829/09

Den 19. oktober 2009 blev i sag nr. 74.669:

xxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har husforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, og som i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tillige har tegnet udvidet køberforsikring (ejerskifteforsikring) i samme selskab, klager ved sin advokat over selskabets erstatningsopgørelse i forbindelse med en anmeldt skade på kloakledning.

Selskabet henviser til, at klageren ikke har godtgjort, at hun har krav på yderligere erstatning i henhold til de gældende forsikringsbetingelser.
Ejendommen, der er opført i 1968, blev købt af klageren med overtagelse pr. 1/2 2003. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 10/1 2003. I forbindelse med købet af ejendommen modtog klageren tillige "home SundhedsAttest", der ligeledes er dateret 10/1 2003.

Klagerens advokat har i skrivelse af 17/9 2008 til nævnet redegjort for sagen således:

> "I forbindelse med min klients ombygning af køkken og bad har det efterfølgende vist sig, at toilet er tilsluttet en kloak/brønd, som ikke var beregnet dertil, og det har efterfølgende gentagne gange været nødvendigt at spule kloakken. Efter at have fået foretaget flere spulinger bestilte min klient en kameraundersøgelse med henblik på at få undersøgt, hvori problemet bestod. Min klient har selv bekostet spulinger og undersøgelse af kloakken.
>
> Omfanget af problemet blev på et tidspunkt af en sådan størrelse, at min klient ikke længere kunne bebo ejendommen, og hun har i perioder boet i campingvogn på sine forældres ejendom.

Min klient indbragte den 16. december 2005 klage over arbejdets udførelse for Håndværkets Ankenævn. Den 23. juni 2006 afsagde Håndværkets Ankenævn kendelse, i hvilken den indklagede blev frifundet.

Den 7. marts 2006 anmeldte min klient skaden over for Topdanmark. Den 10. marts 2006 afviste forsikringsselskabet at erstatte min klients omkostninger ved genhusning, og oplyste, at de havde overgivet anmeldelsen til behandling ved køberforsikringen.

Den 27. februar 2007 oplyste Topdanmark i brev til min klient, at de ville erstatte min klients udgifter til spuling, opgravning og reparation samt retablering af kloakledning. Forsikringsselskabet tog i den forbindelse forbehold for, at såfremt der ikke var tilstrækkeligt fald til, at kloakken ville være selvrensende og reparation følgelig viste sig ikke at være tilstrækkelig, ville manglende fald ikke være dækket af forsikringen.

Herefter foretog Topdanmark uanmeldt tv-inspektion. I den forbindelse blev dele af min klients have opgravet, og den afhjælpning, som Topdanmark har forsøgt at foretage har gjort problemet værre.

Efter at have foretaget tv-inspektion fremsendte Topdanmark den 9. maj 2007 brev, hvori det konkluderedes, at der i kloakken var en forskudt samling, og udbedring af denne ville blive dækket af forsikringen. Igen blev der taget forbehold for manglende fald og dermed manglende erstatning herfor.

Min klient har efterfølgende fastholdt, at Topdanmark skulle erstatte skaderne, herunder også skader opstået på grund af manglende fald, hvilket Topdanmark fortsat har afvist. Endvidere har min klient fastholdt, at hendes udgifter i forbindelse med genhusning erstattes. Der har været afholdt møde med henblik på indgåelse af forlig, hvilket ikke har vist sig at være muligt.

Min klient fastholder, at Topdanmark er pligtig at erstatte udgifter til reparation af skaderne, tillige skader opstået på grund af manglende fald, herunder også udgifter til genhusning af min klient."

Efterfølgende har klagerens advokat ved skrivelse af 23/9 2008 korrigeret enkelte af oplysningerne i klagen. Af skrivelsen fremgår, at klageren ikke var nødsaget til at bo i en campingvogn, men i et sommerhus. Endvidere fremgår det, at den omtalte tv-inspektion var anmeldt af selskabet. Det var opgravningen af klagerens have med de deraf følgende gener, der ikke var anmeldt i forvejen.

Af selskabets skrivelse af 31/10 2008 til nævnet fremgår:

"**Sagsforløb**
Klager anmeldte den 25. maj 2005 at der muligvis var noget galt med hendes kloak, da afløbet i badeværelset fungerede dårligt. Hun havde haft en kloakmand ude for at undersøge forholdet, og han havde udtalt at der sandsynligvis var en forkert samling/et rør der lå forkert.

Det blev aftalt med klager, at hun skulle få foretaget en tv-inspektion, og den 15. august 2005 ringer klager og oplyser, at der ikke er konstateret brud på ledningen. Derimod var der tale om en fejl, idet en vvsmand havde monteret toilet til et afløb, som skulle bruges til vaske- og opvaskemaskine.

Muligvis var der tale om en ulovlig installation, og da klager også havde tegnet køberforsikring i Topdanmark, blev sagen overgivet til vores skadeafdeling, som behandler ejerskiftesager.

Det blev her aftalt, at forholdet skulle besigtiges af en taksator, men den 15. marts 2006 beder klager om at sagen sættes i bero, da sagen blev overgivet til Byggeriets ankenævn. Blev det aktuelt, ville hun selv vende tilbage. Denne afdeling hører herefter ikke mere til sagen.

Den 9. februar 2007 anmelder klager igen problemer med kloakledningen, og hvor forholdet den 14. februar 2007 blev besigtiget af selskabets håndværkertaksator H.F.L.

H.F.L. fastslog, at problemet med tilstopningen af kloakledningen sandsynligvis skyldtes forkert udført kloakarbejde ved ændring af sandfangsbrønd til en 'hjemmelavet' spulebrønd. Arbejdet var udført af klagers håndværker.

Klager har før sine henvendelser til Topdanmark fået ombygget et tidligere bryggers til et nyt badeværelse. Eksisterende kloakafløb fra bryggers blev nu anvendt som kloakafløb for wc og brus.

Den eksisterende kloakledning i jorden uden for huset, som indtil da alene har skulle betjene de begrænsede vandmængder fra bryggers og køkken, skulle nu aflede de større vandmængder fra bruser og det med papir og fækalier fyldte vand fra wc. Dette medførte til gentagne forstoppelser af kloakken.

Herudover blev det fastslået, at den eksisterende kloakledning var udført med for lille fald.

Selvom der ikke over husforsikringen blev konstateret en dækningsberettiget skade, valgte vores håndværkertaksator alligevel at dække udgiften til udbedring af de forskudte samlinger og i samme forbindelse rette problemet med det tidligere udførte kloakarbejde ved brønden.

Klager blev dog skriftligt gjort opmærksom på, at da den øvrige eksisterende kloak havde for lidt fald, ville reparationen ikke være tilstrækkelig til at løse funktionsproblemet.

Desværre viste det sig, at de udførte ændringer ikke løste problemet, og klager overgav derfor sagen til B. Advokaterne. Efter aftale med klagers advokat blev der foretaget en ny og uvildig tv-inspektion den 23. april 2007, og vi overgav samtidig sagen til vores skadekonsulent.

Resultatet af tv-inspektionen konstaterede et dækningsberettiget brud på en samling, hvorimod de øvrige forhold bestod af en række forskudte samlinger, lunke samt manglende fald.
Skadekonsulent H.S.L. meddelte B. advokaterne om resultatet ved sit brev fra den 9. maj 2007, og hvor han tilbød at udbedre den samling, hvor der var konstateret brud. Også her blev der gjort opmærksom på, at det ville ske uden garanti for at klagers problemer med kloakken ville blive løst
.

Selskabet hører dog ikke mere til sagen før selskabet den 15. februar 2008 modtager brev fra H.R., D. advokaterne.

På den baggrund blev der afholdt nyt møde den 9. april 2008, og hvor H.S.L. fastholdt selskabets erstatningstilbud fra den 9. maj 2007. Samtidig fandt han, at den bedste løsning var, at klager og dennes advokat indhentede forslag og tilbud på løsning af kloakproblemerne.

Selskabet har ikke siden hørt til sagen før henvendelsen fra ankenævnet.

Sådan dækker husforsikringen
I henhold til vilkårene for rørforsikringen fremgår det bl.a. af pkt.24, at forsikringen dækker direkte skade på bygningen ved udsivning fra skjulte installationer i huset eller fra stikledninger til gas-, vand-, varme- eller afløbsinstallationer mellem huset og hovedledningen - herunder ledninger mellem flere bygninger på samme grund.

Med andre ord dækker rørforsikringen kun i de tilfælde, hvor der også er sket skade på bygningen, men derimod ikke når skaden udelukkende består i skade på de udendørs installationer, herunder kloakken.

Selskabets har den praksis også at betale for en skade på de udendørs installationer i de tilfælde, hvor der kun kan konstateres brud på kloakledningen. Det har selskabet også tilbudt klager i dette tilfælde.

Herudover har selskabet - som tidligere nævnt - allerede betalt ud over forsikringens dækning, ved at udbedre de forhold som klagers håndværker havde udført ved tilslutningen til den eksisterende kloak, ligesom selskabet har betalt undersøgelsesudgifterne.

løvrigt har selskabet betalt for den mindre vandskade i køkkenet, som skete i forbindelse med spulingen/tv-inspektionen.

Selskabet fastholder afgørelsen
Vi har ikke på nuværende tidspunkt modtaget oplysninger som dokumenterer, at selskabet skulle være forpligtiget til at betale mere end det, som klager allerede er blevet tilbudt. Tilbuddet står selvfølgelig stadig ved magt.

For en god ordens skyld gør vi opmærksom på, at det påhviler klager at dokumentere/sandsynliggøre såvel at der er tale om en dækningsberettiget skade som kravets størrelse.

Vi har bedt vores ejerskifteafdeling gennemgå sagen
Da klager tidligere har anmeldt forholdet til køberforsikringen, kan det oplyses at denne afdeling nu vil gennemgå sagen for at se, om der kan være forhold som kan være omfattet af køberforsikringen.

Klagers advokat vil derfor blive kontaktet direkte af vores afdeling for ejerskifteskade."

Efterfølgende har selskabet ved skrivelse af 10/11 2008 meddelt klagerens advokat, at klageren ikke har krav på dækning over ejerskifteforsikringen. Uanset dette har selska-

bet dog - til fuld og endelig afgørelse af sagen - tilbudt klageren en kulancemæssig erstatning på 10.000 kr. efter fradrag af selvrisiko.

I forlængelse heraf har klagerens advokat i skrivelse af 3/12 2008 til nævnet anført:

> "Det skal præciseres, at min klient er utilfreds med Topdanmarks manglende dækning af min klients kloakproblemer samt de ekstra omkostninger min klient har haft som følge heraf, hvilket blandt andet indebærer udgifter til omhusning, samt spuling af kloak.
>
> I henhold til forsikringsvilkårene skal Topdanmark ikke alene dække forskydninger i kloakrørene, men tillige manglende fald, idet disse installationer er skyld i manglende funktionsdygtighed.
>
> Det bemærkes, at det angives i resultatet af den af Topdanmark udførte tv-inspektion, at der har kunnet konstateres en kraftig lunke, og en række forskudte forsamlinger, herunder en række FS 1-2, samt en FS 3. Topdanmark angiver, at det alene er FS 3 samt manglende fald, som giver anledning til kloakproblemet, og ønsker alene at dække en udbedring af FS 3, dog uden garanti for effekten heraf. Som det også fremgår af resultatet findes der en del forskudte samlinger, samt en kraftig lunke. Enkelt set burde disse installationer teknisk set måske ikke medføre problemer, jeg vil dog anføre, at det ikke kan udelukkes, men derimod må anses for overvejende sandsynligt, at de forskudte samlinger samlet set har en stor betydning for min klients kloakproblemer. L.J. A/S Tv-inspektion samt L.Maskinstation, som flere gange har spulet rørene for min klient, har hertil begge udtalt, at problemet skyldes rørforskydninger, og at problemer også ville være der selvom rørene havde korrekt fald.
>
> Til den udarbejdede tv-undersøgelses rapport skal det bemærkes, at det ikke nævnes, at toiletaffald stopper allerede ved overgangen fra den nye kloakledning til den gamle, hvilket også blev konstateret ved tv-undersøgelsen. Det er samtidig ukorrekt noteret i rapporten, at kloakledningen er udført i plast, idet dette kun er tilfældet for de ca. første 2 meter fra brønden ved huset.
>
> Med hensyn til Topdanmarks angivelser om, at selskabet allerede har udbedret de forhold foranlediget af min klients håndværker i forbindelse med opførelse af badeværelse, samt betalt undersøgelsesudgifterne og dækket vandskaden i køkkenet skal det tillige præciseres, at tv-undersøgelsen blev udført af Topdanmark og efter Topdanmarks ønske. Det blev allerede forinden udførelsen heraf aftalt, at Topdanmark skulle afholde alle omkostninger i forbindelse hermed, samt dække eventuelle følgeskader."

Hertil har selskabet i skrivelse af 19/12 2008 til nævnet bl.a. bemærket:

> "Det ser også for os ud til, at advokaten nu ønsker at klage over den afgørelse, der er truffet i den skade, som behandles over ejerskifteforsikringen under skade nr. ...
>
> I det efterfølgende vil vi for hver af sagerne komme med vores kommentarer.
>
> **Skade anmeldt over husforsikring skade nr. …**
>
> **Husforsikringen dækker ikke udover det allerede tilbudte**
> Vi må igen gøre opmærksom på, at det over rørskadedækningen på husforsikringen er en betingelse, at der sker skade på bygningen som følge af udsivning fra skjulte installationer i

huset eller fra stikledninger til gas-, vand-, varme eller afløbsinstallationer mellem huset og hovedledningen. Det er ikke tilfældet i denne sag, hvor der alene er konstateret skade på selve kloakledningen i form at forskudte samlinger, lunker samt manglende fald. Herudover er der konstateret brud på en samling.

Som det fremgår af vores brev til Ankenævnet har selskabet tilbudt at deltage i udgiften udbedring af den del af samlingen, hvor der er konstateret brud, hvilket tilbud naturligvis stadig står ved magt.

Vi må dog fastholde, at klager gennem hele forløbet er blevet gjort opmærksom på, at der ikke kunne gives garanti for, at kloakproblemerne blev løst, hvilket også var årsagen til, at vores skadekonsulent ved sidste møde overlod det til klager samt dennes advokat at finde løsning på kloakproblemerne.

Over husforsikringen må vi derfor fastholde, at vi ikke kan deltage yderligere i skadeudgiften end hvad vi allerede har givet dækningstilsagn om.

Skade anmeldt over ejerskifteforsikringen skade nr. …
Vores kundes advokat klager over problemer med kloakledningen på vores kundes ejendom.

Problemet med kloakledningen er opstået efter at vores kunde har overtaget ejendommen og i forbindelse med, at vores kunde har foretaget ombygning af ejendommen i hendes ejertid.

Ved ombygningen har vores kunde fået tilsluttet wc og brus til et eksisterende kloakafløb, som tidligere alene har været anvendt som afløb fra bryggers og køkken.

Afløbet har fungeret inden ombygningen og har kunne bortlede spildvandet fra bryggerset og køkkenet.

Vores kunde har overtaget ejendommen den 1. februar 2003, og forholdet bliver anmeldt til ejerskifteforsikringen (udvidet køberforsikring) ved vores kundes skadeanmeldelse fra den 13. marts 2006.

Følgende er oplyst i skadeanmeldelsen:
Efter ombygning og indlæggelse af fjernvarme på min ejendom, har jeg haft problemer med afløb på grund af fejlinstallation af afløb til kloak. Vi har derfor en sag kørende i Håndværkets Ankenævn, og venter herfra på en sagkyndig erklæring samt pris for udbedring af fejlen.

Vores kunde har i umiddelbart forbindelse med at forholdet blev anmeldt ønsket sagen sat i bero, indtil der forelå en afgørelse ved Håndværkets Ankenævn. Vi er ikke efterfølgende blevet kontaktet af vores kunde.

Vores kunde har tegnet en udvidet køberforsikring (ejerskifteforsikring)
Den udvidede køberforsikring dækker bygningsskader, som var tilstede, da vores kunde overtog ejendommen. Det kan I se af vilkårenes punkt 4 A og 4 B.
…
Forholdet er ikke dækket af ejerskifteforsikringen (køberforsikringen) allerede på grund af, at forholdet er opstået flere år efter vores kunde har overtaget ejendommen og som følge af hendes ombygning.

Der er endvidere ikke sket en bygningsskade. Forholdet vedrører alene kloakafløbet ude på vores kundes grund. Idet der ikke er sket en bygningsskade, ved vores kundes overtagelse af ejendommen, eller i umiddelbart forbindelse hermed, er forholdet heller ikke af denne grund dækket af ejerskifteforsikringen (køberforsikringen).

Udvidet køberforsikring
Forsikringen er udvidet til at dække forhold uden for bygningen. Det fremgår af vilkårene side 7 og punkt 20 B, hvad der skal til, for at et forhold kan være dækket af den udvidede forsikring.
…
Forholdet er som tidligere oplyst opstået efter vores kunde har overtaget ejendommen og skyldes, at vores kunde i forbindelse med hendes ombygning af ejendommen har fået tilsluttet wc og brus til et eksisterende kloakafløb, som alene har været anvendt som afløb fra bryggers og køkken.

Afløbet har fungeret inden ombygningen og har kunnet bortlede spildvandet fra bryggerset og køkkenet.

Forholdet er ikke ulovligt
Det fremgår af den lovgivning, der var gældende ved husets opførelse, at kloakledninger, der fører spildvand, skal som regel have et fald på mindst 15 promille.10 cm ledninger med ringe spildevandstilførsel bør dog, hvor højdeforholdene tillader det, ikke have mindre fald end 20 promille. Kopi af loven vedlægges. Det er noteret under stk. 13 a.

Af lovgivningen kan man se, at der ikke er et mindstekrav til faldet på kloakledningen. Lovgivningen kommer alene med en anbefaling til udførelsesmåden.

Idet afløbet har kunnet bortlede spildvandet, inden der er tilsluttet wc og brus, har afløbet været lovligt på det tidspunkt, hvor huset blev opført i 1968.

Det er en betingelse for dækning over forsikringen, at forholdet har været tilstede ved overtagelse af ejendommen og forholdet har været ulovligt, jf. gældende byggelovgivning på udførelsestidspunktet.

Ved vores kundes overtagelse af ejendommen, har kloakafløbet fungeret, ligesom det har været lovligt. Vi skal derfor beklage at måtte fastholde, at forholdet ikke er dækket af den udvidede forsikring.

Vi har tilbudt at erstatte en ny rørføring med fradrag for slid og ælde
Uanset at forholdet ikke er dækket af den udvidede køberforsikring, har vi tilbudt at erstatte en ny rørføring, så kloakafløbet vil komme til at fungere.

Det har vi gjort som kulance og for at være imødekommende over for vores kunde, så hun kan få en slutning på sagen, og få løst hendes problem.

Skadekonsulent H.S. og vores tekniske afdeling har vurderet, at en udskiftning af rørføringen, så kloakafløbet vil komme til at fungere, kan udføres for max 40.000 kr. + moms = 50.000 kr.

De teknikere, der har medvirket ved tv-inspektionen og gennemset optagelserne i kloakrørene kan se, at de gamle betonrør er korroderede og nedslidte.

På den baggrund vurderes det, af kloakken på grund af slid og ælde er forringet med mindst 60 %.

Det fremgår af vilkårenes punkt 7 afsnit 5 at 'Er det beskadigede på grund af slid og ælde forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse'.

Vi kan derfor til fuld og endelig afgørelse af sagen tilbyde at betale 40 % af 50.000 kr. = 20.000 kr.

Der skal fra beløbet fratrækkes selvrisiko 10.000 kr.

Vi vil derfor kunne udbetale 20.000 kr. minus 10.000 kr. = 10.000 kroner til vores kunde, under forudsætning af, at vi modtager, hendes skriftlige accept og dokumentation for, at forholdet er blevet udbedret.

Hvis ikke vores kunde kan acceptere tilbudet, har vi oplyst, at vi ikke ønsker at være bundet af det. Det er givet uden præjudice, og vil bortfalde, hvis ikke vores kunde ønsker at tage imod tilbudet. I så fald vil vi holde os til vilkårene for forsikringen.

Vores kunde har ikke ønsket at tage imod tilbudet, hvorfor det er bortfaldet.

Vi skal dog være indforstået med, at tilbudet fortsat er gældende, hvis vores kunde nu i forbindelse med jeres behandling ønsker at tage imod det.

Ved accept af tilbudet, skal vi bede om en kopi af købsaftalen."

Herefter har klagerens advokat i skrivelse af 23/1 2009 til nævnet anført:

"Angående det af Topdanmark anførte om, at det er en betingelse, at der er sket skade på bygningen, som følge af udsivning fra skjulte installationer i huset eller fra stikledninger, gør jeg opmærksom på, at det i forsikringsvilkårene er angivet, at der ved skade på udvendige stikledninger forstås funktionsforstyrrelser som følge af brud, rødder, forskudte samlinger eller åbne samlinger, hvilket der er tale om her.

Det er noteret, at Topdanmark har tilbudt at dække udgifterne til udbedring af den del af samlingen, hvor der er konstateret brud. Det må imidlertid fastholdes, at min klients kloakproblemer tillige skyldes de mange rørforskydninger samt kraftig lunke.

Jeg skal atter gøre opmærksom på udtalelserne fra henholdsvis L.J. A/S TV Inspektion og L. Maskinstation, som begge har udtalt at min klients kloakproblemer skyldes rørforskydninger, og at problemerne tillige ville være til stede såfremt kloakledningen havde haft korrekt fald.

Med hensyn til fald skal det ligeledes bemærkes, at i forbindelse med min klients overtagelse af huset blev der udarbejdet sundhedsattest, hvoraf det fremgår, at kloak- og/eller stikledninger har været udskiftet siden husets opførsel. Datoen herfor er imidlertid ikke anført, men det kan dog konkluderes, at Topdanmarks forudsætning om at alle installationer vedr. kloak og stikledninger var lovlige/uændret efter opførelsen af ejendommen og frem til min klients overtagelse i 2003 ikke er korrekt.

Det skal bemærkes, at kloakken ikke har været berørt af min klient i den tid hun har været ejer af huset.

Det er korrekt, at min klient har fået renoveret et badeværelse, og at den pågældende håndværker ulovligt tilsluttede toilettet til en kloak/brønd (sandfangsbrønd), der ikke var beregnet hertil. Denne installation er imidlertid blevet udbedret, således, at denne nu er lovlig. Min klients kloakproblemer skyldes, som tidligere nævnt, kloakledningens dårlige stand.

Det er i øvrigt væsentligt, at bemærke, at Topdanmark, da min klient første gang anmeldte skaden, uden forudgående aftale med min klient, forgæves forsøgte at udbedre problemet.

At min klients kloakproblemer først er opstået efter renoveringen af badeværelset er ikke ensbetydende med, at manglerne ved kloakledninger ikke har været til stede på et tidligere tidspunkt, men er alene det tidspunkt, hvor manglerne bliver opdaget."

Selskabet har ved skrivelse af 5/2 2009 til nævnet på ny fastholdt afgørelserne vedrørende både hus- og ejerskifteforsikringen. Af selskabets skrivelse fremgår bl.a.:

"Advokat H.R. henviser til, at der i sundhedsattesten er oplyst, at kloak- og/eller stikledninger skulle være udskiftet. Der er ikke i sundhedsattesten oplyst, hvilke installationer der skulle være skiftet, og hvornår det skulle være udført.

Selskabets skadekonsulent H.S.L. oplyser, at rørføringen er af beton. Der er intet der tyder på, at denne rørføring har været skiftet siden husets opførelse.

Hvis klager kan sandsynliggøre, at forholdet har været ulovligt på udførelsestidspunktet eller funktionaliteten ikke har været i orden, er hun velkommen til at sende det til os til vurdering.

Vi vil så også bede klager sende os dokumentation for, at den tilbudte kulanceerstatning ikke er tilstrækkelig til at dække den lidte skades dækning (FAL §39 og vilkårenes pkt 7, afsnit 5), ligesom vi skal bede om en kopi af købsaftalen.

Hvis ovennævnte fremsendes til selskabet, vil vi over ejerskifteforsikringen være indstillet på at vurdere forholdet igen."

I skrivelse af 16/2 2009 fra klagerens advokat til nævnet hedder det:

"Det er korrekt, jf. kopi af sundhedsattesten - vedlagt af Topdanmark, at det ikke er angivet hvilke kloakledninger og/eller stikledninger, der har været skiftet, og ligeledes hvornår. Imidlertid har Topdanmark siden min klients køb af ejendommen været i besiddelse af sundhedsattesten, og har netop brugt denne med henblik på udfærdigelses af diverse forsikringer samt forsikringstilbud, hvorfor det er bemærkelsesværdigt at Topdanmark nu drager tvivl om dens indhold.

Omkring bevismulighederne for kloakkens oprindelige lovlighed herunder hvilke kloakledninger og/eller stikledninger der er udskiftet, er det for min klient et problem, at Topdanmark, uden aftale, har forsøgt udbedring af kloakken.

Min klient kan som følge af Topdanmarks forsøg på udbedring vanskeligt ved at dokumentere, at forholdet har været ulovligt på udførelsestidspunktet/tidspunktet for overtagelsen af ejendommen samt kloakkens funktionalitet, idet der af håndværkstaksator, C.A.L. ved fir-

maet H.F.L. A/S blev bortfjernet diverse rester af udskiftet kloak. Topdanmarks forsøg på udbedring blev foretaget efter VVS-firmaet H.N. & Søn havde forsøgt udbedring af det af dem udførte arbejde omkring tilslutning af toilet, jf. min skrivelse af 23. januar d.å. En medarbejder fra H.F.L. A/S konstaterede, at denne udbedring var ulovlig, hvilket imidlertid ikke længere kan dokumenteres. Det fremgår imidlertid af kendelse fra Håndværkets Ankenævn, at denne udbedring skulle have gjort forholdet omkring installation af toilet lovlig."

Af selskabets skrivelse af 27/2 2009 til nævnet fremgår bl.a.:

"**Svar vedrørende Husforsikring - skadenr. …**
Selskabet har igen gennemgået sagen, og vil i den forbindelse henvise til vores tidligere brev fra den 31. oktober 2008. Her fremgår det, at selskabet har betalt for den mindre vandskade i køkkenet, som skete i forbindelse med spulingen/tv-inspektionen. Det fremgår af side 3 i brevet.

Med andre ord er den mindre vandskade sket i forbindelse med selve undersøgelsen af skadeårsagen, og kan ikke henføres til den vilkårsmæssige dækningsbetingelse under rørforsikringen.

Under gennemgangen af sagen har vi konstateret, at vi alligevel ikke har udbetalt beløbet til klager, hvilket skyldes, at vi har noteret at vi afventede klagers tilbagemelding omkring beløbet.

Vi har nu udbetalt beløbet incl. renter, og har derfor sendt 2.276,59 kr. til klager i særskilt checkforsendelse.

Herudover fastholder vi afgørelsen, og har ikke yderligere bemærkninger udover indholdet i vores tidligere breve.

Svar vedrørende ejerskifteskade - …
Det fremgår af kendelsen fra Håndværkets Ankenævn, at problemet opstår i forbindelse med at klager har fået tilsluttet toilet til en kloak/brønd. Den er ikke egnet til toiletaffald, men kun til afløbsvand fra vaskemaskine og køkkenvask. Det fremgår også af klagen, at der ikke var problemer med toiletafløbet (der hvor toilettet var monteret) ved overtagelse af ejendommen.

Af ankenævnets udtalelse kan man se, at der ikke har været funktionsproblemer før klager har fået foretaget ombygningen. Med andre ord har problemerne altså ikke været tilstede på overtagelsesdagen.

Det fremgår også at kloakledningen er af ældre dato, og i dårlig stand. Udskiftning af afløbsledning er vurderet til at koste ca. 31.500 kr. inkl. moms.

Der var ikke vedlagt købsaftale m.m. ved advokatens brev
Der var ikke med advokatens brev vedlagt kopi af købsaftalen ligesom der ikke var vedlagt dokumenter eller andre bilag, der sandsynliggør, at den tilbudte kulanceerstatning ikke er tilstrækkelig til at dække den lidte skades dækning (FAL §39 og vilkårenes pkt. 7, afsnit 5).

Der har ikke været funktionssvigt, og forhold har ikke været ulovligt
E$_j$erskifteforsikringen dækker - jf. vilkårenes pkt. 4A og 4B - skader/ skadericisi, som var tilstede da sikrede overtog ejendommen.

Klager har overtaget ejendommen den 1. februar 2003, og forholdet bliver først anmeldt til ejerskifteforsikringen den 13. marts 2006.

Som tidligere nævnt har kloakafløbet funget ved klagers overtagelse ligesom det har været lovligt. Vi skal derfor allerede af denne grund beklage at måtte fastholde, at forholdet ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

…

Oplysninger i Sundhedsattesten

Selskabet har noteret sig advokat H.R.'s henvisning til oplysningerne i Sundhedsattesten. Vi har dog svært ved at se, at klager med oplysningerne i Sundhedsattesten kan have fået den opfattelse, at alle husets kloak- og stikledninger er udskiftet.

Sælger har haft huset i 35 år (fremgår af tilstandsrapporten). I særlige kvaliteter ved boligen er ikke oplyst, at kloak- og stikledninger er udskiftet. Se side 7 i Sundhedsattesten. I attestens pkt. 9.6. fremgår:

'Har kloak- og/eller stikledning været skiftet?'. Der er sat x i ja. - Hvis ja i pkt. 9.6, hvornår? Ikke oplyst.'

Der kan være kloak- og/eller stikledninger på ejendommen, der er skiftet. Det er dog ikke det afløb, som der her er tale om, hvilket fremgår af oplysningerne i kendelsen fra Håndværkets Ankenævn og det af vores skadekonsulents konstaterede i forbindelse med sagens behandling og besigtigelse."

I skrivelse af 2/4 2009 fra klagerens advokat til nævnet hedder det bl.a.:

"**Svar vedr. Husforsikring, skade nr.: …**

Den omtalte vandskade i min klients køkken (ødelagt vaskeskab i køkkenet) er ikke opstået i forbindelse med en spuling, men derimod opstået i forbindelse med opstående/tilbagegående kloakvand på grund af pres fra afløb/kloak fra badeværelset og efter køkkenafløb/kloak.

Denne skade er aldrig blevet udbedret, idet forholdende omkring afløb/kloak ikke er funktionsdygtige. Skaden risikerer derved at opstå på ny grundet yderligere opstående/tilbagegående kloakvand.

Som tidligere nævnt er der i den forbindelse heller ikke undersøgt hvorvidt der er skade bag fodspark, idet en sådan skade alene kan konstateres ved afmontering af skade. En sådan undersøgelse vil tillige først være relevant, når kloakproblemerne er udbedret, og risikoen for samme skade derved er minimeret/fjernet.

Min klient har først i uge 10 d.å. modtaget en check fra Topdanmark til dækning af omkostninger til det ødelagte vaskeskab.

Svar vedr. ejerskifteskade …

Det bestrides, at Topdanmark med sikkerhed kan anføre, at der ikke har været funktionsproblemer før min klients overtagelse af ejendommen eller før ombygningen, idet problemet med overvejende sandsynlighed må antages skyldes diverse lunker samt forskydninger på rørledningen.

For så vidt angår sagen ved Håndværkets Ankenævn skal det bemærkes, at den ved Håndværkets Ankenævn uvillige sagkyndige VVS-installatør L.M., O. ikke på noget tidspunkt har besigtiget kloakken eller afløbet, herunder udført spulinger samt kamerainspektioner.

Tilbud af rørføring/klager har fået dækket tab
Min klient kan ikke acceptere det af Topdanmark fremsatte tilbud på kr. 10.000 til fuld og endelig afgørelse af problemet, herunder fradraget af selvrisiko, i alt kr. 10.000.

Det skal hertil atter bemærkes, jf. mine tidligere skrivelser, at Topdanmark uden samtykke fra min klient forgæves har forsøgt at udbedre kloakproblemet, samt at selve forholdet omkring tilslutning af toilet er udbedret/lovliggjort, jf. Håndværkets Ankenævns afgørelse herom.

Der skal af denne grund ikke ske fradrag af for slid og ælde samt betaling af selvrisiko.

Det bestrides i øvrigt, at de fundne manglers art, lunker samt forskydninger, kan berettige et fradrag for slid og ælde, og at et fradrag under alle omstændigheder skal fastsættes til væsentligt under de af Topdanmark angivne 40 %."

Efterfølgende har selskabet i skrivelse af 22/4 2009 til nævnet anført:

"**Svar vedrørende Husforsikring - skadenr. …**
Selskabets skadekonsulent afviser, at der er tale om årsagssammenhæng med kloakproblemerne og den omtalte vandskade i køkkenet. Det er hans helt klare overbevisning, at vandskaden er sket i forbindelse med de 2 undersøgelser, der blev iværksat efter skadens afvisning i 2005 efter klagers vvsreparatør havde udført kloakarbejdet.

Det er korrekt, at Topdanmark har betalt for nævnte vandskade, men som tidligere oplyst skete det alene af hensyn til klager, og for at få denne del af sagen afsluttet.

Selskabet fastholder, at afgørelsen er i overensstemmelse med de gældende vilkår på skadetidspunktet, og selskabet alene er indforstået med at betale erstatning for den del af strækningen, hvor der er konstateret brud.

I øvrigt skal vi henlede opmærksomheden til kendelsen fra Håndværkets Ankenævn, og hvor det blandt andet fremgår, at der er tale om en 'ældre kloak i dårlig stand'.

