889/12

Den 10. april 2012 blev i sag nr. 80.422:

xxxx xxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Privatsikring
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Privatsikring. Han klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for opstemning af kloakvand i ejendommens kælder og et ulovligt gulvafløb i kælderens badeværelse.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at opstemningen af kloakvand skyldes almindelig slitage af en kontraventil, og at skaden ikke var til stede ved overtagelsen af ejendommen. Selskabet har endvidere henvist til, at klageren ikke har godtgjort, at der er tale om et ulovligt forhold.

Den forsikrede ejendom er opført i 1910. Klageren erhvervede ejendommen pr. 1/8 2008 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 21/2 2008. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
...			
	2. Kældre/krybekældre/terrændæk		
	2.1 Gulvkonstruktion	K1	Der er enkelte revnede gulvklinker i mellemgang i kælderen. Der er nogle revner og afskalninger af betongulv.
	2.2 Vægge	K2	Nogle kældervægge indeholder fugt med pudsafskalninger.

2.3 Indvendig beklædning	K3	Der er fugt i kældervægge, og det formodes at være fugt / skimmeldannelse bagved beklædning. Partiel indeholder beklædning nedbrudt træ forneden.

...

9. Bad/toilet og bryggers

9.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K3	Gulvklinker i bad og toiletrum mangler fuld vedhæftning til underlaget. Ved vaskemaskine og under bordet mangler der gulvklinker.
9.2 Vægkonstruktion/-belægning	K3	Træbeklædning i toiletrum indeholder nedbrudt træ. Der er ingen tætning mod gulvklinker.
9.3 Fuger	K3	Der er nogle revner og udfaldne fuger i vægfliser. Note: Der er risiko for vandindtrængning i konstruktionen.
9.4 Gulvafløb	K3	Der er fri betonkant mellem gulvrist og gulvafløb i bad. Note: Der er risiko for opfugtning af gulvkonstruktion og deraf følgeskader.
9.5 Fald mod gulvafløb	K1	Der er mindre vandansamling i brusenichen i bad.

...

10. VVS-installationer

...

10.3 Afløbsinstallationer	K2	Kloakrør går over kældergulv. Note: Kloakrør må kun anvendes til terræn.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

		Ja	Nej	Ved ikke
2.	**Kælder/krybekælder/ventileret hulrum**			
...				
2.5	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)? Hvis ja, hvor og hvornår? **Tidligere op gennem gulvet - ikke efter montering af grundvandspumpe.**	☒	☐	☐
2.6	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/ventilerede hulrum? Hvis ja, hvor? **Lidt kælderfugt mod mellemgang**	☒	☐	☐
...				
10.	**VVS-installationer**			
...				
10.3	Er der udført reparationer efter rørskader (vandskader)? Hvis ja, hvor? **Rørskade i kælderen - er udbedret og i orden.**"	☒	☐	☐

Klageren anmeldte ved brev af 16/8 2010 til selskabet, at der var problemer med opstemning af kloakvand i ejendommens kælder, og at dele af badeværelset i kælderen var udført ulovligt. Han vedlagde overslag fra en kloakmester, hvoraf fremgår bl.a.:

"Efter at have set kælderrummet kan jeg konstatere at der er nogle fejl efter nuværende gældende regler.
Da der har været monteret en kontraventil som ikke kan holde til trykket, er det ikke nok med en kontraventil. Hovedkloakken er fællessystem hvilket sætter afløbene under pres ved kraftige regnskyl.
Samtidig er toilettet udført som 'tronstol' altså forhøjet. Hvilket indikerer at man har haft opstemningsproblemer før.
Samtidig er det ikke godkendte materialer der er brugt til gulvafløb i bruser, det er et håndvaske afløb der er brugt i gulvet og den kan lukkes med prop og fungere som 'badekar' hvilket ikke er hensigtsmæssig på grund af manglede vådrumssikring, manglede rensemulighed, det kan give anledning til oversvømmelse i rummet samt eventuelle råd skimmel problemer.

Til løsning / lovliggørelse af problemet vil jeg foreslå at gulvet opbrækkes og der laves en ny kloak med godkendt højvandslukke jf. ds 432 der bør installeres et gulvafløb i bruseren.

Til reetableringen, skal der udføres klinke arbejde med vådrumssikring og der skal højst sandsynlig nye vandrør til bruseren, fordi de gamle er sikkert af kobber og vil blive beskadiget under opbrækning af gulvet. Det er dog ikke mit fagområde hvorved det ikke er omfattet mit overslag

Til opbrækning af gulv, bortkørsel af brokker, ny kloak med højvandslukke, isolering støbning af gulv med 6 mm rionet forventes der en arbejdstid på 3 uger.

