

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 3. december 2025 blev i sag nr. 103110:

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 i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 20/2 2025 har klagerens advokat bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Sagen drejer sig om mangler på ejendommen ..., og i den anledning hvorvidt indklagede er forpligtet til at dække udgifterne til lovliggørelse af kloaksystemet.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Indklagede tilpligtes at dække omkostningerne til lovliggørelse af samtlige ulovlige kloakinstallationer på ejendommen ...

De samlede omkostninger udgør kr. 159.712,5, jf. det indhenteede tilbud i bilag 1 fratrasket tilkendt forholdsmæssigt afslag på 45.000 kr., jf. bilag. 2"

I klage af 20/2 2025 har klagerens advokat bl.a. anført:

"Vedr.: Klage over afslag på dækning fra Dansk Boligforsikring

På vegne af min klient, ... boende, ..., skal jeg hermed påklage Dansk Boligforsikrings afgørelse af 10.06.2024:

Påstand:

Indklagede tilpligtes at dække omkostningerne til lovliggørelse af samtlige ulovlige kloakinstallationer på ejendommen ...

De samlede omkostninger udgør kr. 159.712,5, jf. det indhentede tilbud i **bilag 1** fratrasket tilkendt forholdsmæssigt afslag på 45.000 kr., jf. **bilag 2**.

Sagsfremstilling:

Der redegøres kort for sagsforløbet, idet der for en uddybende sagsfremstilling skal henvises til tidligere korrespondance med Dansk Boligforsikring, vedhæftet som **bilag 3-10**.

Sagen drejer sig om mangler på ejendommen ..., og i den anledning hvorvidt indklagede er forpligtet til at dække udgifterne til lovliggørelse af kloaksystemet.

Klager købte ejendommen den 05.02.2020 med overtagelse den 01.07.2020, jf. købsaftalen vedhæftet som **bilag 11**, i hvilken forbindelse hun tegnede ejerskifteforsikring hos indklagede. Forsikringsvilkårene vedhæftes som **bilag 12**.

Efter overtagelse af huset, har klager fået konstateret en del mangler, herunder ulovlige kloakforhold, som er genstand for nærværende klage.

Indklagede har besigtiget og videoundersøgt afløbsledningerne, og har i den forbindelse alene givet dækning til lovliggørelse af ledningerne 6-7 meter fra huset.

Indklagede har taget udgangspunkt i, at rørene på ejendommen er fra 1975, og at udgifterne til udbedring af kloakken på ejendommen derfor skal nedskrives i henhold til forsikringsbetingelsernes afskrivningstabel.

I mellemtiden har der verseret retssag mod tidligere ejer vedrørende kloakforholdene. I den forbindelse er der blevet indgået et forlig med klager og tidligere ejer, hvor klager har fået tilkendt 45.000 kr. i forholdsmæssigt afslag for mangler, jf. **bilag 2**.

Af skønserklæringen udarbejdet under retssagen, fremgår nu klart, at heller ikke ledningerne under huset er udført i overensstemmelse med dagældende regler og forskrifter. Erklæringen vedlægges som **bilag 13**.

Skønsmanden konkluderede endvidere, at ledningerne ikke var udført i 1975 – men senere. Præcist årstal kunne ikke fastsættes, da det udførte arbejde ikke var blevet registreret.

Idet der er tegnet en udvidet ejerskifteforsikring, er det klagers opfattelse, at indklagede også skal dække ulovlige stik- og kloakledninger i grunden, udenfor bygningen. Dækningen skal dermed også omfatte de ulovlige ledninger under bygningen samt udgifter til sløjfning af den ulovlige vandbrønd.

Klager har i den forbindelse indhentet et tilbud på omkostningerne til lovliggørelse af kloakforholdene, jf. **bilag 1**. Som det fremgår af tilbuddet, er det nødvendigt at etablere et nyt nedsivningsanlæg efter gældende normer og regler for at husets kloakinstallationer kan lovliggøres.

Endvidere er det nødvendigt at lave komplet nye kloakinstallationer i bryggers og badeværelse for at kloakrør med gråt spillevand kan ændres og dermed kan føres til nyt nedsivningsanlæg.

De samlede omkostninger andrager kr. 204.712,50. Hertil skal fratrækkes forholdsmæssigt afslag på kr. 45.000., således at der ikke sker dobbeltdækning for det samme forhold.

Som det fremgår af **bilag 10**, mener indklagede ikke, at der skal ske en udvidelse af dækningstilsagnet, da indklagede ikke mener, at de nye kloakinstallationer er ulovlige.

Klager er uenig heri. Når det er vurderet, at kloakinstallationerne ikke er udført i overensstemmelse med daværende gældende regler og forskrifter, er de ulovlige, uanset at de måtte fungere af-løbsmæssigt.

Af forsikringsbetingelsernes pkt. **16.6** fremgår:

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

Der er herefter efter klagers opfattelse ingen tvivl om, at indklagede er forpligtet til at udvide sin dækning til samtlige ulovlige kloak- og stikledninger på ejendommen.

For så vidt angår vandbrønden, er det korrekt, at det af betingelsernes pkt. 16.6 kan udledes, at denne ikke hører under betegnelsen kloakledninger, hvorfor den ikke i sig selv er omfattet af dækningen.

Imidlertid er det blevet konstateret at det grå spildevand fra køkken, badeværelse og bryggers le-des til en mindre brønd og derfra videre til vandbrønden. En konstruktion, der er ulovligt udført og er i direkte strid med miljøbeskyttelsesloven.

At anvende en vandbrønd som samlebrønd for kloakvand er endvidere i strid med vandforsy-ningsloven.

For at kloaksystemet kan lovliggøres i sin helhed er det nødvendigt at forhindre, at vandet ryger ned til vandbrønden, og dermed må dækningsudvidelsen efter klagers opfattelse ligeledes omfat-te sløjfning af vandbrønden.

Da klager og indklagede ikke kan nå til enighed, bedes Ankenævnet for Forsikring tage stilling til dækningsomfanget.

Anbringender:

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det overordnet gældende at,

Der er konstateret flere ulovlige kloakforhold på ejendommen ..., end hvad indklagede har givet dækningstilsagn til.

De ulovlige forhold er konstateret ved syn og skøn vedhæftet som **bilag 13**. Det fremgår af erklæ-ringen, at også ledningerne under huset, og ikke kun ledningerne 6-7 meter fra huset, er ulovlige, idet disse ikke er udført i overensstemmelse med dagældende regler og forskrifter. Klager har tegnet en udvidet ejerskifteforsikring, og betingelsernes i pkt. 16.6 er indlysende opfyldt. Lednin-gerne anses for ulovlige, hvis de ikke opfylder lovkravene på udførelsestidspunktet.

Da dette er tilfældet, efterlades ingen tvivl om, at indklagede skal udvide sit dækningstilsagn til at omfatte samtlige ulovlige dele af kloaksystemet.

Dette indebærer ligeledes dækning for sløjfning af den ulovlige vandbrønd, idet den nuværende konstruktion, hvor det grå spildevand ledes ud til vandbrønden er ulovlig og direkte i strid med både miljøbeskyttelses- og vandforsyningsloven.

Der er indhentet et tilbud om lovliggørelse af kloaksystemet i sin helhed. Tilbuddet vedhæftes som **bilag 1**, og omkostninger udgør samlet kr. 204.712,50. Indklagede er forpligtet til at dække det fulde beløb fratrukket det tilkendte forholdsmæssige afslag på kr. 45.000."

Selskabet har den 23/4 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:"På vegne af DBF skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på denne klage, som bør afvises.

Indledning

Klagen vedrører kloakforholdene på ejendommen, idet klager ønsker en række kloakinstallationer dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har dækket ulovlige kloakledninger på grunden men afvist at dække indvendige rør, ledninger, som ikke er ulovlige, samt brønde, siveanlæg m.v.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 14. juni 2020. Købsprisen er 365.000 kr.

I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 17. september 2019. Police og tilhørende forsikringsbetingelser er fremlagt af klager. Tilstandsrapport fremlægges som **bilag A**.

Den 9. juli 2021 anmelder klager, at der er ulovlig kloakinstallation under gulve. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag B**.

Den 22. juli 2021 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag C**. Den 30. august 2021 afviser DBF dækning. Afvisningen fremlægges som **bilag D**.

Den 18. januar 2023 påklages afgørelsen til DBF's interne klageafdeling, som vælger at foretage en genbesigtigelse for at afklare, i hvilket omfang der er ulovlige kloakledninger i jorden. Afvisningen af rørene inde i huset fastholdes.

DBF's konsulent foretager besigtigelse den 21. februar 2023. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag E**.

Den 28. februar 2023 meddeles dækning til udbedring af rør fra hus til brønd, da der er anvendt drænrør.

Den 4. juni 2024 fremsender klager en skrivelse (bilag 9) til DBF sammen med en skønserklæring (bilag 13) og en retsbog (**bilag F**) fra en sag, som klager har kørt mod sælger af ejendommen.

Det fremgår af retsbogen og af klagers brev til DBF, at retten kom med en tilkendegivelse, som parterne accepterede. Retten tilkendegav, at der skulle gives et forholdsmæssigt afslag, som med udgangspunkt i priserne i skønserklæringen skulle fastsættes til 45.000 kr.

Klager kræver, at DBF dækker en udbedring af ledninger under huset samt udskiftning af nedsivningsanlæg og ledninger mellem ejendommen og nedsivningsanlægget.

DBF afviser at dække yderligere (bilag 10).

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække omkostningerne til lovliggørelse af samtlige ulovlige kloakinstallationer på ejendommen. Klager har fremlagt et tilbud fra [murerfirma] på samlet 204.712,50 kr., hvorfra klager trækker de 45.000 kr., som klager har fået fra sælger. Samlet er klagers krav på 159.712,50 kr.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 14. juni 2020 var ulovlige forhold ved kloak og kloakinstallationer, som er dækningsberettigende i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.2 (VVS-installationer i og under huset) og 16.6 (ulovlige stik- og kloakledninger i jorden uden for bygningen).

Der er tale om et landhus fra 1937. Spildevandsanlægget og kloakken er etableret i 1975.