Klager har bevisbyrden
I henhold til gældende ret påhviler det forsikringstageren at dokumentere dels, at der er sket en dækningsberettiget skadeårsag, og dels skadens omfang. Selskabet finder ikke, at klager har dokumenteret at hun har krav på erstatning udover, hvad selskabet allerede har tilbudt at betale. Derfor må vi fastholde, at vi ikke over husforsikringen kan betale yderligere i erstatning.
…
Svar vedrørende Ejerskifteforsikringen - Skadenr. …
Klager har overtaget ejendommen den 1. februar 2003, og forholdet bliver anmeldt til ejerskifteforsikringen ved klagers anmeldelse fra den 13. marts 2006.

Følgende er oplyst i skadeanmeldelsen: 'Efter ombygning og indlæggelse af fjernvarme på min ejendom, har jeg haft problemer med afløb på grund af fejlinstallation af afløb til kloak'.

I udtalelsen i kendelsen fra Håndværkets Ankenævn er noteret: 'Forklaringen på, at ledningen hidtil har fungeret fint med afløb fra bryggerset, bunder efter al sandsynlighed i, at der har været en meget mindre mængde vand, der skulle transporteres væk'.

Klager har ikke ved overtagelse af ejendommen kontaktet selskabet for at anmelde funktionsproblemer.

Ud fra klagers oplysninger i forbindelse med anmeldelse af skaden, udtalelsen i kendelsen fra Håndværkets Ankenævn samt det forhold, at der først sker anmeldelse mere end 3 år efter klager har overtaget ejendommen sandsynliggør, at forholdet ikke har været til stede ved klagers overtagelse af ejendommen.

Ejerskifteforsikringen dækker i følge vilkårenes pkt. 4 A og 4 B, skader/ skadericisi, som var til stede da sikrede overtog ejendommen.

Da forholdet er opstået flere år efter at klager har overtaget ejendommen, og som følge af hendes ombygning, må vi fastholde at forholdet ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.
…
Forholdet er opstået efter klager har overtaget ejendommen
Selskabet kan ikke tilbyde at erstatte yderligere udgift til udbedring af forholdet, og vi finder at have været meget imødekommende overfor klager ved at tilbyde en kulanceerstatning.

Erstatningen, som selskabet har tilbudt er en ny rørføring, så kloakafløbet kommer til at fungere. I erstatningen er foretaget fradrag for slid og ælde jf. de gældende vilkår for ejerskifteforsikringen.

Selskabet kan ikke udbetale yderligere erstatning over ejerskifteforsikringen, ligesom der ikke kan ses bort fra den gældende selvrisiko på ejerskifteforsikringen.

Hvis der har været fejl ved det arbejde som klagers vvsreparatør har udført efter klagers overtagelse af ejendommen, må vi gøre opmærksom på, at et sådan forhold ikke kan dækkes over ejerskifteforsikringen.

Det er klager, der har bevisbyrden jf. FAL §22
Vi kan af advokat H.R.'s brev til Ankenævnet se, at han ikke finder selskabet i tilstrækkelig grad har sandsynliggjort, at forholdet ikke har været til stede ved klagers overtagelse af ejendommen, og den tilbudte erstatning er tilstrækkelig.

For en god ordens skyld gør vi opmærksom på, at det jf. FAL's §22 fremgår, at det er klager der har bevisbyrden for rigtigheden af det krav, hun gør gældende over for selskabet."

Klagerens advokat har herefter i skrivelse af 15/5 2009 til nævnet bl.a. anført:

"Det bestrides, at der ikke skulle være årsagssammenhæng mellem min klients kloakproblemer og vandskaden i køkkenet.

Vedrørende det anførte om, at det af kendelsen fra Håndværkets Ankenævn fremgår, at der er tale om 'en ældre kloak i dårlig stand' skal det gøres opmærksomt på, at min klient var til stede under Håndværkets Ankenævn uvillige sagkyndiges undersøgelse, og har oplyst, at den uvillige sagkyndige ikke medbragte materiel til brug for vurderingen kloakken/afløbet og i øvrigt ikke løftede dækselet for en besigtigelse af brønden.

Med hensyn til det anførte om, at det, grundet anmeldelsen først skete 3 år efter min klients overtagelse af ejendommen, må formodes, at skaden ikke var til stede på tidspunktet for overtagelsen, kan dette ikke anses for en korrekt formodning. Som tidligere anført var der tale om en skjult fejl/skade, som først - og alene blev opdaget - ved min klients etablering af nyt toilet.

Det skal hertil atter bemærkes, at forholdene herom er udbedret og lovliggjort, jf. Håndværkets Ankenævns afgørelse og de øvrige tidligere bemærkninger herom.

Min klient har løftet dennes bevisbyrde for dokumentation af, at der er sket en dækningsberettiget skade. Jeg henviser her til de i sagen tidligere fremlagte bilag, og i øvrigt til de undersøgelser der er blevet foretaget af kloaksystemet.
…
Topdanmark har vedlagt de gældende betingelser for tidspunktet for anmeldelsen. Jeg vedlægger i den forbindelse 'ny side 19 til vilkår for hus - rørforsikringen' af april 2006. Det fremgår af sagsfremstillingen at min klient i maj 2005 overfor Topdanmark gjorde opmærksom på, at der muligvis var problem med rørene. Min klient oplyser derefter fejlen fra VVS-firmaet og sagen sættes i bero. Først i februar 2007 bliver forholdene anmeldt overfor Topdanmark, hvorfor betingelserne i det fremsendte bilag er gældende, og skal tages i betragtning ved Ankenævnets afgørelse."

Selskabet har i skrivelse af 3/6 2009 til nævnet bl.a. bemærket:

"**Svar vedrørende husforsikring - skadenr. …**
Over husforsikringen har vi ingen yderligere bemærkninger omkring selve forsikringsdækningen for skaden, og fastholder vores afgørelse.

Desuden fastholder selskabet, at skaden er korrekt afgjort i overensstemmelse med de vilkår der var gældende på det tidspunkt, hvor forholdet 1. gang anmeldes til Topdanmark, nemlig maj 2005.

Som tidligere oplyst anmelder klager telefonisk til selskabet den 25. maj 2005, at der var noget galt med kloakken, og afløbet på badeværelset fungerede dårligt. Den 15. august 2005 ringer klager igen og oplyser, at der ikke er konstateret brud, men der derimod er tale om en fejl fra hendes vvsmands side, idet han havde monteret toilet til afløb, som skulle bruges til vaske- og opvaskemaskine.

Da der ikke kunne konstateres en dækningsberettiget rørskade, blev sagen overgivet til vores afdeling for ejerskifteskade, hvor klager efterfølgende beder om at få sagen sat i bero, da der er anket til Håndværkets Ankenævn.

Desuden gør vi opmærksom på, at det i kendelsen fra Håndværkets Ankenævn blandt andet fremgår, at arbejdet er udført i 2004, og der allerede kort tid efter var problemer med afløbet.

Selskabet må derfor helt klart afvise advokat H.R.'s påstand om, at forholdet først bliver anmeldt til Topdanmark i februar 2007.

Med hensyn til det fremsendte bilag vedrørende forbedring af vilkårene for rørforsikringen, kan vi oplyse, at selskabet i slutningen af april 2006 sendte breve ud til vores husforsikringskunder med oplysning om en bedre dækning for rørforsikringen.

Vi vedlægger kopi af det brev, som blev sendt til vores kunder, og hvor det fremgår, at forbedringen gælder fremover. Advokat H.R.'s opfattelse af, at de i 2005 anmeldte kloakproblemer skal behandles efter betingelserne som nævnt i selskabers orienteringsbrev fra april 2006 må således bero på en misforståelse.

Svar vedrørende Ejerskifteforsikringen - Skadenr. …
Idet vi i det hele må henvise til indholdet i vores breve til Ankenævnet fra den 20. april 2009, 27. februar 2009, 5. februar 2009 og 21. oktober 2008 fastholder vi vores afgørelse, og sagen indstilles til nævnets afgørelse."

Efterfølgende er klagerens advokat fremkommet med yderligere bemærkninger i skrivelse af 18/6 2009 til nævnet.

Af de forsikringsbetingelser, der var gældende for husforsikringen indtil april 2006, fremgår bl.a.:

"**Rørforsikring**
…
24 Hvilke skader er dækket
A Forsikringen dækker direkte skader på bygningen ved udsivning fra skjulte installationer i huset eller fra stikledninger til gas-, vand-, varme- eller afløbsinstallationer mellem huset og hovedledningen, herunder ledninger mellem flere bygninger på samme grund.
…
Forsikringen dækker også reparation af den utæthed, der er årsag til udsivningen.
…
29 Udgifter til redning og flytning samt huslejetab
A I forbindelse med en skade, der er dækket af forsikringen, betales udover erstatningen for bygningen
…
B Hvis der ikke er indboforsikring, betales rimelige og nødvendige
1. udgifter til ud- og indflytning af sikredes indbo samt opmagasinering af dette i indtil 1 år.
2. merudgifter ved fraflytning af egen privatbolig i indtil 1 år."

Af de forsikringsbetingelser, der har været gældende for husforsikringen siden april 2006, fremgår bl.a.:

"**Rørforsikringen**
23 Skjulte rør og stikledninger
…
B Udvendige stikledninger
Forsikringen dækker skade konstateret i forsikringstiden på de udvendige stikledninger til gas-, vand-, varme- eller afløbsinstallationer mellem huset og hovedledningen, herunder ledninger mellem flere bygninger på samme grund. Det er en forudsætning, at forsikringstageren har vedligeholdelsen.
Ved skade forstås at der skal være funktionsforstyrrelser som følge af brud, rødder, forskudte samlinger eller åbne samlinger. Forsikringen dækker også nødvendige udgifter til sporing af skaden samt omkostninger til udbedring og istandsættelse efter skaden."

Af de for forsikringsbetingelser, der gælder for ejerskifteforsikringen, fremgår bl.a.:

"**4 Hvilke skader dækker forsikringen**
A Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.

B Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
…
7 Erstatningsopgørelse
A Erstatningen beregnes som nyværdierstatning.
Er det beskadigede på grund af slid og ælde forringet med mere end 30% i forhold til nyværdien, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse.
…
Udvidet dækning
Vilkårenes punkt 1 til 19 gælder tillige for den udvidede dækning.
…
20 Forsikringen er udvidet til at dække
…
B Forsikringen dækker udbedring af installationers manglende funktionsdygtighed, herunder kloak- og stikledninger, hvis det kan konstateres, at installationerne ikke virker samt ulovlige kloak- og stikledninger på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af parternes indlæg og de fremlagte bilag, herunder bl.a. kendelse af 23/6 2006 fra Håndværkets Ankenævn og tv-inspektionsrapport dateret 24/4 2007 udtaler nævnet:

Ad husforsikringen

Nævnet finder ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afgjort sagen efter de forsikringsbetingelser, der var gældende i 2005.

Nævnet finder det ikke godtgjort, at der er konstateret en dækningsberettigende skade. På det foreliggende grundlag kan nævnet derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Ad ejerskifteforsikringen

Efter det oplyste finder nævnet det ikke godtgjort, at der er konstateret et forhold, der er omfattet af hverken basisdækningen eller den udvidede dækning.

Selskabet har desuagtet tilbudt klageren en kulancemæssig erstatning, som er afslået og dermed bortfaldet.

Herefter, og idet det af klagerens advokat i øvrigt anførte ikke findes at kunne føre til et andet resultat,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen