833/09

Den 14. december 2009 blev i sag nr. 75.608:

xxxxxx xxxxxxx
xxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte skader på den forsikrede ejendoms kloaksystem.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning bl.a. under henvisning til, at kloakproblemerne ikke var til stede på overtagelsestidspunktet.

Den omhandlede ejendom blev købt af klageren med den 1/5 2004 som overtagelsesdag. Købsprisen udgjorde 1,22 mio. kr. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 24/11 2003, hvoraf det bl.a. fremgår, at der er tale om et enfamilieshus opført i 1914. Af tilstandsrapporten fremgår endvidere bl.a. følgende:

"**Sælgers oplysninger om ejendommen**

…

		Ja	Nej	?
0.	**Generelle oplysninger**			
0.1	Hvor mange år har De boet i huset? **8 ½ år**			
…				
0.6	Er der problemer med opstigende kloakvand eller tilstoppede kloakker? Hvis ja, hvor?	☒	☐	☐

…

2. 75.608

9. Vådrum (badeværelse, toilet, bryggers)

9.1 Er der problemer med afløb? ☐ ☒ ☐
Hvis ja, hvilke?"

Af købsaftalen fremgår bl.a.:

"**14. Individuelle vilkår aftalt mellem køber og sælger, herunder evt. ændringer til standardvilkår**
…
Køber er bekendt med:
- at der foreligger påbud om forbedring af spildevandsrensningen i det åbne land.

Særlige bestemmelser:
- sælger etablerer for egen regning inden overtagelsen kloakanlæg efter forskrifterne/påbud fra … Kommune."

Den 17/9 2007 anmeldte klageren til selskabet, at kloakrørene ikke ligger rigtigt, og at hun derfor har "problemer med blokering og lugtforurening". Endvidere oplyste hun, at forholdet har betydning for bygningens brugbarhed, idet toilet og bad ikke kan bruges. Det fremgår ikke af anmeldelsen, hvornår forholdet blev konstateret.

Selskabets skadekonsulent besigtigede forholdet den 25/9 2007. På baggrund af sine observationer afviste konsulenten at yde forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klageren ved skrivelse af 2/10 2007. Af denne skrivelse fremgår bl.a.:

"Du har oplyst, at der efter overtagelse af ejendom har været problemer med, at kloakrør fra det oprindelige badeværelse stopper til.

Der har også været tilstoppede rør fra det nye badeværelse, som du har fået etableret efter overtagelse af ejendom.
Dette badeværelse er tilsluttet via gamle rør, som oprindeligt har afledt vand fra vaskemaskine.

Du har også oplyst, at der er gentagne lugtgener fra kloakken.

Siden overtagelse af ejendom i 2004, har der været foretaget spuling/rensning af kloakrør 4 gange, hvoraf de 2 gange har været inden for en periode på 14 dage i 2007. Den sidste spuling har været vedr. tilstopning af den ledning, hvor nyt badeværelse er tilsluttet.

Der er foretaget en tv-inspektion af kloakrør og heraf fremgår det, at der er en mindre lunke under det oprindelige badeværelse.

Ud fra ovenstående vurderer vi ikke, at der er en bygningsskade eller andet fysisk forhold, som nedsætter bygningens værdi væsentligt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Samtidig vurderer vi ikke, at der er forhold, som er ulovlige, ligesom vi ikke mener, at det er dokumenteret, at der har været forhold til stede ved overtagelse af ejendom, som kan betragtes som værende manglende funktionsdygtighed på kloakledning."

Klageren var utilfreds med afgørelsen, hvorfor hun rettede henvendelse til advokat, som den 14/8 2008 fremsendte skrivelse til selskabet. I denne skrivelse hedder det:

"Jeg er bekendt med Deres skrivelse af 02.10.2007 til min klient.

Min klient har søgt teknisk bistand hos entreprenørfa., … som overfor mig har oplyst,

at der er sten og flere lunker i kloakrøret under huset,
at der står vand i rørene,
at rørene ikke er samlet korrekt, og
at der derfor er risiko for et påbud om udbedring fra kommunens side.

Med hensyn til de udvendige kloakforhold har entreprenørfirmaet yderligere oplyst,

at spildevandet står for højt i tanken,
at sivestrengene er slammet til, og
at det biologiske sandfilter formentlig står fuldt af vand.

… kommune er allerede involveret i sidstnævnte forhold.

Det er åbenbart, at ejendommens afløb ikke er funktionsdygtige og ikke har været det i min klients ejertid, og at de konstaterede mangler må reducere min klients ejendoms værdi i væsentligt omfang.

Jeg skal således foranlediget anmode Dem bekræfte, at De dækker en udbedring af manglerne ved ejendommens afløbsforhold under min klients ejerskifteforsikring med Dem med udvidet dækning."

Af selskabets skrivelse af 23/9 2008 til klagerens advokat fremgår bl.a.:

"Jeg har nu gennemgået sagen for at se, om den er behandlet i overensstemmelse med de vilkår, som gælder for ejerskifteforsikringen. De oplysninger du sendte til os d. 14. august 2008 dannede grundlag for en genåbning af sagen. D. 4. september 2007 [2008] blev forholdet besigtiget af en ny skadekonsulent og vi har modtaget hans rapport som ligger til grund for vores revurdering.

På baggrund af en revurdering af samtlige forhold i sagen, må vi desværre meddele, at vi fastholder vores afgørelse fra d. 2. oktober 2007, og vi kan derfor ikke tilbyde at dække det anmeldte forhold.

Her får du en begrundelse for vores afgørelse
Vores kunde anmeldte i september 2007, at kloaksystemet ikke var funktionsdygtigt.

Skadekonsulenten oplyser, at der er tale om en landejendom fra 1914 med separat kloakanlæg med bundfældningstank og biologisk sandfilter.

Vores kunde overtog ejendommen d. 1. maj 2004.

Udvendigt sandfilteranlæg
Kloakmester … oplyser, at det biologiske sandfilter er brudt sammen på grund af slam i sandfilteret.

[kloakmesteren] og skadekonsulenten er enige om, at årsagen til slam i sandfilteret skyldes en fejlplacering af pumpe i bundfældningstanken.

I købsaftalen er det mellem sælger og køber aftalt, at sælger for egen regning inden overtagelsen etablerer kloakanlæg efter forskrifterne/påbud fra … kommune.

Af kommunens papirer fremgår det, at det udvendige nye separationssystem er færdiggjort d. 6. maj 2004 og godkendt af autoriseret kloakmester … . Den 15. juni 2004 modtager vores kunde det sidste brev om færdigmelding af kloakarbejdet (det biologiske sandfilter).

Kloakmester … fra entreprenørfa. …, S. har til vores skadekonsulent ... oplyst, at kloakanlægget med garanti var udført med korrekt placering af pumpen ved færdigmeldingen d. 6. maj 2004. [kloakmesteren] oplyser også, at regnvand ved færdigmeldingen ikke var ført på sandfilteranlægget.

På baggrund af ovenstående mener vi hverken at, pumpen i bundfældningstanken har været placeret forkert, eller at regnvand var ført på sandfilteranlægget ved færdigmeldingen d. 6. maj 2004, hvilket var i vores kundes ejertid.

Det er uvist, hvem der har foretaget de ændringer i vores kundes ejertid, som har forårsaget de problemer, som vores kunde nu oplever.

Det er en forudsætning for dækning over ejerskifteforsikringen, at forholdet har været til stede på overtagelsestidspunktet. Se vilkår 6 A nedenfor.

Pkt. 6 A - Hvilke skader dækker forsikringen?
Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes seneste 3 måneder efter forsikringstidens udløb.

Der er manglende fald på indvendige kloakrør
Det fremgår af sagens papirer, at vores kunde har fået lavet nyt badeværelse i januar 2006. Det manglende fald på kloakrør under huset med funktionssvigt til følge, er opstået efter vores kundes overtagelse af ejendommen, og formentlig først efter år 2006, hvor vores kunde har fået lavet nyt badeværelse.

Kloakrør fra både det gamle og nye badeværelse har været stoppet til. Rørene fra det nye badeværelse er tilsluttet via gamle rør, som oprindeligt har afledt vand fra en vaskemaskine. Der har været foretaget flere spulinger, hvoraf 2 af disse blev foretaget i 2007 - 3 år efter overtagelsen. Der har også været foretaget en spuling af kloakrøret fra det nye badeværelse.

Skadekonsulenten oplyser, at den kloakmester der har udført arbejdet i forbindelse med rørføringen fra vores kundes nye badeværelse burde have undersøgt de eksisterende kloakrør for nødvendigt fald, før han havde tilsluttet det ekstra WC/bad på rørsystemet.

På baggrund af ovenstående, er det stadig vores vurdering, at etableringen af det nye badeværelse i 2006, er hovedårsagen til, at vores kunde oplever lugtgener og tilstoppede klo-

akrør. Det er derfor vores vurdering, at der ikke har været tale om manglende funktionsdygtighed på overtagelsestidspunktet. Se vilkår 6 A ovenfor.

Vi må derfor desværre fastholde, at vi ikke kan tilbyde dækning for det anmeldte forhold."

Selskabets skrivelse blev forelagt klagerens tekniske rådgiver (autoriseret kloakmester), som ved skrivelse af 15/10 2008 fremkom med sine bemærkninger til selskabets skrivelse af 23/9 2008. I skrivelsen fra kloakmesteren hedder det:

"Afsnittet 'udvendigt sandfilter'.
Her står at ut har udtalt at anlægget er brudt sammen på grund af slam. Dette er ikke korrekt. Ut. udtalte at anlægget gennem 4 år har været stærkt overbelastet. Anlægget er dimensioneret til 5 PE (personækvivalenter), men har desuden været tilført regn- og overfladevand fra hustage, flisebelagte arealer osv. Hvorfor det vurderes at anlægget har været 10 gange så belastet, som dimensioneringen foreskriver.
Ut. vurderer at dette har medført at anlægget i dag ingen renseeffekt har, da der er dannet 'kanaler' gennem sandet - fra sivestrengene - hvor vandet transporteres.

Der står desuden at … Kommune den 06.05.2004 har modtaget færdigmelding, hvorfor TopDanmark vurderer at anlægget først her er færdiggjort.
Dette er ikke korrekt. Se venligst medsendte 'kloaksag' fra kloakmester … . Det fremgår tydeligt heraf at anlægget er påbegyndt allerede den 05.04.2004. Der er fra kommunen intet krav om hvor hurtigt en færdigmelding fremsendes denne, hvorfor færdigmeldinger ofte fremsendes op til tre måneder efter et anlægs færdiggørelse.