I skønserklæringen bruger skønsmanden betegnelsen 'kloaksystem 1', hvor toilet løber til septiktank på græsplæne og 'kloaksystem 2', hvor håndvask og gulvafløb i bad, vaskemaskine i bryggers og køkkenvask i køkken er ført til samlebrønd på nord/vestsiden af huset.

Kloaksystem 1

Skønsmanden finder, at kloakinstallationerne i kloaksystem 1 er udført i overensstemmelse med gældende regler og forskrifter i 1975, hvor de vurderes udført. Installationen er gammel, og dele af installationen er nedbrudt eller med dårlig funktion, hvorfor skønsmanden finder, at den bør fornys.

Ejerskifteforsikringen kan ikke pålægges at betale for denne renovering. Forsikringen dækker ulovlige kloak- eller stikledninger, jf. pkt. 16.6 i forsikringsbetingelserne. Det forhold, at installationerne grundet alder mangler funktion, er ikke omfattet.

Kloaksystem 2

For så vidt angår kloaksystem 2, som bortleder gråt spildevand, så er det skønsmandens vurdering, at det er ulovligt at anvende en gammel vandbrønd som samlebrønd for kloakvand.

For så vidt angår de indvendige rør, så finder skønsmanden, at dele af kloakinstallationerne er placeret over gulv, og at der er anvendt 110 PVC plastrør. Afløbsrøret fra køkkenvask til kloakledningen under gulv er placeret langs ydermur i køkkenskabe med fald mod gulv. Skønsmanden finder, at det ikke er udført håndværksmæssigt korrekt.

Det fremgår af pkt. 3.2, at forsikringen dækker udbedring af VVS-installationer, som har væsentligt nedsat funktion, eller lovliggørelse af installationer, som er ulovlige. Det forhold, at en bygningsdel eller en installation ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, er ikke i sig selv en skade under ejerskifteforsikringen.

Skønsmanden skriver, at installationerne fungerer afløbsmæssigt, hvorfor det må afvises, at der er nedsat funktion. Det afgørende er således, om der er ulovlige forhold ved installationerne. Skønsmanden har ikke konstateret dette. Det eneste ulovlige forhold, som skønsmanden har konstateret ved kloaksystem 2, er det forhold, at spildevandet ledes til en gammel vandbrønd.

Skønsmanden oplyser, at forholdet kan udbedres på forskellige måder, og han skitserer 3 forskellige. Løsning A omfatter etablering af en ny samletank i indkørslen som erstatning for den nuværende anvendelse af vandbrønden.

Skønsmanden har ikke beskrevet, at det er påkrævet at omgøre de indvendige installationer.

Forhold uden for soklen er ikke omfattet af pkt. 3.2. Etablering af en ny samlebrønd er heller ikke omfattet af pkt. 16.6, som alene omfatter ulovlige kloak- og stikledninger og ikke brønde, nedsivningsanlæg m.v.

DBF har dækket en udskiftning af selve rørene fra hus til brønd, hvor der er anvendt drænrør. DBF har ikke modtaget noget tilbud fra klager på det, som selskabet har dækket. Der er derfor hverken opgjort eller udbetalt en erstatning.

Det er en forudsætning for udbetaling af erstatning, at der er lidt et tab. Klager opfordres til at redegøre for, hvad det forholdsमæssige afslag fra sælger dækker over og fremlægge dokumentation herfor.

Der er ikke konstateret andre ulovlige forhold end dem, som DBF har tilbudt at dække. Det tilbud, som klager har indhentet, omfatter en renovering af hele kloaksystemet. DBF kan ikke pålægges at betale herfor.

Klagers krav bør derfor afvises."

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

"Ved nærværende skal jeg fremkomme med svar på Dansk Boligforsikrings indlæg af 23. april 2025.

For så vidt angår det omtalte løsningsforslag A, som er foreslået af skønsmanden, er det oplyst af flere kloakmestre, at dette ikke er en mulighed, da grundvandet på matriklen står så højt, at det er fysisk umuligt at få en brønd ned i jorden.

Ydermere har [kommunen] oplyst, at der er mundtligt påbud vedrørende udledning af spildevand på ejendommen, som ikke må finde sted, før vandbrønden er sløjfet.

Kommunen anser vandbrønden som en samlebrønd for spildevand, hvilket er ulovligt, og derfor kan der imødeses et skriftligt påbud.

Ankenævnet for Forsikring

7.

103110

De omtalte rør, der skal føres fra huset til brønden, er ikke 6-7 meter rør, som der er givet tilsagn om jf. mail fra Dansk Boligforsikring af 01. marts 2023. Det, der er givet tilsagn til reparation af, er drænledning.

Det tilbud, der er indhentet til udbedring af forholdene, er indhentet på baggrund af en samtale med en kloakmester vedrørende lovliggørelsen af installationerne på ejendommen."

Selskabet har i brev af 2/6 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers høringsvar af 12. maj 2025 giver ikke anledning til en ændring af DBF's opfattelse. Det giver dog anledning til nedenstående præciseringer.

Klagers bemærkninger vedrørende skønsmandens løsningsforslag A giver ikke mening. Løsningen omfatter netop en sløjfning af vandbrønden. Der er ikke fremlagt dokumentation for, at løsningsforslag A ikke er muligt.

Uanset ovenstående, så er brønde, nedsivningsanlæg, septiktanke m.v. ikke omfattet af dækningen under pkt. 16.6, som alene dækker ulovlige kloak- og stikledninger.

Klager skriver (vist nok), at DBF har givet tilsagn til reparation af drænledning. Det er ikke korrekt. DBF har dækket en lovliggørelse af rørene fra huset til brønden, idet der er anvendt drænrør, hvilket er en fejl.

DBF har på nuværende tidspunkt ikke yderligere bemærkninger, og sagen kan behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 17/9 2017, tilbud fra murerfirma af 20/11 2024 indhentet af klageren, oversigtstegning og fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af skadesanmeldelse af 9/7 2021 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget(dato)

fredag, 9 juli 2021

Hvordan blev skaden opdaget

Gennemgang af kloak af kloakmester

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)

Kloakmester oplyser af det er ulovlig installation af kloak i gulve"

Af selskabets besigtigelsesnotat af 26/7 2021 fremgår bl.a.:

"Anmeldte forhold omhandler:

Ulovlig installation af kloak i gulve.

Litra A: Afløb fra Køkken. vask på badeværelset, ved vaskemaskine.

...

Ankenævnet *for* Forsikring

8.

103110

Beskrivelse/ årsag/konklusion:

Konstruktion/opbygning:

Ø 110 mm pvc rør rød, er over gulvet fra køkken, ved vaskemaskine og ved vasken på badeværelse.

Beskrivelse:

Der er lavet afløb i rød pvc rør over gulvet fra køkken Foto 2. Afløbet ses komme ud i bryggers over gulvet Foto 4.

Der er retnings ændring på 130 grader. Og der er laver en renseprop af et grengør.

Afløbene ved vaskemaskine og vask i badeværelset, er det røde rør ført over gulvet. Foto 6-7

Gulvafløbet på badeværelset er med betonkant. Foto 8-9

Konklusion:

Der er før meget retnings ændring op afløbet fra køkken.

Der er synlig rød kloakrør over gulvet, fra køkken, afløb fra vaskemaskine, og fra vasken på badeværelse.

Alderen på det skadede:

1975- Tilladelse givet (Skitse med årstal.) Materiale stemmer med årtiet.

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

Nej – Ikke på den indvendige del.

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

Nej- Det røde rør er ikke godkendt til afløb i bygning. AV godkendt til jord.

Vejledning-Der er for stor retningsændring fra køkken. DS 432 1974.

Er der følgeskader?:

Nej

Er brugbarhedsværdien væsentlig nedsat?:

Nej.

Afløbet indvendig virker fint. Der er problemer med septiktank og sivdræn udvendig.

Omhandler forholdet ulovlige kloak- eller stikledninger udenfor bygningen?:

Nej- Det er installationer under gulv der er anmeldt.

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

Ja – Det er udført i 1975. Godkendelse ses på skitse.

Tilstandsrapport:**Relevante anmærkninger og bemærkninger i tilstandsrapport:**

6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning K3 I badeværelse er der flere gulvfliser med manglende vedhæftning til underlag i brusenichen.

Note: Forholdet er konstateret inden for det vandbelastede område. Der er risiko for vandindtrængning i omkringliggende konstruktioner.

K1 I badeværelse er der flere gulvfliser med manglende vedhæftning til underlag ved håndvasken.

Note: Forholdet er konstateret uden for det vandbelastede område og der vurderes derfor ikke at være nærliggende risiko for følgeskader.

6.2 Vægkonstruktion/-belægning K3 I badeværelse er der flere vægfliser med manglende vedhæftning til underlag i brusenichen.

Note: Forholdet er konstateret inden for det vandbelastede område. Der er risiko for vandindtrængning i omkringliggende konstruktioner.

6.4 Gulvafløb K3 I gulvafløb i bruseniche er der betonkant mellem risteramme og afløbsskål.

Note: Da beton ikke er et vandtæt materiale, kan der trænge fugt ned til de underliggende konstruktioner. Det kan forårsage tæring på rør- og gulvvarmeanlæg.

Fra sælgeroplysninger:

10.3

Har du kendskab til, at der er eller har været problemer med afløbsforholdene?

Hvis ja, hvor og hvornår? Har du gjort noget for at afhjælpe dette?

Fra bruser, ca. en gang årligt. Kloakmester tilkaldes og der skylles og suges.

Er anmeldte forhold 'klart forkert beskrevet i TR':

Afløbet af rød rør er ikke omtalt.

Gulvafløb er omtalt.

Har anmeldte forhold været tydeligt for BS? (Burde BS have set det)

Ja Det er tydeligt.

Regres: JA/NEJ

Ja- Nej Beløbet er for lille.

Udbedring:

Beskrivelse af udbedring af det skadede:

Afløbet fra køkken, skiftes til godkendt rør i ø50/75 mm og stoppes inden i det gamle ø110 mm rør, fra bryggers til køkken ca. 2 m. 7500 kr.

(Da retningsændring kun er vejledende gøres der ikke noget ved det.)

Gulvafløbet i brusenichen er anmærket. Afvisning.

Den røde rørende på badeværelset under vasken, indstøbes i beton 1000 kr.

Afløbet fra vaskemaskinen stiftes til godkendt rør, med under gulvet. Der skal måske støbes op omkring muffen på røret der forsvinder ned i betonen. 2000 kr.

3 Steder med samme over sag.

Undersøgelses omkostninger 3500 kr. er rimeligt.

Omkostningerne til det skadede:

Beløb: 14000 kr. eksl. moms.

Beskrivelse af evt. følgeskader:

Omkostningerne til evt. følgeskader:

Beløb: xxxx kr. eksl. moms.

Yderligere bemærkninger med relevans for sagen:

Hvad er oplyst af dig ved besigtigelsen:

Jeg afventer beskrivelse fra kloakmester. Og skriver så til en skadesbehandler som du vil høre fra.

Hvad er oplyst til dig ved besigtigelsen:

FT afventer svar."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 24/2 2023 fremgår bl.a.:

"Anmeldte forhold omhandler:

Afløb inde og ude for soklen.

Litra A Fra køkken bryggers badeværelse Depot.

...

Beskrivelse/ årsag/konklusion:

Konstruktion/opbygning:

Inde røde pvc rør ø110 mm er brugt over og under gulvet

Udvendig ø110 mm pvc fra wc til septiktank

Afløbene fra køkken bryggers badeværelse og depot er ført til afløb i drænrør uden for soklen.

Beskrivelse:

Inde; Der ses røde rørender over gulv flere steder Køkken bryggers badeværelse Foto 2+4+6+7

Der er lavet en kraftig retnings entring ved soklen hvor det løber ud. Det er køkken der løber sammen med badeværelse Foto 4. Foto 4 viser også et grenrør der står op og er brugt som renseadgang

Ude: Afløbet fra wc er udført i pvc rør til septiktank. Foto 27-28 Der ses belægning pga. vand står tilbage fra septiktank.

Afløbet fra septiktank er fyldt med vand Foto 29-30 det formodes det er lavet i drænrør som vedsivning. Kamera stopper ved ca 6.5 m

Ud for bryggers Foto 12 kommer afløbet ud fra bryggers badeværelse køkken, som er dræn og ligger ca 40 cm nede

Det er min formodning det har forbindelse til det afløb fra sivebrønden i indkørslen Foto 8+12

Det var ikke muligt at føre tv ud inde fra da tv kørte på en kant. Foto 22+24

Ft. taler om det skummer på marken, på den anden side af huset, hvor der er placeret en brønd foto 16.

Da afløbene ude på grunden er fyldt med vand, kan de ikke undersøgte ved besigtigelse.

Konklusion:

Da der står vand i sivdræn, kan vandet ikke løbe fra brønd og septiktank, og står se tilbage og giver opstuvning

Jf. ansøgning er det lavet i 1975

Passer også med klinker i badeværelse

Alderen på det skadede:

Jf. ansøgning er det lavet i 1975

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

Ja – Vandet kan ikke løbe fra brønde

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

Inde: Ja røde rør er ikke ulovlige

Ude Ja afløb fra brønde og septiktank er sivdræn som har til hensigt at nedsive vanden.

Nej afløbet fra huset til brønden er dræn og skal være fast rør.

Er der følgeskader?:

Nej

Er brugbarhedsværdien væsentlig nedsat?:

Udvendig Ja afløbene stopper tit.

Omhandler forholdet ulovlige kloak- eller stikledninger udenfor bygningen?:

Ja afløbet mellem huset og brønd er ikke undersøgt pga. af skade på drænrør, afløbet skulle være fast rør

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

Ja i mange år

Tilstandsrapport:**Relevante anmærkninger og bemærkninger i tilstandsrapport:**

6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning K3 I badeværelse er der flere gulvfliser med manglende vedhæftning til underlag i brusenichen.

Note: Forholdet er konstateret inden for det vandbelastede område. Der er risiko for vandindtrængning i omkringliggende konstruktioner.

K1 I badeværelse er der flere gulvfliser med manglende vedhæftning til underlag ved håndvasken.

Note: Forholdet er konstateret uden for det vandbelastede område og der vurderes derfor ikke at være nærliggende risiko for følgeskader.

6.2 Vægkonstruktion/-belægning K3 I badeværelse er der flere vægfliser med manglende vedhæftning til underlag i brusenichen.

Note: Forholdet er konstateret inden for det vandbelastede område. Der er risiko for vandindtrængning i omkringliggende konstruktioner.

6.4 Gulvafløb K3 I gulvafløb i bruseniche er der betonkant mellem risteramme og afløbsskål.

Note: Da beton ikke er et vandtæt materiale, kan der trænge fugt ned til de underliggende konstruktioner. Det kan forårsage tæring på rør- og gulvvarmeanlæg.

Fra sælgeroplysninger:

Fra bruser, ca. en gang årligt. Kloakmester tilkaldes og der skylles og suges.

Er anmeldte forhold 'klart forkert beskrevet i TR':

Har anmeldte forhold været tydeligt for BS? (Burde BS have set det)

Røde rørender er synlige

Regres: JA/NEJ

Nej

Udbedring:**Beskrivelse af udbedring af det skadede:**

Drænrør afvises 16,6

Afvises under selvrisiko efter afskrivning.

Udskiftning af røret mellem hus og brønd 4 m

Røde rør afvises da de ikke er ulovlige.

Omkostningerne til det skadede:

Beløb: xxxx kr. eksl. moms.

Beskrivelse af evt. følgeskader:

Omkostningerne til evt. følgeskader:

Beløb: xxxx kr. eksl. moms.

Yderligere bemærkninger med relevans for sagen:**Hvad er oplyst af dig ved besigtigelsen:**

Jeg skriver til en skadesbehandler som i høre fra.

Hvad er oplyst til dig ved besigtigelsen:"

Af mail af 28/2 2023 fra selskabet til klagerens advokat fremgår bl.a.:

"I forsættelse af min e-mail af 14. februar 2023 kan jeg oplyse, at ejendommen nu er genbesigtiget, og der er udført videoundersøgelse af afløbsledningerne.

Vores besigtigelseskonsulent bekræfter, at afløbsledningerne for det grå spildevand (køkken, bryggers) er ført til en drænledning umiddelbart udenfor fundamentet. Det er ikke sædvanligt, og det vurderes heller ikke lovligt. Nedsivningen skal ske væk fra huset.

Arbejdet vurderes udført i 1975, hvor der er givet tilladelse til nedsivningen af gråt spildevand. Besigtigelseskonsulenten kunne ikke videundersøge ledningerne uden for huset, da de var fyldt med vand, men han vurderer, at de må gå til en sivebrønd 6 – 7 meter fra huset, som vist på tegningerne fra 1975.

Lovliggørelsen vil bestå i at opgrave de 6 – 7 meter drænledning, og udskifte dem til 110 mm kloakrør. Jeg kan bekræfte, at lovliggørelsen af denne ledning er dækket af ejerskifteforsikringen jf. betingelsernes pkt. 16.6. Vær dog opmærksom på, at erstatningen beregnes iht. den anførte tabel. Rørledningerne er i dag 48 år gamle.

Jeg skal venligst anmode om at modtage et tilbud på udskiftningen af den ulovlige drænledning."

Af skønserklæring af 8/8 2023 fremgår bl.a.:

"10. Spørgsmål fra rekvirenten

Spørgsmål fra rekvirenten skal anføres fortløbende og være nummeret (1,2,3 osv.)

Skønsmandens svar skal anføres under hvert enkelt spørgsmål.

Spørgsmål 1:

Skønsmanden bedes redegøre for hvorvidt kloak- og vvs-installationerne er udført i overensstemmelse med regler og forskrifter.

Svar på spørgsmål 1:

Det oplyses fra rekvirentens side, at spørgsmålene i sagen alene skal besvares vedr. kloakinstallationerne.

Dette da vvs-installationerne ifølge rekvirenten alligevel ikke er fejlbehæftede.

Skønsmanden har ved skønsforretningen afholdt den 29. juni 2023, besigtiget ejendommen og ud fra rekvirentens oplysninger, bilag 4 i sagen og egne besigtigelser, udarbejdet foreløbig skitse over forventet udførelse af kloakken.

Skitsen er fremsendt til sagens parter på mail den 30. juni 2023.

Den foreløbige skitse fremlægges i sagen som erklæringsbilag B.

Den 12. juli 2023 blev der foretaget teknisk gennemgang på ejendommen. Udvalgte foto fra teknisk gennemgang fremlægges som erklæringsbilag C.

Tilstede ved gennemgangen var [klageren], skønsmanden og håndværkere fra [kloakfirma].

Der var forud for de tekniske undersøgelser på skønsforretningen aftalt at skønsmanden skulle rekvirere TV-inspektions vogn og spulebil. Endvidere blev minigraver tilkaldt for at fastlægge den faktiske udførelse af kloakken og fastlæggelse af i hvilken stand kloakken er i.

I referat fra skønsforretningen er noteret følgende om kloaksystemets opbygning:

1. Toilettet i badeværelset er ført til septiktank på syd/øst siden af huset.
2. Håndvask og gulvafløb i bad, vaskemaskine i bryggers og køkkenvask i køkken er ført til samlebrønd på nord/vest siden af huset.
3. Kloakinstallationer i 'det gamle toilet' med adgang fra bryggers, er afblændet ovenfra af husejer da rotter kom op af de gamle afløb. Det vurderes, at også disse er tilsluttet septiktanken på syd/øst siden af huset.

Ved undersøgelse af kloakken kunne det konstateres, at den skønnede opbygning af de kloakinstallationer som er i brug var korrekt.

Vedr. kloakinstallationerne til det gamle toilet, blev det konstateret at disse installationer ikke længere er tilkoblet den nuværende kloak.

Punktet vil således ikke blive behandlet yderligere i denne skønserklæring.

Eneste ændring til skitse fremlagt som erklæringsbilag A er således at forbindelsen mellem gammelt badeværelse og septiktank ikke findes.

Ad 1. Toilettet i badeværelset er ført til septiktank på syd/øst siden af huset.

Der blev den 12. juni 2023 foretaget tekniske undersøgelser af kloakledningen fra septiktank til toilet i huset, af septiktanken og af afvandingsledningen fra septiktanken.

Installationerne er gamle og under nedbrydning.

[Kommunen] er ikke tilsluttet 'byggesagsarkivet', som øvrige kommuner.

Skønsmanden tog derfor den 25. juli 2023 kontakt til [kommunen] for at få udleveret relevant byggesagshistorik på ejendommen.

