker afløbet gennem bundventil skal denne forsynes med fast dobbeltkryds (se fig. 28), og vaske, hvis afløb kan lukkes med prop, skal forsynes med overløb".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 2.2, at forsikringen ikke omfatter udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold som ikke er omfattet af huseftersynet, for eksempel indretninger uden for selve bygningen, såsom vandstik, omfangsdræn, faskiner og kloakanlæg. Forhold uden for bygningerne er ikke omfattet af forsikringen. Det fremgår af punkt 3.2, at forsikringen dækker udbedring af manglende eller væsentlig nedsat funktion af vvs-installationer i eller under de forsikrede bygninger (til yderside af bygningens fundament). Lovliggørelse af vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger, såfremt disse var ulovlige på udførelses- /opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet.

Nævnet bemærker, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er grundlag for at kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er påvist manglende eller væsentlig nedsat funktion af VVS-installationerne i eller under de forsikrede bygninger. Som sagen foreligger op-

Ankenævnet for Forsikring

14.

102703

lyst, må nævnet lægge til grund, at det er forhold ved sivebrønden uden for bygningen, der medfører opstigningen af vand gennem kælderafløb, hvilket ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 2.2.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke har dokumenteret, at manglende fedtudskiller udgør en ulovlig installation, idet nævnet bemærker, at der i afløbsregulativet 1924 § 36 m ikke fremgår et krav om fedtudskiller. Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på VVS-konsulentens udtalelse om, at en fedtudskiller skal placeres på afløbet uden for bygning, hvilket ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 2.2.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klageren ikke ved sagkyndig udtalelse har godtgjort, at der er forhold ved vvs-installationer efter sælgers renovering af eksisterende badeværelse og etablering af et nyt badeværelse, køkken og bryggers, der er ulovlige – herunder hvilke konkrete ændringer i hvilke installationer, der medfører, at forholdene skal vurderes efter BR-18 og hvori ulovlighederne konkret består. Nævnet finder det ikke dokumenteret, at det forhold, at afløbene ikke er "sikret mod" opstigende vand - eller at nye afløb er koblet på et gammelt ikke funktionsdygtigt anlæg - i sig selv udgør ulovlige VVS-installationer.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Peter Thønnings

Ankenævnet *for* Forsikring

15.

102703