Af afgørelsen fra TopDanmark fremgår det at ut. har udtalt at regnvand ved færdigmeldingen ikke var tilført anlægget.
Dette er ikke korrekt. Ut. har oplyst at regnvand under udførelsen af anlægget ikke er medtaget, idet dette er i modstrid med gældende lovgivning.
Det er dog sidenhen konstateret at regnvandet har været tilkoblet anlægget gennem et, under udførelsen af anlægget eksisterende rør. Det rør der løber fra brønd udenfor baderum til bundfældningstank.

Afsnittet, vilkår 6 A.
Idet anlæggets udførelse påbegyndes før den 01.05.2004, samt at regnvandet er tilført gennem eksisterende rør, ligeledes før den 01.05.2004, vurderer ut. at forholdet har været tilstede på overtagelsestidspunktet.

Afsnittet, der er manglende fald på indvendige kloakrør.
Herunder oplyses det at det er TopDanmarks vurdering at etableringen af det nye baderum i 2006 er hovedårsagen til lugtgener og tilstoppede kloakrør.
Efter besigtigelse af den indvendige kloak, vurderes ovenstående at være det rene vrøvl! Hele den indvendige kloak bærer præg af dårligt udført arbejde. Desuden findes der ingen oplysninger om den indvendige kloak ved kommunen, hvorfor ut. forestiller sig at denne er udført af uautoriseret.
Der ses et utal af lunker, rørsamlinger med ikke-godkendte materialer og store sten i rørene. Dette vil give problemer, uanset nyt baderum eller ej!"

Skrivelsen fra kloakmesteren blev herefter forelagt selskabet, som fastholdt sin afgørelse ved skrivelse af 29/12 2008 til klagerens advokat. Afgørelsen blev begrundet med, at etableringen af det nye badeværelse er hovedårsagen til de eksisterende kloakproblemer.

Efterfølgende blev sagen indbragt for nævnet.

Klageren har ved sin advokat nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at "der foreligger en dækningsberettigende skade, og at de omhandlede mangler ved ejendommen var til stede på overtagelsestidspunktet". Til støtte herfor henviser advokaten i klageskrivelse af 6/2 2009 til kloakmesterens skrivelse af 15/10 2008.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor i skrivelse af 26/2 2009 bl.a. anført:

> "**Her kan I se, hvilke oplysninger vores kunde har fået inden købet**
> I tilstandsrapporten har sælger på side 11 svaret 'Ja' til, at der er problemer med opstigende kloakvand eller tilstoppede kloakker. Sælger har ikke præciseret hvor henne.
>
> Ejendommens kloakforhold er ikke en del af den bygningssagkyndiges gennemgang, og derfor er oplysninger fra sælger om kloakforhold særlig relevant for en kommende køber.
>
> Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold som er nævnt i tilstandsrapporten og forhold som køber havde kendskab til, før hun overtog ejendommen.
> …
> Vi mener, at oplysningen fra sælger har givet vores kunde en behørig advarsel om, at der er problemer med kloakken og tilstopninger af denne på tidspunktet, hvor ejendommen er til salg.
>
> Vi kan se, at vores kunde har handlet på oplysningen fra sælger, da vores kunde i købsaftalen indgik en egentlig aftale med sælger om, at sælger skulle betale og sørge for etablering af et kloakanlæg.
> …
> **Forholdet kan være en del af handlen mellem køber og sælger**
> Da køber har indgået en aftale med sælger om etablering af et kloakanlæg, mener vi, at vores kunde bør henvende sig til sælger eller eventuelt sælgers autoriserede kloakfirma med kravet.
>
> Vi mener, at situationen med kloakforholdene er handlet af med en udbedring fra sælgers side - som tilsyneladende er sket - i stedet for fx et kontant nedslag i købesummen.
>
> Mener I, at der er tale om en garanti fra sælgers side, gør vi også opmærksom på, at ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, som sikrede har fået dækket i henhold til en tredjemandsgaranti, fx sælger.

…
Vi mener ikke, at forholdet har været til stede på overtagelsestidspunktet
Uanset vi faktisk mener, at forholdet med stoppet kloak er handlet af med køber gennem købsaftalen og oplysningen i tilstandsrapportens sælgererklæring, mener vi også at forholdet ikke har været tilstede ved overtagelsen.

Grunden til den lidt modsatrettede udmelding hænger dog alligevel fint sammen, og I får den her.

I januar 2006 fik vores kunde etableret et nyt badeværelse. Det fremgår *ikke* af skadesagen, at vores kunde har haft problemer med det kloakanlæg, som sælger fik udført på overtagelsestidspunktet, eller for den sags skyld problemer med kloakanlægget i perioden fra overtagelsen i 2004 til vores kunde fik udført badeværelset i 2006. Det tolker vi som om, at:

- Sælger har udført den aftalte udbedring
- Den aftalte udbedring virker - og hvis den ikke virker godt nok, er det en reklamation til sælger eller sælgers kloakfirma
- Vores kunde får udført et badeværelse med kloakarbejder
- I 2007 opstår der problemer med kloakken - vi vurderer, at det sker som følge af den anden og ekstra belastning, som vores kundes eget ombygningsarbejde har medført - medmindre vores kunde sandsynliggør, at det også var et problem *før* hendes egen ombygning, og i så fald er vi tilbage til vores kundes/købers eget krav mod sælger for den tidligere udbedring, som åbenbart måske ikke fungerer.
- Uanset om udbedringen måske ikke er helt i orden, eller der er helt andre grunde end lige præcis vores kundes egen ombygning, er tilstopning og problemer med kloakken køberviden, som vores kunde har handlet af direkte med sælger.