Af materialet kan ses at ombygningen i 1981 alene består af en tilladelse til at indrette et 12 m² stort værelse i den tidligere stald. Dette har således ikke betydning for den aktuelle sag.

I materialet ses ansøgning om etablering af kloak og tilladelse hertil, dateret 3. oktober 1975.

Tegningen fremlægges i sagen som erklæringsbilag D.

Septiktanken med tilhørende rørledninger er således etableret i 1975 og er således på nuværende tidspunkt omkring 48 år gamle.

Kloakledningen fra septiktank til toilet:

Kloakledningen fra septiktank til toilet blev testet ved almindeligt skyl i toilettet. Vandet kom uden forsinkelser til septiktank.

Herefter blev der foretaget TV-inspektion af ledningen.

Kloakledningen fra septiktank til hus er udført i betonrør og under huset er der nyere ledninger i plast.

Der er således sket ombygning af installationerne under huset.

Både plastrør og betonrør var intakte og der var ingen hindringer eller andet i rørene. Der var således ingen fejl at bemærke ved inspektionen

Septiktanken:

Septiktanken er af type som vist på erklæringsbilag E.

Rekvirenten har tidligere oplyst, at der ikke er nogen bund i septiktanken, men det blev ikke undersøgt yderligere ved de tekniske undersøgelser.

T-stykkerne på indløb og afløb var stærkt nedbrudte og blev beskadiget yderligere under inspektionen.

Septiktanken er med et kammer.

Afvandingsledningen fra septiktanken:

Der blev foretaget spuling af afløbsledning med søger monteret.

Afløbsledningen kunne spores 11 meter ud i græsplænen og endte under træet i græsplænen. Formentligt fordi træets rodnet har fyldt røret.

Hvorledes det oprindeligt er tænkt at nedsivningen fra ledningen skal foregå kan ikke fastlægges ved de tekniske undersøgelser.

Afvandingsledningen ses vist på erklæringsbilag D.

Sammenfatning:

Afløbsinstallationen er gammel og dele af installationen er enten nedbrudt eller med dårlig funktion.

Kloakinstallationerne er vurderet udført i 1975, er det skønsmandens vurdering, at kloakinstallationerne på udførelsestidspunktet har været udført i overensstemmelse med daværende gældende regler og forskrifter.

Ad 2. Håndvask og gulvafløb i bad, vaskemaskine i bryggers og køkkenvask i køkken er ført til samlebrønd på nord/vest siden af huset.

Der blev den 12. juni 2023 foretaget tekniske undersøgelser af kloakinstallationen fra håndvask og gulvafløb i bad, vaskemaskine i bryggers og køkkenvask i køkken som samlet er ført til samlebrønd på nord/vest siden af huset.

Oprindeligt var kloakinstallationerne under huset formentlig udført i 1975 jf. erklæringsbilag D.

Kloakledningerne under huset er nyere ledninger i plast.

Der er således sket ombygning af installationerne under huset og udenfor

Samlebrønd på nord/vest siden af huset:

Samlebrønden på nord/vest siden af huset blev undersøgt.

Den udpegede samlebrønd viste sig alene at være et dæksel over en åben kloakledning som var forbundet med en dybereliggende brønd.

Brønden blev frigravet og det viste sig at være en 6 meter dyb gammel muret vandbrønd, som var anvendt som samlebrønd.

Den anvendte brønd fremgår af erklæringsbilag D.

Der er ikke udført afløb eller overløb fra brønden.

Anvendelse af en gammel vandbrønd, som samlebrønd for kloakvand, er ikke lovligt i henhold til Vandforsyningsloven.

Kloakledningerne under bygning:

Kloakledningernes funktion blev testet ved at vandhanerne blev åbnet ved de enkelte installationsgenstande.

Vandet kom uden forsinkelser til samletanken.

I bygningen er dele af kloakinstallationerne placeret over gulv og der er over gulv anvendt 110 PVC kloakrør.

Afløbsrøret fra køkkenvask til kloakledningen under gulv er placeret langs ydermur i køkkenskabe med fald mod gulv.

Dette er ikke en håndværksmæssig korrekt udførelse.

Øvrige kloakledninger under bygning er udført i jorden.

Sammenfatning:

Afløbsinstallationen er formentlig udført i forbindelse med senere ombygningen af bygningen. Tidspunktet kan ikke fastlægges ved de foretagne undersøgelser.

De oprindelige installationer var udført efter tilladelse givet i 1975, jf. erklæringsbilag D.

De nye kloakinstallationerne fungerer afløbsmæssigt, men er ikke udført efter god håndværksmæssig skik og efter gældende regler.

Det er skønsmandens vurdering, at kloakinstallationerne på udførelsestidspunktet ikke er udført i overensstemmelse med daværende gældende regler og forskrifter.

I øvrigt bemærkes, at nedlagte vandboringer og brønde skal sløjfes iht. miljøministeriets bekendtgørelse om udførelse og sløjfning af boringer og brønde.

Vandforsyningslovens §36 kræver, at nedlagte brønde (eller boringer) sløjfes, så der ikke sker forurening af grundvandet.

Spørgsmål 2:

Såfremt spørgsmål 1 besvares benægtende, bedes skønsmanden redegøre for og beskrive hvorledes regler og forskrifter er overskredet.

Svar på spørgsmål 2:

Der henvises til besvarelsen af spørgsmål 1.

Dele af kloaksystemet er ikke udført efter daværende gældende regler og forskrifter.

Anvendelse af en gammel vandbrønd, som samlebrønd for kloakvand, er ikke lovligt i henhold til Vandforsyningsloven.

(Det er ikke lovligt, at den gamle vandbrønd ikke er sløjfet efter gældende regler.

I nedenstående udbedringsforslag, spg. 3, og tilhørende udbedringsomkostninger, spg. 5, er forholdet om sløjfning og lovliggørelse af forholdet ikke medtaget, da det ikke vedr. skønssagen.)

Spørgsmål 3:

Skønsmanden bedes redegøre for den korrekte og nødvendige udbedringsmetode på ejendommen.

Svar på spørgsmål 3:

Som anført i svar på spørgsmål 1 er det alene kloaksystem 2 (Håndvask og gulvafløb i bad, vaske-maskine i bryggers og køkkenvask i køkken er ført til samlebrønd på nord/vest siden af huset) som ikke er udført efter daværende gældende regler og forskrifter.

Kloaksystem 1 (hvor toilet løber til septiktank på græsplæne) er dog ikke længere fuldt funktionsdygtigt og bør fornys i forbindelse med en samlet udbedring af kloaksystemet.

Der er forskellige muligheder for en samlet løsning for kloaksystemet på ejendommen.

Følgende forslag kan nævnes:

A. Der etableres en ny samletank i indkørslen til erstatning for den nuværende anvendelse af vandbrønden. Septiktank bibeholdes.

B. Der kan etableres en samletank i indkørslen hvor alt kloakvand på ejendommen ledes til.

C. Der kan etableres et nedsivningsanlæg placeret i haven, hvor alt kloakvand samles.

Nedenfor redegøres i punktform for de arbejder som skal udføres for hver enkelt løsning.

Oversigten er ikke fyldestgørende for arbejdets udførelse.

Ad A, samletank i indkørslen:

- Der opgraves, leveres og monteres ny samletank i indkørslen. (Det er en forudsætning for arbejdets udførelse at vandbrønden da er sløjfet.)

- Nuværende kloakledning tilkobles samlebrønden og der reetableres herefter.

Ad B, samletank i indkørslen hvor alt kloakvand samles:

- Septiktank i haven opgraves og fjernes. Kloakledninger afblændes og der reetableres efter fjernelse.

- Gulvet i badeværelse ophugges og afløbet fra toilettet tilkobles kloakledningen for det øvrige spildevand. Der reetableres efter udført arbejde.

- Gulvet ophugges i gang og køkken for etablering af ny kloakledning i gulv. Der reetableres efter udført arbejde.

- Der opgraves, leveres og monteres ny samletank i indkørslen. (Det er en forudsætning for arbejdets udførelse at vandbrønden da er sløjfet.)

- Nuværende kloakledning tilkobles samlebrønden og der reetableres herefter.

Ad C, nedsivningsanlæg i haven hvor alt kloakvand samles:

Septiktank i haven opgraves og fjernes. Kloakledninger afblændes og der reetableres efter fjernelse.

- Gulvet ophugges i badeværelse, gang og køkken for etablering af nye kloakledninger under gulv med fald mod haven. Afløbet fra toilettet tilkobles kloakledningen. Der reetableres efter udført arbejde.

- Der opgraves, leveres og monteres nyt nedsivningsanlæg i haven.

- Ny kloakledning tilkobles nedsivningsanlægget og der reetableres herefter.

Spørgsmål 4:

Skønsmanden bedes redegøre for hvorvidt kloak- og vvs-installationerne er udført af autoriseret vvs'er og kloakmester.

Svar på spørgsmål 4:

Det oplyses fra rekvirentens side, at spørgsmålene i sagen alene skal besvares vedr. kloakinstallationerne.

Dette da vvs-installationerne ifølge rekvirenten alligevel ikke er fejlbehæftede.

Der er ikke i [kommunens] byggesagsarkiv ansøgninger eller tilladelser fra udførelsen af den nuværende kloak. Der er således ikke fremlagt færdigmeldinger mm fra en autoriseret kloakmester.

Det er således ikke muligt for skønsmanden at vide, og derfor redegøre for, hvorvidt den udførende håndværker har været autoriseret kloakmester.

Spørgsmål 5:

Skønsmanden bedes redegøre for udbedringsomkostningerne til de konstaterede fejl og mangler på ejendommens vvs- og kloakinstallationer, beskrevet i spørgsmål 1- 4.

Svar på spørgsmål 5:

Det oplyses fra rekvirentens side, at spørgsmålene i sagen alene skal besvares vedr. kloakinstallationerne.

Dette da vvs-installationerne ifølge rekvirenten alligevel ikke er fejlbehæftede.

Som det fremgår af besvarelsen af spørgsmål 3 er der flere forskellige muligheder for en samlet løsning for kloaksystemet på ejendommen.

Følgende er anført og beskrevet i svar på spørgsmål 3:

A. Der etableres en ny samletank i indkørslen til erstatning for den nuværende anvendelse af vandbrønden. Septiktank bibeholdes.

B. Der kan etableres en samletank i indkørslen hvor alt kloakvand på ejendommen ledes til.

C. Der kan etableres et nedsivningsanlæg placeret i haven, hvor alt kloakvand samles.

Ad A Der etableres en ny samletank i indkørslen til erstatning for den nuværende anvendelse af vandbrønden. Septiktank bibeholdes.

Arbejdet er beskrevet i svar på spørgsmål 3

Skønsmanden har vurderet at udgiften til etablering af ny samlebrønd udgør 35.000,00 kr. inkl. moms.

Ad B Der kan etableres en samletank i indkørslen hvor alt kloakvand på ejendommen ledes til.

Arbejdet er beskrevet i svar på spørgsmål 3

Skønsmanden har vurderet at udgiften til etablering af ny samlebrønd for alt ejendommens kloakvand til 53.000,00 kr. inkl. moms.

Ad C Der kan etableres et nedsivningsanlæg placeret i haven, hvor alt kloakvand samles.

Arbejdet er beskrevet i svar på spørgsmål 3

Skønsmanden har vurderet at udgiften til etablering af nedsivningsanlæg for alt ejendommens kloakvand til 104.000,00 kr. inkl. moms."

Af supplerende syn og skøn af 18/10 2023 fremgår bl.a.:

"8. Supplerende spørgsmål fra rekvirenten

...

Spørgsmål SS1:

I forlængelse af skønsmandens svar på spørgsmål 1, hvor skønsmanden anfører følgende svar fsva. septiktanken på side 4:

'Rekvirenten har tidligere oplyst, at der ikke er nogen bund i septiktanken, men det blev ikke undersøgt yderligere ved de tekniske undersøgelser.'

Bedes skønsmanden redegøre for om der er en bund i septiktanken.

Svar på spørgsmål SS1:

For at kunne besvare spørgsmålet entydigt har skønsmanden bedt :, ... som hjælp med de tekniske undersøgelser, om igen at køre til adressen for at tømme og spule septiktanken.

Dette for at fotodokumentere om der er bund i septiktanken.

Arbejdet er udført 16. oktober 2023 og faktura for udført arbejde fremlægges som erklæringsbilag G.

Skønsmanden har modtaget den ønskede fotodokumentation og har i erklæringsbilag H indsat et af de modtagne foto, som viser at der er betonbund i septiktanken.

I skønserklæringen har skønsmanden i sin besvarelse af spørgsmål 1, ligeledes beskrevet at T-stykkerne til indløb og afløb var stærkt nedbrudte og beskadiget yderligere under de tekniske undersøgelser.

Som det også fremgår af ovenstående foto er skaderne udbedret og septiktanken igen fuldt funktionsdygtig.

Spørgsmål SS2:

Såfremt skønsmanden svarer benægtende på spørgsmål S81 bedes skønsmanden redegøre for septiktankens funktion uden bund ctr. med bund.

Svar på spørgsmål SS2:

Skønsmanden har svaret bekræftende på spørgsmål SS 1. Der er bund i septiktanken.

Funktionen med, at der skal være bund i septiktanken, er at kloakvand fra septiktanken ikke kan trænge ned i det underliggende grundvand.

Ligeledes forhindrer bunden, at grundvand stiger op i septiktanken og dermed fylder septiktanken med rent vand og derved optager kapaciteten for kloakvand mm.

Spørgsmål SS3:

Skønsmanden bedes oplyse, hvorvidt det er skønsmandens opfattelse, at tidligere ejer havde eller burde have været bevidst om forholdene omtalt i svar på spørgsmål 1-5.

Svar på spørgsmål SS3:

Det fremgår af svarskrift i sagen, at den tidligere ejer har erhvervet ejendommen i maj 1997.

Det fremgår af tilstandsrapporten bilag 8, side 15 og 16, at afløb i bruser har været stoppet ca. en gang om året og at det er udbedret ved kloakmester. 'Der skyldes og suges'

Der er ikke noget i de fremlagte bilag i sagen som indikerer, at den tidligere ejer har været bevidst om forholdene omtalt i svar på spørgsmål 1 - 5.

Det fremgår ligeledes ikke, af de fremlagte bilag i sagen om det er den tidligere ejer som har udført den nuværende kloakinstallation eller om det er udført før overtagelsen.

Skønsmanden kan ikke besvare spørgsmålet nærmere og kan ikke ud fra fremlagte bilag i sagen og afholdt skønsforretning fastslå, om den tidligere ejer havde eller burde have været bevidst om forholdene omtalt i svar på spørgsmål 1 - 5."

Af selskabets brev til klageren af 10/6 2024 fremgår bl.a.:

"Jeg har gennemgået det fremsendte materiale, men vurderer ikke, at der vil være grundlag for en udvidelse af vores dækningstilsagn.

Det fremgår ikke nærmere, hvordan dommeren er nået frem til sin tilkendegivelse, men jeg må gå ud fra, at det forholdsmæssige afslag vedrører samme forhold, som ejerskifteforsikringen har dækket, da øvrige forhold ses at være lovligt udført i 1975. Hvis der er udarbejdet en skriftlig tilkendegivelse, må du meget gerne fremsende den også.

Du oplyser, at dine klienter har modtaget kr. 45.000 til dækning af forholdet, og ud fra de priser, som oplyses i skønsrapporten, er det vanskeligt at se, at der forsat kan være grundlag for udbetaling af erstatning.

Vedrørende ledningerne inde i bygningen, oplyser skønsmanden, at: *"De nye kloakinstallationerne fungerer afløbsmæssigt, men er ikke udført efter god håndværksmæssig skik og efter gældende regler."*

Vi har afvist at dække disse ledninger, da de ikke vurderes at være ulovlige. Jeg mener fortsat, at vores afgørelse er korrekt, da det følger af forsikringsbetingelserne, at installationerne også skal være ulovlige iht. de regler der var gældende på anmeldelsestidspunktet.

På anmeldelsestidspunktet følger reglerne af BR 18 §§ 70 – 74, og af disse bestemmelser fremgår, at ledningerne er lovlige, hvis de sikrer tilfredsstillende bortledning, og opfylder de funktionskrav som er oplistet i § 71, pkt. 1 – 13. Ledningerne er ganske rigtigt ikke udført håndværksmæssigt eller iht. dagældende normer, men da de afløbsmæssigt fungerer, er de ikke ulovlige iht. bestemmelserne i BR 18.

Jeg kan ikke se, at selve ledningen i jorden udenfor huset er undersøgt, og vi har derfor ikke et mere sikkert grundlag for at fastslå alderen. Jeg bemærker for god ordens skyld, at man også i 1975 anvendte PVC-rør. Når rørene graves op, vil det formentligt være muligt at fastslå alderen, og den varslede aldersnedskrivning vil naturligvis kun blive gjort gældende, hvis der er tilstrækkeligt sikkert grundlag for at fastslå alderen.

Vær opmærksom på, at den udvidede dækning omfatter ledningerne, men ikke brønde, faskiner, siveanlæg m.m. Se forsikringsbetingelsernes pkt. 16.6. Jeg kan derfor ikke tilslutte mig, at der indhentes tilbud iht. dit forslag. Vores dækning er begrænset til de ledninger som blev konstateret ulovlige ved vores besigtigelse d. 21. februar 2023.

Erstatningsudbetaling forudsætter, at der er lidt et tab."

Af [landsrettens] retsbog af 4/10 2024 fremgår bl.a.: "Ved beslutning af 21. maj 2024 har Retten i ... (sag ...) bestemt, at ... inden 14 dage skal betale 62.500 kr. i delvise sagsomkostninger til [klageren].

... har kæret afgørelsen med påstand om, at [klageren] skal betale 53.750 kr. i sagsomkostninger til ... subsidiært et mindre beløb fastsat efter landsrettens skøn.

... har til støtte herfor anført navnlig, at [klageren], der udtog stævning med påstand om betaling af 143.750 kr., ved retsforliget alene fik medhold i et krav på 45.000 kr. Det blev under hovedforhandlingen desuden nævnt, at man ville kunne opnå tilskud fra kommunen til dækning af udbedringsomkostningerne. Hun har efterfølgende kontaktet sin tidligere nabo i området, der har oplyst, at vedkommende har fået ca. 20.000 kr. i tilskud fra kommunen til dækning af tilsvarende omkostninger. [Klageren] har derfor reelt kun fået medhold i 25.000 kr. [Klageren] skal derfor anses som den tabende part i sagen og skal betale sagens omkostninger ud fra en sagsværdi på 143.750 kr., hvilket er det beløb, der er betalt retsafgift af. Henset til medholdsprocenten samt sagens førelse og kompleksitet, herunder at sagen har været hovedforhandlet, og at der har været afholdt både syn og skøn og supplerende syn og skøn, skal [klageren] herefter afholde de fulde sagsomkostninger som opgjort i den principale påstand.

[Klageren] har påstået afgørelsen stadfæstet.

[Klageren] har til støtte herfor anført navnlig, at hun udtog stævning mod ... med påstand om betaling af 143.750 kr. i forholdsmæssigt afslag eller erstatning i anledning af mangler. Parterne indgik på baggrund af byrettens tilkendegivelse forlig, hvorefter ... skulle betale 45.000 kr. Det står således klart, at hun havde et krav mod ... Hun ville ikke have modtaget noget beløb, hvis hun ikke havde udtaget stævning. ... må som konsekvens heraf anses for den tabende part i sagen og skal derfor betale sagsomkostninger.

Byretten har ikke haft bemærkninger til kæremålet.

Landsretten afsagde

Kendelse

Sagen angår for landsretten fastsættelse af sagsomkostninger i et tilfælde, hvor hver part har fået delvist medhold, jf. retsplejelovens § 313.

For byretten angik sagen, om [klageren] havde krav på forholdsmæssigt afslag eller erstatning i anledning af købet af en ejendom. Tvisten angik navnlig, om ejendommens kloakinstallationer var behæftet med mangler, samt opgørelsen af udbedringsomkostningerne. Der blev i forbindelse med sagen afholdt syn og skøn og supplerende syn og skøn.

... nedlagde i stævningen påstand om, at ... skulle betale 143.750 kr. Efter hovedforhandlingen og byrettens tilkendegivelse om sagens resultat indgik parterne et retsforlig, hvorefter ... skulle betale 45.000 kr. til [klageren]. Byretten bestemte samtidig, at ... skulle betale 62.500 kr. i delvise

Ankenævnet for Forsikring

23.

103110

sagsomkostninger til [klageren], herunder 25.000 kr. inkl. moms til dækning af advokatombkostninger. Landsretten forstår kærsmålet således, at det alene angår advokatombkostningerne.

Det følger af retsforliget, at [klageren] fik medhold i, at ejendommen var behæftet med mangler, og landsretten finder, at tyngdepunktet i sagen må anses for at have ligget på dette spørgsmål. Hun skal derfor som udgangspunkt tilkendes sagsomkostninger i forhold til det vundne beløb, hvilket i denne sag som nævnt er 45.000 kr. Landsretten finder, at der ikke foreligger oplysninger om sådanne processkridt og ekstraombkostninger for ...

På denne baggrund og i øvrigt af de grunde, som byretten har anført, stadfæster landsretten byrettens sagsomkostningsafgørelse. Det, som ... har anført for landsretten, kan ikke føre til en anden vurdering."

Af det af klageren indhentede tilbud af 20/11 2024 på udbedring af den anmeldte skade fremgår bl.a.

"

Jeg har været på adressen for at se på kloakforholdene, og er blevet informeret om de forundersøgelser, der ligger forud til sagen. Det er klarlagt, at alt det grå spildevand fra køkken, badeværelse og bryggers ledes til en mindre brønd og derfra videre til en gammel vandbøringsbrønd. Dette er sandsynligvis udført af tidligere ejer, og er direkte ulovligt udført. Det grå spildevand ledes udenfor på husets nordside og er i direkte strid med miljøbeskyttelsesloven, derudover henvises til SBI anvisning nr. 256 side 34.

Kun toilet med fækalieholdigt spildevand ledes til gammel septiktank, som ligger på husets sydside, dette anlæg skal slettes pga. at anlægget ikke opfylder nutidens krav og slet ikke, når der tilledes flere installationer fremover. Nyt nedslivningsanlæg efter gældende normer og regler skal derfor etableres for at husets kloakinstallationer kan lovliggøres og jeg som aut. Kloakmester kan udfærdige attest og tegning ved afslutning.

Mit oplæg til arbejdsomfang af opgaven lyder som følgende:

1. Komplet nyt nedslivningsanlæg som etableres på grunden syd for huset bestående af ny rørføring fra husets sokkelkant, montering af 1 stk. ø315 pvc spulebrønd, komplet 3-kammer tank min. 2 m³ samt etablering af hævet sandmølle med 3x15 m sivestrenge, som ligges på nøddestensrende, alt til fuld færdiggørelse inkl. attest og tegning til myndigheder.

Pris ekskl. moms:	kr. 68.970,00
Moms 25 %:	kr. 17.242,50
Pris inkl. moms:	kr. 86.212,50

2. Ophugning og udgravning af terrængulve i bryggers og badeværelse (dette er nødvendigt for at kloakrør med gråt spildevand kan ændres og dermed kan føres til nyt nedslivningsanlæg). Der laves komplet nyt kloakinstallationer i bryggers og badeværelse, terrængulve isoleres og støbes, afsluttes med ny flisebelægning i badeværelse samt trægulv i bryggers.

Pris ekskl. moms:	kr. 94.800,00
Moms 25 %:	kr. 23.700,00
Pris inkl. moms:	kr. 118.500,00

~

"

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

Ankenævnet *for* Forsikring

24.

103110

"3. Hvilke forhold er dækket?

...

Ankenævnet for Forsikring

25.

103110

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)

lovliggørelse af vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses-/opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet.

...

16. Udvidet dækning

Såfremt det fremgår af policens forside, er forsikringen udvidet til at dække følgende:

...

16.6

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

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

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

Forsikringsbetingelsernes pkt. 1, 3.4-3.6, 4, 5 (dog ikke pkt. 5.3), 6, 7 og 9-15 gælder tillige for dækningen under dette pkt. 16.6.

Der afskrives i erstatningssummen som følge af slid og ælde under dette pkt. 16.6 således:

Alder (antal år) Erstatning (%)

0	100
5	92
10	84
15	76
20	68
25	60
30	52
35	44
40	36
45	28
50	20"

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1937 – den 14/6 2020. Klageren anmeldte den 9/7 2021 "ulovlig installation af kloak i gulve". Selskabet har den 28/2 2023 anerkendt dækning til udbedring af rør fra hus til brønd, da der er anvendt drænrør, og oplyst, at rørene er

48 år gamle, og at der vil blive foretaget afskrivning. Klageren indgik den 21/5 2024 efter syn og skøn og rettens tilkendegivelse retsforlig således, at sælger skulle betale 45.000,00 kr. til klageren i forholdsmæssigt afslag angående mangler ved ejendommen. Tvisten for retten angik navnlig om, ejendommens kloakinstallationer var behæftet med mangler og opgørelsen af udbedringsomkostningerne. Klageren ønsker, at selskabet dækker de resterende 159.712,50 kr. i henhold til det indhentede tilbud af 20/11 2024 på samlet 204.712,50 kr.

Klageren har anført, at det fremgår af skønserklæringen, at kloakledningerne i og under huset heller ikke er udført i overensstemmelse med dagældende regler og forskrifter. Klageren har anført, at skønsmanden også konkluderer, at ledningerne er udført senere end 1975, men ikke præcis hvornår, da det udførte arbejde ikke er blevet registreret. Klageren har anført, at da der er tegnet en udvidet dækning, så skal selskabet også dække ulovlige stik- og kloakledninger i grunden udenfor bygningen. Dækningen skal derfor også omfatte de ulovlige ledninger under bygningen samt udgifter til sløjfning af den ulovlige vandbrønd.

Selskabet har afvist at dække yderligere med henvisning til, at der ikke er konstateret andre ulovlige forhold på anmeldelsestidspunktet end dem, som selskabet har tilbudt at dække, og at der ikke er godtgjort manglende funktion af nogle af installationerne. Selskabet har – hvad angår kloaksystem 1, som i skønserklæringen dækker over hvor toilet løber til septiktank på græsplænen – anført, at kloakinstallationerne i kloaksystem 1 er udført i overensstemmelse med gældende regler og forskrifter i 1975, hvor kloaksystemet vurderes at være udført, og at den omstændighed, at installationen er gammel, og dele af den er nedbrudt eller med dårlig funktion, ikke udgør en dækningsberettigende skade i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 16.6. Hvad angår kloaksystem 2, som i skønserklæringen dækker over håndvask og gulvafløb i bad, og at vaskemaskine i bryggers og håndvask i køkken er ført til samlebrønd på nord/vestsiden af huset, har selskabet anført, at skønsmanden i skønserklæringen finder, at det er ulovligt at anvende en gammel vandbrønd som samlebrønd for kloakvand og – hvad angår de indvendige rør – at dette ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, har selskabet anført, at forsikringen ikke dækker det forhold, at en installation ikke er udført håndværksmæssigt kor-

rekt. Selskabet har anført, at det må afvises, at der er nedsat funktion, da skønsmanden skriver, at installationerne fungerer afløbsmæssigt. Selskabet har anført, at det afgørende derfor er, om skønsmanden har fundet ulovlige forhold ved installationerne, hvilket ikke er tilfældet. Selskabet har påpeget, at det eneste ulovlige forhold, som skønsmanden har konstateret er, at spildevandet ledes til en gammel vandbrønd. Selskabet har anført, at skønsmanden har oplyst, at forholdet kan udbedres på forskellige måder og skitserer tre. Selskabet har anført, at skønsmanden ikke har beskrevet, at det er påkrævet at omgøre de indvendige installationer. Selskabet har anført, at forhold uden for soklen ikke er omfattet af pkt. 3.2, og at etablering af en ny samlebrønd heller ikke er omfattet af pkt. 16.6, som alene omfatter ulovlige kloak- og stikledninger og ikke brønde, nedsivningsanlæg m.v. Selskabet har oplyst, at selskabet ikke har modtaget tilbud fra klageren på en udskiftning af selve rørene fra hus til brønd, hvor der er anvendt drænrør, og at der derfor hverken er opgjort eller udbetalt erstatning. Selskabet har anført, at det er en forudsætning for udbetaling af erstatning, at der er lidt et tab, og at klageren opfordres til at redegøre for, hvad beløbet på 45.000 kr. fra sælgeren dækker over og fremlægge dokumentation herfor.

Vedrørende ledningerne inde i huset har selskabet uddybende bl.a. anført i brev til klageren af 10/6 2024, "Vedrørende ledningerne inde i bygningen, oplyser skønsmanden, at: *"De nye kloakinstallationerne fungerer afløbsmæssigt, men er ikke udført efter god håndværksmæssig skik og efter gældende regler."* Vi har afvist at dække disse ledninger, da de ikke vurderes at være ulovlige. Jeg mener fortsat, at vores afgørelse er korrekt, da det følger af forsikringsbetingelserne, at installationerne også skal være ulovlige iht. de regler der var gældende på anmeldelsestidspunktet. På anmeldelsestidspunktet følger reglerne af BR 18 §§ 70 – 74, og af disse bestemmelser fremgår, at ledningerne er lovlige, hvis de sikrer tilfredsstillende bortledning, og opfylder de funktionskrav som er oplistet i § 71, pkt. 1 – 13. Ledningerne er ganske rigtigt ikke udført håndværksmæssigt eller iht. dagældende normer, men da de afløbsmæssigt fungerer, er de ikke ulovlige iht. bestemmelserne i BR 18."

Ankenævnet for Forsikring

28.

103110

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 26/7 2021, at "**Anmeldte forhold omhandler:** Ulovlig installation af kloak i gulve. Litra A: Afløb fra Køkken. vask på badeværelset, ved vaskemaskine. ... **Beskrivelse/ årsag/konklusion: Konstruktion/opbygning:** Ø 110 mm pvc rør rød, er over gulvet fra køkken, ved vaskemaskine og ved vasken på badeværelse. **Beskrivelse:** Der er lavet afløb i rød pvc rør over gulvet fra køkken Foto 2. Afløbet ses komme ud i bryggers over gulvet Foto 4. Der er retnings ændring på 130 grader. Og der er lavet en renseprop af et grenrør. Afløbene ved vaskemaskine og vask i badeværelset, er det røde rør ført over gulvet. Foto 6-7 Gulvafløbet på badeværelset er med betonkant. Foto 8-9 **Konklusion:** Der er før meget retnings ændring op afløbet fra køkken. Der er synlig rød kloakrør over gulvet, fra køkken, afløb fra vaskemaskine, og fra vasken på badeværelse. **Alderen på det skadede:** 1975- Tilladelse givet (Skitse med årstal.) Materiale stemmer med årtiet. **Er der manglende/væsentlig nedsat funktion af vvs-installationen?:** Nej – Ikke på den indvendige del. **Er vvs-installationen lovlig/sædvanlig på udførelses- og opførelsestidspunktet?:** Nej- Det røde rør er ikke godkendt til afløb i bygning. AV godkendt til jord. Vejledning-Der er for stor retningsændring fra køkken. DS 432 1974. **Er der følgeskader?:** Nej **Er brugbarhedsværdien væsentlig nedsat?:** Nej. Afløbet indvendig virker fint. Der er problemer med septiktank og sivdræn udvendig. **Omhandler forholdet ulovlige kloak- eller stikledninger udenfor bygningen?:** Nej- Det er installationer under gulv der er anmeldt. **Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:** Ja – Det er udført i 1975. Godkendelse ses på skitse. ... **Er anmeldte forhold 'klart forkert beskrevet i TR':** Afløbet af rød rør er ikke omtalt. Gulvafløb er omtalt. **Har anmeldte forhold været tydeligt for BS? (Burde BS have set det)** Ja Det er tydeligt. ... **Udbedring: Beskrivelse af udbedring af det skadede:** Afløbet fra køkken, skiftes til godkendt rør i Ø50/75 mm og stoppes inden i det gamle Ø110 mm rør, fra bryggers til køkken ca. 2 m. 7500 kr. (Da retningsændring kun er vejledende gøres der ikke noget ved det.) Gulvafløbet i brusenichen er anmærket. Afvisning. Den røde rørende på badeværelset under vasken, indstøbes i beton 1000 kr. Afløbet fra vaskemaskinen stiftes til godkendt rør, med under gulvet. Der skal måske støbes op omkring muffen på røret der forsvinder ned i betonen. 2000 kr. 3 Steder med samme over sag. Undersøgelses omkostninger 3500 kr. er rimeligt. **Omkostningerne til det skadede:** Beløb: 14000 kr. ekskl. moms. ... **Yderligere bemærkninger med relevans for sagen:** Hvad er oplyst af dig ved besigti-

Ankenævnet for Forsikring

29.

103110

gelsen: Jeg afventer beskrivelse fra kloakmester. Og skriver så til en skadesbehandler som du vil høre fra".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 24/2 2023, at "**Anmeldte forhold omhandler:** Afløb inde og ude for soklen. Litra A Fra køkken bryggers badeværelse Depot. ... **Beskrivelse/årsag/konklusion:** Konstruktion/opbygning: Inde røde pvc rør ø110 mm er brugt over og under gulvet Udvendig ø110 mm pvc fra wc til septiktank Afløbene fra køkken bryggers badeværelse og depot er ført til afløb i drænrør uden for soklen. **Beskrivelse:** Inde; Der ses røde rørender over gulv flere steder Køkken bryggers badeværelse Foto 2+4+6+7 Der er lavet en kraftig retnings entring ved soklen hvor det løber ud. Det er køkken der løber sammen med badeværelse Foto 4. Foto 4 viser også et grenrør der står op og er brugt som renseadgang Ude: Afløbet fra wc er udført i pvc rør til septiktank. Foto 27-28 Der ses belægning pga. vand står tilbage fra septiktank. Afløbet fra septiktank er fyldt med vand Foto 29-30 det formodes det er lavet i drænrør som vedsivning. Kamera stopper ved ca 6.5 m Ud for bryggers Foto 12 kommer afløbet ud fra bryggers badeværelse køkken, som er dræn og ligger ca 40 cm nede Det er min formodning det har forbindelse til det afløb fra sivebrønden i indkørslen Foto 8+12 Det var ikke muligt at føre tv ud inde fra da tv kørte på en kant. Foto 22+24 Ft. taler om det skummer på marken, på den anden side af huset, hvor der er placeret en brønd foto 16.Da afløbene ude på grunden er fyldt med vand, kan de ikke undersøgte ved besigtigelse. **Konklusion:** Da der står vand i sivdræn, kan vandet ikke løbe fra brønd og septiktank, og står se tilbage og giver opstuvning Jf. ansøgning er det lavet i 1975 Passer også med klinker i badeværelse **Alderen på det skadede:** Jf. ansøgning er det lavet i 1975 **Er der manglende/væsentlig nedsat funktion af vvs-installationen?:** Ja – Vandet kan ikke løbe fra brønde **Er vvs-installationen lovlig/sædvanlig på udførelses- og opførelsetidspunktet?:** Inde: Ja røde rør er ikke ulovlige Ude Ja afløb fra brønde og septiktank er sivdræn som har til hensigt at nedsive vanden. Nej afløbet fra huset til brønden er dræn og skal være fast rør. ... **Er brugbarhedsværdien væsentlig nedsat?:** Udvendig Ja afløbene stopper tit. **Omhandler forholdet ulovlige kloak- eller stikledninger udenfor bygningen?:** Ja afløbet mellem huset og brønd er ikke undersøgt pga. af skade på drænrør, afløbet skulle være fast rør **Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?:** Ja i

mange år ... **Er anmeldte forhold 'klart forkert beskrevet i TR':** Har anmeldte forhold været tydeligt for BS? (Burde BS have set det) Røde rørender er synlige **Regres: JA/NEJ Nej Udbedring: Beskrivelse af udbedring af det skadede:** Drænrør afvises 16,6 Afvises under selvrisko efter afskrivning. Udskiftning af røret mellem hus og brønd 4 m Røde rør afvises da de ikke er ulovlige".

Det fremgår af skønserklæring af 8/8 2023, at "**Spørgsmål 1:** Skønsmanden bedes redegøre for hvorvidt kloak- og vvs-installationerne er udført i overensstemmelse med regler og forskrifter. **Svar på spørgsmål 1:** Det oplyses fra rekvirentens side, at spørgsmålene i sagen alene skal besvares vedr. kloakinstallationerne. Dette da vvs-installationerne ifølge rekvirenten alligevel ikke er fejlbehæftede. Skønsmanden har ved skønsforretningen afholdt den 29. juni 2023, besigtiget ejendommen og ud fra rekvirentens oplysninger, bilag 4 i sagen og egne besigtigelser, udarbejdet foreløbig skitse over forventet udførelse af kloakken. ... I referat fra skønsforretningen er noteret følgende om kloaksystemets opbygning: 1. Toilettet i badeværelset er ført til septiktank på syd/øst siden af huset. 2. Håndvask og gulvafløb i bad, vaskemaskine i bryggers og køkkenvask i køkken er ført til samlebrønd på nord/vest siden af huset. 3. Kloakinstallationer i 'det gamle toilet' med adgang fra bryggers, er afblændet ovenfra af husejer da rotter kom op af de gamle afløb. Det vurderes, at også disse er tilsluttet septiktanken på syd/øst siden af huset. Ved undersøgelse af kloakken kunne det konstateres, at den skønnede opbygning af de kloakinstallationen som er i brug var korrekt. ... Eneste ændring til skitse fremlagt som erklæringsbilag A er således at forbindelsen mellem gammelt badeværelse og septiktank ikke findes. **Ad 1. Toilettet i badeværelset er ført til septiktank på syd/øst siden af huset.** Der blev den 12. juni 2023 foretaget tekniske undersøgelser af kloakledningen fra septiktank til toilet i huset, af septiktanken og af afvandingsledningen fra septiktanken. Installationerne er gamle og under nedbrydning. [Kommunen] er ikke tilsluttet 'byggesagsarkivet', som øvrige kommuner. Skønsmanden tog derfor den 25. juli 2023 kontakt til [kommunen] for at få udleveret relevant byggesagshistorik på ejendommen. Af materialet kan ses at ombygningen i 1981 alene består af en tilladelse til at indrette et 12 m² stort værelse i den tidligere stald. Dette har således ikke betydning for den aktuelle sag. I materialet ses ansøgning om etablering af kloak og tilladelse hertil, dateret 3.

oktober 1975. Tegningen fremlægges i sagen som erklæringsbilag D. Septiktanken med tilhørende rørledninger er således etableret i 1975 og er således på nuværende tidspunkt omkring 48 år gamle. **Kloakledningen fra septiktank til toilet:** Kloakledningen fra septiktank til toilet blev testet ved almindeligt skyl i toilettet. Vandet kom uden forsinkelser til septiktank. Herefter blev der foretaget TV-inspektion af ledningen. Kloakledningen fra septiktank til hus er udført i betonrør og under huset er der nyere ledninger i plast. Der er således sket ombygning af installationerne under huset. Både plastrør og betonrør var intakte og der var ingen hindringer eller andet i rørene. Der var således ingen fejl at bemærke ved inspektionen **Septiktanken:** Septiktanken er af type som vist på erklæringsbilag E. Rekvirenten har tidligere oplyst, at der ikke er nogen bund i septiktanken, men det blev ikke undersøgt yderligere ved de tekniske undersøgelser. T-stykkerne på indløb og afløb var stærkt nedbrudte og blev beskadiget yderligere under inspektionen. Septiktanken er med et kammer. **Afvandingsledningen fra septiktanken:** Der blev foretaget spuling af afløbsledning med søger monteret. Afløbsledningen kunne spores 11 meter ud i græsplænen og endte under træet i græsplænen. Formentligt fordi træets rodnet har fyldt røret. Hvorledes det oprindeligt er tænkt at nedsivningen fra ledningen skal foregå kan ikke fastlægges ved de tekniske undersøgelser. Afvandingsledningen ses vist på erklæringsbilag D. **Sammenfatning:** Afløbsinstallationen er gammel og dele af installationen er enten nedbrudt eller med dårlig funktion. Kloakinstallationerne er vurderet udført i 1975, er det skønsmandens vurdering, at kloakinstallationerne på udførelsestidspunktet har været udført i overensstemmelse med daværende gældende regler og forskrifter. **Ad 2. Håndvask og gulvafløb i bad, vaskemaskine i bryggers og køkkenvask i køkken er ført til samlebrønd på nord/vest siden af huset.** Der blev den 12. juni 2023 foretaget tekniske undersøgelser af kloakinstallationen fra håndvask og gulvafløb i bad, vaskemaskine i bryggers og køkkenvask i køkken som samlet er ført til samlebrønd på nord/vest siden af huset. Oprindeligt var kloakinstallationerne under huset formentlig udført i 1975 jf. erklæringsbilag D. Kloakledningerne under huset er nyere ledninger i plast. Der er således sket ombygning af installationerne under huset og udenfor **Samlebrønd på nord/vest siden af huset:** Samlebrønden på nord/vest siden af huset blev undersøgt. Den udpegede samlebrønd viste sig alene at være et dæksel over en åben kloakledning som var forbundet med en dybereliggende brønd. Brønden blev frigravet og det viste sig at være en 6

meter dyb gammel muret vandbrønd, som var anvendt som samlebrønd. Den anvendte brønd fremgår af erklæringsbilag D. Der er ikke udført afløb eller overløb fra brønden. Anvendelse af en gammel vandbrønd, som samlebrønd for kloakvand, er ikke lovligt i henhold til Vandforsyningsloven. **Kloakledningerne under bygning:** Kloakledningernes funktion blev testet ved at vandhanerne blev åbnet ved de enkelte installationsgenstande. Vandet kom uden forsinkelser til samletanken. I bygningen er dele af kloakinstallationerne placeret over gulv og der er over gulv anvendt 110 PVC kloakrør. Afløbsrøret fra køkkenvask til kloakledningen under gulv er placeret langs ydermur i køkkenskabe med fald mod gulv. Dette er ikke en håndværksmæssig korrekt udførelse. Øvrige kloakledninger under bygning er udført i jorden. **Sammenfatning:** Afløbsinstallationen er formentlig udført i forbindelse med senere ombygningen af bygningen. Tidspunktet kan ikke fastlægges ved de foretagne undersøgelser. De oprindelige installationer var udført efter tilladelse givet i 1975, jf. erklæringsbilag D. De nye kloakinstallationerne fungerer afløbsmæssigt, men er ikke udført efter god håndværksmæssig skik og efter gældende regler. Det er skønsmandens vurdering, at kloakinstallationerne på udførelsestidspunktet ikke er udført i overensstemmelse med daværende gældende regler og forskrifter. I øvrigt bemærkes, at nedlagte vandboringer og brønde skal sløjfes iht. miljøministeriets bekendtgørelse om udførelse og sløjfning af boringer og brønde. Vandforsyningslovens §36 kræver, at nedlagte brønde (eller boringer) sløjfes, så der ikke sker forurening af grundvandet. **Spørgsmål 2:** Såfremt spørgsmål 1 besvares benægtende, bedes skønsmanden redegøre for og beskrive hvorledes regler og forskrifter er overskredet. **Svar på spørgsmål 2:** Der henvises til besvarelsen af spørgsmål 1. Dele af kloaksystemet er ikke udført efter daværende gældende regler og forskrifter. Anvendelse af en gammel vandbrønd, som samlebrønd for kloakvand, er ikke lovligt i henhold til Vandforsyningsloven. (Det er ikke lovligt, at den gamle vandbrønd ikke er sløjfet efter gældende regler. I nedenstående udbedringsforslag, spg. 3, og tilhørende udbedringsomkostninger, spg. 5, er forholdet om sløjfning og lovliggørelse af forholdet ikke medtaget, da det ikke vedr. skønssagen.) **Spørgsmål 3:** Skønsmanden bedes redegøre for den korrekte og nødvendige udbedringsmetode på ejendommen. **Svar på spørgsmål 3:** Som anført i svar på spørgsmål 1 er det alene kloaksystem 2 (Håndvask og gulvafløb i bad, vaskemaskine i bryggers og køkkenvask i køkken er ført til samlebrønd på nord/vest siden af huset) som ikke er udført efter daværende

gældende regler og forskrifter. Kloaksystem 1 (hvor toiletet løber til septiktank på græsplæne) er dog ikke længere fuldt funktionsdygtigt og bør fornys i forbindelse med en samlet udbedring af kloaksystemet. Der er forskellige muligheder for en samlet løsning for kloaksystemet på ejendommen. Følgende forslag kan nævnes: A. Der etableres en ny samletank i indkørslen til erstatning for den nuværende anvendelse af vandbrønden. Septiktank bibeholdes. B. Der kan etableres en samletank i indkørslen hvor alt kloakvand på ejendommen ledes til. C. Der kan etableres et nedsivningsanlæg placeret i haven, hvor alt kloakvand samles. Nedenfor redegøres i punktform for de arbejder som skal udføres for hver enkelt løsning. Oversigten er ikke fyldestgørende for arbejdets udførelse. ... **Spørgsmål 5:** Skønsmanden bedes redegøre for udbedringsomkostningerne til de konstaterede fejl og mangler på ejendommens vvs- og kloakinstallationer, beskrevet i spørgsmål 1- 4. **Svar på spørgsmål 5:** ... **Ad A Der etableres en ny samletank i indkørslen til erstatning for den nuværende anvendelse af vandbrønden. Septiktank bibeholdes.** Arbejdet er beskrevet i svar på spørgsmål 3 Skønsmanden har vurderet at udgiften til etablering af ny samlebrønd udgør 35.000,00 kr. inkl. moms. **Ad B Der kan etableres en samletank i indkørslen hvor alt kloakvand på ejendommen ledes til.** Arbejdet er beskrevet i svar på spørgsmål 3 Skønsmanden har vurderet at udgiften til etablering af ny samlebrønd for alt ejendommens kloakvand til 53.000,00 kr. inkl. moms. **Ad C Der kan etableres et nedsivningsanlæg placeret i haven, hvor alt kloakvand samles.** Arbejdet er beskrevet i svar på spørgsmål 3 Skønsmanden har vurderet at udgiften til etablering af nedsivningsanlæg for alt ejendommens kloakvand til 104.000,00 kr. inkl. moms".

Det fremgår af [landsrettens] retsbog af 4/10 2024, at "sagen angår for landsretten fastsættelse af sagsomkostninger i et tilfælde, hvor hver part har fået delvist medhold, jf. retsplejelovens § 313. For byretten angik sagen, om [klageren] havde krav på forholdsmæssigt afslag eller erstatning i anledning af købet af en ejendom. Tvisten angik navnlig, om ejendommens kloakinstallationer var behæftet med mangler, samt opgørelsen af udbedringsomkostningerne. Der blev i forbindelse med sagen afholdt syn og skøn og supplerende syn og skøn. ... nedlagde i stævningen påstand om, at ... skulle betale 143.750 kr. Efter hovedforhandlingen og byrettens tilkende-

givelse om sagens resultat indgik parterne et retsforlig, hvorefter ... skulle betale 45.000 kr. til [klageren]."

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.2, at forsikringen dækker "udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer i eller under de forsikrede bygninger (til yderside af bygningens fundament)" og efter punkt 16.6 "lovliggørelse af ulovlige stik- og kloakledninger i jorden uden for bygningen. Stik- og kloakledninger er ulovlige, hvis de ikke opfylder lovkravene på udførelses-/opførelsestidspunktet. Ved kloakledninger forstås ledninger, der bortleder spildevand (gråt eller sort). Andre afløbsinstallationer, som fx brønde, faskiner, siveanlæg m.m., er ikke omfattet. Ved stikledninger forstås ledninger, der forbinder huset til det offentlige net (fx el, vand, kloak m.m.) På afløbsinstallationen er stikledningen forbindelsen mellem sidste brønd/forgrening og den offentlige hovedledning".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade, herunder at selskabets udbedringsmetode er utilstrækkelig.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold omkring kloakinstallationerne, der udgjorde manglende eller væsentlig nedsat funktion af VVS-installationerne i eller under de forsikrede bygninger i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 3.2 eller en ulovlig bygningsindretning i strid med bygningslovgivningen i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 16.6, udover hvad selskabet har anerkendt at dække. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet bemærker, at det forhold – at der er anvendt røde rør i forbindelse med de indvendige kloakinstallationer – efter nævnets opfattelse ikke udgør en ulovlig VVS-installation efter nu-gældende bygningsreglement BR18. Nævnet henviser til sagerne 98441 og 99000. Nævnet har lagt vægt på, at det ikke er godtgjort, at anvendelsen af røde rør er i strid med bestemmelser i bygningsreglementet. Der er ikke påvist funktionsnedsættelse, og der er derfor ikke grundlag

Ankenævnet for Forsikring

35.

103110

for at anse bygningsreglementets funktionskrav i §§ 69-81 i BR18 for overtrådt. At de røde rør er tiltænkt anvendelse udendørs i jord mv. statuerer ikke i sig selv, at der er tale om en ulovlig indvendig VVS-installation.

Nævnet finder ikke grundlag for at kritisere, at selskabet, for så vidt angår det anerkendte forhold vedrørende lovliggørelse af drænrørret, har afvist at udbetale erstatning under henvisning til, at klageren ikke har godtgjort et tab.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet på baggrund af besigtigelse af 26/7 2021 og 24/2 2023 den 28/2 2023 har anerkendt, at dække lovliggørelse af 6-7 meter drænledning, der skal udskiftes med 110 mm kloakrør, og har bedt klageren om at indhente tilbud, at klageren ikke har fremsendt et tilbud på lovliggørelsesudgifterne, og at klageren ikke har godtgjort, at det forholdsmæssige afslag fra sælger på 45.000 kr. ikke dækker udgiften helt eller delvist.

Nævnet har også lagt vægt på, at der efter nævnets vurdering ikke i de fremlagte syn- og skønsrapporter ses oplysninger, der godtgør yderligere dækningsberettigende skader vedrørende kloakinstallationerne i henhold til den tegnede ejerskifteforsikring.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 16.6, at forsikringen dækker lovliggørelse af ulovlige stik- og kloakledninger, mens andre afløbsinstallationer som fx brønde, faskiner, siveanlæg m.m., ikke er omfattet.

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.

Ankenævnet *for* Forsikring

36.

103110

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'HJNB', is written over a light blue rectangular background.

Hans-Jørgen Nymark Beck