827/09

Den 21. september 2009 blev i sag nr. 75.422:

xxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har udvidet ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde dækning til lovliggørelse af kloakforhold.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at det ikke af klageren er dokumenteret, at forholdet var ulovligt ved opførelsen af kloakforholdene.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1884, samt at klageren erhvervede ejendommen pr. 30/1 2004 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 3/6 2003.

Klagerens kommune anførte i skrivelse af 27/11 2006 til klageren:

> "H. Kommune har besigtiget spildevandsforholdene på Deres ejendom. Det viste sig, at regnvand og spildevand fra kælderen afledes direkte til dræn koblet på den rørlagte F.grøften.
>
> H. Kommune har fælleskloakeret det område, som Deres ejendom ligger i. Der er tilslutningspligt for ejendomme, når stikledning er ført frem til grundgrænsen, jf. miljøbeskyttelseslovens § 28, stk. 4. H. Kommune afgør, hvornår den fysiske tilslutning skal være gennemført. H. Kommunes afgørelse kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed.
>
> På ovennævnte baggrund påbyder H. Kommune Dem hermed at tilslutte al regnvand og spildevand fra Deres ejendom til det offentlige kloaksystem inden den 1. april 2007.
>
> Dette arbejde skal udføres af en autoriseret kloakmester."

Klageren anmeldte dette forhold til selskabet ved skrivelse af 29/11 2006, hvorefter selskabets skadekonsulent den 21/12 2006 besigtigede ejendommen. Af skadekonsulentrapporten fremgår:

"**Anmeldte skader**
Kommunalt påbud om at ejendommens spildevand fra gulvafløb i kælder, samt regnvand skal tilsluttes det kommunale afløbssystem.

Vurdering af de anmeldte skader
Kunden kontakter kommunen i forbindelse med, at gulvafløbene i kælderen ikke fungerer korrekt. Der er tale om 3 gulvafløb, 2 i kælderrummet og 1 i trapperummet.

I forlængelse af kommunens besøg, fremsendes der påbud om tilslutning af spildevand, for de 3 gulvafløb, samt regnvand fra bygningerne og befæstede arealer, blandt andet tidligere møddingsplads, med afløb via brønd.

Problemet er, at kommunen har fælleskloakeret området, som ejendommen ligger på, og i den forbindelse er der udstedt påbud om tilslutning hertil, inden den 1. april 2007 …"

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 24/1 2007 til klageren:

"Jeg skriver til dig, fordi vi har modtaget skadekonsulentens oplysninger om besigtigelsen. Sammen med brevet vedlægger jeg en kopi af skadekonsulentens rapport.

Forsikringen dækker desværre ikke den anmeldte skade.

Her får du en forklaring på vores afslag
Forsikringen dækker desværre ikke den anmeldte skade, da der hverken er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand eller en ulovlig bygningsindretning.

Skadekonsulenten har i forbindelse med besigtigelsen bemærket, at der er tale om den oprindelige afløbsinstallation, både indvendigt og udvendigt, og at der i forbindelse hermed forefindes en spildevandsinstallation fra boligen, som er tilsluttet den kommunale fælleskloak men ikke tilsluttet frem til grundgrænsen.

Der er tale om et hus fra 1884. Skadekonsulenten har ikke konstateret forhold, der er udover, hvad man må forvente i et hus af den alder.

Der er derfor ikke tale om et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand, se vilkårenes punkt 4B nedenfor.

Skadekonsulenten oplyser, at der heller ikke er tale om en ulovlig installation i bygningen, da afløbsinstallationen på opførelsestidspunktet var lovligt udført, se vilkårenes punkt 20A nedenfor."

Klageren anførte i skrivelse af 26/2 2007 til kommunen:

"Jeg er på nuværende tidspunkt i dialog med mit forsikringsselskab Topdanmark. Topdanmark og jeg er uenige om hvorvidt forholdet skal udbedres af Topdanmark over ejerskifteforsikringen.

Umiddelbart går uenigheden på, om kloakeringsforholdene er af den oprindelige installation tilbage i 1884. Idet der er foretaget, hvad jeg er vidende om, mindst 3 ændringer af de eksisterende kloakforhold, vil jeg påstå, at det ikke er de oprindelige kloakforhold der er på min matrikel.

Du bedes venligst fremsende dokumentation for ændringer i kloakforholdene på min matrikel. Der udover bedes du venligst fremsende dokumentation for de tilsyn som H. Kommune har gennemført på min matrikel i forbindelse med kloakarbejderne.

Du skriver i dit brev, at der er tilslutningspligt ifølge miljøbeskyttelsesloven. Du bedes venligt i den forbindelse oplyse hvilket år denne tilslutningspligt har været gældende fra. Derudover bedes du oplyse hvordan de tidligere ejere af ejendommen er blevet gjort bekendt med denne tilslutningspligt.

Du skriver, at forholdene skal være udbedret senest den 1. april 2007.
Idet der som beskrevet ikke er enighed om ejerskabet for etablering af tilslutningen til offentlig kloak, beder jeg venligst om udsættelse indtil sagen er afsluttet."

Klagerens kommune anførte i skrivelse af 14/3 2007 til klageren:

"Miljøbeskyttelsesloven trådte i kraft i 1974, og før den tid var kloakforhold reguleret af landvæsenskommissionskendelser. Dengang området blev kloakeret var der tilslutningspligt.

I forbindelse med kloakering af området i 1960'erne har alle huse via landvæsenskommissionskendelser fået påbud om tilslutning af alt spildevand herunder regnvand.

H. kommunes byggesager er scannet og findes derfor digitalt. De er velkommen til at se sagen igennem enten ved at besøge Byg- og Beredsskabssektionen i … eller hjemmefra via computer på H. Kommunes hjemmeside www… 'hvis du skal bygge' og byggesagsarkiv og offentlig adgang.

Jeg kan ikke umiddelbart se de 3 ændringer af kloakforhold ud fra byggesagsarkivet, som De beskriver i Deres brev.

I byggetilladelsen fra 1969 står at kloakarbejdet skal udføres af en autoriseret kloakmester fra Ha. Sogn, da ejendommen dengang hørte hjemme i Ha. Kommune. Det kan være De kan finde frem til ham.

Forholdene er ikke lovlige og påbuddet er stadig gældende."

Klageren har ved skrivelse af 11/1 2009 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det anmeldte forhold er dækningsberettigende. Klageren har til støtte herfor anført:

"**Indledning**

Vi erhvervede vores bolig den 1. februar 2004. Boligen er en bondegård opført i 1884. Boligen har et beboeligt areal på 179 m, kælder på ca. 9 m² og et grundareal på 2550 m². Vores bolig anvendes til beboelse.
Ved køb af ejendommen har vi tegnet en ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos Topdanmark Forsikring A/S, forsikringsnummer …053.

Problemstilling
Medio - ultimo 2006 oplevede vi, at vandgennemtrængningen til kælder havde vanskeligt ved at forsvinde fra afløb i kældergulv. Jeg undersøgte kloakforholdene, og det viste sig, at afløb fra kælder var tilsluttet markdræn. Yderligere undersøgelser viste, at markdrænet ikke var funktionsdygtigt. Markdrænet har formodentligt i tidernes morgen hørt under gårdens matrikel. I forbindelse med H. Kommunes udbygning af '…byen" erhvervede H. Kommune de omkringliggende marker. Dette skete før vores køb af boligen. Markdræn lå på daværende tidspunkt således på H. Kommunes jorder.

Jeg henvendte mig til H. Kommune for at få markdrænet efterset og gjort funktionsdygtigt.

H. Kommune besigtigede forholdene og kunne efterfølgende ligeledes konstaterer, at kælderafløb var tilsluttet markdræn. Derudover konstaterede H. Kommune yderligere, at regnvandsafledning og vand fra pladser heller ikke var ført til offentlig kloak. H. Kommune oplyser ved brev dateret den 27. november 2007 (bilag …), at i forbindelse med kloakering af området i 1960'erne blev daværende ejere pålagt tilslutning til offentlig kloak. H. Kommune påbyder mig herefter at tilslutte regnvand og afløb fra kælder til offentlig kloak.

Ved brev af den 26. februar 2007 (bilag …) henvender jeg mig igen til H. Kommune for uddybning. Af brev fra H. Kommune dateret den 14. marts 2007 (bilag …) fastholder H. Kommune, at forholdene er ulovlige, og påbuddet stadig er gældende.

Ved brev af den 29. november 2006 til Topdanmark (bilag …) henvender jeg mig til Topdanmark i det forholdet hidrører min ejerskifteforsikring.

Ved brev dateret den 24. januar 2007 fra Topdanmark (bilag …) giver Topdanmark mig ikke ret i min påstand og kan ikke tilbyde at dække omkostningerne i forbindelse med lovliggørelse af kloakforholdene. Topdanmark henholder sig til, at forholdene var lovlige, da kloakkerne var lovlige ved opførelsestidspunktet.

Ved brev fra mig af den 28. januar 2007 til Topdanmark (bilag …), fremsender jeg kommentarer til og beder om genbehandling af sagen.

Af brev fra Topdanmark dateret den 27. marts 2007 (bilag …) fastholder Topdanmark deres afgørelse.
Her fremgår det klart, at Topdanmark konstaterer, at der er tale om en ulovlig kloakinstallation, hvis H. Kommune har påbudt ejere af ejendommen tilslutning af spildevand før 1983. Dette er som beskrevet blevet påbudt i 1960'erne.
I samme brev oplyser Topdanmark mig mine muligheder for at klage til Ankenævn For Forsikring.

Ved brev fra mig af den 8. april 2007 (bilag …), beder jeg Topdanmark om svar på yderligere spørgsmål.

Ved brev fra Topdanmark dateret den 1. maj 2007, (bilag …), følger besvarelse fra Topdanmark.

Kloakhistorik
H. Kommune oplyser, at i 1960'erne har ejerne fået påbud om tilslutning af spildevand til offentlig kloak.
Siden 1960'erne har der været udført 3 kloakarbejder på ejendommen.

Spildevand fra badeværelse
I 1983 blev der udført kloakarbejder i forbindelse med tilslutning af spildevandsafløb fra badeværelse. Tegning vedlagt (bilag …), med H. Kommunes approbation, dateret den 15. november 1983.

Spildevand fra køkken og bryggers
Sælger har i deres tid i boligen udført ombygning og renovering af kloakker. Der er udført nyinstallation samt renovering af kloak i forbindelse med spildevandsafledning fra køkken og bryggers.

Spildevand fra køkken og bryggers
I april 2004 kunne jeg konstatere, at vand fra vaske i køkken og bryggers havde vanskeligt ved at trække. Foranlediget af Topdanmark blev kloakforholdene undersøgt af et autoriseret kloakfirma, som kunne konstatere, at spildevand fra køkken og bryggers var tilsluttet markdræn. Som ovenfor beskrevet har sælger ombygget og renoveret dele af kloakken i forbindelse med spildevand fra køkken og bryggers. Fra sælgers side foreligger der ingen ansøgning, ej heller approbation fra H. Kommune.

Jeg henvendte mig til Topdanmark for at få lovliggjort kloakforholdene.
Af brev fra Topdanmark dateret den 27. juli 2004 (bilag …) erstatter Topdanmark omkostningerne i forbindelse med lovliggørelse af kloakken. (…002)

Topdanmark har dækket omkostningerne i forbindelse med lovliggørelse af kloak fra køkken og bryggers i 2004 således, at spildevand ikke ledes til dræn men til offentlig kloak. Det undrer mig, at Topdanmark ikke dækker det omtalte nye forhold konstateret i 2006 trods det, at der er sammenfald mellem forholdene.

Sælgers oplysninger; Reference: Huseftersyn, Tilstandsrapport for ejendommen, LB nr. …530 (Bilag …)

I forbindelse med køb al ejendommen er jeg ikke af sælger blevet konfronteret med, at der skulle være ulovlige kloakker.

Tværtimod skrives der intet i sælgers eller den byggesagkyndiges oplysninger Derimod giver sælger udtryk for, at spildevand fra kælder er tilsluttet kloak ifølge nedenstående.

Sælger oplyser, at sælger har udført en total ombygning. (Bilag …)

I forbindelse med spørgsmålet: 'Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen?' svarer sælger: 'Ydervæg men aldrig mere end kloakkerne har kunnet tage vandet?" (bilag …)

Påstand
1. Idet der efter H. Kommunes oplysning om tilslutningspligt af spildevand til offentlig kloak, er udført flere ombygninger og renoveringer af kloakken, kan kloakken ikke kategoriseres til at være oprindelig.

2. Sælger har tilsidesat sin oplysningspligt, idet det må formodes, at sælger vidste, at der forelå et påbud fra H. Kommune.

3. Sælger har i tilstandsrapporten oplyst, at afløb i kælder er tilsluttet kloak. Oplysningen er misvisende og klart ufyldestgørende. Jeg har ikke haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

4. Sælger oplyser, at der er lavet en total ombygning. Her i blandt andet ombygning af badeværelse, køkken og bryggers. 3 rum hvor der stilles store krav til lovlige og godkendte kloakeringer. Jeg kan kun opfatte at kloakeringen også har været en del af den totale ombygning.

5. Der er af tre gange lavet ændringer af kloakkerne, ifølge påbud i 1960'erne om tilslutning af spildevand til offentlig kloak fra H. kommune. Derfor må kloakkerne anses for at være ulovlige. Trods det at de oprindelige kloakker var lovlige ved opførelsestidspunktet. Dette bekræftes som ovenfor beskrevet af Topdanmark."

Selskabet har ved skrivelse af 19/3 2009 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Vi har ved brev fra den 24. januar 2007 afvist det anmeldte forhold, da vi ikke fandt, at det udgjorde en skade eller ulovlighed i vilkårenes forstand, at ejendommen (ca. 3 år efter overtagelsen) skal tilsluttes offentlig kloak.

Sikrede retter herefter ny henvendelse og gør gældende, at der i 1983 i forbindelse med kloakering af toilet og badeværelse, skulle være sket tilslutning til den offentlige kloak for samtlige dele af kloakinstallationen.

Vi har vendt dette synspunkt med skadekonsulenten, der oplyser, at det ikke af sagen fremgår, at kommunen tilbage i 1983 skulle have stillet krav om, at hele ejendommens afløbssystem skulle sluttes til offentligt anlæg. Dette fremgår heller ikke at brevet fra kommunen.

Vi har derfor fastholdt afgørelsen.

Vi lægger vægt på, at det forhold at kommunen efter overtagelsen påbyder tilslutning til offentlig kloak ikke gør, at der er tale om et forhold der er omfattet af ulovlighedsdækningen, da kloakken ikke var ulovlig på udførelsestidspunktet, se vilkårenes pkt. 20B

Her kan I se, hvad der står i punkt 20B
'Forsikringen dækker udbedring af...ulovlige kloak- og stikledninger på opførelses- eller udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos kommunen' .

Da kloakken er den oprindelige, og allerede af denne årsag ikke var ulovlig på opførelsestidspunktet, har sikrede ikke løftet bevisbyrden for, at forholdet var ulovligt på opførelses- eller udførelsestidspunktet.

Forholdet var heller ikke til stede ved overtagelsen.
Der står i vilkårenes pkt. 4A, at *'Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringens udløb'.*

Under udvidet dækning fremgår, at *'Vilkårenes punkt 1 til 19 gælder tillige for den udvidede dækning'.*

Da ulovligheden ikke var til stede ved overtagelsen, er forholdet ikke dækket af forsikringen, se dertil AK 64.579, AK65.836 og AK 67.499.

Det kommunale påbud er i øvrigt afgivet knap 3 år efter overtagelsen, og kan derfor ikke føre til et andet resultat, se om forhold, der er lovlige på udførelsestidspunktet AK62.494."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**Udvidet dækning**
…
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:

Nævnet finder at kunne lægge til grund, at afløbsforholdene fra kælderen har været ulovlige før klagerens overtagelse af ejendommen, og at kommunen - hvis den havde kendt til forholdet - kunne have givet ejeren af ejendommen påbud om lovliggørelse af afløbsforholdene. Efter nævnets opfattelse adskiller nærværende forhold sig således ikke fra den i 2004 anmeldte skade vedrørende ulovlige afløbsforhold vedrørende køkken og bryggers, som selskabet har anerkendt. Nævnet finder derfor, at selskabet skal dække omkostningerne til lovliggørelse af afløbsforholdene fra kælderen.

Derfor

b e s t e m m e s :

_____

Selskabet, Topdanmark Forsikring A/S, skal anerkende, at udgifterne til lovliggørelse af kælderens afløbsforhold er dækningsberettigende.

J. Hermann