

Ankenævnet for Forsikring

Den 26. august 2026 blev i sag nr. 104382:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
Kirkebjerg Parkvej 12, 2.
2605 Brøndby

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 25/9 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Sikrede har konstateret skjulte fejl og mangler på kloakinstallationen i ejendommen, som selskabet har afvist at dække. De skjulte fejl og mangler angår både brudte rørsamlinger under betondæk, hvor lodrette rør er gået fra hinanden med flere centimeters mellemrum mellem samlingerne med hul ud til jorden, og manglende eller fejlagtig opstropning af kloakrør til betondækket. Manglerne er påvist af sagkyndige, som har anset installationen for ulovlig, herunder selskabets egen taksator, og taksator har anvist skaden som dækningsberettiget, hvilket selskabet imidlertid har afvist. Sikrede forstår selskabets afvisning sådan, at selskabets anser manglen for kun at være lunker, og at lunker i afløbssystemet ikke anses for at være en væsentlig funktionsnedsættelse og dermed ikke en dækningsberettiget skade. Lunkerne er imidlertid ikke den egentlige skade, men derimod blot symptomet på skaden, der ifølge sikrede er udløst af manglende opstropning af afløbsinstallationen til betondækket, hvilket selskabet ikke synes at have forstået. Selskabet ses heller ikke at have behandlet spørgsmålet om de åbne rørsamlinger i lodrette rør, som på nuværende tidspunkt gør installationen ulovlig.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Selskabet skal anerkende, at de anmeldte forhold om ejendommens kloakinstallation vedrørende brudte rørsamlinger og manglende opstropning af rørføringen til betondæk, udgør en dækningsberettiget skade, og på den baggrund genoptage sagsbehandlingen og opgøre erstatningen i overensstemmelse med taksatorrapporten og forsikringsbetingelserne, herunder evt. tillige med udgifter til bl.a. oprydning samt ud- og indflytning. Selskabet skal tillige dække sikredes udgifter til advokatbistand, jf. forsikringsaftaleloven § 32, stk. 3."

Selskabet har den 24/11 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"På vegne af indklagede, Domus Forsikring, skal jeg ved nærværende kommentere den indgivne klage.

i) Supplerende faktiske omstændigheder

Som sagens bilag A fremlægges købsaftale, hvorved klager med overtagelsesdag den 1. februar 2019 erhvervede ejendommen beliggende ...

Som sagens bilag B fremlægges tilstandsrapporten udleveret til klager i forbindelse med dennes køb af ejendommen, hvoraf fremgår, at ejendommen er opført i 1977.

Police med forsikringsbetingelser fremlægges som sagens bilag C, og heraf fremgår, at policen trådte i kraft den 1. januar 2019 og ikke 1. februar 2019.

Medmindre Domus Forsikring hører andet fra klager, antager Domus Forsikring derfor, at klager som minimum modtog rådighed over ejendommen den 1. januar 2019.

Som sagens bilag D fremlægges forsikringspolice for klagers husforsikring.

ii) Ulovlighedsdækning – ulovlig VVS

Med hensyn til ejerskifteforsikringens dækning omfatter denne alene forhold, der fremgår af selve bygningsreglementet.

Når klagers tekniker i notat henviser til byggetilladelsen, hvoraf fremgår, at byggetilladelsen udstedes på vilkår, af afløbssystemet ikke udføres i PVC, men i ophængte jernrør, er der tale om et forhold (vilkår) stillet af kommunen, hvis manglende overholdelse imidlertid ikke i sig selv medfører, at der foreligger en ulovlig VVS-installation.

Indledningsvis bemærkes dog, at der ikke er ført bevis for, at afløbssystemet ikke oprindeligt var ophængt, idet det bl.a. kan konstateres af byggetilladelsens tilsynsskema, at der i forbindelse med opførelsen af huset er foretaget eftersyn af netop kloakledninger fra kommunens side, uden at det har givet anledning til særlige bemærkninger.

Det er således ikke dokumenteret, at installationen ikke oprindeligt skulle være udført i overensstemmelse med byggetilladelsen, herunder kan der være tale om et efterfølgende svigt i den eksisterende opstropning grundet alder.

Der ses således ikke dokumenteret forhold under ulovlighedsdækningen.

iii) Bevis for væsentligt nedsat funktion af VVS-installation ved overtagelsen af ejendommen den 1. januar 2019?

Den 21. marts 2019 anmeldte klager problemer med toilettet, der ikke virkede.

Den 30. april 2019 modtog Domus Forsikring en mail med en beskrivelse fra kloakfirmaet med oplysning om, at firmaet havde været ude og spule brønden på klagers ejendom, da den var stoppet med jord og sten fra rotter, som var brudt ud af brønden ved siden af røret og i ved bundafløbet.

Den 4. februar 2022, næsten 3 år efter udbedring af selve rotteskaden, henvender klager sig på ny og oplyser, at man oplever problemer med kloaksystemet, hvor toilet og nu køkken afløb stopper til. Sammen med anmeldelsen fremsendes en TV-inspektion af kloakledninger foretaget i november 2021, der viser forskudte samlinger, og at vandet løber ud af røret eller risiko for blokering af gennemløb.

I forbindelse med klagebehandlingen anmodede Domus Forsikring klager om at fremsende faktura eller andet lignende dokumentation for, at man har oplevet problemer med kloaksystemet løbende siden overtagelsen.

Sådan dokumentation fremsendtes ikke og er ikke fremsendt.

Der er tale om en ejendom, der er opført i 1977, og hvor kloakledningerne derfor er ca. 48 år gamle, og hvor det ikke er usædvanligt, at der over tid kan opstå lunger og bagfald.

Dette forhold er ikke i sig selv noget, der afviger nævneværdigt fra, hvad der kan forekomme på tilsvarende ejendomme.

Efter den første anmeldelse (rotteskaden) hører Domus Forsikring ikke yderligere til sagen, før klager i februar 2022 henvender sig på ny omkring problemer med et tilstoppet køkken afløb og toilet, og hvor det nu kan konstateres, at der er åbne/forskudte samlinger fire steder og lunger på de ældre kloakrør.

I lyset af den tid, der er gået mellem den første anmeldelse (2019) og den seneste anmeldelse, der danner baggrund for nærværende sag (februar 2022), må det lægges til grund, at afløbssystemet har fungeret i den mellemliggende periode.

Der er tale om ældre kloakledninger, hvor det som nævnt ikke er usædvanligt, at der kan opstå lunger eller skader, idet fx bevægelser i jorden kan medføre, at oprindeligt korrekt lagte afløbsledninger kan ændre deres hældning, så der ikke længere er korrekt fald på ledningerne.

Efter almindelige forsikringsretlige principper er det klager, der skal bevise, at der den 19. januar 2019 var sådanne problemer med afløbsledningerne, at der var tale om væsentlig nedsat funktion af ledningerne på overtagelsestidspunktet, hvilket bevis med henvisning til det ovenfor anførte ikke ses ført.

For god ordens skyld bemærker Domus Forsikring, at klager har tegnet husforsikring (bilag D) med dækning for stikledninger og skjulte rør for brudskade, hvorfor Domus Forsikring tidligere har opfordret klager til at foretage anmeldelse til husforsikringen.

Klager opfordres (A) til at dokumentere status i forhold til husforsikringen; dvs. om husforsikringen har anerkendt dækningspligt og i givet fald i hvilket omfang."

Klagerens advokat har i brev af 12/1 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Indklagedes indlæg af 24. november 2025 giver anledning til følgende bemærkninger nedenfor, og som afgives med henvisninger til litreringen fra indklagedes indlæg.

Indledningsvist henvises overordnet til den kortfattede sagsfremstilling i webskema, og hvor der er fremlagt følgende bilag:

Bilag 1 Forsikringspolice, 1. januar 2019

Bilag 2 TV-inspektionsrapport [klagerens kloakmester] 31. oktober 2022

Bilag 3 Bilag til TV-inspektion, 1. november 2022

Bilag 4 Taksatorrapport [selskabets eksterne taksator], 25. januar 2023

Bilag 5 Afgørelse, 27. april 2023

Bilag 6 Notat 1 – [statiker], 1. november 2023

Bilag 7 Notat 2 – [statiker], 2. december 2023

Bilag 8 Rapport [klagerens kloakmester], 17. januar 2024

Bilag 9 Klage, 27. februar 2024

Bilag 10 Afgørelse, 7. oktober 2024

Klager har tegnet 10-årig udvidet ejerskifteforsikring med dækning fra 1. januar 2019, jf. bilag 1.

VVS-installationer under bygningen er omfattet af dækningen, jf. policen 4.E. Dækningen angår ifølge ordlyden to forskellige omstændigheder, nemlig

a)

"Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (vvs-installationer) i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament)..."

b)

"... samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer. Forsikringsdækning efter punkt 4, litra E, forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- og udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til FRIDA."

Skader hos klager, som er anmeldt til selskabet, og som der søges dækning for, er følgende:

-

brudte rørsamlinger i lodrette kloakrør under betondæk til afløb på hhv. gæstebadeværelse, toilet/bad og bryggers, hvor de lodrette rør er gået fra hinanden ved muffesamlinger med mellemrum på 4-7 centimeters mellemrum ud til det fri,

-

manglende eller fejlagtig opstropning af kloakrør til overliggende betondæk (husets terrændæk), og

-

de herved udløste lunger og funktionsnedsættelser i linjeføringerne på kloakledninger.

Skader og årsag er nærmere beskrevet i taksatorrapport (bilag 4, pkt. 4 og 5), samt i bilag 8 tillige med angivelse af de konkrete placeringer i huset. Årsager er også beskrevet i notaterne, bilag 6 og 7.

Nærmere bemærkninger om det indledende forløb med skadesanmeldelser 2019 - 2022

Selskabet har i sine bemærkninger punkt (iii) redegjort for et forløb med klager, der omtales som "rotte-skaden".

Formålet med dette synes at være at forsimple sagen, og dreje fokus over på en form for hændelig skade, og dermed væk fra de reelle skader og de bagvedliggende konstruktionsmæssige forhold, som klager har i ejendommen.

Derfor har klager følgende bemærkninger nedenfor omkring dette, herunder for at belyse, at forholdet er uden betydning for sagen.

Selskabet har i sit svar oplyst, at klager den 21. marts 2019 anmeldte problem med et toilet, der "... ikke virkede". Selskabet har dog ikke oplyst nærmere om, hvad der skal lægges i udtrykket "ikke virkede".

Hertil kan klager oplyse, at toilettet i sig selv virkede fint (træk-og-slip), men at det var aftrækket via kloakken, der ikke virkede, og at der var lugtgener fra afløb.

Selskabet har oplyst, at der er herefter den 30. april 2019, blev foretaget spuling af en brønd grundet tilstopning med jord og sten fra rotter. Klager kan bekræfte, at der er blevet spulet, og at det fik aftrækket fra toilettet til virke igen, og at lugtgener aftog.

Klager var herefter af den opfattelse at problemet var løst, hvilket dog viste sig dog at være en undskyldelig vildfarelse grundet ukendskab til de reelle bagvedliggende årsager, jf. nærmere i det følgende senere.

Selskabet oplyser i sit svar til nævnet, at klager ikke har sendt fakturaer for de foretagne spulinger af kloakken, som selskabet havde ønsket fremsendt. Dette er ikke korrekt. Klager har den 27. juni 2024 sendt selskabet 4 fakturaer for bl.a. spulinger, jf. mail bilag 11 og fakturaer bilag 12-15. Der er tre fakturaer for spulinger, og en faktura udelukkende med TV-inspektion (bilag 15):

-

15. april 2019 (bilag 12) – TV-inspektion og spul, røgprøver, rep. af brøndvæg

-

29. april 2021 (bilag 13) – rensset stoppet køkkenafløb

-

28. november 2021 (bilag 14) – TV-inspektion med spul, rapport

-

3. oktober 2022 (bilag 15) – TV-inspektion af kloak grundet gentagne tilstopninger under hus

Klager har ønsket indsigt i TV-inspektionsrapporten fra bilag 12, som selskabet har optaget, men selskabet er aldrig fremkommet med denne. Selskabet opfordres til at fremlægge rapporten.

Klager har således ud fra ovenstående oplevet at have kontinuerlige problemer med kloakinstallationen i perioden fra kort tid efter overtagelsen i 2019 og frem til i dag.

Først med spulingen ved bilag 15 (3. oktober 2022), og den tilhørende rapport (bilag 2-3), samt taksatorrapporten (bilag 4) den 25. januar 2023 har klager fået indsigt i, at de oplevede gener med tilstopninger af kloakken og lugtgener skyldes lunger på rørene. Efterfølgende, og med notat 1 (bilag 6) den 1. november 2023 og notat 2 (bilag 7) den 1. december 2023 har klager fået kendskab til, at lunkerne måtte være udløst af manglende eller mangelfuld opstopningen af kloakrørene til overliggende betondækket, som ligeledes har udløst at samlinger i lodrette rør har trukket sig fra hinanden.

Ang. ulovlighedsdækning – selskabets punkt ii

Udskrift fra ejendommens byggesagsarkiv, der indeholder byggetilladelse og tilsynsskema, fremlægges som bilag 16, hvor der henvises til side 1-2.

Ordlyden af byggetilladelse og tilsynsskema giver ikke grundlag for selskabets konklusion om, at opstopningen af jernkloakrør er foretaget, herunder at den skulle være foretaget korrekt. Notater fra statiker ... (bilag 6 og 7) dokumenterer, og sandsynliggør under alle omstændigheder, at opstopningen af kloakrør som anført i byggetilladelsen ikke er udført eller er mangelfuld.

Det kan derfor ikke afvises, at der er grundlag for ulovlighedsdækning af kloakrørenes opstopning.

Nærmere angående symptomer, årsag og dækning

Klager har samlet sine synspunkter i bilag 17, hvori klager redegør for sine bemærkninger til selskabets hørings svar i 8 punkter.

Det fastholdes, at klager har en dækningsberettiget skade ifølge police ...

Der er tale om en manglende eller væsentligt nedsat funktion af husets kloakinstallation (dækningsbekendtgørelsens bilag 1, pkt. 2.b, første led), både når lodrette kloakrør er gået fra hinanden under terræn med åbninger til det fri på mellem 4-7 centimeter, og at systemet desuden har så væsentlige lunger, at systemet stopper helt til indenfor korte tidsintervaller. Afløbs- og kloakinstallationen fungerer dermed ikke forskriftsmæssigt, og kloakfunktionen er dermed manglende eller væsentligt nedsat.

Der er også tale om et ulovligt forhold ved kloakinstallationen, når rørsamlinger er åbne, og ikke opfylder kravene til en tæt kloakinstallation (dækningsbekendtgørelsens bilag 1, pkt. 2.b, sidste led). Skyldes dette, at opstopning ikke er foretaget korrekt, kvalificerer dette til ulovlighedsdækning, jf. dækningsbekendtgørelsens bilag 1, pkt. 3).

Der er tillige tale om en aktuel skade, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger og bygningsdele (dækningsbekendtgørelsens bilag 1, pkt. 2.c). Kloakinstallationens defekter opfylder begrebet "skade" og tilstedeværelsen af skaden giver tillige "nærliggende risiko for skade" grundet udsivning under huset, og risikoen for vandskade ved oversvømmelse fra det manglende aftræk i kloakinstallationen.

Taksatorrapporten (bilag 4) har i øvrigt fundet skaderne dækningsberettiget. Taksator har konstateret brudte/åbne rørsamlinger på lodrette rør, og lunger i ledningsføringen.

Klager har med de indhentede rapporter og notater i rimeligt omfang dokumenteret og sandsynliggjort, at der foreligger en dækningsberettiget forsikringsbegivenhed.

Ang. husforsikring

Klager har dokumenteret og sandsynliggjort, at der er tale om en skjult skade, der var til stede på overtagelsestidspunktet. Allerede af den grund, er der tale om en dækningsberettiget skade under ejerskifteforsikringen.

Det følger af husforsikringspolice (bilag D), at forsikringen er undtaget skader fra før forsikringens ikrafttræden.

Klagers omkostninger

Klager har foreløbigt afholdt de i bilag 12-15 anførte fakturaomkostninger.

Dertil kommer klagers advokatomkostning, som endnu ikke er opgjort."

Selskabet har i brev af 30/1 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Supplerende bemærkes på vegne af indklagede Domus Forsikring A/S, at Domus Forsikring er noget usikker på, hvad det er klager efterspørger.

Som oplyst i indlægget af 24. november 2025, fremsendte klager sammen med anmeldelsen af 4. februar 2022 en tv-inspektion af kloakledninger foretaget i november 2021.

Denne fremlægges som bilag E.

Klager henviser i sit seneste indlæg til bilag 12, som er en faktura udstedt til klager vedrørende en tv-inspektion, hvorfor klager kan rette henvendelse til [firma 1], autoriseret kloakmester, hvis klager mener ikke at være i besiddelse af nævnte tv-inspektion.

Klager ses i øvrigt ikke at have besvaret den processuelle opfordring (A) som indeholdt i svarskriftet, hvilket bør komme klager processuelt til skade.

Domus Forsikring kan således henholde sig til det i indlægget af 24. november 2025 anførte."

Klagerens advokat har i brev af 20/2 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Indklagede selskabs indlæg af 30. januar 2026 giver anledning til følgende bemærkninger:

1. Selskabet opfordres (igen) til at fremlægge

TV-inspektion foretaget 15. april 2019, og som fremgår af bilag 12. Desuagtet dette synes at fremgå meget klart af opfordringen, så har selskabet i stedet fremlagt en TV-inspektion fra 2021 (bilag E).

Selskabets advokat antager i sit indlæg, at blot fordi klager er adresseret på fakturaen, så har klager også modtaget TV-inspektionen fra [firma 1]. Dette er ikke korrekt. Klager er ikke i besiddelse af TV-inspektionen, og har heller aldrig fået den tilsendt fra selskabet, trods anmodning om fuld aktindsigt i sagen (se bilag 9, side 2, "yderligere bemærkninger", første pind). Der er tale om en skadessag under forsikringen, jf. også skadenummeret på fakturaen, og [firma 1] har oplyst, at TV-inspektionen er blevet sendt til selskabet. [Firma 1] har også oplyst, at inspektionen formentlig ikke længere ligger i deres sag, som nu er ca. 7 år gammel. – Derfor gentages opfordringen mod selskabet, jf. ovenfor. Samtidig er det også relevant, at selskabet af sig selv fremlægger modtagne TV-inspektioner overfor nævnet, så nævnet kan se på hvilket dokumentationsgrundlag, at selskabet har vurderet sagen og truffet afgørelse mod klager. Fremkommer selskabet ikke med TV-inspektionen må forholdet tillægges selskabet processuel skadevirkning på den måde, at klagers konstateringer om skader lægges til grund, herunder de dokumenterede TV-inspektioner, som klager har indkøbt i privat regi.

2.

TV-inspektion fra 2021 (bilag E) understøtter i øvrigt klagers synspunkter om forskudte lodrette samlinger i kloakrør. Der er tale om inspektion af strækningen fra gæstetoilet og til samlebrønd. Der er på side 6 noteret "15.03 ... Forskudt samling klasse 4...", og tilsvarende med fotos side 8. Det fremgår af side 5, at skadesklasse 4, at det er den alvorligste skadekategori. Konstateringen understøtter også synspunktet om, at samlingen er gået fra hinanden grundet fejl eller svigt i opstropningen af kloakrør under huset, jf. tidligere indlæg og notater fra statiker.

3.

Til selskabets opfordring kan det oplyses, at klager ikke har undladt at inddrage sin indboforsikring. Indboforsikringen har ikke afvist dækning, men har foreslået en udbedringsmetode, som ikke løser problemet. Indboforsikringen har foreslået en "strømpeforing" af de lodrette åbne rørsamlinger. Dette udbedrer ikke skaden med svigt i opstropningen af rør under huset. Samtidig har forsikringens taksator og udførende håndværker nægtet at ville give nogen former for garanti på arbejdet. Der vil dermed ikke tale om en håndværksmæssig faglig korrekt udbedring. Forholdet med indboforsikringen udelukker i øvrigt ikke ejerskifteforsikringens dækning, jf. FAL §§ 41 – 44.

4.

For så vidt angår dækning af klagers omkostninger forbeholdes dette fortsat opgjort overfor nævnet, når forberedelsen af nævnssagen er bragt til ende.

Yderligere kommentarer til nævnet forbeholdes."

Selskabet har i brev af 27/4 2026 til nævnet bl.a. anført:

"I anledning af klagers indlæg af 24. februar 2026 har jeg været i kontakt med skadebehandleren hos Domus Forsikring, ..., i relation til spørgsmålet om, hvorvidt der er yderligere materiale vedrørende tv-inspektion.

Som bilag F, fremlægges svar af 16. marts 2026.

Domus Forsikring kan i øvrigt henholde sig til det tidligere anførte."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget udskrift fra ejendommens byggesagsarkiv fremlagt af selskabet, tilstandsrapport af 8/3 2018, TV-inspektion af kloakledninger af 26/11 2021 fremlagt af selskabet, TV-inspektion af 31/10 2022 fremlagt af klageren og klagerens bemærkninger til selskabets høringssvar af 24/11 2025. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af selskabets taksatorrapport af 25/1 2023 fremgår bl.a:

"3. Anmeldelse + foto af forholdet med beskrivelse

Anmeldelse: Der er anmeldt skader på afløbssystemet som giver driftproblemer og lugt gener på 2 badeværelser samt driftproblemer fra afløb i køkken

Hvilken bygningsdel samt alder: Installationer er fra huset er blevet opført i 1977

Det er afløbsinstallationer som er beskadiget. De ligger med en stor lunke ind under huset ca. fra fundamentskant. Brønden er beliggende i forhaven. Installationen løber igennem 2 værelser og frem til hver sit toilet med afgrening til køkken.

(Afskrivningstabeller)

4. Årsag til skade

Skadesårsagen:

Ledningen er sunket og har delvis sluppet de lodrette standrør under toiletter hvilket giver bl.a. lugt

gener og driftproblemer. Installationen ligger med bagfald som giver lunke vand i ledningen jf. tvinspektionen og dermed driftproblemer. Ledningen ligger med lunke under de to badeværelser og de to værelser og under fordelingsgangen. Om ledningen ud i køkkenet kan tilsluttes efter opretning af de øvrige installationer, må vurderes i forbindelse med udbedring af skaden. Alternativt kunne den omlægges.

5. Beskrivelse af skadesomfang

Omfanget af lunke er beskrevet på tegning tilhørende tv-inspektionen udført af [klagerens kloakmester] den 31.10.2022. Der er inspiceret 4 stræk fra 1m brønd beliggende i forhaven. Der løber 2 ledninger ind under huset til hvert sit badeværelse og med afgrening til installationer på badeværelser og afgrening til køkken. Der er konstateret skader på alle 4 ledningsstræk i form af lunke og åbne samlinger som alle er medvirkende til henholdsvis lugt gener og til driftproblemer

6. Beskrivelse af skadeudgift

Skadesudgiften vil omfatte: Ophugning i Værelse 1 og i fordelingsgang samt i stor badeværelse.

Omlægning af afløbsinstallation: Afløb fra gæstetoilet trækkes ind på det storbadeværelse og installationen og føres derfra ud til 1m brønd i gennem værelse 1

Afløb fra fyrrum tilsluttes til ny installation.

Afløb fra køkken tilsluttes til ny installation hvis der kan opnås fald nok på ledningen alternativt kunne den trækkes igennem facaden og føres ind ved store det badeværelse og tilsluttes til ny installation.

Der er ikke indhentet tilbud på udbedring af skader men jeg kunne anbefale at man indhentede tilbud fra [klagerens kloakmester] som har udført tv-inspektionen.

7. Afgørelse (førstehåndsvurdering)

Det vil være min vurdering at FT vil være dækket med udgangspunkt i at installationen ikke opfylder kravene for afløbsinstallationer jf. DS432 installationen skal være selvrensende og der må ikke være lugt gener. Dertil er der konstateret rørbrud som bør være dækket jf. FT husforsikring

8. Vurdering af regres (førstehåndsvurdering)

FT husforsikring bør kunne dække de 2stk FS4 Å samlinger der er konstateret jf. tv-inspektionen. De kan ikke strømpes for fordi skaden gør at de nu ligger med bagfald, det vil blive betragtet som en følgeskade på den del af installationen der ligger umiddelbart under de 2 toiletter. De øvrige lunger er formodentligt forårsaget af at der ikke har været stabilt underlag under rørgraven.

9. Supplerende oplysninger

Plantegning af bygning:

Plantegning af bygning er vedlagt som bilag til tv-inspektionen som også har dannet grundlag for indtegnning af de inspicerede ledningsstræk. Fotos som bilag til rapporten

10. Aftale med kunden

Hvad er der aftalt med kunden:

Der blev aftalt at kunden fik mulighed for at udføre yderligere tv-inspektion inden vi skrev rapporten. Det er omtalte tv-inspektion der har dannet grundlag for rapporten, som er vedlagt som bilag.

Nedenstående er foto indsat fra henholdsvis

1. Børneværelse 1
2. Børneværelse 2
3. Forhaven med brøndplacering under balfad
4. Entre /fordelingsgang
5. Foto af gæstetoilet
6. Foto af gæstetoilet
7. Køkken
8. Stort badeværelse"

Af notat fra klagerens civilingeniør/statiker af 1/11 2023 fremgår bl.a.:

"INDLEDNING

De nuværende ejere, ..., som for 4 år siden erhvervede ejendommen beliggende ... har siden erhvervelsen været plaget af problemer med kloak. I forbindelse med købet var der med Frida Forsikring tegnet en ejerskifteforsikring, som dækker skjulte fejl. ... har henvendt sig til forsikringsselskabet og påtalt den skjulte fejl ved kloak. Denne fejl har været til stede og konstateret lige siden erhvervelsen. De har endvidere ladet firmaet Kloakmestrenes TV- inspektion udføre en TV-

inspektion af husets kloaksystem. Denne rapport, dateret 01-11-2022 er vedlagt dette notat som BILAG I.

FRIDA FORSIKRINGS AFVISNING AF KRAV

Frida Forsikring har ved skrivelse af 27. april 2023 afvist, at skaden skulle være dækket af forsikringen med følgende argumenter:

1. Lovlig udførelse

[Selskabets eksterne taksator] har fundet, at årsagen til de lodrette rør har forskubbet sig er sket som følge af, at jorden under fundamentet med tiden har givet sig. Dette har forårsaget, at der er opstået lunger og forskydninger. Der er ikke tale om ulovligheder, da kloakken er udført iht. gældende regler på ejendommens opførelsestidspunkt.

2. Tidspunkt for konstatering af skade og skadens opståen

Frida oplyser på baggrund af [selskabets eksterne taksators] besigtigelse, at forholdet ikke var til stede ved overdragelsen i en sådan grad, at det opfyldte betingelserne for dækning.

FAKTUELLE FORHOLD

Frida Forsikrings begrundelse på afvisning af forsikringsdækning støttet af udtalelser fra [selskabets eksterne taksator] er alle baseret på misforståelser og fejlagtigheder, nemlig

1. Lovlig udførelse

Det er IKKE korrekt, at der er ikke tale om ulovligheder, og at kloakken skulle være udført iht. gældende regler på ejendommens opførelsestidspunkt. I byggetilladelsen af 11.maj 1976 (BILAG II) er det klart anført, at afløbssystemet ikke udføres af PVC men ophængte jernrør. Kloak er ikke udført med ophængte jernrør

Uddybning: [Selskabets eksterne taksator] beskriver årsag til problem med, at "de lodrette rør har forskubbet sig som følge af, at jorden under fundament med tiden har givet sig". De pælefunderede fundamenter har IKKE sat sig, men jorden under det selvbærende terrændæk har sat sig, og rørene har fulgt med, da de IKKE er ophængt i det bærende terrændæk. Dette er en ulovlighed iht til gældende regler, og i klar uoverensstemmelse med betingelserne i byggetilladelsen, nemlig at "kloak skal udføres med ophængte jernrør". Med ophængte jernrør forstås støbejernsrør ophængt i det selvbærende terrændæk med korrosionsbeskyttede bøjler.

Det burde i øvrigt være klart for enhver, at der på opførelsestidspunktet ikke fandtes regler, som tillod en udførelse af et kloakanlæg, som efter få år er ubrugeligt på grund sætninger afledt af manglende ophæng af kloakrør.

2. Tidspunkt for konstatering af skade og skadens opståen

Den første henvendelse til Frida Forsikring vedrørende problemer med kloaksystemet sker i allerede den 23.03.2019. Det er således ikke korrekt, at der ikke har været problemer med kloak fra april/maj 2019 og til anden henvendelse sker i februar 2022. Skaden har været til stede ved overdragelsen i 2019, og blev straks konstateret af ejerne. Bygningen er opført i 1976, og langt den meste del af jordens sætning er sket inden 2019, dvs. i de 43 år, der er forløbet fra 1976 frem til 2019. Skaden er ikke opstået i perioden 2019 til 2022, men skaden var til stede ved overdragelse.

KONKLUSION

Som det fremgår af ovenstående, er der tale om en skade, som er konstateret ved ejendommens overtagelse. Skaden skyldes ulovlig udførelse, og skaden er i det alt væsentlige opstået i tidsrummet 1976 til 2019. Det er således en skade, som opfylder alle betingelser for dækning af ejerskifteforsikring.

[Selskabets eksterne taksators] vurderinger udført af klejnsmed og kloakmester [selskabets eksterne taksator] er fejlagtige, hvilket formodentlig tilskrives [selskabets eksterne taksators] manglende kendskab til statiske og geotekniske forhold.

Ejerne har bedt om aktindsigt, blandt andet udtalelser fra [selskabets eksterne taksator], men disse dokumenter er ikke fremsendt. Da vi forventer, at Frida Forsikring efter gennemlæsning af nærværende skrivelse accepterer skaden som forsikringsdækket, er aktindsigt mindre vigtig nu."

Af notat af 2/12 2023 fra klagerens civilingeniør fremgår bl.a.:

"

KOMMENTARER TIL AFVISNINGER

Hvornår opstår skaden

Frida hævder i første afvisning, "at der ikke har været problemer fra april/maj måned 2019 og til I henvender jer igen i februar måned 2022".

Dette er ingenlunde korrekt. Der har været problemer lige siden overtagelsen, og den første anmeldelse er sket den 21.3.2019, dvs kort efter overtagelse.

Frida hævder endvidere, at skaden ikke "var til stede ved overtagelsen i en sådan grad, at det opfylder betingelserne for dækning".

Dette er ingenlunde korrekt. Skaden var tilstede lige fra overtagelsen. Huset er ca 44 år gammel, og en sætningsskade vil opstå i de første 40 år af husets levetid, ikke i de sidste 4 år.

Skadens karakter og forhold om lovlig udførelse

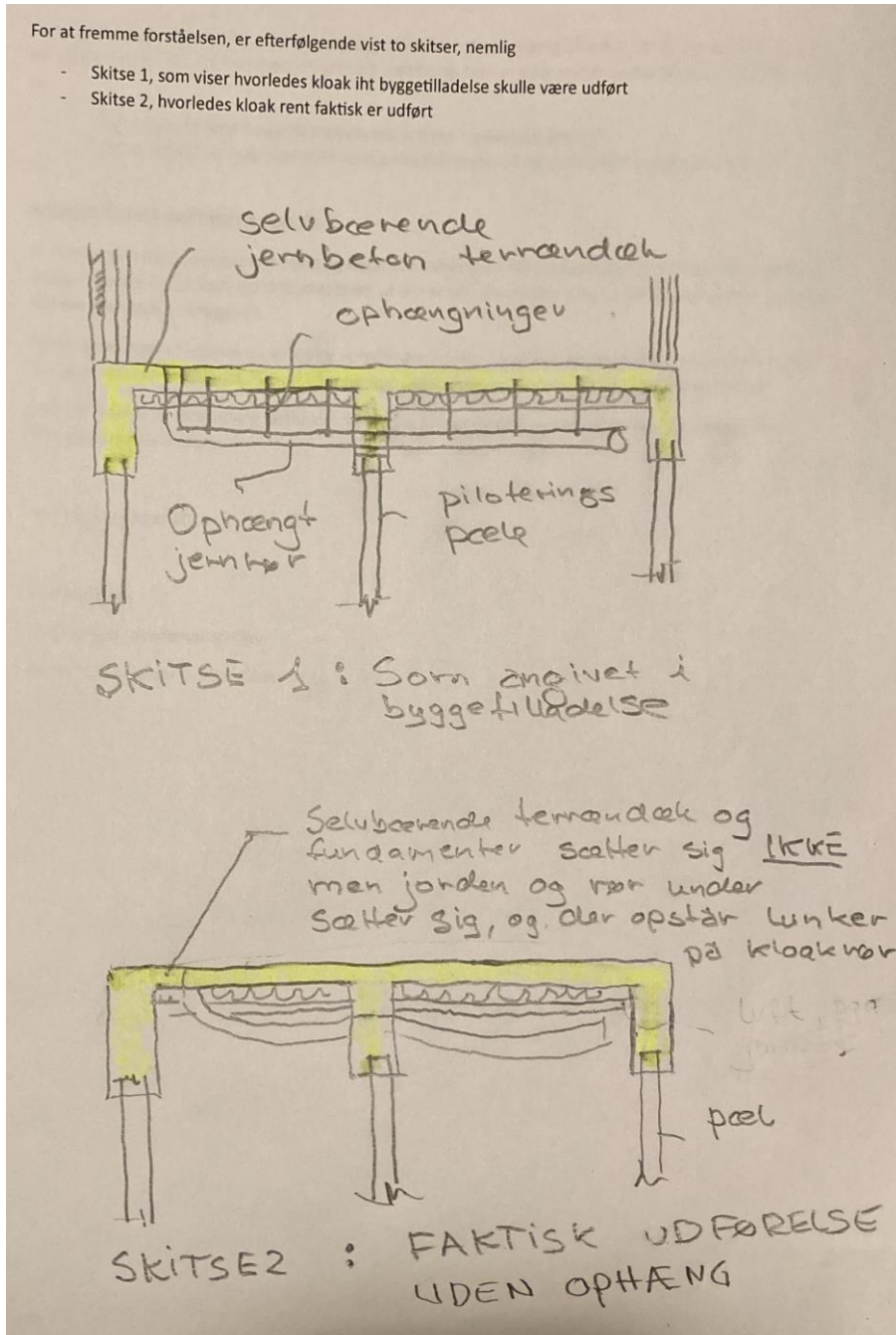
Frida begrundet i sin anden afvisning med det forhold, at der ikke er anvendt PVC-rør, men jernrør, og at det er i overensstemmelse med byggetilladelsen.

Fridas begrundelse beror på en fundamental mangel på forståelse af problemet. Forsikringstager har ALDRIG anfægtet, at der er anvendt støbejernsrør under bygningen, men det er påpeget, at støbejernsrør IKKE er ophængte.

Ankenævnet for Forsikring

13.

104382



KONKLUSION OG DET VIDERE FORLØB

Vi mener, at vi med nærværende notat og notat af 1. november 2013 udarbejdet af civilingeniør, anerkendt statiker [redacted] klart har dokumenteret, at der er tale om en forsikringsdækket skade, som har været tilstede lige siden overtagelsen.

Fridas afvisninger er baseret på fejlagtige oplysninger fra kleinsmed [redacted]. Uenigheden har ALDRIG bestået i, om der er anvendt PVC-rør eller jernrør. Der er fuld enighed om, at der er anvendt jernrør.

Såfremt Frida mod forventning fastholder, at skaden ikke er forsikringsdækket, ønsker vi et møde, hvor forholdene kan diskuteres.

11

Af bilag til tv-inspektion af 1/11 2022 fra klagerens kloakmester fremgår bl.a.:

"Strækninger markeret med rødt er strækninger hvor der står vand i ledningerne. Ved inspektionens start blev ledningerne spulet rene for papir mv. Lunkerne på ledningerne gør at der ophobes papir, fedt mv. i ledningerne og derfor ikke kan betragtes som selvrendende, hvilket en kloakledning skal være."

Af rapport vedr. ejendommens kloaksystem af 17/1 2023 fra klagerens kloakmester fremgår bl.a.:

"Strækninger markeret med rødt er strækninger hvor der står vand i ledningerne. Ved inspektionens start blev ledningerne spulet rene for papir mv. Lunkerne på ledningerne gør at der ophobes papir, fedt mv. i ledningerne og derfor ikke kan betragtes som selvrendende, og derfor stopper de til med mellemrum.

...

Gulvafløb på gæstetoilettet.

...

Gulvafløb på gæstetoilettet er overstøbt med ca. 20 cm. Overstøbningen er intakt og er lavet pænt. Afløbsskålen er udført i rustfrit stål. I selve afløbsskålen er der monteret en rist med 2 skruer. De sidder fast og skal skæres af hvis risten skal fjernes.

...

Det er meget svært at se på billedet, men toppen af muffen på støbejernsrøret er synlig når man kigger ned i afløbet. Afløbsrøret/vandlåsen har sat sig ca. 7 cm. Risten skal fjernes for nærmere inspektion.

...

Gulvafløb i bryggers. Opbygning i gulv er den sammen som på gæstetoilettet.

...

Gummiring som skulle være tætningen mellem rør og afløbsskål er synlig og afløbsrøret/vandlåsen er sunket det der svare til en muffe længde (ca. 7 cm).

...

Uddrag af byggetilladelse.

Byggetilladelsen beskriver at afløbsinstallation skal hænges op i konstruktionen (gulvet) og afløbsrørende skal være jernrør.

Siden overtagelse af ejendommen i 2019 har der været problemer med tilstopning af kloakken. Tv-inspektionen udført i 2022 viste at kloakken havde flere strækninger med lunke og under begge standrør på toiletterne var der forskudte/åbne samlinger klasse 4 (udsigt til jord). Efterfølgende har eg undersøgt gulvafløbet på gæstetoilettet og i bryggerset. Der er de samme sætninger (FS4Å) under gulvafløbsskålene. De registrerede utætheder gør at spildevand kan sive ud i jorden når kloakken stoppe til. Årsagen til at kloakken fungerer i længere tid af gangen, er nok at vandet kan sive ud af kloakken mens papir og fækalier bliver liggende. Når ophobningen af papir og fækalier bliver tilstrækkelig stor stoppe kloakken helt. Dette er sandsynligvis også årsagen til der med mellemrum er lugtgener i huset. Som det fremgår af byggetilladelsen var det et krav på opførselstidspunktet at kloakken skulle hænges op i dækket som følge af dårlige jordforhold. Årsagen til kloakken har sat sig er sandsynligvis manglende ophæng eller svigt i eks. Ophæng. For at få afklaret det, er det nødvendigt at hugge gulvet op nogle steder. Der er krav om at en kloak skal være

tæt, så min vurdering er at det ikke er muligt at opnå dispensation hos kommunen med hensyn til at fortsætte brugen af kloakken."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

...

D Udbedring af manglende eller nedsat funktion af el-installationer i og på de forsikrede bygninger samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer. Forsikringsdækning efter punkt 4, litra D, forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- og udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til FRIDA."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1977 – den 1/1 2019. Klageren anmeldte den 21/3 2019, at der var problemer med toilettet, der ikke virkede. Selskabet har oplyst, at selskabet herefter den 30/4 2019 fik en beskrivelse fra et kloakfirma om, at kloakfirmaet havde været ude og spule brønden på klagerens ejendom, da den var stoppet med jord og sten fra rotter. Klageren anmeldte herefter den 4/2 2022, at der var problemer med kloaksystemet, da toilet og køkkenafløb stoppede til. Klageren ønsker, at selskabet dækker de anmeldte forhold vedrørende ejendommens kloakinstallation i form af brudte rørsamlinger og manglende opstropning af rørføringen til betondæk, eventuelle udgifter til oprydning og ind- og udflytning og udgifter til advokatbistand.

Klageren har anført, at der er tale om en manglende eller væsentligt nedsat funktion af husets kloakinstallation – både når lodrette kloakrør er gået fra hinanden under terræn med åbninger til det fri på mellem 4-7 centimeter, og når systemet har så væsentlige lunker, at systemet stopper helt til inden for korte tidsintervaller. Afløbs- og kloakinstallationen fungerer dermed ikke forskriftsmæssigt. Der er også tale om et ulovligt forhold ved kloakinstallationen, når rørsamlinger er åbne og ikke opfylder kravene til en tæt kloakinstallation. Klageren har anført, at såfremt dette skyldes, at opstropning ikke er foretaget korrekt, så kvalificerer det til ulovlighedsdækning. Klageren har påpeget, at der tillige er tale om en aktuel skade, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger og bygningsdele. Kloakinstallationens defekter opfylder dermed begrebet "skade" og tilstedeværelsen af skaden giver tillige "nærliggende

risiko for skade" grundet udsivning under huset og risikoen for vandskade ved oversvømmelse fra det manglende aftræk i kloakinstallationen. Klageren har henvist til notaterne fra klagerens statiker, der dokumenterer – og under alle omstændigheder sandsynliggør – at opstropningen af kloakrør, som anført i byggetilladelsen, ikke er udført eller er mangelfuld. Klageren har påpeget, at det fremgår af taksatorrapporten, at skaderne er dækningsberettigende. Taksator har konstateret brudte/åbne rørsamlinger på lodrette rør og lunker i ledningsføringen. Klageren har opfordret selskabet til at fremlægge den TV-inspektion, der blev foretaget den 15/4 2019. Hvad angår TV-inspektionen fra 2021 har klageren anført, at denne understøtter, at der er forskudte samlinger i kloakrør. Hvad angår selskabets opfordring, har klageren oplyst, at han ikke har undladt at inddrage sin husforsikring. Husforsikringen har ikke afvist dækning, men har foreslået en udbedringsmetode, som ikke løser problemet.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at der på overtagestidspunktet var sådanne problemer med afløbsledningerne, at der var tale om væsentlig nedsat funktion af ledningerne. Selskabet har oplyst, at selskabet efter den første anmeldelse ikke hører fra klageren før i februar 2022, hvor klageren henvender sig på ny omkring problemer med et tilstoppet køkken afløb og toilet, hvor det nu kan konstateres, at der er åbne/forskudte samlinger fire steder og lunker på de ældre kloakrør. Selskabet har anført, at det – i lyset af den tid, der er gået mellem den første anmeldelse (2019) og den seneste anmeldelse, der danner baggrund for nærværende sag (februar 2022) – må lægges til grund, at afløbssystemet har fungeret i den mellemliggende periode. Der er tale om ældre kloakledninger, hvor det som nævnt ikke er usædvanligt, at der kan opstå lunker eller skader, idet fx bevægelser i jorden kan medføre, at oprindeligt korrekt lagte afløbsledninger kan ændre deres hældning, så der ikke længere er korrekt fald på ledningerne. Der er tale om en ejendom, der er opført i 1977, hvor kloakledningerne derfor er ca. 48 år gamle, og hvor det ikke er usædvanligt, at der over tid kan opstå lunker og bagfald. Selskabet har anført, at det ikke i sig selv er noget, der afviger nævneværdigt fra, hvad der kan forekomme på tilsvarende ejendomme.

Ankenævnet for Forsikring

17.

104382

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger en dækningsberettigende skade. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der består en sådan usikkerhed om bedømmelsen af oplysningerne i sagen, at sagen ikke skønnes egnet til afgørelse i nævnet på skriftligt grundlag. Tvisten må som følge heraf afgøres ved domstolene, hvor der dels er mulighed for parts- og vidneforklaringer, dels syn og skøn, hvor den udmeldte syn- og skønsmand vil kunne afgive supplerende mundtlig forklaring, hvilket ikke kan ske for nævnet. Det følger herefter af vedtægternes § 4, stk. 3, nr. 3, at nævnet må afvise at afgøre sagen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at sagen vedrører ganske komplekse byggetekniske forhold omkring ejendommens kloakinstallationer, og at det som sagen foreligger oplyst må anses for ganske usikkert at fastsætte, hvilke udgifter der er påkrævet for at afdække eventuelle dækningsberettigende forhold.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Klagegebyret tilbagebetales.



Henrik Twilhøj