Havde vores kunde haft problemer med det kloakanlæg sælger fik etableret i henhold til den indgåede aftale i købsaftalen, burde vores kunde have anmeldt rørproblemet til os langt tidligere og tættere på overtagelsen, end de tre år der er gået fra 2004 til 2007. Også af dén årsag må vi lægge til grund, at de tre år tilsyneladende har været uden problemer.

Da rørene fra det nye badeværelse er tilsluttet via de gamle rør, er det skadekonsulentens vurdering, *at kloaksystemet først svigter, når det bliver belastet med nye og flere afløb fra bruser, toilet og håndvask fra det nye badeværelse.*

Et kloakanlæg, der oprindeligt er fra 1914, kan ikke forventes at kunne klare tilkobling af flere afløb i takt med, at ønsket og behovet for flere badeværelser i én ejendom opstår.

Kloakrørene har tilsyneladende haft tilstrækkeligt fald til, at kunne klare vandbelastningen fra 2004 til 2006.

Det er på baggrund af ovenstående, at vi i vores tre tidligere afgørelser har afvist med, at vi vurderer, at kloakproblemerne ikke var til stede på vores kundes overtagelsestidspunkt i 2004.

Ejerskifteforsikringen dækker kun skader, som var til stede på overtagelsestidspunktet.
…
Vi mener ikke, at vores kunde eller hendes advokat på noget tidspunkt har sandsynliggjort, at vores kunde allerede på overtagelsestidspunktet havde problemer med kloakanlægget.

Forholdet kan også være et forhold mellem vores kunde og hendes kloakfirma

Skadekonsulenten oplyser, at den kloakmester, der har udført arbejdet i forbindelse med rørføringen fra vores kundes nye badeværelse burde have undersøgt de eksisterende kloakrør for nødvendigt fald, *før* firmaet havde tilsluttet det ekstra WC/bad på rørsystemet.

Det kan derfor desværre meget vel være kundens eget bestilte kloakfirma i 2006, der har skabt kundens problem med kloakken.

Vi oplyste i vores brev fra d. 23. september 2008 også, at forholdet måske kunne være omfattet af en håndværkergaranti og anbefalede vores kunde, at tage kontakt til det kloakfirma, der udførte arbejdet for hende i 2006.

Vi kan af sagen heller ikke se, at vores kunde eller hendes advokat har forsøgt at gøre kravet gældende overfor hverken sælgers eller overfor kundens kloakmand.

Det er en mulighed, som vores kunde kan forfølge - relativt simpelt - mener vi, da arbejdet med kloakken kræver autorisation.
…
Vi fastholder afgørelsen og venter nu på jeres kendelse
Fordi vi mener, at vores kundes kloakproblemer er opstået efter overtagelsen, enten som følge af en mangelfuld udbedring af sælgers kloakfirma i forbindelse med overtagelsen eller på grund af vores kundes egen etablering af nyt badeværelse, må vi desværre fastholde vores afgørelse."

Hertil har klagerens advokat i skrivelse af 24/4 2009 til nævnet bemærket:

> "Min klient konstaterede lugtproblemerne allerede få uger efter overtagelsesdagen den 01.05.2004, og som følge heraf blev der derefter af en autoriseret kloakmester etableret en 315 mm udluftningsbrønd umiddelbart uden for det eksisterende baderum.
>
> Topdanmark anfører, at min klient fik etableret et nyt badeværelse i januar 2006. Dette er ikke korrekt. Der blev alene etableret afløb i det pågældende rum (bryggers) til kloaksystemet.
>
> Den første spuling blev foretaget i sommeren 2005, hvorefter der måtte foretages 2 spulinger i 2007.
>
> Ifølge min klients tekniske rådgiver (Entreprenør og kloakmester, …) er der intet at udsætte på det af min klients sælger som et led i handelen etablerede kloakanlæg til ejendommen.
>
> Ifølge rådgiveren er der derimod tale om 2 skader på ejendommen - den ene udvendigt og den anden indvendigt.
>
> Den udvendige skade, som første gang blev konstateret i januar 2008, skyldes, at der før overtagelsesdagen er blevet tilført regnvand til et biologisk sandfilter med ødelæggelse af anlægget til følge, idet regnmængden vurderes til at være 10 gange større end spildevandsmængden, således at anlægget derved er druknet. Ifølge rådgiveren var det ikke muligt at konstatere i forbindelse med etableringen af kloakanlægget før overtagelsesdagen, at regnvand som nævnt var tilført sandfiltret.
>
> Med hensyn til den indvendige skade skyldes denne dårligt lagte rør, idet der er lunker på rørstrenge i hovedledningen gennem huset, ligesom der kan ses op til 80 mm sten i rør fra køkkenet til hovedkloak. Nævnte mangler medfører naturligvis en tilstopning af rørene og

lugtgener. Lunkerne og stenene fremgår af en af min klients rådgiver udført fotoinspektion og foreligger på en CD-rom, som Topdanmark er i besiddelse af.

Det forekommer umiddelbart indlysende, at sælgeroplysningen i tilstandsrapporten på side 11 må antages alene at referere til den tidligere kloakløsning og ikke til det af sælger derefter som et handelsvilkår etablerede nye kloakanlæg.