Overslag.:

Arbejdsløn kloakmaterialer gulvisolering gulvbeton og bortkørsel af brokker pris	58000,00
Moms	14500,00
I alt	72500,00."

Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 15/9 2010. Af besigtigelsesrapporten fremgår bl.a.:

"**1. Konstatering:**

1.1 Omfang:

Ftg. har overtaget ejendommen 1.8.2008.
Inden for de sidste par måneder har han haft problemer med, at kloakvand står op gennem gulvafløb under håndvask og løber videre ud og oversvømmer kælder i fb.m. de kraftige regnskyl der har været.
Ftg. har ikke tidligere haft problemer med dette. Sælger oplyser i tilstandsrapporten at han ikke har haft problemer med opstigende kloakvand i de 20 år han har beboet ejendommen.
... mener ikke at dette er en korrekt oplysning med de fugtskader der er på kældervægge.
Badeværelse er placeret i kælder og dette er renoveret af flere gange. Flisebeklædninger leder tankerne hen på 1960 og 1970'erne. Toilet er placeret i rum for sig selv. Gulvet i dette rum er hævet ca. 10-15 cm over øvrige gulve i kælderen. Der er placeret en grundvandspumpe i det ene kælderrum. Denne virker upåklageligt.

I hjørne af kælderrum ved siden af toilet er der ført kloakrør op som har påmonteret en ventil.
Ved min besigtigelse kan jeg konstatere at gulvafløb i bruseniche er udført med afløbsstuds som et badekar. Dette afløb er ført over til gulvafløb under vask, som er udført med vandlås. Badekar og afløb fra håndvask er ligeledes ført over i dette gulv. Der er en smule sødannelse på gulv i bruseniche.
Gulvafløb under vask trækker udmærket. Det samme gælder for vask, badekar og bruseniche.
Toilet trækker ligeledes ok.
Jeg har talt med ... som oplyser at den kontraventil der er i gulvafløbet er blevet skudt op og gået itu (ftg. har smidt den væk) ved opstemningen af vandet. ... oplyser endvidere at der er tale om et fællessystem og med det pres der er på hovedledningen i ... er det ikke nok med en kontraventil. Dette kan dog ikke siges at være ulovligt på udførelsestidspunktet. ... oplyser at der skal udføres et højvandslukke i stedet for at holde opstemningen ude og dette kræver at gulv brækkes op og at kloakrør skiftes til nye, da disse er en sammenkobling af støbejern, beton og plast. Dette var dog ikke ulovligt på udførelsestidspunktet, men entrep. må ikke arbejde videre på dette i dag. Han oplyser samtidig at man skal bibeholde højdeforskellen på gulvet ved toilet. ... oplyser også at det ikke er ualmindeligt med opstemningsproblemer i ...

1.2 Årsag:

Stort pres på kloaksystem ved kraftigt regnvejr sammenholdt med defekt kontraventil.

1.3 Tidspunkt for årsagens indtræden:

Formodentligt inden for de sidste par måneder, da opstemning ødelagde kontraventil."

Ved brev af 22/9 2010 afviste selskabet at yde forsikringsdækning. Selskabet henviste til, at kontraventilen efter det oplyste var blevet defekt som følge af opstemningsproblemer i forbindelse med kraftigt regnvejr, hvorfor selskabet ikke fandt det sandsynliggjort, at skaden var til stede, to år før skaden blev anmeldt. Selskabet anførte endvidere, at konstruktionerne efter det oplyste var lovlige på opførelsestidspunktet, hvorfor der heller ikke var dækning i henhold til forsikringens udvidede del.

Klagerens advokat anførte i brev af 27/10 2010 til selskabet bl.a.:

"Jeg skal meddele, at jeg ikke er enig i Privatsikrings vurdering af sagen. Som sagen foreligger oplyst overfor mig, så er der to problemer heri:
For det første problemer med opstemning af vand og
for det andet ulovligt gulvafløb i bruser.

For så vidt angår opstemning af vand så er det korrekt, at den tidligere ejer på et tidspunkt har haft problemer med opstemning af kloakvand i kælderen, hvorfor der blev etableret en grundvandspumpe. Af tilstandsrapporten fremgår det, at problemet derefter skulle være løst, men i forbindelse med etablering af grundvandspumpen blev der også etableret en tilbageløbsventil. Denne tilbageløbsventil er imidlertid dimensioneret for lille, idet hovedkloakledningen jo ligger udenfor huset, og min klients ejendom er således tilsluttet et fællesanlæg, hvor presset ved større regnskyl derfor kan være særdeles voldsomt.

Efter kloakmesterens opfattelse og efter at jeg har studeret dansk standard 432, er det min bestemte opfattelse, at den kloakmester, som i sin tid etablerede tilbageløbsventilen har begået en fejl, idet den lille kontraventil på ingen måde kan modstå det vandpres, der kan komme fra hovedkloakledningen ved større regnskyl. Det er derfor min bestemte opfattelse at problemet ikke var afhjulpet ved installationen af grundvandspumpen, idet en korrekt afhjælpning af problemet ville være etablering af et højvandslukke, hvilket ville være i overensstemmelse med DS 432.

Det kan endvidere konstateres, at det er ikke godkendte materialer, der er brugt til gulvafløbet i bruseren, og at der i stedet for et korrekt gulvafløb er blevet benyttet et håndvaskafløb. Det er derfor under alle omstændigheder nødvendigt at ændre disse forhold.

Jeg gør derfor gældende

- at de konstaterede forhold udgør en dækningsberettiget skade i henhold til ejerskifteforsikringen
- at konstruktionerne på ejerskiftetidspunktet ikke var lovlige/hensigtsmæssige når henses til, at systemet er et fællessystem umiddelbart ud til en hovedkloakledning
- at der er anvendt ulovlige materialer ved etablering af brusерafløb.

På denne baggrund skal jeg anmode forsikringsselskabet om at genoverveje sagen og bekræfte overfor undertegnede, at man er indstillet på at dække udgifterne til etablering af ny kloak."

Hertil bemærkede selskabet i brev af 3/11 2010:

"Du har anført i brevet at der efter din opfattelse, er tale om dækningsberettiget forhold under din klients ejerskifteforsikring idet, din klient har konstateret opstemning af vand - som efter din vurdering kan henføres til at tilbageløbsventilen har været forkert dimensioneret, jfr. DS 432 og der endvidere er tale om et ulovligt gulvafløb i bruseområdet.

Bygningskonsulent ... har oplyst at der er tale om et oprindeligt badeværelse (ejendommen er opført i 1910) placeret i ejendommens kælder. Ifølge bygningskonsulenten fremtræder selve flisebelægningen præg af, at den senest er blevet udskiftet i løbet af 1960'-70'erne.

Fsva. punktet vedrørende opstemning af vand, tillader jeg mig at bemærke, at din klient på tidspunktet for besigtigelsen af ejendommen havde bortskaffet tilbageløbsventilen.

Idet tilbageløbsventilen ikke kunne besigtiges har bygningskonsulenten ikke haft mulighed for at vurdere, hvorvidt denne har haft en korrekt dimensionering i forhold til de gældende regler på tidspunktet for udførelsen.

Det bemærkes i den forbindelse, at der et almindeligt forsikringsretligt princip, at det påhviler forsikringstageren at sandsynliggøre at der er tale om en begivenhed der falder ind under ejerskifteforsikringens dækningsområde.

Ud fra oplysninger fra din klients kloakmester ... var der ikke tale om et dimensioneringsproblem, men at ventilen som følge af slid/ælde var blevet defekt og ikke længere kunne holde tæt i forbindelse med det kraftige regnvejr i august 2010. En betingelse for dækning under ejerskifteforsikringen er at skaden/årsagen er til stede på tidspunktet for overtagelsen. Henset til at din klient har ejet og beboet den pågældende ejendom i 2 år, finder vi det ikke sandsynligt at tilbageløbsventilen har været defekt på overtagelsestidspunktet.

Du bedes konkretisere dine bemærkninger i relation til DS 432 samt henvise til det relevante afsnit der påberåbes er gældende for forholdet. Det bemærkes i den forbindelse at DS 432 er gældende fra den 21. juli 1974, hvorfor du endvidere bedes fremskaffe oplysninger om, hvornår tilbageløbsventilen er udført."

Herefter anførte selskabets advokat i brev af 16/11 2010 bl.a.:

"I besvarelse af Deres skrivelse af ?? skal jeg oplyse, at det af DS 432 punkt 2.3.6.2 fremgår at såfremt der er risiko for opstemninger, skal afløbssystemet udføres således, at opstemningen ikke kan medføre skadelig oversvømmelse. Sikring mod oversvømmelse sker ved

- Betryggende højdeforskel
- Pumpning
- høj vandslukker
- tilbageløbsstop

Af DS 432 punkt 3 fremgår det, at afløbsinstallationerne skal dimensioneres således at der er sikkerhed for at der ikke forekommer oversvømmelser.

Jeg gør således gældende, at dimensioneringen af afløbsstrømmen under hensyn til at der er tale om et fællessystem ikke overholder normen på qd = qS,d+qR,d + qD,d. Beviset herfor kan dog alene føres ved et syn og skøn. De anfører, at afløbsventilen er bortskaffet. Det er kun delvis sandt, idet selve 'kuglen' der sad i ventilen er bevaret og jeg fremsender hermed billeder deraf som vedhæftede filer. Af billederne fremgår det at kuglen er deformeret af vandtrykket. Hvorvidt deformationen er sket før oversvømmelsen skete i august måned eller det er selve vandmængden i august, der har deformeret den, skal jeg lade være usagt, men jeg mener det kan udledes heraf, at

- enten var defekten tilstede allerede, da min klient erhvervede huset
- eller dimensioneringen har på overtagelsesdagen være for lille.

Under alle omstændigheder mener jeg at der er tale om en mangel, der var tilstede på overtagelsestidspunktet, hvilket også bestyrkes af at sælger havde udført 'tronstols-installation', hvilket klart indikerer at problemet også var der i sælgers ejertid. Sælger har så meddelt, at han har indsat afløbsventilen, men det har jo beviseligt ikke afhjulpet problemet.

De anfører, at den kendsgerning, at min klient har ejet huset i ca 2 år før end problemet opstod, skulle kunne tages til indtægt for at defekten/manglen ikke har været tilstede på overtagelsestidspunktet. Dette må klart afvises. Manglen viste sig jo først, da vi stærk nedbør i august 2010.

Kloakmester ... har som bekendt skriftligt erklæret, at der er fejl i afløbssystemet, og eftersom køber ikke har foretaget ændringer heraf, må disse problemer altså nødvendigvis have været til stede på overtagelsestidspunktet.

De anmoder om oplysning om, hvornår grundvandspumpen er etableret. Det kan jeg ikke give noget svar på nu, men eftersom DS 432 - som De anfører har været gældende siden 1974 og sælger kun har ejet huset siden 1988, ligger det klart at den er etableret efter ikrafttræden af DS 432."

Sagen er indbragt for nævnet den 18/4 2011. Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.

Efter at have overtaget ejendommen ... har min klient ved kraftigere nedbør konstateret opstemning i kælderen, hvor kloakvandet er. Han har anmeldt skaden overfor sit forsikringsselskab Privatsikring A/S, som har afvist af dække skaden. Min klient har derfor efterfølgende fået indhentet en udtalelse fra kloakmester ... af hvilken det fremgår, at han mener, at det der bør gøres er at der skal etableres en godkendt højvandslukke. Det er samtidig hans opfattelse, at denne højvandslukke burde have været etableret inden overtagelsesdagen, eftersom den pågældende ejendom er tilsluttet hovedkloakledningen direkte. Hovedkloakledningen er ikke dimensioneret så stor, at den vil kunne klare opstemning af vand ved kraftigere nedbør.
Kravet er derfor fastholdt overfor selskabet, som imidlertid fastholder, at de ikke mener at være dækningsberettigede.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)

Principalt ønsker min klient at opnå betaling af kr. 72.500 fra forsikringsselskab jfr. vedlagte overslag fra kloakmester.
Subsidiært et skønsmæssigt anslået beløb."

Selskabet har over for nævnet ved brev af 21/6 2011 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"Under henvisning til Deres skrivelse af den 9.5.2011 begrunder Codan sin afvisning af skaden med:

At skaden skyldes en dårlig funktion af ventil på grund af alm. slitage.

At der ikke er dokumenteret nogen ulovlighed.

At skaden/ defekten ikke var til stede ved overtagelsen af ejendommen.

At det meste af den skadesvoldende ventil var væk ved Codans besigtigelse.

At klager ikke har bevist, at DS 432 skulle være gældende for den pågældende installation.

Således er det Codans opfattelse, at klager ikke har løftet bevisbyrden for, at der er sket en dækningsberettiget skade i henhold til ejerskifteforsikringsbetingelserne."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4 Dækningen er betinget af :**

- at skaden er til stede ved købers overtagelse eller faktiske råden over ejendommen

...

5. Hvad dækker forsikringen?

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, 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.

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
...
Udvidet dækning
For Udvidet dækning gælder følgende betingelser samt betingelserne for Standarddækning og Fællesbestemmelserne for ejerskifteforsikring.

1 Dækningen omfatter:

- ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter på opførelses/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.
- ulovlige vvs- og el installationer i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter på opførelses/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.
- ulovlige kloak- og stikledninger i strid med byggelovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter på opførelses- /udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.
- Den manglende funktion af vvs- og elinstallationer samt kloak- og stikledninger.
- yderligere dækkes forhold ved grunden, der medfører skade på de forsikrede bygninger. Eventuelle forbedringer som følge af skadeudbedringen, som f.eks et manglende omfangsdræn er ikke dækket af forsikringen."

Nævnet udtaler:

Nævnet kan ikke vurdere, om der inden overtagelsesdagen var tale om en underdimensioneret afløbsinstallation. En afklaring heraf kræver efter nævnets opfattelse en nærmere bevisførelse i form af syn og skøn, som nævnet ikke kan foranstalte.

Nævnet må derfor med henvisning til § 4 i nævnets vedtægter afvise sagen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Poul Sørensen