

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 20. maj 2026 blev i sag nr. 104299:

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 brev af 11/9 2025 har klagerens repræsentant bl.a. anført:

"Jeg indgiver herved på vegne af klager en klage over Gjensidige Forsikrings afvisning af dækning under klagers ejerskifteforsikring. Sagen vedrører konstaterede ulovlige kloakforhold på klagers ejendom, som kommunen har bekræftet som ulovlige, og hvor dispensation er nægtet.

Det er klagers opfattelse, at forholdet er dækket af den udvidede dækning for 'Ulovlige kloak- og stikledninger', og at Gjensidiges afvisning er forkert, både faktuel, juridisk og i forhold til forsikringsaftalen og praksis.

Sagens faktiske forhold

- I forbindelse med tilbygning i 2001–2002 blev regnvand tilsluttet spildevandskloakken. På dette tidspunkt var der ikke krav om separatkloakering.
- I 2009 stillede ... Kommune krav om separatkloakering. Autoriseret kloakmester [kloakmester 1] indsendte tegninger og færdigmelding, som gav kommunen indtryk af, at kloakken var lovliggjort.
- I 2025 har autoriseret kloakmester [kloakmester 2] dokumenteret, at kloakken aldrig blev separeret, og at forholdene fortsat er som i 2001–2002. Klager var i god tro om at der naturligvis var foretaget separat kloakering, som anmeldt til kommunen i 2009
- ... Kommune har den 12. juni 2025 afvist dispensation og varslet påbud om lovliggørelse. Kommunen har fremhævet, at forholdet giver anledning til overløb, driftsproblemer for andre borgere og udgør et miljøproblem.
- Kloakmesterens erklæring bekræfter desuden risiko for tilbageslag og oversvømmelse af kælder ved kraftige regnskyl.

Ankenævnet *for* Forsikring

2.

104299

Forsikringsbetingelsernes krav

Ifølge de udvidede betingelser dækkes lovliggørelse af ulovlige kloak- og stikledninger uden for bygningen, når:

1. Ulovligheden forelå på opførelses-/udførelsestidspunktet og på anmeldelsestidspunktet.
2. Dispensation ikke kan opnås.
3. Installationen ligger på den forsikrede matrikel.
4. Sikrede har vedligeholdelsespligten.
5. Ulovligheden har medført væsentlig nedsat funktion.

Opfyldelse af betingelserne

- **Udførelsestidspunkt:** Det relevante udførelsestidspunkt er 2009, hvor en autoriseret kloakmester

færdigmeldte, at separatkloakering var udført. Det er nu dokumenteret, at det udførte VVS-arbejde i 2009, ikke blev udført lovligt, og at kloakken fortsat er ulovlig. Der foreligger således en udførelsesfejl i 2009, hvilket opfylder betingelsen om ulovlighed på udførelsestidspunktet.

- **Anmeldelsestidspunkt:** Ulovligheden består fortsat i 2025, hvor forholdet er anmeldt.

- **Dispensation:** Kommunen har afvist dispensation og varslet påbud.

- **Placering og vedligeholdelsespligt:** Forholdet ligger på matriklen, hvor klager har pligten.

- **Væsentlig nedsat funktion:** Kloakmesterens erklæring og kommunens udtalelser dokumenterer, at kloakken ikke opfylder sin funktion – der er risiko for tilbageslag, oversvømmelser og miljøproblemer. Det kan ikke kræves, at der allerede er sket konkret skade, når risikoen er reel og aktuel.

Forholdets væsentlige nedsatte funktion skal også ses i lyset af udviklingen i klimaet.

DMI's og Miljøministeriets klimadata viser, at Danmark siden 2009 har oplevet en stigende årlig nedbørsmængde samt en markant højere hyppighed af skybrud og ekstreme nedbørshændelser. Denne udvikling forventes at fortsætte og forstærkes fremover.

Det indebærer, at ulovlige kloakforhold, som indebærer tilledning af regnvand til spildevand, i dag udgør en væsentligt større og mere nærliggende risiko for oversvømmelse på grund af nedbørsmængder end tidligere.

Risikoen for tilbageslag, oversvømmelse og miljøskade er derfor **ikke** blot en teoretisk mulighed, men en reel og stigende trussel mod ejendommen og omgivelserne ud over en økonomisk belastning for klager, der ikke med rette kunne forvente, at der var begået bedrageri over for kommunen fra en autoriseret kloakmester.

At nedbørsmængderne er stigende, ér forsikringsbranchen allerede er bekendt med og også af den grund fremstår argumentet fra Gjensidige som uholdbart.

På den baggrund kan det ikke kræves, at der først skal være sket en konkret skade for at konstatere væsentlig nedsat funktion. Det er tilstrækkeligt, at ulovligheden dokumenteret giver anledning til en nærliggende risiko, hvilket både kommunen og den autoriserede kloakmester har bekræftet er tilfældet.

Tilbud på udbedringen

...

[Kloakmester 2]

...

Separering på regn- og spildevand på grund

...

I alt inkl. 25 % moms: = kr. 68.005,00

...

Indsigelser mod Gjensidiges begrundelse

- **Fokus på 2001–2002 er klart misvisende:** Kravet om separering opstod først i 2009. Der var et autoriseret kloakfirma ude og udføre VVS-arbejde på ejendommen og meldte kloaksepareringen ind til kommunen. Udførelsestidspunktet i forsikringsbetingelsernes forstand er derfor 2009, hvor VVS-arbejdet blev færdigmeldt, men desværre ikke blev udført lovligt.

- **'Ingen væsentlig nedsat funktion':** Det er forkert. Kommunens afslag og kloakmesterens erklæring viser klart, at funktionen er utilstrækkelig og indebærer alvorlig risiko for følgeskader.

- **Henvi sning til bristede forventninger:** Der er ikke tale om klagers bristede forventninger, men derimod et skjult ulovligt forhold, som først er afdækket efter overtagelsen. Netop denne situation er ejerskifteforsikringens kerneområde. Klager har været i god tro om, at der var foretaget separat kloakering, som det fremgår af dokumentet fra 2009 i kommunens byggesagsmappe.

- **Afvisning af praksis (kendelse 100063):** Kendelsen er relevant. Nævnet fastslog, at ulovlige kloakforhold uden konkret brud kan være dækket, når øvrige betingelser er opfyldt. Det er direkte sammenligneligt med klagers aktuelle skadesag.

- **Klagevejledning:** Gjensidige undlod at give klagevejledning i forbindelse med afgørelsen, i strid med Forbrugerklageovens § 4 og god forsikringssskik. Forsikringstager måtte selv opsøge bistand for at forstå klagemuligheder. Dette er en væsentlig sagsbehandlingsfejl. Det bør naturligvis ikke overses, at et selskab begår lovbrud mod bedre vidende.

Der er efter klagers opfattelse statueret en tvist mellem parterne, i det øjeblik klager modtager afgørelsen med en afvisning, fordi klager naturligvis forventer at ejerskifteforsikringen dækker en udbedring i overensstemmelse med forsikringsaftalen mellem parterne. I modsat fald var der ikke grund til at anmelde skaden.

Hvis selskaber – mod bedre vidende – blot skal kunne omgå lovgivningens regler om klagevejledning

uden konsekvenser for selskabet, så er der reelt ingen grund til at have regler om klagevejledning. I det konkrete tilfælde blev klager først klar over sine klagemuligheder ved kontakten til undertegnede. Allerede af den grund bør Gjensidige tilpligtes at refundere klagers udgifter til undertegnedes

bistand i et eller andet omfang.

- **Fejl i betingelser:** Gjensidige har selv erkendt, at de først henviste til en anden version af betingelserne end den, klager fik udleveret ved indtegnen. Det understøtter, at sagsbehandlingen har været fejlbehæftet. Klager beder Gjensidige dokumentere, at de to sæt forsikringsbetingelser er helt enslydende, idet klager undrer sig over, at der udarbejdes to st enslydende forsikringsbetingelser for det samme produkt. Hvis der konstateres en forskel, så bør det sæt forsikringsbetingelser, der stiller klager bedst, være det sæt der gælder, idet det er Gjensidige der har begået fejl i afgørelsen.