Det anføres af Topdanmark, at man mener, at forholdet ikke har været til stede på overtagelsestidspunktet. Dette bestrides, jfr. ovenfor.

Det anføres også af Topdanmark, at problemerne skyldes, at der er tilføjet anlægget en ekstra belastning. Dette bestrides. Ifølge min klients tekniske rådgiver er der ingen ekstra belastning, da spildevandsmængden er den samme, uanset hvor i huset den kommer fra. Spildevandsmængden beregnes ud fra, hvor mange personer, der er bosat på ejendommen. Anlægget på ejendommen er beregnet til 5 personer, hvilket er lovens minimumskrav, og siden min klients overtagelse af ejendommen, har denne kun været beboet af 3 personer.

Det anføres ligeledes af Topdanmark, at et kloakanlæg fra 1914 ikke kan forventes at klare en tilkobling af flere afløb. Hertil bemærkes, at hele kloakken er udført i PVC, som først blev taget i brug i 1970, og at både den indvendige og udvendige kloak er udført i 110 mm (i henhold til gældende lovgivning) og dermed ifølge min klients tekniske rådgiver uden problemer kan klare op til 15 baderum!

Det anføres endelig af Topdanmark, at det kan være det af min klient i 2006 bestilte kloakfirma, der har forårsaget problemet med kloakken. Dette bestrides ligeledes. Den ovenfor nævnte fotoinspektion, som viste både lunker og sten i rørene, blev først foretaget på et senere tidspunkt af et andet kloakfirma og af min klients tekniske rådgiver, og kloakfirmaet, som etablerede afløbet i bryggerset, er ikke ansvarlig for tilstedeværelsen af nævnte lunker og sten.

Sammenfattende fastholdes klagen over Topdanmarks afgørelse herefter, da der på overtagelsestidspunktet har foreligget skjulte mangler ved ejendommen."

Herefter har selskabet i skrivelse af 12/5 2009 til nævnet bl.a. anført:

"I det følgende har vi delt vores kommentar op i det udvendige forhold (sandfilter problemet) og det indvendige forhold (lugtforurening), i lighed med [klagers advokats] beskrivelse af de 2 forhold.

1. Det udvendige forhold er et anliggende mellem vores kunde og sælger

…

I tilstandsrapporten på side 11 har sælger svaret bekræftende på, at der er problemer med opstigende kloakvand eller tilstoppede kloakker. Vi formoder naturligvis, at det er på baggrund af denne oplysning, at køber har indgået en aftale med sælger om, at sælger skal betale for etablering af et nyt kloakanlæg.

…

Vi er enige med [klagers advokat] i, at sælgers bemærkning sandsynligvis refererer til det gamle anlæg og ikke til det nye anlæg som er etableret af sælgers kloakmand. Vi mener dog ikke, at det ændre på sagen sådan, at ejerskifteforsikringen nu skal i dækning.

Skadeårsagen vurderes at være et tilstoppet sandfilter

[Klagers advokat] skriver (citat fra rådgiveren …), at den udvendige skade først blev konstateret i 2008 og at årsagen til den udvendige skade skyldes, at det tilstoppede biologiske sandfilter, inden overtagelsen, blev tilført regnmængder større end hvad filteret kunne klare. Selvom det ifølge kundens rådgiver … ikke var muligt at konstatere dette i forbindelse med etableringen af kloakanlægget før overtagelsesdagen, mener vi stadig at det er en del af den aftale, som er indgået mellem køber og sælger.

Kundens nuværende rådgiver var involveret i udførelsen i 2004
Hertil kommer, at der i papirerne fra kommunen blandt andet findes en aftaleseddel, hvor Entreprenør … tilbage i 2004 beskrev det arbejde der skulle udføres i forbindelse med etableringen af det nye anlæg. På aftalesedlen står der, som beskrivelse af det arbejde der skal udføre i maj, 'biologisk sandfilter med membran i bund, samt udluftning og afløb til dræn/faskine'. Samme firma har også stået for forundersøgelser og udarbejdelse af tegning af projektet. Kundens rådgiver som nu udtaler, at der ikke er noget galt med den måde anlægget blev etableret på i 2004, er altså det samme firma som etablerede anlægget i 2004. Dette firma blev bestilt af sælger.

Vi har i dag været i telefonisk kontakt med sælgeren af ejendommen.

Sælger oplyste, at der var meget vand på grunden, hvilket var årsagen til den afgivne oplysning i tilstandsrapporten. Derfor blev det aftalt, at sælger skulle betale for etableringen af anlægget.

Sælger oplyste også, at den udførende kloakmand var …, som ikke var autoriseret kloakmand. Derfor fik han en anden til at sætte stempel på papirerne efter arbejdets udførelse. Dette kan forklare, hvorfor … står opført i kommunens papirer som rådgiveren af projektet og med hans navn på aftalesedlen, men hvor det derimod er et firma der hedder … Entreprenørmateriel, der står på anmeldelse og færdigmeldingsblanket til kommunen, med sit firmastempel.

Sælger oplyste også, at …s kone … senere blev autoriseret. Den samme … er i dag vores kundens rådgiver og hende, som har citeret, hvad vores kundes advokat skal skrive af tekniske sammenhænge ved vores kundens kloakproblemer. Vi har på intet tidspunkt set dokumentation for …s udtalelser.

Kloakarbejdet (biologisk sandfilter) er blevet færdigmeldt til … kommunen i juni 2004.

Vi tror stadig ikke, at vores kunde eller [klagers advokat] har gjort en garanti gældende
I vores brev til jer fra d. 26. februar 2009 skrev vi, at vi ikke kunne se, at vores kunde eller hendes advokat … har forsøgt, at gøre en garanti gældende overfor den kloakmand, der etablerede anlægget i 2004 - som nu viser sig at være kundens nuværende rådgiver firmaet … .
På baggrund af de nye oplysninger, vi er blevet bekendt med, mener vi, at vores kunde vil være bedst tjent med, at få undersøgt det nye anlæg af et helt andet kloakfirma, som ikke hedder …, og som kan se på anlæggets udførelse med kritiske øjne og uden selv at have udført arbejdet.

Vi fastholder vores afgørelse og kan stadig ikke tilbyde dækning
På baggrund af samtlige ovennævnte oplysninger, vil vi stadig fastholde, at vi ikke skal i dækning på en udbedring af det kun 5 år gamle kloakanlæg, som ifølge sælger, er udført af kundens nuværende rådgiver … i 2004 uden autorisation. Hertil kommer, at forholdet er

handlet af imellem køber og sælger i købsaftalen, og at vi ikke har modtaget nogen dokumentation for, at vores kunde eller [klagers advokat] har forsøgt at gøre garanti gældende overfor den der har udført kloakarbejdet i 2004.

2. Vi tror ikke det indvendige forhold (lugtgenen) var der ved overtagelsen
…
I [klagers advokats] seneste brev til jer skriver han nu for første gang, at vores kunde konstaterede lugtproblemer allerede få uger efter overtagelsesdagen d. 1. maj 2004. Som følge deraf blev der, på kundens initiativ, etableret en udluftningsbrønd uden for det eksisterende baderum af en autoriseret kloakmester. Den oplysning er ny for os.
…
De nye oplysninger dokumenterer ikke, at der lugtede ved overtagelsen
Vi synes ikke, at vores kunde og hendes advokat … har dokumenteret på en overbevisende måde, at lugtproblemerne som følge af tilstopning af rørene, var til stede på overtagelsestidspunktet - 3 år og 4 måneder tidligere end anmeldelsestidspunktet.

Havde vores kunde anmeldt det indvendige forhold omkring lugtforurening, da hun konstaterede det i 2004, havde vi dengang kunnet udelukke, at det havde noget med det arbejde at gøre, som er udført af mindst 2 forskellige kloakmænd i vores kundes ejertid. Det er ikke til at vide, hvornår de konstaterede sten i rørene er kommet og om de var til stede på overtagelsestidspunktet. Vi sender naturligvis gerne dvd'en til jer, hvis I eller vores kundes advokat ønsker dette. Dvd'ens optagelser dokumenterer ikke overfor os, at forholdet var til stede på overtagelsestidspunktet, da optagelserne er fra 2007.

Vi har kontaktet sælger for at få hjælp med oplysninger til sagen
…
Da jeg talte med sælger i telefonen, spurgte jeg ham, om de lige inden salget, havde haft problemer med de indvendige rør og kloakker og lugtgener. Det svarede han, at de ikke havde haft. Det indvendige kloaksystem virkede tilsyneladende problemfrit lige inden overtagelsen.

Vi fastholder derfor, at problemerne med lugtforurening, som følge af dårlig lagte rør og tilstopning af rørene, ikke vurderes at have været til stede på overtagelsestidspunktet. Vi mener ikke, at det er sandsynligt, at vores kunde har haft lugtgener i mere end 3 år, uden at anmelde eller blot kontakte os omkring forholdet.
…
Vi har vedlagt nogle papirer som er indhentet fra kommunen
Jeg har vedlagt 6 bilag som er et udpluk af de papirer vi har fra kommunen. De 5 af siderne dokumenterer at [klagers entreprenør og rådgiver] har været involveret arbejdet med etablering af kloakanlæg i 2004.

Den sidste side er en brugs- og vedligeholdelsesvejledning på afløbsanlæg tilsluttet separatsystem. Vejledningen er fra 2006. Den beskriver, hvad vores kunde skal være særlig opmærksom på af vedligeholdelsestiltag, når hun har separatsystem til regn- og spildevand. Vejledningen beskriver blandt andet, hvad vores kunde skal gøre, for at sikre en tilfredsstillende bortledning af afløbsvandet og minimere risikoen for skader og ulemper i miljøet.

Hvis ikke denne vejledning er blevet fulgt, kan vores kundes manglende opfyldelse eller vedligeholdelse meget vel også være årsag til de problemer hun står med i dag."

I klagerens advokats skrivelse af 29/5 2009 til nævnet hedder det:

"Under henvisning til Deres skrivelse af 18. ds. vedlægger jeg kopi af min klients tekniske rådgivers bemærkninger - skrivelse af 16. ds. med bilag - til Topdanmarks skrivelse af 12. ds.

Jeg skal præcisere følgende:

Det på rådgiverens skrivelses side 1 nævnte anlæg er identisk med det af min klients sælger som et led i handelen med min klient før overtagelsesdagen etablerede biologiske sandfilter. Dette blev ikke i forbindelse hermed tilkoblet regnvandsledningen, og hvornår og af hvem tilkoblingen er foretaget før overtagelsesdagen vides ikke.

