

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 19. november 2025 blev i sag nr. 102809:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 19/12 2024 har klagerens repræsentant bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi har købt huset pr. 01.07.2021 (Ejer ...).

Har tegnet udvidet ejerskifteforsikring som dækker skjulte fejl på rør og stikledinger udover hvad der alene er i huset. på ejendommen er mini rensningsanlæg etableret i 2019 - dette er lovbestemt, idet vi ikke har mulighed for kloakering.

Årligt skal vi betale for tømning af bundfaldstank (det brune fra WC mv), samt få testet vandkvaliteten af vores anlæg.

August-oktober 2023 bliver jeg opmærksom på at vores anlæg ikke fungerer efter hensigten og loven, idet WC og spildevand IKKE er tilsluttet. Nabo har samme anlæg og han har noget brunt i sit anlæg.

Hertil har vi senere konstateret, at vores dræn på grunden stoppes pga det brune vand mv som burde opsamles i vores rensningsanlæg. Hertil oplyser kommunen, at hvis vores udledning er for høj vil vi få et påbud om, at bringe vores mini-rensningsanlæg i orden efter loven og hensigten.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dækning af omkostninger til at gøre vores mini rensningsanlæg lovligt"

Selskabet har den 27/1 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vi har modtaget vores forsikringstager klage om afvist dækning for tilslutning af spildevandsledning til minirensningsanlæg.

Sagens fakta

Oplysninger om ejendommen

Ejendommen er et enfamilieshus opført i 1890. Vores forsikringstager [klager] overtager ejendommen på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 18. maj 2021 (bilag A) og tegner udvidet ejerskifteforsikring en 10 års periode pr. 1. juli 2021 (bilag B). Forsikringsbetingelser nr. 2535005 er gældende (bilag C).

Overordnet sagsforløb

Klagers ejendom er ikke tilsluttet offentlig kloakering. Ejeren af ejendommen har som grundejer derfor selv håndteret afledning af spildevand, jf. lovgivningen. Vi forstår, at spildevand er afledt til brønd, men der i 2019 blev etableret et minirensningsanlæg på ejendommen.

Den 20. oktober 2023 anmelder klager, at sort spildevands ledning ikke er tilsluttet minirensningsanlæg. Vi forstår, at sort/gråt spildevand afledes til den gamle brønd.

Forholdet konstateres ved slamsugning af minirensningsanlægget, hvor der ikke ses sort eller grå spildevand. Observationen bekræftes ved test af vandkvaliteten, jf. testresultater bilagt klagen.

Klager ønsker dækning til omlægning/tilslutningen af ledningen til minirensningsanlægget. Den udvidet dækning for kloak- og stikledning, dækker alene lovliggørelse af ledning, hvis ulovligheden har medført væsentlig nedsat funktion, hvilket ikke er tilfældet, da ledningen ikke har drift- eller funktionsforstyrrelser.

For et mere detaljeret sagsforløb henviser vi til svar fra Klageansvarlig Enhed af 6. november 2024 (bilag klagen).

Vores vurdering

Indledningsvist skal vi anføre, at det er sikrede, som skal dokumentere eller sandsynliggøre, at der er tale om en dækningsberettigende skade, jf. almindelig forsikringsretlige principper.

Derudover skal vi bemærke, at Huseftersynsordningen ikke omfatter installationer udenfor bygningen, hvor det anmeldte, ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens basisdækning, jf. også forsikringsbetingelsernes punkt 17, litra f.

Under ejerskifteforsikringens udvidet dækning punkt 27, dækkes:

'Ulovlige kloak- og stikledninger

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

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

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

...

Som det fremgår af bestemmelsens først led/afsnit, er det en forudsætning for dækning, at kloakledningen dels er ulovlig, dels at ulovligheden har medført væsentlig nedsat funktion. Ved kloakledninger forstås ledninger, som bortleder spildevand.

Det kan herefter fastslås, at det er et krav, at ulovligheden konkret har medført væsentlig nedsat funktion.

Klager har ikke oplyst om drift- eller funktionsforstyrrelser for på kloakledningen, hverken for selve ledningen eller i forbindelse med afledning af spildevand fra bygningen siden klager overtog ejendommen i 2021.

På samme måde oplyser kloakmester ([netværkshåndværker]), at der ikke er konstateret funktionsnedsættelse, og dette heller ikke er årsag til at der skal etableres forbindelse til minirensningsanlægget, jf. telefonsamtale med skadeafdelingen samt mail til klager af 9. april 2024 (bilagt klagen), hvor det anføres 'Vi kan ikke sige der er tale om funktionsnedsættelse, men det er ikke derfor, det skulle etableres for.'

Vi må fastslå, at kloakledningen er fuldt funktionsdygtig. Vi kan desuden forstå, at skadeafdelingen har afholdt omkostninger til slamsugning af brønd hvortil det grå/sorte spildevand afledes til.

Der er heller ikke oplysninger om drift- eller funktionsforstyrrelser forud for klagers overtagelse af ejendommen.

Vi skal præcisere, at dækningen under forsikringsbetingelsernes punkt 27 alene gælder for selve kloakledningen. Minirensningsanlægget – eller andre brønde mv. – er undtaget fra dækning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 17, litra f og 27.

Herefter må vi fastholde, at det forhold, at gråt/sort spildevand afledes til den gamle brønd og ikke til minirensningsanlægget, er ikke udtryk for ulovlighed, som har medført væsentlig nedsat funktion i forsikringsbetingelsernes forstand.

Vi har fuld forståelse for klagers ønske om at etablere forbindelse til minirensningsanlægget for gråt/sort spildevand, hvilket kan ske ved en mindre omlægning af den eksisterende ledningen. Ønske om at omlægge kloakledning opfylder ikke dækningsbetingelsen i forsikringsbetingelsernes punkt 27."

Klagerens repræsentant har i kommentar af 28/1 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Der henvises til [netværkshåndværker] som dels først afviste sagen via en skrivebordsvurdering. Ved besigtigelse 02.02.2024 konstaterede medarbejderen, at det var noget klamp der var lavet - intet var korrekt lavet. At anlæg aldrig har fungeret efter hensigten - intet brunt vand bliver rensat som loven kræver. At vi befinder os i en gråzone.

At vi blev opmærksomme på nævnte fejletablering skyldes en tilstoppet køkkenbrønd i august 2023 som ad flere omgange var løbet over hvis vandhanen løb ved fx kartoffelskylling. Denne

kloak er ifølge medarbejder fra [netværkshåndværker] også ulovlig, og burde være tilsluttet minirensningsanlæg (en funktionsnedsættelse!).

Årsagen til minirensningsanlæggets etablering i 2019 skyldes manglende kloakering. Hvorfor kloakering? At kvælstof fra det brune vand skal fjernes før det forlader vores grund. Jeg vil antage, at dette er ulovligt når kommunen oplyser, at såfremt et lovbettinget anlæg ikke fungerer efter hensigten kan kommunen give os et påbud."

Selskabet har i brev af 20/2 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Det forhold, at tidligere ejer har valgt ikke at tilslutte ledning som afleder sort/brunt spillevand til minirensningsanlægget, men har bevaret den eksisterende løsning, er ikke udtryk for ulovlighed. Forholdet er heller ikke udtryk for at den eksisterende løsning ikke skulle være funktionsdygtigt.

For så vidt angår køkkenbrønden er det almindeligt og sædvanligt, at brønde og ledninger i det hele lejlighedsvis skal skylles igennem, da der i modsat fald er risiko for at de stopper til. Et sådan forhold er ikke udtryk for ulovlighed, som har medført væsentlig nedsat funktion på ledningen fra brønden.

På samme måde er det heller ikke en ulovlighed, som har medført væsentlig nedsat funktion, at tidligere ejer har valgt ikke at tilsluttet køkkenbrønden til minirensningsanlægget, men bevaret den eksisterende løsning.

I den forbindelse kan det oplyses, at sådan arbejder kan ske 'etapevis' ex. af økonomiske hensyn.

For så vidt angår klagers bemærkninger om kloakering skal vi oplyse, at ejendommen er beliggende i en zone, som ikke er omfattet af den offentlige kloakering. Ejendommen har siden opførelsen skulle håndtere sort-/brunt spildevand, hvilket bl.a. er sket ved de eksisterende brønde mm.

Vi er bekendt med at minirensningsanlægget blev etableret i 2019 i forbindelse med andet ombygningsarbejde på matriklen og på tidligere ejers initiativ. Ejendommen havde forud for etableringen af minirensningsanlægget en fungerende løsning, denne løsning er fortsat fungerende.

I det hele fastholder vi, at det autoriserede kloakeringsfirmaet ikke har afdækket ulovligheder, som har medført væsentlige nedsat funktion på ejendommens ledninger."

Klagerens repræsentant har i brev af 12/5 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har følgende kommentarer til høringsvar 2 fra GF:

- GF nævner, at tidligere ejer har valgt ikke, at tilslutte sort/brunt spildevand til minirensningsanlæg, men har bevaret den eksisterende løsning!!!
 - Hvorfor skulle de vælge at lade være?
 - Ejendommen er omfattet af påbud om forbedret spildevand.
 - Tidligere ejer har ansøgt, og fået godkendt minirensningsanlæg
 - Færdigmeldt tilslutning af minirensningsanlæg fra ... kommune

Ankenævnet for Forsikring

5.

102809

- GF nævner, at køkkenbrønden ikke behøver være tilsluttet minirensningsanlægget!!!
 - Det autoriserede kloakeringsfirmaet som foretog TVinspektionsundersøgelsen på stedet den 02.02.2024 oplyste, at køkkenbrønden er ulovlig efter gældende lovgivning ved minirensningsanlæggets etablering i 2019.
- Før købet af huset 01.07.2021 modtog vi forsikringstilbud om bla ejerskifteforsikring fra GF – en standard forsikring og en udvidet ejerskifteforsikring med bla:
 - Ulovlige kloak- og stikledninger
 - Vi valgte 10 årig udvidet ejerskifteforsikring til kr. 71.587
 - GF betingede sig EL-rapport og tilstandsrapport
 - Burde vi som privatpersoner have været bonuspatere og krævet en uvildig TV-inspektion for, at sikre os selv mod, at denne situation opstod, at GF ikke ville følge ordlyden i deres egen forsikring mod ulovlige kloakledninger?
 - At vi i god tro ikke kunne vide om minirensningsanlæg var korrekt etableret, idet vi fik oplyst, at vi årligt (lovpligtigt) skulle betale tømning af bundfaldstank, samt kontrol af vandkvalitet ([producent af minirensningsanlæg]) som tilgår ... Kommune, vedlagt sagen
 - Ved henvendelse til kommunen er det oplyst, at såfremt vi ikke lever op til kravene om udledning af kvælstof kan vi få et påbud.
- I vedlagte 'Aktindsigtsdokument' fra ... Kommune oplyses følgende:

Baggrund:

'Ejendom er omfattet af påbud om forbedret spildevandsrensning i det åbne land. Den ansøgte spildevandsløsning lever op til renskravene i området'

Jeg må igen gentage, hvordan skulle vi på nogen måde sikre os mod, at der er sket en fejltilslutning af et lovbefalet anlæg?

Burde vi have krævet en TV-inspektion før købet?

Burde vi have krævet, at se alle rapporter fra [producent af minirensningsanlæg] til [kommune] som viser en meget fin vandkvalitet (for fin viste det sig)?

Burde vi have krævet, at se rapportering fra kloakfirma som årligt tømmer bundfaldstanken (intet at suge op – kun blankt vand)?

Vi valgte, at tegne en 10-årig udvidet ejerskifteforsikring for, at sikre os mod ting og forhold som vi ikke kunne se."

Klagerens repræsentant har i kommentar af 14/5 2025 til nævnet bl.a. anført:

"har d.d. modtaget sms fra ... (slamsugeren) om at vores bundfældningstank skal tømmes (årlig tømning). Har derfor kontakt dem og bedt dem aflyse tømning, idet tanken alene er fyldt med vand - at de ikke kan tømme noget der ikke er der!! En aflysning kan ikke ske hos dem, men skal ske hos forsyningsselskabet i [kommune] som er underlagt gældende lovgivning for området om obligatoriske rensningsanlæg. Et rensningsanlæg som kommunen tror vi har, jvf godkendelse? MEN som ikke oprensner det brune vand."

Selskabet har i brev af 23/6 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Ad sælgers valg om tilslutning

Som ejerskifteforsikring skal vi forholde os til ejerskifteforsikringens dækning og således alene til, om der foreligger en ulovlighed, som har medført nedsat funktionalitet. Dette er ikke tilfældet, jf. høringssvar 1 og 2.

Det er muligt, at klagers ejendom er omfattet af lovgivning, som har til hensigt at 'forbedre spildevandsrensning i det åbne land', som indeholder hjemmel for kommunerne til at udstede påbud.

Der foreligger ikke oplysninger, som angiver, at der konkret er udstedt påbud for klagers ejendom. Vi skal understrege, at selv hvis der var udstedt et påbud, vil dette ikke i sig selv medføre dækning under ejerskifteforsikringen. Ejerskifteforsikringens dækning kan alene aktualiseres ved forhold som anført i forsikringsbetingelsernes punkt 27, jf. høringssvar 1 og 2.

Ad køkkenbrønd

Vi har ikke oplysninger om, at køkkenbrønden skulle være ulovlig. Skulle det være tilfældet, er der under alle omstændigheder ikke tale om en dækningsberettigende forsikringsbegivenhed, da brønden som afløbsinstallation ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning hverken basisdækning eller den udvidede dækning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 17, litra f, samt 27.

Ad den tegnede ejerskifteforsikring

Som anført er klager dækket i overensstemmelse med de valgte dækninger, jf. policen med gældende forsikringsbetingelser.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke klagers skuffede forventninger i forhold til ejendommens afløbsinstallationer. Dette kan muligvis være et forhold mellem sælger og køber."

Klagerens repræsentant har i brev af 10/7 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har følgende kommentarer til høringssvar 3 fra GF:

- GF undlader, at svare på tidligere ejer valg om ikke, at tilslutte sort/brunt spildevand til minirensningsanlæg, men har bevaret den eksisterende løsning!!!
 - Dette var en påstand som GF selv bragte på banen i høringssvar 2?
 - Ejendommen er omfattet af påbud om forbedret spildevand. Dette er korrekt.
 - Hertil kan kommunen give os påbud på ny såfremt vi udleder sort/brunt spildevand
 - Kommunen ved tidligere ejer har ansøgt, og fået godkendt minirensningsanlæg
 - Kommunen ved der er færdigmeldt tilslutning af minirensningsanlæg, hvilket ikke er tilfældet, og som TV-inspektion bekræfter ikke er udført i henhold til kommunens forventning.
- GF nævner, at køkkenbrønden ikke behøver være tilsluttet minirensningsanlægget!!!
 - Vi må henholde os til, at Det autoriserede kloakeringsfirmaet som foretog TVinspektionsundersøgelsen på stedet den 02.02.2024 oplyste, at køkkenbrønden er ulovlig efter gældende lovgivning ved minirensningsanlæggets etablering i 2019.
- Den tegnede ejerskifteforsikring fra GF – en standard forsikring og en udvidet ejerforsikring:
 - Ulovlige kloak- og stikledninger er anført i alt salgsmateriale fra GF.

- GF henholder sig til funktionsnedsættelse som følge af ulovlighed – vi har et anlæg som ikke er tilsluttet i henhold til kommunens godkendelse (kommunen har en forventning om, at alt er lovligt) Mon ikke kommunen mener der er en funktionsnedsættelse?
- Vi valgte 10 årig udvidet ejerskifteforsikring til kr. 71.587 for at sikre os mod det skjulte som ikke EL-rapport og tilstandsrapport kunne blotlægge?
- 'At vi i god tro ikke kunne vide om minirensningsanlæg var korrekt etableret, idet vi fik oplyst, at vi årligt (lovpligtigt) skulle betale tømning af bundfaldstank, samt kontrol af vandkvalitet ([producent af minirensningsanlæg]) som tilgår ... Kommune, vedlagt sagen
- Ved henvendelse til kommunen er det oplyst, at såfremt vi ikke lever op til kravene om udledning af kvælstof kan vi få et nyt påbud.
- GF argument om 'klagers skuffede forventninger' er at gøre grin med os og totalt nedladende

Vi valgte, at tegne en 10-årig udvidet ejerskifteforsikring for, at sikre os mod ting og forhold som vi ikke kunne se. En forsikring som GF tog sig godt betalt for."

Klagerens repræsentant har i indlæg af 21/7 2025 endvidere bl.a. anført:

"Kort beskrivelse af skybrud 15/16. juli 2025 / ...

Vi vågnede kl ca 23:00, idet vi kunne høre regnen – og lukkede døren i soveværelset.

Der var lyn, men ingen torden. Regnen blev ved.

Kl 0:30 valgte jeg at gå ned for at tjekke at alt var OK – i entreen fik jeg våde fødder. Kloakken i vores lille gårdhave (lukket på 3 sider af dels huset (2 sider) og halvmur mod grusvejen.) kunne ikke aftage vandet.

Åbningen mod grusvejen (130m fra offentlig vej) herfra løber vandet altid ved regnvejr – noget løber i vores gårdhave og noget andet løber videre mod naboen og faskine.

For at sikre, at vores vægge (gipsvægge) ikke skulle tage skade skyndte jeg mig at få tørret op (4 spande a 10 liter), samt fik sat en plasticsæk i døren som sikring mod mere vand.

I weekend'en har jeg talt med min nabo som har boet på vejen i 16-17 år, og han har ikke tidligere oplevet eller hørt om at vores entre bliver oversvømmet. Kloarken bør kunne tage vandet, idet den er forbundet under huset og til sivdrænet i haven.

MEN som følge af det ikke korrekt tilsluttet minirensningsanlæg er vores sivdræn fyldt med det brunt vand og lignende - det brune vand burde være i mini rensningsanlægget. Det vil bare være et spørgsmål om tid før vores toilet vil blive stoppet.

Har d.d. kontaktet vores [hus]forsikringsselskab ..., og fået noteret en skadesanmeldelse i tilfælde af at væggene har suget vand. Under samtalen spurgte jeg om vi kunne risikere, at de ikke ville dække en eventuel skade i tilfælde af, at de kunne bevise, at såfremt kloarken havde ledt vandet væk var der intet sket. Det ville de ikke udtale sig om uden en besigtigelse eller en egentlig skadesanmeldelse fra vores side.

Ankenævnet for Forsikring

8.

102809

Facts er dog, at vi har et kloak system omkring vores hus som ikke virker 100% korrekt som følge af at mini rensningsanlæggets fejlagtige tilslutning. Det brune vand løber i sivdrænet og regnvandet løbet i mini rensningsanlægget. Ingen af systemerne er dimensioneret til det forkerte vand."

Selskabet har i kommentar af 5/8 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers indlæg er sendt til taksator for bemærkninger."

Selskabet har i brev af 7/8 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Ad indlæg af 10. juli 2025

Tidligere ejers valg om tilslutning:

Tidligere valg og mulige kommunale påbud er i sig selv ikke omfattet af udvidet dækning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 27.

Vi henviser i det hele til de tidligere høringssvar.

Ulovlig køkkenbrønd:

Vi synes ikke at have oplysninger om ulovlige forhold for køkkenbrønden. Forholdet er dog ikke relevant for ejerskifteforsikringens dækning allerede fordi hverken basis- eller udvidet dækning omfatter brønde, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 17, punkt f og 27

Den tegnede forsikring:

Klager er ikke stillet i udsigt, at er forhold af denne karakter skulle være omfattet af hverken basis- eller den udvidet dækning.

Det afgørende for mulig dækning er hvorvidt den dækningsbærende bestemmelse i forsikringsbetingelsernes er opfyldt eller ej. Dette er ikke tilfældet for det anmeldte.

Vi henviser til tidligere høringssvar.

Ad indlæg af 21. juli 2025 om skybrud

Klagers bemærkninger er drøftet med konsulent.

Det forhold, at nedbør under et voldsomt skybrud ikke kan få normalt afløb i forhold til sædvanlig afledning til kloak-, sivanlæg, omfangsdræn mm. er ikke udtryk for en ulovlighed, som har medført væsentlig nedsat funktion, heller ikke i forhold til afledning af spildevand fra bygningen.

Derimod er der tale om en kendt og sædvanlig følge under særlige vejrforhold, som ex. et skybrud. Konsulenten bemærker desuden at befæstningsgraden omkring klagers ejendom er høj, hvilket i sig selv medfører, at nedbør fra skybrud vil lægge sig som overfladevand med risiko for indtrængen i bygning mm.

Vi vedlægger billeder af ejendommen (bilag D).

Det er vores opfattelse at sagen kan afgøres på det forliggende grundlag."

Klagerens repræsentant har i kommentar af 7/8 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Bilag D:

Side 1 billede 2 (nederste billede) er ikke vores hus!

Side 2 billede 3 (øverste billede) viser sivbrønd som fyldes med brunt vand, og som stopper, og derved vand i haven. Denne brønd er kun til regnvand. Der er byttet om på brønde, og derved problemstillingen som Gjensidiges Kloakmester nævnte for mig 02.02.2024. Det er noget 'klamp' var udtrykket!"

Selskabet har i kommentar af 2/9 2025 til nævnet bl.a. anført:

"For så vidt angår billede (bilag D, nr. 2, side 1) er dette modtaget fra kloakmesteren. Vi beklager, hvis billeder ikke angår klages ejendom.

I relation til klagers øvrige bemærkninger må vi henvise til de tidligere høringssvar, særligt høringssvar 1. Vi fastholder, at den udvidet dækning alene dækker lovliggørelse af ledning, hvis ulovligheden har medført væsentlig nedsat funktion på ledningen.

Det forhold, at brønden, som ikke er omfattet af dækningen, ved ganske særligt vejrlig fyldes med brunt vand, er ikke udtryk for en ulovlighed, som medfører væsentlig nedsat funktion på ledningen.

Klagers ønske om at omlægge ledninger er ikke omfattet af policens dækning.

Det er vores opfattelse at sagen er belyst tilstrækkeligt, hvorfor sagen kan forberedes til nævnsbehandling af en af ankenævnets jurister."

Klagerens repræsentant har i brev af 11/9 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Kan til fulde tilslutte mig, at sagen nu er belyst, og må videre til ankenævnet.

Sagen er meget enkel, og der bør være fokus på følgende facts:

- ... Kommune har påbudt at installere mini rensningsanlæg overfor tidligere ejer fordi der ikke er kloakeret på vores adresse
- [kommune] har godkendt ansøgning og færdigmelding via modtagne tegninger
- At Gjensidiges egen kloakmester har bekræftet, at intet er som beskrevet på tegninger – fejltilslutning af det brune vand – og derved ulovlig i forhold til kommunens godkendelse
- At Gjensidige har solgt os en udvidet ejerskifteforsikring med ekstra tryghed og dækninger i til-læg til ejerskifteforsikringen:
 - Ulovlige kloak- og stikledninger (Vores minirensningsanlæg ER ulovligt)
 - Forurening af grunden (**'skal vi evt vente til kommunen giver os et påbud om at vores brune vand har for højt kvælstof?'**)
- Burde vi som privat personer overfor en professionel part, Gjensidige Forsikring, have sikret os ud over tilstandsrapporten og EL rapporten ved, at have fået foretaget en TV inspektion af vores kloaksystem på grunden? Vi valgte at have tillid til de flotte ord."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilladelse til minirensesanlæg af 12/6 2019 fra kommune fremgår bl.a.:

"... Kommune har modtaget din ansøgning om tilladelse til etablering af et minirensesanlæg for husspildevand fra ejendommen ...

Anlægget er et [producent af minirensesanlæg] minirensesanlæg godkendt til rensegrad SOP. Anlægget er dimensioneret til 5 PE med afløb til markdræn. I henhold til miljøbeskyttelseslovens § 28 og spildevandsbekendtgørelsens kap. 14 meddeles hermed tilladelse til etablering af minirensesanlæg og udledning af rensset spildevand til markdræn.

Eventuelt tidligere tilladelser bortfalder hermed.

Tilladelsen meddeles på følgende vilkår

Generelle vilkår

- Tilladelsen gives på vilkår om, at der ikke findes tinglyste dokumenter på matriklen der er til hinder for etableringen
- Alt kloakarbejde skal udføres af en autoriseret kloakmester, der færdigmelder anlægget til ... Kommune på vedlagte synskort
- Tilladelsen skal tages i brug 11. juni 2020, ellers vil tilladelsen bortfalde
- Eventuelt eksisterende spildevandsanlæg skal sluttømmes og sløjfes

Vilkår om indretning

- Anlægget skal som minimum være CE mærket og kunne rense til de kravværdier der fremgår af spildevandsbekendtgørelsens bilag 3
- Bundfældningstanken skal leve op til vilkårene i spildevandsbekendtgørelsens kap. 13. Der skal være et minimumsvolumen svarende til et års slamproduktion
- Anlægget skal etableres iht. producentens anvisninger og af autoriseret kloakmester. Anlægget skal etableres som anført i ansøgningsmaterialet
- Alle øvrige materialer og komponenter, der anvendes i forbindelse med afløbssystemet skal leve op til reglerne i gældende spildevandsbekendtgørelse
- Anlægget må alene modtage husspildevand. Der må IKKE tilledes regn- og overfladevand eller vand fra pool og spabade til anlægget
- Udledningen sker i punktet ...
- Det skal sikres at det modtagne dræn har en kapacitet og tilstand således, at der ikke opstår hydrauliske problemer i forbindelse med udledningen

Vilkår om drift

- Der skal indgås skriftlig serviceaftale for anlægget ... Kommune skal have tilsendt kopi af serviceaftalen inden anlægget tages i brug
- Udstyr og metode til analyser skal opfylde de vilkår der er i bekendtgørelse om kvalitetskrav til miljømålinger
- Analyseresultater fra det årlige serviceeftersyn indsendes til ... Kommune senest 14 dage efter, at prøven er udtaget
- Overholder prøven ikke gældende vilkår, vil der blive stillet krav om ny prøvetagning
- Slam fra bundfældningstanken skal bortskaffes i overensstemmelse med producentens anvisninger og ... Kommunes obligatoriske tømningsordning

...

Baggrund

Ejendommen er omfattet af påbud om forbedret spildevandsrensning i det åbne land. Den ansøgte spildevandsløsning lever op til renskravene i området.

Der gøres opmærksom på, at ... Kommune kan forlange syn af kloakarbejdet.

Før anlægget kan tages i brug

Skal ... Kommune have tilsendt færdigmelding fra den udførende autoriserede kloakmester, koordinaterne for udløbet til markdræn samt kopi af serviceaftalen.

Relevant lovgivning

Miljøbeskyttelsesloven, lovbekendtgørelse nr. 966 af 23. juni 2017.

Spildevandsbekendtgørelsen, bekendtgørelse nr.1469 af 12. december 2017

Bekendtgørelse om kvalitetskrav til miljømålinger. Bekendtgørelse nr. 1146 af 24/10/2017

Yderligere ved udledning til vandløb:

Vandløbsloven, lovbekendtgørelse nr. 1579 af 8. december 2015

Yderligere ved udledning til dræn, sø, vandløb mv.

Bekendtgørelse om kvalitetskrav til miljømålinger, bekendtgørelse nr. 1146 af 24. oktober 2017"

Af attest til færdigmelding af 13/8 2019 fra kloakmester fremgår bl.a.:

"Attest til færdigmelding

Undertegnede færdigmelder hermed udført udvendigt kloakarbejde.

(anmeldelse skal foretages af autoriseret kloakmester)

[producent af minirensanlæg]

5 PE

markdræn"

Af besigtigelsesrapport af 2/2 2024 fra selskabets netværkshåndværker fremgår bl.a.:

"• Beskriv hvad der er skadet, og hvor på bygningen.

Det kloak system ft har købt huset med, er lavet komplet forkert, for at sige det lige ud er der ikke en eneste ledning der er tilsluttet korrekt, så der er intet spildevand der er ført til minirensningsanlægget men det er der imod 99% af regnvandet

• Hvor stort er omfanget?

Det der er lavet ved ft er en stor omgang sjusk

• Hvad er årsagen til skaden?

At man ikke har tilsluttet spildevandsledning til minirensningsanlægget men regnvand i stedet

• Hvordan kan skaden repareres?

Omlægning af ledninger ca. 3 dages arbejde så er alt som det skal være

• Hvad koster det at udbedre skaden?

40-50.000 + moms

• Hvad er alderen på den beskadigede bygningsdel, der er skade på?

max 10 år tænker jeg

• Har skaden været til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen? (begrund dit svar)

Ankenævnet for Forsikring

12.

102809

Ja Ft her ikke lavet anlægget

- Derudover ønsker vi skarpe digitale fotos (gerne tæt på og på afstand) er lagt op i systemet

- Ønsker kunden at bruge dig, netværkshåndværker, til udbedring (hvis forholdet er dækket)?

Det vil jeg mene

Regres: Ja

Kommentar til regres: Tidligere Kloakmester.

Reparation startet: Nej

Skadebeskrivelse

- Beskriv årsagen til ulovligheden. Kloakken er ikke ført som færdigmeldingen til kommunen fra 2019 anviser
- Er installationen ulovlig efter reglerne på udførelsestidspunktet? Ja
- Er installationen ulovlig efter nugældende regler på området? Ja"

Af mail af 26/3 2024 fra klagerens repræsentant til selskabets netværkshåndværker fremgår bl.a.:

"Tak for en god snak i går om vores minirensningsanlæg. Vi vil igangsætte en klage til og om Gjensidige og deres afvisning. Kan jeg få dig til at sende mig en e-mail til mig ... Hvorefter du beskriver hvorfor der ikke er funktionsnedsættelse? Samt hvordan vi kan beskrive vores minirensningsanlægs funktion?

- hvorfor er det etableret?

- hvad vil man opnå?

- hvad vil man risikere hvis ej korrekt tilsluttet?

- at wc- og køkken afløb ikke er tilsluttet anlæg er efter min mening en væsentlig funktionsnedsættelse."

Af mail af 8/4 2024 fra selskabets netværkshåndværker til klagerens repræsentant fremgår bl.a.:

"Minirensnings anlægget er etableret for at rense dit spildevand, det er dog på nuværende tidspunkt dit regnvands der er tilsluttet dit minirensnings anlæg

At få spildevandet rensat til direkte afledning i recipienten

Af forurener grundvandet"

Af mail af 9/4 2024 fra klagerens repræsentant til selskabets netværkshåndværker fremgår bl.a.:

"Med det du skriver må der være en funktionsnedsættelse, idet wc og køkkenbrønd ikke er tilsluttet minirensningsanlæg ?

Du var meget klar i din udmelding ude ved anlægget om at det var noget klamp der var lavet, enig?"

Af mail af 9/4 2024 fra selskabets netværkshåndværker til klagerens repræsentant fremgår bl.a.:

"Det er 100 % noget klamp der er lavet.

Vi kan ikke sige der er tale om funktionsnedsættelse, men det er ikke derfor, det skulle etableres for."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"17. Hvad er ikke en del af bygningen

...

f. andre genstande/forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet, fx. indretninger uden for selve bygningen på grunden eller i jorden, såsom brønde, omfangsdræn og stikledninger.

...

18. Hvad dækker forsikringen

...

Skade

18.3

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

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformation, 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. 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.

...

26. Udvidet ejerskifteforsikring

...

27. Ulovlige kloak- og stikledninger

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

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

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

Det er en forudsætning for forsikringsdækning, at:

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

...

28. Forurening af grunden

Forsikringen dækker udgifter til undersøgelse og oprensning efter en konstateret forurening af grunden.

Det er en forudsætning for forsikringsdækning, at:

- forureningen er opstået før overtagelsen af ejendommen.
- myndighederne har meddelt sikrede påbud om oprensning eller afværgeforanstaltninger."

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen den 1/7 2021. Ejendommen er opført i 1890. Klageren anmeldte den 20/10 2023, at sort spildevandsledning ikke er tilsluttet minirensesanlæg. Selskabet har afvist basisdækning med henvisning til, at kloakledninger, minirensesanlæg og brønde ikke er omfattet af forsikringens basisdækning. Selskabet har afvist udvidet dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at der er tale om ulovlige forhold ved ejendommens kloakledninger, der har medført væsentlig nedsat funktion.

Klageren ønsker dækning af omkostninger til lovliggørelse af minirensesanlæg. Klageren har anført, at kommunen har påbudt tidligere ejer at installere minirensesanlæg, fordi der ikke er kloakeret. Kommunen har godkendt ansøgning og færdigmelding via modtagne tegninger. Selskabets netværkshåndværker (kloakmester) har bekræftet, at intet er som beskrevet på tegninger – fejltilslutning af det brune vand – og derved ulovlig i forhold til kommunens godkendelse. Klageren har anført, at selskabet har solgt en udvidet ejerskifteforsikring "med ekstra tryghed og dækninger i tillæg til ejerskifteforsikringen: - Ulovlige kloak- og stikledninger - Forurening af grunden (skal vi evt. vente til kommunen giver os et påbud om at vores brune vand har for højt

kvælstof?) • Burde vi som privat personer overfor en professionel part ... have sikret os ud over tilstandsrapporten og EL rapporten ved, at have fået foretaget en TV inspektion af vores kloak-system på grunden?".

Selskabet har anført, at huseftersynsordningen og forsikringens basisdækning ikke omfatter installationer uden for bygningen. Selskabet har anført, at det er en forudsætning for dækning under forsikringens udvidede dækning, at kloakledningen er ulovlig, og at ulovligheden har medført væsentlig nedsat funktion. Selskabet har anført, at den eksisterende kloakledning er fuldt funktionsdygtig, hvorfor klageren ikke er berettiget til dækning. Klageren har ikke oplyst om drift- eller funktionsforstyrrelser på kloakledningen, hverken på selve ledningen eller i forbindelse med afledning af spildevand fra bygningen. Selskabet har anført, at selskabets netværkshåndværker ikke har konstateret funktionsnedsættelse som følge af ulovligheden, og at dette heller ikke er årsagen til, at der skal etableres forbindelse til minirenseanlægget. Selskabet har anført, at minirenseanlægget eller andre brønde også er undtaget udvidet dækning. Selskabet har anført, at det forhold, at gråt/sort spildevand afledes til den gamle brønd og ikke til minirenseanlægget, ikke er udtryk for ulovlighed, som har medført væsentlig nedsat funktion. Selskabet har anført, at det er muligt, at klagerens ejendom er omfattet af lovgivning, som har til hensigt at "forbedre spildevandsrensning i det åbne land", som indeholder hjemmel for kommunerne til at udstede påbud. Der foreligger ikke oplysninger, som angiver, at der konkret er udstedt påbud for klagerens ejendom, og selv hvis der var udstedt et påbud, vil dette ikke i sig selv medføre dækning under ejerskifteforsikringens udvidet dækning. Selskabet har anført, at det forhold, at brønden, som ikke er omfattet af dækningen, ved ganske særligt vejrlig fyldes med brunt vand, ikke er udtryk for en ulovlighed, som medfører væsentlig nedsat funktion på kloakledningen.

Det fremgår af tilladelse til minirenseanlæg af 12/6 2019 fra kommune, at "Kommune har modtaget din ansøgning om tilladelse til etablering af et minirenseanlæg for husspildevand fra ejendommen ... Anlægget er et [producent af minirenseanlæg] minirenseanlæg godkendt til rensegrad SOP. Anlægget er dimensioneret til 5 PE med afløb til markdræn. I henhold til miljøbeskyt-

Ankenævnet for Forsikring

16.

102809

telseslovens § 28 og spildevandsbekendtgørelsens kap. 14 meddeles hermed tilladelse til etablering af minirensesanlæg og udledning af rensset spildevand til markdræn ... Tilladelsen meddeles på følgende vilkår ... Alt kloakarbejde skal udføres af en autoriseret kloakmester, der færdigmelder anlægget til [kommune] på vedlagte synskort. Tilladelsen skal tages i brug 11. juni 2020, ellers vil tilladelsen bortfalde ... Ejendommen er omfattet af påbud om forbedret spildevandsrensning i det åbne land. Den ansøgte spildevandsløsning lever op til renskravene i området ... Før anlægget kan tages i brug ... [kommune] have tilsendt færdigmelding fra den udførende autoriserede kloakmester, koordinaterne for udløbet til markdræn samt kopi af serviceaftalen".

Det fremgår af attest (synskort) til færdigmelding af 13/8 2019 fra kloakmester, at "Undertegnede færdigmelder hermed udført udvendigt kloakarbejde".

Det fremgår af besigtigelsesrapport af 2/2 2024 fra selskabets netværkshåndværker, at "Det kloak system ft har købt huset med, er lavet komplet forkert, for at sige det lige ud er der ikke en eneste ledning der er tilsluttet korrekt, så der er intet spildevand der er ført til minirensningsanlægget men det er der imod 99% af regnvandet • Hvor stort er omfanget? Det der er lavet ved ft er en stor omgang sjusk • Hvad er årsagen til skaden? At man ikke har tilsluttet spildevandsledning til minirensningsanlægget men regnvand i stedet • Hvordan kan skaden repareres? Omlægning af ledninger ca. 3 dages arbejde så er alt som det skal være • Hvad koster det at udbedre skaden? 40-50.000 + moms • Hvad er alderen på den beskadigede bygningsdel, der er skade på? max 10 år tænker jeg • Har skaden været til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen? ... Ja Ft her ikke lavet anlægget ... Regres: Ja Kommentar til regres: Tidligere Kloakmester. Reparation startet: Nej **Skadebeskrivelse** • Beskriv årsagen til ulovligheden. Kloakken er ikke ført som færdigmeldingen til kommunen fra 2019 anviser • Er installationen ulovlig efter reglerne på udførelsestidspunktet? Ja • Er installationen ulovlig efter nugældende regler på området? Ja".

Ankenævnet for Forsikring

17.

102809

Det fremgår af mail af 26/3 2024 fra klagerens repræsentant til selskabets netværkshåndværker, at "Kan jeg få dig til at sende mig en e-mail til mig ... Hvorefter du beskriver hvorfor der ikke er funktionsnedsættelse? Samt hvordan vi kan beskrive vores minirensningsanlægs funktion? - hvorfor er det etableret? - hvad vil man opnå? - hvad vil man risikere hvis ej korrekt tilsluttet? - at wc- og køkken afløb ikke er tilsluttet anlæg er efter min mening en væsentlig funktionsnedsættelse".

Det fremgår af mail af 8/4 2024 fra selskabets netværkshåndværker til klagerens repræsentant, at "Minirensnings anlægget er etableret for at rense dit spildevand, det er dog på nuværende tidspunkt dit regnvands der er tilsluttet dit minirensnings anlæg. At få spildevandet renset til direkte afledning i recipienten. At forurener grundvandet".

Det fremgår af mail af 9/4 2024 fra klagerens repræsentant til selskabets netværkshåndværker, at "Med det du skriver må der være en funktionsnedsættelse, idet wc og køkkenbrønd ikke er tilsluttet minirensningsanlæg ? Du var meget klar i din udmelding ude ved anlægget om at det var noget klamp der var lavet, enig?".

Det fremgår af mail af 9/4 2024 fra selskabets netværkshåndværker til klagerens repræsentant, at "Det er 100 % noget klamp der er lavet. Vi kan ikke sige der er tale om funktionsnedsættelse, men det er ikke derfor, det skulle etableres for".

Det fremgår af forsikringsbetingelserne, vedrørende basisdækningen at "**17. Hvad er ikke en del af bygningen ... f. andre genstande/forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet, fx. indretninger uden for selve bygningen på grunden eller i jorden, såsom brønde, omfangsdræn og stikledninger ... 18. Hvad dækker forsikringen... VVS 18.2** Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (vvs-installationer) i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer. Forsikringsdækning efter dette punkt forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- eller udførelsestidspunktet og på tidspunktet

for anmeldelse af forholdet til selskabet.... **Skade 18.3** Udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved 'skade' forstås 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. 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 ... **26. Udvidet ejerskifteforsikring ... 27. Ulovlige kloak- og stikledninger** Forsikringen dækker lovliggørelse af kloak- og stikledninger uden for den/de forsikrede bygninger, såfremt ulovligheden har medført væsentlig nedsat funktion. Ved kloakledninger forstås ledninger der bortleder spildevand. Andre afløbsinstallationer, som fx brønde, faskiner, siveanlæg og omfangsdræn er ikke omfattet, jf. i øvrigt pkt. 17.f. Ved stikledninger forstås ledninger, der forbinder huset til det offentlige net (fx. el, vand, kloak m.m.). På afløbsinstallationer er stikledningen forbindelsen mellem sidste brønd/forgrening og den offentlige hovedledning. Det er en forudsætning for forsikringsdækning, at: • det ulovlige forhold forelå både på opførelses- eller udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til selskabet. • sikrede ikke kan opnå dispensation hos myndighederne. • installationen ligger på den forsikrede matrikel. • sikrede helt eller delvis har vedligeholdelsespligten for den pågældende installation ... **28. Forurening af grunden** Forsikringen dækker udgifter til undersøgelse og oprensning efter en konstateret forurening af grunden. Det er en forudsætning for forsikringsdækning, at: • forureningen er opstået før overtagelsen af ejendommen. • myndighederne har meddelt sikrede påbud om oprensning eller afværgeforanstaltninger".

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

Basisdækning

Ankenævnet *for* Forsikring

19.

102809

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der ved overtagelsen var forhold ved ejendommens spildevandsudledning, herunder ved kloak- og stikledninger, minirenselanlæg og brønde, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er oplysninger, der godtgør ulovlige vvs-installationer i eller under bygningen. Nævnet bemærker, at forsikringens basisdækning alene dækker "Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (vvs-installationer) i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer."

Ankenævnet for Forsikring

20.

102809

Udvidet dækning

Nævnet finder, at klageren i forhold til forsikringens ulovlighedsdækning ikke har bevist, at der er ulovlige forhold ved kloaksystemet i grunden uden for ejendommen, der har medført væsentlig nedsat funktion, hvilket er en betingelse for at opnå dækning i medfør af forsikringens udvidede dækning. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist dækning i medfør af forsikringens udvidede dækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabets netværkshåndværker ikke har konstateret væsentlig nedsat funktion ved ejendommens kloak- og stikledninger, der skyldes de ulovlige forhold.

Nævnet bemærker desuden, at minirenselanlæg og brønde ikke er omfattet af forsikringens udvidede dækning.

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.



Jørgen Steen Sørensen

formand