Retlige principper

- Efter aftaleovens § 38 b skal uklare forsikringsvilkår fortolkes til fordel for forbrugeren.

- God forsikringsskik, jf. Lov om finansiel virksomhed § 43, pålægger selskaber at handle loyalt og redeligt over for kunder.
- Forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3 giver hjemmel til at få dækket rimelige udgifter til bistand, når selskabets afgørelse er juridisk uholdbar.

Påstand

Jeg anmoder Ankenævnet for Forsikring om at pålægge Gjensidige Forsikring at:

1. Anerkende dækning for lovliggørelse af de konstaterede ulovlige kloakforhold i overensstemmelse med kommunens påbud.
2. Refundere klagers udgifter til professionel bistand i forbindelse med klagesagen (VVS og under tegnede) inden indbringelsen af klagen.

Sagen viser efter klagers opfattelse, at Gjensidiges afvisning hviler på en urigtig fortolkning af betingelserne og en sagsbehandling, der ikke lever op til kravene i lovgivningen og i god forsikrings-skik.

Hermed indleder vi sagen for Ankenævnet."

Selskabet har den 27/10 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"2. PÅSTAND

Klager skal ikke have medhold.

3. SAGENS FAKTISKE OG RETLIGE OMSTÆNDIGHEDER

3.1 Sagens tvistepunkt

Sagen vedrører, om klager har godtgjort en dækningsberettiget forsikringsbegivenhed i forbindelse

med, at klager har konstateret, at der ikke er sket separatkloakering på hans ejendom, som det ellers var oplyst til kommunen forud for klagers køb af ejendommen.

3.2 Bevisbyrde

Det er efter almindelige forsikringsretlige principper klager, der har bevisbyrden for, at der er indtrådt en dækningsberettiget forsikringsbegivenhed.

3.3 Omfanget af de relevante dækninger og beviskravene for forsikringsbegivenhed

3.3.1 Klager har tegnet en ejerskifteforsikring med udvidet dækning for ulovlige kloak- og stikledninger hos selskabet. Som bilag A fremlægges policen, og som bilag B fremlægges forsikringsbetingelserne.

I henhold til klagen påberåber klager sig den udvidede dækning for ulovlige kloak- og stikledninger.

Dækningen lyder således, jf. bilag B, s. 10:

'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 (grå eller sorte rør). Andre afløbsinstallationer, som fx brønde, faskiner, siveanlæg, m.m. er ikke omfattet.

Ankenævnet for Forsikring

6.

104299

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.'*

3.3.2 Det kan af ovenstående udledes, at det, som klager skal bevise for at opnå dækning på den udvidede dækning for ulovlige kloak- og stikledninger, er følgende:

1. at ulovligheden vedrører kloak- og stikledninger, som defineret i betingelserne.
2. at ulovligheden forelå på opførelses-/udførelsestidspunktet og på anmeldelsestidspunktet.
3. at dispensation ikke kan opnås.
4. at installationen ligger på den forsikrede matrikel.
5. at sikrede har vedligeholdelsespligten.
6. at ulovligheden har medført væsentlig nedsat funktion.

3.4 Den konkrete sag

Nedenfor gennemgås det, om klager har bevist ovennævnte pkt. 1.-6.:

3.4.1 Ulovligheden angår ifølge det oplyste, at 2 nedløbsrør til regnvand fra taget er ført på spildevandsledningen, jf. bilag 2.

Der er dermed ikke tale om ulovlige kloak- eller stikledninger, som defineret i betingelserne men en ulovlig tilslutning af 'andre afløbsinstallationer'. Der henvises til Ankenævnets kendelse 97227.

Klager har derfor ikke bevist pkt. 1.

3.4.2 Kloaksystemet på ejendommen er fra 2001 eller tidligere, og det er ubestridt, at det ikke var ulovligt på det tidspunkt.

Ifølge det i bilag 4 oplyste, [kloakmester 1] i 2009 oplyst til ... Kommune, at ejendommen er blevet separatkloakeret, men det er i praksis aldrig sket. Ud fra oplysningerne i sagen må det derfor lægges til grund, at det faktisk udførte kloaksystem på ejendommen er det fra 2001 eller tidligere.

Klager har derfor ikke bevist, at det var ulovligt på opførelsestidspunktet.

Det bestrides, at der ved vurderingen af systemets lovlighed, skal tages udgangspunkt i 2009, da der ifølge det oplyste ikke blev udført noget arbejde på kloaksystemet i 2009, hvorfor der ikke er noget 'opførelses-/udførelsestidspunktet' i 2009.

Den omstændighed, at [kloakmester 1] muligt har oplyst forkert til kommunen – endda måske forsætligt – om, at der blev udført separatkloakering i 2009, medfører ikke dækning på ejerskifteforsikringen.

Ejerskifteforsikringen er en kaskolignende forsikring, jf. U2024.1364H, og tager derfor udgangspunkt i de fysiske forhold på ejendommen, således som de er. Den tager ikke udgangspunkt i personers handlinger eller mangel på samme, som f.eks. en ansvarsforsikring gør det.

Klager har derfor ikke bevist pkt. 2.

3.4.3 Det er med bilag 5 dokumenteret, at dispensation ikke kan opnås.
Klager har dermed bevist pkt. 3.

3.4.4 På baggrund af hvad er anført i klagen og bilagene, må det formodes, at klagen alene omhandler installationen på den forsikrede matrikel.

Såfremt det er korrekt, har klager bevist pkt. 4.

3.4.5 Da det forudsættes, at installationen ligger på klagers matrikel, kan det lægges til grund, at klager har vedligeholdelsespligten.

Klager har derfor bevist pkt. 5.

3.4.6 Der er i rapporten fra [kloakmester 2], der er fremlagt som bilag 4, ikke anført noget om, at ulovligheden har medført væsentlig nedsat funktion.

I skrivelsen fra ... Kommune, der er fremlagt som bilag 5, udtaler kommunen sig generelt om, hvilke problemer tilledning af regnvand til spildevandskloakken kan medføre. Kommunens udtalelser vedrører dog ikke klagers ejendom konkret, og kommunens udtalelse er ikke baseret på undersøgelser af klagers ejendom. Skrivelsen dokumenterer ikke, at ulovligheden har medført væsentlig nedsat funktion.

Klager har derfor ikke bevist pkt. 6.

3.4.7 Da klager ikke har bevist pkt. 1, 2 og 6 bør klager ikke få medhold.

3.5 Klagevejledning

Der er givet klagevejledning i forsikringsbetingelserne, jf. bilag B, s. 19.

Herudover er det selskabets opfattelse, at der først opstår en tvist mellem en forsikringstager og selskabet, hvis en forsikringstager ikke kan acceptere selskabets afgørelse.

I det tilfælde er det naturligt, at forsikringstageren retter henvendelse til selskabet vedrørende, hvorfor afgørelsen ikke kan accepteres.

Herefter revurderer selskabet afgørelsen, og hvis den fastholdes, så giver selskabet yderligere klagevejledning. I forhold til den konkrete sag, blev den vejledning givet i bilag 3. Denne fremgangsmåde er i overensstemmelse med Ankenævnets klageguide.

Det er derfor selskabets opfattelse, at der er givet korrekt vejledning om klagemulighederne.

3.6 Forsikringsbetingelser

De forsikringsbetingelser, der gælder for forsikringsaftalen mellem klager og selskabet, er dem, der er fremlagt som bilag B.

Klager kan ved gennemlæsning selv konstatere, at dækningen er enslydende i forhold til de betingelser, som der oprindeligt blev henvist til.

3.7 Udgifter til professionel bistand

Da klager ikke bør få medhold, er der ikke grundlag for at pålægge selskabet at refundere klagers udgifter til professionel bistand.

Udgifterne er i øvrigt udokumenterede.

På baggrund af det ovenfor anførte bør klager ikke få medhold."

Klagerens repræsentant har i brev af 20/11 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Det er stadig klagers opfattelse, at forholdet er dækket af den udvidede dækning for '*Ulovlig kloak- og Stikledninger*', og at Gjensidiges afvisning er forkert, både faktuel, juridisk og i forhold til forsikringsaftalen og gældende praksis.

Det fastholdes, at klager opfylder samtlige betingelser for dækning under den udvidede dækning for ulovlig kloak- og stikledninger i forsikringsbetingelsernes punkt 23, og at selskabets afvisning beror på en urigtig vurdering af de faktiske forhold, en fejlagtig fortolkning af 'udførelsestidspunkt' og en teknisk misforståelse af begrebet 'kloakledning'.

Sagens faktiske forhold

De relevante, dokumenterede fakta i sagen kan sammenfattes således:

1. Lovlig fælleskloak ved opførelsen:

Bygningen er opført i 2001–2002 med en fællesledning, hvor regnvand og spildevand afledes i samme rør. Dette var fuldt lovligt på opførelsestidspunktet og i overensstemmelse med datidens regler.

2. Krav om separatkloakering i 2009:

... Kommune pålægger i 2009 bygningen et krav om separatkloakering (typisk via spildevandsplan / krav om separat afledning).

Ledningen var lovlig i 2001–2002. Efter kommunens krav i 2009 skulle den have været separatkloakeret og lovliggjort, men det skete ikke. Installationen var derfor ulovlig i 2009 og fortsat ulovlig i dag.

3. Autoriseret kloakmester indberetter separering som udført:

[kloakmester 1] (autoriseret kloakmester) indsender tegninger og færdigmelding til kommunen, som giver myndigheden det indtryk, at kloakken er separeret og lovliggjort.

Klager ved ikke hvilke arbejder som kloakfirmaet samlet udførte for sælger, men kloakfirmaet har underskrevet en erklæring til kommunen om, at der er foretaget separering af kloak.

4. Kommunen registrerer kloaksystemet på ejendommen som lovligt:

Efter indberetningen anser kommunen ejendommen for separatkloakeret. Klager har derfor ingen mulighed for at vide, at forholdet i virkeligheden ikke er lovligt.

5. Senere undersøgelser viser, at der alligevel ikke er sket separering af kloak- og regnvand:

Kloakmester [kloakmester 2] dokumenterer i rapport af 9. maj 2025 samt supplerende udtalelse 6. juni 2025, at separatkloakeringen ikke ses udført, selv om den blev indberettet som udført i 2009.

Regnvand ledes fortsat til spildevandsledningen. Kloakken fungerer således stadig som én fællesledning og er af den grund ulovlig.

6. Kommunen bekræfter ulovlighed og nægter dispensation:

I brev af 12. juni 2025 oplyser ... Kommune, at forholdet er **ulovligt**, at dispensation **ikke kan opnås**, og at kommunen vil udstede påbud om lovliggørelse.

7. Lovliggørelse kræver etablering af to separate systemer:

For at bringe kloakledningen i lovlig stand skal regnvandsafledningen kobles fra spildevandsledningen, således at der etableres:

- én spildevandsledning til hovedkloak, og
- én regnvandsledning / nedsivning / regnvandsløsning.

Dette er ubestridt.

Dækning efter forsikringsbetingelsernes punkt 23

Betingelserne for dækning af ulovlige kloak- og stikledninger er:

1. Ulovligheden vedrører kloak- eller stikledninger.
2. Ulovligheden forelå på opførelses- / udførelsestidspunktet og på anmeldelsestidspunktet.
3. Dispensation kan ikke opnås.
4. Installationen ligger på den forsikrede matrikel.
5. Sikrede har vedligeholdelsespligten.
6. Ulovligheden har medført væsentlig nedsat funktion.

Klager gør opmærksom på, at **alle seks betingelser** er opfyldt.

Om punkt 1 – Forholdet vedrører kloak- eller stikledning (opfyldt)

Det naturlige afløbssystem på ejendommen består af en samlet fællesledning, som afleder både regnvand og spildevand fra bygningen frem til stikledningen mod forsyningen.

Efter DS 432 Norm for afløbsinstallationer og Bygningsreglementets regler om afløbssystemer er dette en kloakledning, indtil regnvand og spildevand er fysisk adskilt.

Den undtagelse, som advokaten fremhæver – 'andre afløbsinstallationer (brønde, faskiner, siveanlæg m.v.)' – omfatter installationer, der ikke er en del af den samlede afløbsledning, men sekundære løsninger.

Dette har ingen relevans for klagers sag, idet der ikke er tale om 'andre afløbsinstallationer'. Der er tale om en ulovlig kloakledning. Den ulovlige kloakledning vedrører dermed entydigt selve kloakledningen, ikke en 'anden afløbsinstallation'.

Om punkt 2 – Ulovligheden forelå på udførelsestidspunktet og anmeldelsestidspunktet (opfyldt)

Opførelsestidspunktet (2001–2002)

Ledningen var lovlig ved opførelsen. Dette er ikke omtvistet. Ledningen var ulovlig i 2009 og er fortsat ulovlig på nuværende tidspunkt.

Udførelsestidspunktet (2009)

Det relevante 'udførelsestidspunkt' efter betingelsernes punkt 23 er 2009, hvor kommunen stillede krav om separatkloakering, og hvor kloakfirmaet færdigmeldte, at arbejdet var udført.

Senere undersøgelser dokumenterer, at separatkloakeringen ikke ses udført, selv om den blev indberettet som færdiggjort i 2009.

Det betyder:

- Installationens faktiske tilstand i 2009 var ulovlig, fordi den ikke opfyldte det krav, den blev indberettet som opfyldende.
- Betingelsen i punkt 23 knytter sig til installationens faktiske tilstand – ikke til, om en håndværker fysisk har arbejdet på stedet.

Der er således *intet* krav om, at der skal have været gravet fysisk eller udført aktivt arbejde i 2009 – alene at installationen skulle have været lovliggjort, men ikke var det.

Anmeldelsestidspunktet (2025)

Ulovligheden består fortsat i 2025, hvilket er ubestridt.

Om punkt 3, 4 og 5 – Dispensation, placering og vedligeholdelsespligt (alle opfyldt)

Dispensation:

... Kommune har i brev af 12. juni 2025 afvist dispensation og varslet påbud. Dette dokumenterer betingelsen direkte.

Placering på matriklen:

Den ulovlige ledning ligger på klagers egen matrikel. Dette fremgår af både de tekniske bilag og kommunens afgørelse.

Vedligeholdelsespligt:

Kloakledningen frem til skel påhviler ejendommens ejer, hvilket også er ubestridt.

Om punkt 6 – Ulovligheden har medført væsentlig nedsat funktion (opfyldt)

Det følger af sagkyndig rapport og kommunens afgørelse, at installationen ikke fungerer som foreskrevet.

Kloakmesterens undersøgelser dokumenterer:

- at regnvand ledes til spildevandsledningen,
- at dette reducerer systemets hydrauliske kapacitet,
- at det indebærer en nærliggende aktuel risiko for tilbageslag og oversvømmelse og ikke mindst henset til de nedbørsmængder som de senere år ses i Danmark,
- og at det giver anledning til driftsmæssige problemer for forsyningen.

Kommunen bekræfter, at forholdet giver anledning til:

- overløb,
- driftsmæssige problemer – også for andre borgere og ikke kun klagers ejendom,
- miljøproblemer,
- og derfor kræver påbud.

Der kræves i betingelserne **ikke**, at der er sket en konkret skade på bygningen – kun at funktionen er 'væsentligt nedsat'.

Om selskabets ændrede afvisningsgrunde

Gjensidige afviste oprindeligt (26. august 2025) alene med den begrundelse, at der 'ikke foreligger dokumentation for væsentlig nedsat funktion'.

Først efter at dette punkt blev imødegået af klager, introduceres nye afvisningsgrunde:

- en ny begrundelse om, at forholdet skulle vedrøre 'andre afløbsinstallationer', samt
- en ny fortolkning af 'udførelsestidspunkt'.

Disse nye grunde blev **ikke** nævnt i den oprindelige afgørelse og er derfor uden betydning for, om den oprindelige afgørelse var korrekt.

Det er en kritisabel skadebehandling fra Gjensidiges side. Det må derfor tillægges vægt, at Gjensidige først efterfølgende har tilføjet nye afvisningsgrunde, som ikke fremgik af den oprindelige afgørelse. Dette viser, at den oprindelige afgørelse ikke var fuldstændigt oplyst eller korrekt begrundet på tidspunktet for meddelelsen til klager.

Uanset hvad så ændrer det i øvrigt ikke på, at dækning for udgifterne til at separere kloak- og regnvandsledning er dækket af ejerskifteforsikringen, idet der på tidspunktet er tale om en ulovlig kloakledning, der alene kan lovliggøres ved at separere de to funktioner.

Regnvand må efter gældende regler **ikke** - fra 2009 og fremadrettet - tilledes spildevandsledningen i et separatkloakeret område, da det reducerer systemets kapacitet og øger risikoen for overløb og tilbageslag. Det er derfor ulovligt, når regnvand og spildevand fortsat afledes i én fællesledning.

Om Gjensidiges henvisning til Ankenævnets kendelse 97227

Gjensidige henviser til Ankenævnets kendelse 97227 som udtryk for, at forholdet i klagers sag skulle vedrøre 'andre afløbsinstallationer' og dermed falde uden for dækningsområdet i punkt 23. Denne kendelse er imidlertid ikke illustrativ for den foreliggende sag.

Kendelse 97227 angik en sag, hvor der var tale om en isoleret regnvandsledning, der var tilsluttet en forkert brønd, mens spildevandet blev bortledt i en anden og korrekt kloakledning. Der var således ikke tale om en installation, der bortledte spildevand, og nævnet lagde udtrykkeligt vægt på, at forholdet ikke angik 'en kloakledning, der bortleder gråt eller sort spildevand'.

Den tekniske situation i klagers sag er væsentligt forskellig: Her er der tale om én samlet fællesledning, der bortleder både regnvand og spildevand i samme rør. *Efter DS 432 og almindelige afløbstekniske principper er en sådan fællesledning en **kloakledning***, uanset at den tillige modtager

tagvand. Det er netop denne blanding af regnvand og spildevand, der gør installationen ulovlig efter kommunens krav om separatkloakering.

Kendelse 97227 angik endvidere en situation, hvor der ikke forelå et myndighedskrav om separatkloakering, og hvor installationen var lovlig ved opførelsen og fortsat ansås for lovlig af kommunen.

I klagers sag foreligger der derimod et udtrykkeligt kommunalt krav fra 2009 om separatkloakering, en indberetning om, at arbejdet var udført, og senere sagkyndig dokumentation for, at arbejdet ikke blev udført. Kommunen har bekræftet, at installationen er ulovlig og har nægtet dispensation.

Kendelse 97227 kan derfor ikke anvendes som præjudikat i nærværende sag og er ikke illustrativ for vurderingen efter punkt 23.

Henvisning til relevant praksis fra Ankenævnet for Forsikring

Ankenævnet har i tidligere praksis - kendelse 100063 - fastslået, at et ulovligt kloakforhold kan være

dækningsberettiget under dækningen for ulovlige kloak- og stikledninger, selv om der ikke er indtrådt en konkret skade, når de øvrige betingelser for dækning er opfyldt.

Denne praksis understøtter, at det ikke er et krav efter punkt 23, at der skal have foreligget en fysisk skade på bygningen forud for anmeldelsen; det afgørende er, om installationen er ulovlig og har væsentligt nedsat funktion, hvilket begge dele er dokumenteret i klagers sag.

Om entreprenørens handlinger og betydningen for dækning samt regres og forældelse

Gjensidige anfører, at ejerskifteforsikringen er en kaskolignende forsikring, som ikke tager udgangspunkt i personers handlinger eller undladelser. Det er korrekt, men bemærkningen er ikke relevant for klagers sag.

Ejerskifteforsikringen dækker efter objektive kriterier de faktiske og fysiske forhold på ejendommen, herunder ulovlige installationer, uanset om ulovligheden skyldes fejludførelse eller undladelse fra en entreprenør.

At en autoriseret kloakmester i 2009 har indsendt en færdigmelding til kommunen om, at separatkloakering var udført, selv om dette efterfølgende viser sig ikke at være tilfældet, ændrer ikke ved, at installationen i dag er ulovlig og har væsentligt nedsat funktion. Dette er netop den type forhold, som dækningen i punkt 23 er tiltænkt at omfatte.

For god ordens skyld bemærkes det, at den urigtige indberetning til kommunen indebærer, at klager ikke havde nogen realistisk mulighed for at opdage ulovligheden før den professionelle undersøgelse i 2025. Efter forældelseslovens § 3, stk. 2 løber forældelsesfristen i sådanne tilfælde først fra det tidspunkt, hvor forholdet kunne konstateres. Klager reklamerede hurtigst muligt over for kloakmesteren efter konstateringen af ulovligheden, men kloakfirmaet har **ikke svaret**.

Såfremt Gjensidige måtte ønske at gøre regres gældende mod kloakmesteren, står denne mulighed således fortsat åben og upåvirket af klagers dækning under ejerskifteforsikringen. Spørgsmål

let om entreprenørens eventuelle ansvar har ingen betydning for klagers ret til dækning fra ejerskifteforsikringen.

Manglende klagevejledning og betydning for klagers omkostninger

Gjensidiges oprindelige afvisning af dækning blev meddelt **uden lovlig klagevejledning** om muligheden for at indbringe sagen for Ankenævnet for Forsikring og uden oplysning om klageadgangen i øvrigt.

Efter forbrugerklageovens § 4 har et forsikringsselskab pligt til i forbindelse med en endelig afgørelse at oplyse forbrugeren om klagemulighederne. Når en endelig afvisning gives uden klagevejledning, er der tale om en sagsbehandlingsfejl, som skader forbrugers mulighed for at varetage sine interesser.

Klager blev først opmærksom på sine klagemuligheder efter at have søgt bistand hos undertegnede.

Udgiften er derfor en direkte følge af Gjensidiges manglende klagevejledning, at klager har haft behov for ekstern hjælp til at få sagen vurderet og påklaget over for Gjensidige, hvilket desværre ikke medførte en anerkendelse af dækning.

Dette forhold bør efter klagers opfattelse tillægges vægt ved vurderingen af klagers krav om at få dækket sine rimelige og nødvendige omkostninger til bistand i sagen, uanset klagesagens udfald i øvrigt.

Hvis manglende overholdelse af klage Lovgivningen ikke tillægges vægt, vil lovgivningen om klagevejledning reelt miste sin funktion og forbrugermæssige beskyttelseshensigt.

Samlet bemærkning til advokatens anbringender

Gjensidige anfører, at klager har bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettiget forsikringsbegivenhed. Dette er korrekt efter almindelige forsikringsretlige principper, men klager **har løftet denne bevisbyrde fuldt ud.**

Ulovligheden er dokumenteret gennem kommunens afgørelse og sagkyndige erklæringer. Tidspunktet for ulovligheden er dokumenteret ved kommunens krav i 2009 og den manglende lovlige afgørelse. Den væsentligt nedsatte funktion er dokumenteret af både kloakmester og kommune. Der foreligger således et fuldstændigt og entydigt bevisgrundlag for, at samtlige betingelser i punkt 23 er opfyldt.

De anbringender, som Gjensidiges advokat har fremført i punkterne 1–6 i svarskriftet af 27. oktober 2025, er alle imødegået af klager ovenfor.

Det er dokumenteret, at hver enkelt betingelse i punkt 23 er opfyldt, og at ingen af Gjensidiges argumenter kan begrunde afvisning af dækning for udbedningsudgiften under ejerskifteforsikringen.

Gjensidiges fortolkning af 'kloakledning' og 'udførelsestidspunkt' savner både teknisk og juridisk grundlag, og Gjensidiges ændrede afvisningsbegrundelser kan ikke tillægges vægt.

På denne baggrund fastholder klager følgende:

Ankenævnet *for* Forsikring

15.

104299

1. Gjensidige Forsikring A/S tilpligtes at anerkende dækning for lovliggørelse af de konstaterede ulovlige kloakforhold i overensstemmelse med ... Kommunes tilbagemelding om at der skal ske separering.
2. Gjensidige Forsikring A/S tilpligtes at refundere klagers rimelige og nødvendige udgifter til bi-stand i forbindelse med skadesagen."

Selskabet har i brev af 8/12 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers indlæg til Ankenævnet af 20. november er i vidt omfang en gentagelse af, hvad klager gjorde gældende i klagen af 11. september. Gjensidige har dog enkelte supplerende bemærkninger:

3.1 Forsikringsbetingelserne stiller tydeligt krav om, at *'Det ulovlige forhold forelå både på opførelses- eller udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til selskabet.'* – der er dermed et krav om, at der skal være opført noget eller udført noget arbejde, for at der kan opnås dækning.

Klagers fortolkning, hvorefter 'Betingelsen i punkt 23 knytter sig til installationens faktiske tilstand'

– underforstået at der ikke behøver at være udført noget arbejde – er utvivlsomt forkert. Den fortolkning vil betyde, at alle kloaksystemer, der ikke opfylder nye kommunale krav – f.eks. om separatkloakering – vil falde under ulovlighedsdækningen, selvom de har været lovlige frem til, at de nye krav trådte i kraft. En så vidtgående fortolkning kan ikke indeholdes i forsikringsbetingelsernes ordlyd, og vil i øvrigt betyde, at første led at klausulen ikke får nogen betydning – eneste relevante kriterie ville så være, om *'installationen skulle have været lovliggjort, men ikke var det.'*; Med andre ord, om installationen var ulovlig *'på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til selskabet'*.

Der er enighed mellem parterne om, at der ikke blev opført eller udført noget i 2009. *'Opførelses eller udførelsestidspunktet'* var derfor i 2001 eller tidligere. Der er også enighed mellem parterne om, at kloaksystemet ikke var ulovligt før 2009.

Allerede af den grund bør klager ikke få medhold.

Der henvises til svarskriftet pkt. 3.4.2.

3.2 Klager har stadig ikke dokumenteret, at ulovligheden har medført en væsentlig nedsat funktion.

Den væsentligt nedsatte funktion knytter sig til den forsikrede bygning, og ikke hele det kommunale spildevandssystem.

Rapporten fra klagers kloakmester (bilag 5) dokumenterer ikke nogen væsentlig nedsat funktion af kloaksystemet, der vel at mærke også har fungeret uden problemer i mange år.

Kommunens generelle betragtninger dokumenterer intet om den konkrete ejendom, og det gør klagers bemærkning om nedbørsmængden i Danmark heller ikke.

Endnu en selvstændig grund til, at klager ikke bør få medhold.

Der henvises til pkt. 3.4.6 i svarskriftet.

3.3 I forhold til kendelsen 100063 så bemærkes, at de forsikringsbetingelser, der var gældende for den sag, ikke havde krav om 'væsentlig nedsat funktion', som Gjensidiges har. Kendelsen har derfor begrænset præjudikatværdi for denne sag.

Det, kendelsen dog viser, er, at det maksimale, som klager kan få ud af denne klagesag, er, at Gjensidige blive pålagt at betale for, at nedløbsrørene kobles fra spildevandsledningen, hvilke dog fortsat kræver; At klager dels godtgør, at forholdet var ulovligt på opførelses- eller udførelsestidspunktet, hvilket ikke er sket; At klager derudover godtgør, at forholdet har medført væsentlig nedsat funktion, hvilket heller ikke er sket."

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

"Gjensidige gør gældende, at der kun kan foreligge dækning, hvis der er 'opført noget eller udført noget arbejde' på det tidspunkt, der betegnes som opførelses- eller udførelsestidspunktet, og at dette tidspunkt i klagers sag derfor må være 2001–2002, hvor ledningen oprindeligt blev etableret. Da kloaksystemet på dette tidspunkt var lovligt, mener Gjensidige, at betingelsen i punkt 23 ikke kan være opfyldt.

Det bestrides, at vilkåret kan indsnævres på den måde, som Gjensidige forsøger:

1. For det første er det forsikringstagerens faktiske installation, der skal vurderes – **ikke**, om der foreligger en timeregningsseddel fra en entreprenør i et bestemt år. Punkt 23 sigter mod at omfatte

ulovlige kloak- og stikledninger, der er ulovlige fra det tidspunkt, hvor den relevante installation burde have været etableret eller lovliggjort.

2. I den aktuelle sag er det ubestridt, at:

o kommunen i 2009 stillede krav om separatkloakering på ejendommen,

o der blev udarbejdet projekt og indsendt færdigmelding om, at separatkloakering var udført, og

o senere sagkyndig undersøgelse har dokumenteret, at separatkloakering ikke ses udført, selv om den blev indberettet som gennemført.

Det eneste, der positivt kan konstateres, er, at det arbejde, som efter kommunens krav skulle bringe

installationen i lovlig stand – separatkloakeringen – **ikke** blev udført, selv om kloakmesteren færdigmeldte det som udført. Hvilke øvrige arbejder kloakmesteren eventuelt udførte, kan ikke konstateres og er uden betydning for vurderingen af, hvornår installationen skulle have været lovliggjort.

Det afgørende for punkt 23 er imidlertid, at **det arbejde, der skulle have bragt installationen i lovlig stand – separatkloakeringen – ikke blev udført, selv om det blev færdigmeldt, som værende udført af autoriseret kloakmester.**

Den faktiske installations 'udførelsestidspunkt' i forsikringsbetingelsernes forstand er derfor 2009, hvor anlægget efter kommunens krav og kloakmesterens indberetning **skulle have været ændret og lovliggjort, men ikke blev det.**

Installationens tilstand var således ulovlig fra 2009, hvor kloakmesteren var involveret i arbejde på

ejendommen og i den forbindelse indberettede separatkloakering som udført, selv om den ikke ses udført. Installationen er fortsat ulovlig på anmeldelsestidspunktet.

3. Gjensidiges eksempel med, at 'alle kloaksystemer, der ikke opfylder nye kommunale krav, vil falde under ulovlighedsdækningen', holder ikke. For det første stiller punkt 23 yderligere krav om, at:

- o dispensation ikke kan opnås, og
- o ulovligheden har medført væsentlig nedsat funktion.

Det er langt fra alle fremtidige myndighedskrav, der opfylder disse kriterier. I denne sag har kommunen konkret vurderet, at fællesledningen giver anledning til overløb, driftsproblemer og miljøproblemer og har varslet påbud. Der er således tale om et kvalificeret ulovligt forhold med funktionsmæssige konsekvenser – ikke blot en abstrakt skærpelse af tekniske normer.

4. For det andet kan 'opførelse/udførelse' ikke forstås så snævert, at enhver ulovlighed, der opstår i kraft af et konkret myndighedskrav og en efterfølgende manglende lovliggørelse, skulle være uden

for dækningen, alene fordi der ikke kan påvises fysisk gravearbejde i kalenderåret 2009. Det vil være

en fortolkning i åbenbar modstrid med formålet med punkt 23, der netop er at dække lovliggørelse af ulovlige kloakledninger, som ikke opfylder gældende myndighedskrav.

På denne baggrund fastholdes, at betingelsen om, at den ulovlige tilstand skal have foreligget på opførelses- eller udførelsestidspunktet og på anmeldelsestidspunktet, er opfyldt i klagers sag.

Punkt 23's dækningsomfang – lovliggørelse af installationen som helhed

Punkt 23 dækker 'lovliggørelse af kloak- og stikledninger', hvilket i den aktuelle sag indebærer den samlede separering og etablering af de fornødne ledninger til spildevand henholdsvis regnvand, således som kommunen kræver det.

Dækningen omfatter derfor de arbejder, der samlet set er nødvendige for at bringe installationen – i sin helhed – i fuldt lovlig og funktionsdygtig stand. Den eksisterende installation er i dag én samlet kloakledning, som afleder både spildevand og regnvand, og ulovligheden knytter sig derfor til hele denne fællesledning.

En lovliggørelse kræver, at de to funktioner fysisk adskilles og hver tilsluttes korrekt efter gældende regler. Først som følge af denne separation opstår der en selvstændig kloakledning og en selvstændig regnvandsledning i forskriftsmæssig forstand. Dette er i overensstemmelse med Ankenævnets praksis (bl.a. kendelse 100063), hvorefter lovliggørelse omfatter de nødvendige arbejder til at bringe installationen i en funktionsdygtig og forskriftsmæssig stand, når den opdeles fra en til to funktioner.

Om væsentligt nedsat funktion (til pkt. 3.2)

Advokaten gør videre gældende, at klager ikke har dokumenteret, at ulovligheden har medført væsentligt nedsat funktion, og at funktionstab skulle knytte sig snævert til 'den forsikrede bygning' og ikke det omkringliggende system.

Det er ikke korrekt:

1. Kloakinstallationen på ejendommen er installeret netop for at sikre en sikker og tilstrækkelig afledning af spildevand og regnvand fra den forsikrede bygning. Når kommunen – på baggrund af faglige vurderinger – konstaterer, at den eksisterende fællesledning medfører:

o risiko for overløb,

o driftsmæssige problemer, og

o miljømæssige gener,

og derfor varsler påbud om lovliggørelse, er det en direkte konstatering af, at installationen ikke længere opfylder sin tiltænkte funktion på forsvarlig vis.

2. Kloakmesterens rapport beskriver risiko for tilbageslag og oversvømmelse ved kraftige regnhændelser. Det er ikke et 'teoretisk' problem for kommunen, men en konkret risiko for opfyldning, opstuvning og skade på klagers ejendom. At anlægget ikke allerede har givet oversvømmelse, ændrer ikke ved, at det ikke opfylder de krav, der med rimelighed kan stilles til et funktionsdygtigt kloaksystem.

3. Kravet i punkt 23 er, at ulovligheden har medført væsentlig nedsat funktion – ikke, at der er indtrådt en fysisk skade inden anmeldelsen. Ankenævnet har i kendelse 100063 netop fastslået, at der kan være dækning for ulovlige kloakforhold, selv om der ikke er indtrådt skade, når de øvrige betingelser er opfyldt.

Det fastholdes derfor, at der foreligger væsentlig nedsat funktion i punkt 23's forstand.

Om kendelse 100063 (til pkt. 3.3)

Gjensidige anfører, at kendelse 100063 kun har begrænset præjudikatværdi, fordi de forsikringsbetingelser, der var gældende for den sag, ikke indeholdt et udtrykkeligt krav om væsentlig nedsat funktion, som Gjensidiges betingelser gør.

Det er korrekt, at vilkårene ikke er helt identiske, men det ændrer ikke ved, at kendelsen har relevans for to centrale pointer:

1. Kendelsen bekræfter, at ulovlige kloakforhold er dækningsberettigede under dækning for ulovlige kloak- og stikledninger, selv om der ikke er indtrådt skade, når de øvrige betingelser er opfyldt.

2. I den aktuelle sag opfylder klager desuden det supplerende krav om væsentlig nedsat funktion.

Klager citerer:

'Nævnet lægger til grund, at installationen som følge af ulovligheden ikke fungerer efter gældende forskrifter, og at dette i sig selv udgør en væsentlig nedsættelse af funktionen, uanset om der endnu ikke er indtrådt konkret skade.'

Gjensidiges bemærkning om, at klager maksimalt ville kunne få dækning for at frakoble to nedløbsrør, hviler på en fejludlægning af både betingelserne og kendelsen.

Klager citerer igen fra kendelsen:

'Dækningen omfatter de nødvendige arbejder til at bringe installationen i lovlig stand.'

Punkt 23 dækker derfor den nødvendige samlede separering og etablering af de fornødne ledninger, så installationen bringes i forskriftsmæssig stand.

Det bemærkes for fuldstændighedens skyld, at hvis man fulgte Gjensidiges fortolkning, ville punkt 23 aldrig kunne finde anvendelse på nogen ejendom, hvor ulovligheden først opstår som følge af

Ankenævnet for Forsikring

20.

104299

et kommunalt påbud eller et krav om lovliggørelse, selv om netop sådanne ulovligheder er omfattet af dækningsformålet i punkt 23. Det ville gøre dækningen illusorisk.
..."

Nævnet har fået forelagt selskabets brev af 12/6 2026 og klagerens repræsentants brev af 27/1 2026.

Sekretariatet bad i meddelelse af 6/3 2026 klagerens repræsentant om at fremlægge tilstandsrapporten og de tegninger og færdigmelding fra kloakmester 1 i 2009, som sagen henviser til, hvilket klagerens repræsentant efterkom den 8/3 2026.

Nævnet har fået forelagt bilag, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af rapport af 9/5 2025 fra kloakmester 2 fremgår bl.a.:

"Jeg har nu undersøgt forhold omkring separering af regn- og spildevand på din grund, og kan konstatere at kloakkerne skulle være separeret senest d. 1-08-2010 efter et krav fra energiforsyningen i [kommune] (nu ...) på [klagerens adresse], (se brev om separering fra energiforsyningen som er vedlagt) ligeledes har jeg kunne konstatere at de kloakforhold omkring regnvand fra tilbygningen der er på grunden i dag, højst sandsynligt er udført i 2001 -2002, da der er udført en tilbygning i dette år og der ligger en skrivelse hvor bygherre på dette tidspunkt beskriver at regnvand fra tilbygningen er tilsluttet det eksisterende kloaksystem (se byggesag 2001-2002 som er vedlagt).

Vedr. separering af regn- og spildevand som skulle være udført af entreprenør [kloakmester 1] d. 7. og 8. december 2009, ifølge de tegninger og beskrivelser der er fremsendt til ... kommune d. 11-12-2029, (se sag fra [kloakmester 1] som er vedlagt) stiller jeg mig meget undrende over for, da jeg som udgangspunkt kan konstatere at de oplysninger om kloakforholdene som er beskrevet, ikke ligner de faktiske forhold af regnvandssystemet på [klagerens adresse], og det for mig ser ud som om der ikke er foretaget nogle ændringer af regnvandskloakken siden den blev udført i 2001-2002.

Indsendelse af tegninger samt beskrivelse af separering af kloakforhold på [klagerens adresse], af [kloakmester 1] i december 2009, ligger til grund for dokumentation for at kloakken på [klagerens adresse] er separeret ud fra de krav der blev stillet af energiforsyningen i ..., så man har fra ... kommune gået ud fra at kloakforholdene i alle år efterfølgende, har opfyldt de betingelser og påbud omkring separering af regn- og spildevand.

Hvad der er sket i forbindelse med at [kloakmester 1] skulle have separeret regn- og spildevand i december 2009, kan man kun gisne om, om der bare er udført tegninger mm. for at opfylde de gældende krav og påbud, ved jeg ikke, men det kunne godt se sådan ud, altså at man har udført dokumenter for at indsende dem til godkendelse, og ikke udført arbejde, ved ikke men det ligner bedrageri.

Ankenævnet for Forsikring

21.

104299

Da ... (tidligere Energiforsyning i [kommune]) nu er blevet klar over at de faktiske forhold på [klagerens] adresse, ikke opfylder de krav der er til separering af regn- og spildevand, vil du få et påbud om at bringe disse forhold i orden.

Da forældelsesloven blev ændret i 2008 vedr. erstatning ved fejl og mangler fra håndværker fra 20 år til 10 år kan du ikke stille krav til [kloakmester 1], da opgaven først er udført i december 2009. Så de udgifter der må komme i forbindelse med at bringe kloakforhold i orden skal du selv afholde.

Jeg vil råde dig til at tage fat i din ejerskifteforsikring."

Af e-mail af 12/6 2025 fra kommunens Miljøforvaltning til klageren fremgår bl.a.:

"Vi kan desværre ikke meddele dispensation, da det er et ulovligt afløbsforhold, som er konstateret og ulovlige forhold skal bringes i orden.

I har fundet, at regnvand er tilsluttet spildevandskloakken og ikke faskiner som vist på kloaktegning. Det uvedkommende vand vil give anledning til problemer for driften for [forsyningsselskab] og kan resultere i overløb og måske endda give udfordringer og problemer for andre borgere, der er på kloaksystemet – og det er et miljøproblem, fordi vi får urensset spildevand i vores vandmiljø, når der sker overløb.

Tror du, at det vil gøre en forskel i forhold til forsikringsselskabet, at vi meddeler et påbud til dig om det ulovlige afløbsforhold?

Jeg tænker, at jeg tager kontakt til [forsyningsselskab] og høre dem, om at tjekke op på tilslutningen til det offentlige kloaksystem for din ejendom. Så får jeg deres dokumentation for hvad fejltilslutningen er - og det kun er regnvand på spildevand eller om der også er spildevand på regnvandskloakken.

Og så vil jeg forvarsle et påbud om det ulovlige forhold til dig som ejer."

Af selskabet brev af 26/8 2025 til klageren fremgår bl.a.:

"Som det fremgår af forsikringsbetingelserne, kan der på den udvidede ejerskifteforsikring med forsikringsdækning for ulovlige kloak- og stikledninger udenfor de forsikrede bygninger opnås dækning, hvis der er tale om en ulovlig kloak- eller stikledning, og denne ulovlighed har medført en væsentlig nedsat funktion for bygningen.

Det er væsentligt at bemærke, at kloakinstallationen skal være ulovlig på opførelses- eller udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse.

Ejerskifteforsikringen tager udgangspunkt i de faktiske forhold for konstruktionerne. Der er på den tegnede ejerskifteforsikring ikke en dækning for den omstændighed, at de faktiske forhold ikke stemmer overens med byggetegninger mv.

Der er heller ikke en dækning i sig selv for den omstændighed, at sælger i forbindelse med handlen ikke har afgivet korrekte oplysninger. Det er med andre ord ikke relevant for ejerskifteforsikringen, om hvorvidt sælger har opfyldt sin loyale oplysningspligt. Fejlagte oplysninger fra sælger eller byggesagsarkiver giver ikke en udvidelse af forsikringsdækning.

Vi henleder opmærksomheden på, at bristede forventninger ifølge praksis ved Ankenævnet for Forsikring ikke er en skade i forsikringens forstand. Se et uddrag af en principiel og illustrativ kendelse nedenfor. AK 70.401:

*'Klageren havde forud for erhvervelsen af en ejendom set, at sælgeren havde indrettet en del af bygningen som selvstændig boligenhed og udlejet den. Efter ejendommens overtagelse konstaterede klageren, at denne ikke var godkendt som to selvstændige boligenheder. I det endelige skøde fremstod ejendommen som et enfamiliehus. **Nævnet finder, at klagerens bristede forventninger om, at ejendommen bestod af flere boligenheder, ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.** Af købsaftalen fremgår desuden, at BBR-ejermeddelelsens oplysninger vedrørende toiletter og badeværelser ikke er rigtige. Selskabet har derfor afvist at dække det forhold, at toilettet i kælderen ikke kan registreres pga. manglende overholdelse af gældende forskrifter. Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort, at badeværelsesindretningen udgør en skade eller ulovlig bygningsindretning i forsikringsbetingelsernes forstand. Selskab medhold.'*

Som sagen er oplyst, er der tale om en bygning fra 1937, hvor der i 2001-02 er bygget til. Det er kloakmesterens vurdering, at de nuværende kloakforhold er fra 2001-02, og at disse er uændret sidenhen.

Ejerskifteforsikringen omfatter selve bygningen, og reguleres ved Byggeloven – der som rammelov fastlægger de overordnede regler – og dernæst det dertilhørende bygningsreglement, som regulerer de tekniske krav til byggeriet.

Kravene til separering af kloakken kommer fra kommunale spildevandsplaner, som er reguleret af Miljøbeskyttelsesloven. Kommunale spildevandsplaner og Miljøbeskyttelsesloven udgør ikke krav eller tekniske bestemmelser til byggeri, men regulerer håndtering og bortskaffelse af spildevand i Danmark for miljøbeskyttelse.

Vi har samtidig gennemgået dagældende bygningsreglement – BR-S fra 1998 til 2008 – hvilket var bygningsreglementet ved opførelses-/udførelsestidspunktet, og vi mener ikke, at der i dette bygningsreglement stilles krav om separering af kloakken.

Det er derfor ikke vores vurdering, at kloakinstallationen var ulovlig på opførelses-/udførelsestidspunktet i 2001-02.

Vi bemærker, at forsikringstagers [kloakmester 2] er af samme opfattelse som os i forhold til kravene ved opførelses-/udførelsestidspunktet. Vi henviser i den forbindelse til telefonnotat mellem skadesafdelingen og din kloakmester d. 30.04.2025:

FTs kloakmester ringer ind for at høre omkring betingelserne på EJS.

Vi drøfter dem og han fortæller at forholdet ikke har været ulovligt ved opførelse, så der er umiddelbart ingen sag for os.

Der er dog opdaget et nedfalden kloakrør og noget andet som nok skal kigges på af HUS. Har sagt at han eventuelt kan indsende det her eller bede FT oprette en HUS.sag

...

Kloakmesterens vurdering af krav fremgår også i mailkorrespondancen mellem dig og forsikrings-tager d. 06.06.2025.

...

Jeg har jo selvfølgelig stadig ikke modtaget svar fra kommunen angående dispensation. Jeg ved ikke om du vil anbefale at vi afventer deres svar inden du starter op?

Men jeg har talt med kloakmanden, han siger da tilbygningen blev lavet i 2001-2002, var der ikke krav om separat kloakering, dette kom først i 2009, og det er så her der er modtaget en tegning, hvor arbejdet så aldrig ser ud til at være udført.

Samlet er det således vores vurdering, at der ikke er tale om en ulovlig installation på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvorfor forholdet alene af denne grund kan afvises.

Dernæst må vi også bemærke, at vi heller ikke mener, at installationen har medført en væsentlig nedsat funktion. Vi er enige i, at klimaforandringer kan give et voldsommere vejr, og vi har noteret os kloakmesterens beskrivelse af potentielle følger ved kraftigt vejr og manglende separering. Vi bemærker samtidig, at installationen har været uændret siden 2001-02, og at der, som sagen er oplyst, ikke er dokumenteret egentlige driftsforstyrrelser på selve bygningen. At udformningen kan give udfordringer ved forsyningen, som de beskriver i deres korrespondance med forsikrings-tager d. 12.06.2025, er uvedkommende i relation til ejerskifteforsikringen, idet ejerskifteforsikringen som bekendt kun omhandler den forsikrede bygning."

Af kloakmester 1's færdigmelding af 11/12 2009 fremgår bl.a.:

"Erklæring/færdigmelding fra autoriseret mester
Jeg erklærer at følgende arbejder på ejendommen:
[klagerens adresse]

...

Er udført efter gældende bestemmelser:

Kloakarbejder:

Indvendig:

Udvendig:

Nyt fællessystem:

Ændret eksisterende fællessystem: **X**

Nyt separatsystem:

Ændret eksisterende separatsystem:

Ny septiktank:

Ændret eksisterende septiktank:

Andet:

...

Arbejdet blev påbegyndt: 07-12-2009

Anmeldelse blev foretaget: 04-12-2009

Arbejdet blev færdigt den: 08-12-2009

Det fremgår af forsikringsbetingelserne: "**Hvad dækker forsikringen**

...

c. Skade

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, revne- dannelse, 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.

...

Ulovlige kloak- og stikledninger

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

Ved kloakledninger forstås ledninger der bortleder spildevand (grå eller sorte rør). 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 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."

Nævnet har fået forelagt kommunens byggesag fra 2001, tegninger fra færdigmeldingen i 11/12 2009 fra kloakmester 1 og brev af 26/8 2025 fra selskabets klageafdeling til klagerens repræsentant.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er et enfamiliehus opført i 1937. I 2001-2002 blev to nedløbsrør fra tagrender tilsluttet spildevandskloakken. I 2009 stillede den kommunale energiforsyning krav om separatkloakering i området ved klagerens ejendom, og kloakmester 1 indsendte den 11/12 2009 færdigmelding på "Ændret eksisterende separatsystem" til kommunen. Da klageren købte ejendommen, fremgik det af BBR, at der var separatkloakeret. Klageren overtog ejendommen den 1/3 2025. Klageren har anmeldt, at der er ulovlige kloakforhold på hans ejendom, idet der ikke er foretaget korrekt separering af regn- og spildevand. Kommunen har ved e-mail af 12/6 2025 afslået at give dispensation for ulovlige afløbsforhold. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klager ikke har bevist, at det var ulovligt på opførelstidspunktet, og at ulovligheden ikke har medført væsentligt nedsat funktion. Klageren ønsker dækning for lovliggørelse af ulovlige kloakforhold i form af fysisk adskillelse af funktionerne, og etablering af korrekt spildevands-afledning og af korrekt og lovlig regnvandsafledning. Klageren ønsker dækning for udgifter til professionel bistand inden indbringelsen af klagen.

Klager har anført, at han var uvidende om ulovligheden og med rette gik ud fra, at der ikke var en ulovlig kloakledning på ejendommen. Klageren har anført, at kloakmester 2 har dokumenteret, at kloakken aldrig blev separeret, og at forholdene fortsat er som i 2001-2002, hvor regnvand blev tilsluttet spildevandskloakken. En lovliggørelse kræver, at de to funktioner fysisk adskilles og hver tilsluttes korrekt efter gældende regler. Klageren har anført, at alle betingelserne for dækning af ulovlige kloak- eller stikledninger er opfyldt. Klageren har anført, at udførelsetidspunkt for de ulovlige forhold er 2009, hvor en autoriseret kloakmester færdigmeldte, at separatkloakering var udført. Klageren har anført, at der ikke er krav om, at der skal have været gravet fysisk eller udført aktivt arbejde i 2009, alene at installationen skulle have været lovliggjort, men ikke var det. Klageren har anført, at der er væsentligt nedsat funktion, idet der ifølge kommunen og kloakmester 2 er nærliggende risiko for tilbageslag, oversvømmelser og miljøproblemer. Klageren har anført, at selskabet ikke har givet klagevejledning. Klageren blev først klar over sine klagemuligheder ved kontakt til repræsentanten.

Selskabet har anført, at kloaksystemet på ejendommen er fra 2001 eller tidligere, og at det ikke var ulovligt på dette tidspunkt. Selskabet har anført, at der ved vurderingen af systemets lovlighed ikke skal tages udgangspunkt i 2009. Der blev ikke udført noget arbejde på kloaksystemet i 2009, hvorfor der ikke er noget "opførelses-/udførelsestidspunktet" i 2009. Selskabet har anført, at kommunens afslag på dispensation alene fremfører generelle udtalelser, der ikke konkret vedrører klagerens ejendom. Selskabet har anført, at rapporten fra kloakmester 2 ikke dokumenterer, at ulovligheden har medført en væsentligt nedsat funktion.

Det fremgår af rapport af 9/5 2025 fra kloakmester 2, at "ligeledes har jeg kunne konstatere at de kloakforhold omkring regnvand fra tilbygningen der er på grunden i dag, højst sandsynligt er udført i 2001 -2002, da der er udført en tilbygning i dette år og der ligger en skrivelse hvor bygherre på dette tidspunkt beskriver at regnvand fra tilbygningen er tilsluttet det eksisterende kloaksystem (se byggesag 2001-2002 som er vedlagt). Vedr. separering af regn- og spildevand som skulle være udført af entreprenør [kloakmester 1] d. 7. og 8. december 2009, ifølge de tegninger og beskrivelser der er fremsendt til ... kommune d. 11-12-2029, (se sag fra [kloakmester 1] som er vedlagt) stiller jeg mig meget undrende over for, da jeg som udgangspunkt kan konstatere at de oplysninger om kloakforholdene som er beskrevet, ikke ligner de faktiske forhold af regnvandssystemet på [klagerens adresse], og det for mig ser ud som om der ikke er foretaget nogle ændringer af regnvandskloakken siden den blev udført i 2001-2002. Indsendelse af tegninger samt beskrivelse af separering af kloakforhold på [klagerens adresse], af [kloakmester 1] i december 2009, ligger til grund for dokumentation for at kloakken på [klagerens adresse] er separeret ud fra de krav der blev stillet af energiforsyningen i ..., så man har fra ... kommune gået ud fra at kloakforholdene i alle år efterfølgende, har opfyldt de betingelser og påbud omkring separering af regn- og spildevand. Hvad der er sket i forbindelse med at [kloakmester 1] skulle have separeret regn- og spildevand i december 2009, kan man kun gisne om, om der bare er udført tegninger mm. for at opfylde de gældende krav og påbud, ved jeg ikke, men det kunne godt se sådan ud, altså at man har udført dokumenter for at indsende dem til godkendelse, og ikke udført arbejde, ved ikke men det ligner bedrageri".

Det fremgår af kommunens e-mail af 12/6 2025 til klageren, at "Vi kan desværre ikke meddele dispensation, da det er et ulovligt afløbsforhold, som er konstateret og ulovlige forhold skal bringes i orden. I har fundet, at regnvand er tilsluttet spildevandskloakken og ikke faskiner som vist på kloaktegning. Det uvedkommende vand vil give anledning til problemer for driften for [forsyningsselskab] og kan resultere i overløb og måske endda give udfordringer og problemer for andre borgere, der er på kloaksystemet – og det er et miljøproblem, fordi vi får urensset spildevand i vores vandmiljø, når der sker overløb ... Og så vil jeg forvarsle et påbud om det ulovlige forhold til dig som ejer".

Det fremgår af forsikringens udvidede dækning, at "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 (grå eller sorte rør). 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 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".

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at det anmeldte ulovlige forhold forelå på opførelses- eller udførelsestidspunktet eller har medført væsentligt nedsat funktion af kloakken, hvilket er en betingelse for at opnå dækning i medfør af forsikringens udvidede dækning. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er fremlagt oplysninger, der konkret understøtter, at regnvand ikke bortledes effektivt gennem det eksisterende kloaksystem, og at kommunens afslag på dispensation alene ses at beskrive en tænkt mulighed for overløb og herudover indeholder en generel beskrivelse af, hvilken betydning uvedkommende regnvand i et kloaksepareret spildevandskloaksystem kan have for forsyningsselskabets drift.

Nævnet har også lagt vægt på, at kloakinstallationen ifølge kloakmester 2 har været uændret siden 2001-2002, og at klageren ikke har dokumenteret egentlige driftsforstyrrelser som følge af det anmeldte forhold. Rapporten fra kloakmester 2 understøtter desuden ikke, at der er en væsentlig funktionsnedsættelse af kloakken på ejendommen.

Nævnet har videre lagt vægt på, at der ikke var krav om separatkloakering i 2001-2002, hvor regnvandet ifølge sagens oplysninger blev tilsluttet spildevandskloakken. Nævnet bemærker, at klagerens bristede forventninger om, at der blev udført separatkloakering på ejendommen i 2009, ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet finder på baggrund af sagens udfald, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens omkostninger til repræsentation og udgifter til teknisk bistand.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat. Nævnet bemærker, at selskabet har givet klageren klagevejledning, der opfylder lovgivningens krav i selskabets brev af 26/8 2025.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Ankenævnet *for* Forsikring

29.

104299

Klageren får ikke medhold.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', is written over a light blue rectangular background.

Peter Thønnings