Efter det oplyste har Topdanmark tidligere fået fremsendt kopi af en mail fra Teknologisk Instituts rørcenter (…), som var kontrolinstans i forhold til …[Entreprenørmateriel], hvor man godkender såvel udførelsen af det biologiske sandfilter som det på rådgiverens skrivelses side 2 nævnte samarbejde med ... [Entreprenørmateriel] .

Jeg skal i øvrigt henholde mig til mine tidligere skrivelser til Dem, som i det hele fastholdes."

Af den vedlagte skrivelse af 16/5 2009 fra klagerens tekniske rådgiver (autoriseret kloakmester) fremgår:

"Jeg har d.d. modtaget kommentarer fra Topdanmark, og har i den forbindelse nogle uddybende bemærkninger.

Side 1, punkt 1.
Anlægget blev etableret i dagene op til overtagelsesdagen.
Anlægget blev udført i henhold til gældende lovgivning for biologisk sandfilteranlæg. Se venligst medsendte bilag ...
Det vil sige, at vi er startet ved hushjørnet ved det nye baderum hvor der kommer to kloakrør dim. Ø 110 mm. Det ene rør er fra det nye baderum og det andet fra det eksisterende indvendige kloaksystem.
Disse to rør er samlet i brønd placeret 1,5 m fra det nye baderum. Dette giver ligeledes renseadgang til det indvendige kloaksystem.
Herefter føres kloakledning til 3-kammer bundfældningstank med et fald på 20 promille. Bundfældningstanken består af tre kamre. Et stort hvori alt det 'tunge' (fækalier) opsamles, et mindre hvor vandet tilføres og et tredje hvori pumpen er placeret.
Fra pumpen føres spildevandet gennem et 50 mm rør til selve det biologiske sandfilter, som består af et lukket 'kar' med sand, hvori der findes to 40 mm plastrør i hele anlægget længde, hvorfra spildevandet nedsives i anlægget. I bunden af anlægget findes endnu et rør, som opsamler det nu rensede spildevand. Dette ledes ud af anlægget og - i dette tilfælde - til eksisterende markdræn.
Anlægget må ikke tilføres regnvand, idet anlægget ikke er dimensioneret til at kunne rense så store mængder vand.

Anlægget er, som tidligere nævnt, udført i dagene op til overtagelsesdagen.
Hvad der er sket fra vi forlader arbejdet og til overtagelsesdagen kan vi naturligvis ikke stå inde for!

(side 1, 'skadesårsag').
3,5 år senere kontaktes ut. af … Kommunes kloakmester …, som på baggrund af kommunens tømningsordning tilser anlægget og konstaterer at:

1. Pumpen er placeret i det forkerte kammer i bundfældningstanken, nuværende ejer oplyser at dette er gjort af … Maskinstation i forbindelse med udskiftning af pumpen,
2. at vandet i anlægget er næsten helt rent, som ved efterfølgende tv-inspektion (udført af ut. i samarbejde med …) viser sig at skyldes at regnvand er tilkoblet, det af os i 2004, etablerede udvendige kloaksystem,
3. At det ikke er muligt at pumpe vandet fra bundfældningstank til det biologiske sandfilteranlæg, idet dette er 'druknet'. Dvs. at anlægget står fuld af vand - idet dette tilføres al for store mængder spilde- og regnvand.

Det er korrekt at kloakmester ikke kunne konstaterer at anlægget ville blive tilstoppet grundet regnvand inden overtagelsen, idet kloakmester ikke har tilført regnvand til anlægget.

Side 2, afsnit 4.
Det er korrekt at den udførende af anlæggets etablering var …, samt at den autoriserede kloakmester var … - … - som på daværende tidspunkt var ansat som teknisk ansvarlig ved Entreprenør …, og derfor tilså anlægget inden dette blev færdigmeldt (dvs. inden der påfyldes grus og jord). Fuldstændig i henhold til gældende lovgivning! Se bilag … og ….
Så formuleringen 'Derfor fik en anden til at sætte stempel på papirerne efter arbejdet udførelse', som jo i høj grad antyder at der skulle være foregået noget ulovligt, er i direkte modstrid med sandheden!
Der fremsendes naturligvis gerne kopi af daværende ansættelseskontrakt med … såfremt der ønskes dokumentation for ovenstående.

Side 3-4, 'De nye oplysninger....'
Topdanmark skriver: 'Det er ikke til at vide, hvornår de konstaterede sten i rørene er kommet og om de var til stede på overtagelsestidspunktet'.
Idet der tale om sten med en størrelse på 100 mm. i et Ø 110 mm. pvc-rør, hvortil der kun er et tilløb på 50 mm. fra køkkenvask, er det i hvert fald mig en gåde hvorledes denne skulle være placeret i røret EFTER udførelse af det indvendige kloaksystem, hvorfor Topdanmarks kommentar til dette punkt vurderes horribelt!

Side 4, 'Vi har kontaktet sælger....'
Topdanmark fastholder at problemerne med de dårligt lagte rør, vurderes ikke at have været tilstede ved overtagelsestidspunktet.
Idet nuværende ejer ikke har haft gulvene i køkken, entre, kontor, bryggers og baderum brudt op - hvilket kan konstateres ved tilsyn af gulvbelægningen, samt betongulvet under gulvtæpper - hersker der absolut ingen tvivl om at de dårligt lagte rør har været tilstede ved overtagelsen.

Det undrer ut. at Topdanmark ved samtale med tidligere ejer ikke har spurgt denne, hvem der har udført det indvendige kloaksystem, idet det jo tidligere er dokumenteret ved oplysninger fra Teknisk Forvaltning, … Kommune, at der ikke foreligger færdigmelding fra aut. kloakmester på dette arbejde. At der faktisk slet ikke er anført nogen steder at arbejdet er udført."

I selskabets skrivelse af 12/6 2009 til nævnet hedder det bl.a.:

"I den fremsendte skrivelse fra Entreprenør … oplyser hun, at anlægget blev etableret i dagene op til overtagelsesdagen. I forlængelse heraf skriver …, '*hvad der er sket fra vi forlader arbejdet og til overtagelsesdagen, kan vi naturligvis ikke stå inde for!*'

… oplyser, at det anlæg hun/hendes firma har etableret, ikke må tilføres regnvand, da anlægget ikke er dimensioneret til så store mængder regnvand. … antyder, at nogle andre har gjort dette, efter at hun/hendes firma har forladt arbejdet, få dagen inden overtagelsesdagen.

Jeg har vedlagt nogle kopier med nogle datoer, som vidner om, at Entreprenørfirma … har udført arbejde på vores kundes ejendom **både før og efter** overtagelsesdagen.

- Aftaleseddel dateret 1/5- uden årstalsangivelse, men stemplet af entreprenør … og …. Beskrivelsen af arbejdet er 'nedsivningsanlæg med trykfordeling til sandfilter', med angivelse af, at arbejdet udføres i maj!
- En arbejdsmappeseddel dateret d. 30/4-04, med samme arbejdsbeskrivelse som ovenfor med ekstra bemærkning om ændres til bioanlæg/membran og filter, sedlen har påført …' stempel.
- Anmeldelse dateret 26/4-04 påført …' stempel, hvorpå det er påført at 'nye separatsystem og septiktank arbejdet påbegyndes d. 28. april 2004 og afsluttes 4. maj 2004' - altså afslutning af arbejdet **efter** vores kundes overtagelse af ejendommen. Dette vidner om, at …s ansatte, den tekniske ansvarlige som også er fra …, …, har været på ejendommen både før og efter vores kundes overtagelse af ejendommen.
- … har udfyldt en kontrolplan for modtagelse, udførelse og slutkontrol med angivelse af datoer fra 12. til 26. maj 2004.
- Vi har også medsendt et bilag fra … Kommune, hvor du godkender kloakarbejdet på ejendommen på baggrund af modtaget færdigmelding fra d. 23. april 2004. Vi synes naturligvis det er underligt, at arbejdet er blevet færdigmeldt til kommunen, inden arbejdet reelt var færdiggjort ude hos sælger/kunden.
- En erklæring/færdigmelding fra autoriseret mester …, hvor han angiver 'anlæg flyttet 30 m mod nord, da der ikke ellers kunne skaffes fald nok til dræn'. … har påført at arbejdet blev færdigt den 6. maj 2004.

På baggrund af ovennævnte vedlagte kopier med angivelser af datoer før og efter d. 1. maj (vores kundes overtagelse af ejendommen), forstår vi ikke helt, hvorfor … fastholder, at hendes firma har udført arbejdet i dagene op til overtagelsesdagen og at hun ikke ved hvem der har tilført regnvand til det anlæg hendes firma har etableret.

De fremsendte papirer viser netop, at både … og … har udført arbejde - sammen eller hver for sig - på ejendommen efter d. 1. maj.

… og … (…) er en del af …s firma.

Vi fastholder vores afgørelse
På baggrund ovennævnte datodokumentation for, at … og hendes firmas ansatte har udført arbejde på ejendommen efter overtagelsesdagen, mener vi ikke, at det er sandsynliggjort, at det ikke er Entreprenør …/…, der har forårsaget fejlen på det udvendige kloaksystem.

Vores kunde har heller ikke taget imod vores råd om at få foretaget en uvildig undersøgelse af kloaksystemet, for netop at undgå, at det er den udførende entreprenør fra 2004, der skal vurdere kvaliteten af sit eget arbejde.

Hvis det ikke er Entreprenør … der har tilført regnvand til anlægget, så kan det kun være en person, som har haft afgang til vores kundes ejendom hendes ejertid dvs. efter d. 1. maj 2004. … oplyser nemlig, at det ikke var tilsluttet sådan, da hendes firma var færdig med kloakarbejdet på ejendommen og forlod denne. I så fald, er vi tilbage ved, at forholdet/fejlen er

opstået i vores kundes ejertid efter 1. maj 2004. Sådanne fejl dækkes desværre ikke af ejerskifteforsikringen, jf. vilkårenes punkt 6 A."

Efterfølgende har klagerens advokat fremsendt nogle udtalelser fra den tekniske rådgiver (autoriseret kloakmester), ligesom selskabet er fremkommet med yderligere bemærkninger i skrivelser til nævnet.

Nævnet har fået forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**6 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.
Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.
C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

7 Hvilke skader dækkes ikke
A Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
…
D Forhold, som det godtgøres, at sikrede havde kendskab til, før sikrede overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen.
…
F Forhold, som sikrede enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, fx i forhold til sælger eller i henhold til de entrepriseretlige regler.
…
21 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 opgørelses-/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:
Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke godtgjort, at de omhandlede kloakproblemer - eller årsagen hertil - var til stede på overtagelsestidspunktet. Allerede derfor kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann