888/12

Den 2. april 2012 blev i sag nr. 80.551:

xxxxxxx xxxxx xxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx xxxxxxxx
xxxxx

xxxx xxxx xxxxx

mod

Privatsikring
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Privatsikring. Han klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold vedrørende ejendommens afløb.

Selskabet henviser til, at det anmeldte forhold falder uden for ejerskifteforsikringens dækningsområde.

Ejendommen er et enfamilieshus opført i år 1900. Klageren har købt huset i 2007 og har i forbindelse hermed tegnet ejerskifteforsikring for en 5-årig periode med ikrafttræden den 1/10 2007. Ejerskifteforsikringen er tegnet på baggrund af tilstandsrapport dateret 2/6 2007. Af denne tilstandsrapport fremgår bl.a.:

"**Sælgers oplysninger om ejendommen**
…

		Ja	Nej	Ved ikke
0.	**Generelle oplysninger**			
0.1	Hvor mange år har du boet i ejendommen? **6 år**			
…				
0.3	Er der tidligere udarbejdet tilstandsrapport for ejendommen?	☒	☐	☐
…				
0.5	Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg?	☒	☐	☐

Hvis ja, hvilke dele af bygningerne?
Gulvopbygning i stuen.

0.6 Er der problemer med opstigende kloakvand eller tilstoppede kloakker? ☒ ☐ ☐
Hvis ja, hvor?
I regnfyldte perioder kan der være problemer med at septic-tank anlægget trækker tilstrækkeligt.

…

9. Vådrum (badeværelse, toilet, bryggers)

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

10. VVS-installationer

…

10.2 Er dele af VVS-installationerne udført af personer uden autorisation? ☐ ☒ ☐
Hvis ja, hvilke?"

Efter overtagelsen af ejendommen har klageren fået kendskab til en tidligere udarbejdet tilstandsrapport. Af denne tilstandsrapport, der er dateret 17/5 2001, fremgår bl.a.:

"**Sælgers oplysninger om ejendommen**

…

		Ja	Nej	Ved ikke
0.	**Generelle oplysninger**			
0.1	Hvor mange år har De boet i huset? **13**			
…				
0.5	Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg? Hvis ja, hvilke dele af bygningerne? **Alt er udført som Selvbyg**	☒	☐	☐
0.6	Er der problemer med opstigende kloakvand eller tilstoppede kloakker? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
…				
9.	**Vådrum (badeværelse, toilet, bryggers)**			
9.1	Er der problemer med afløb? Hvis ja, hvilke?	☐	☒	☐
10.	**VVS-installationer**			
…				
10.2	Er dele af VVS-installationerne udført af personer uden autorisation? Hvis ja, hvilke? **Vand- og afløbsinstallationer er udført som selvbyg.**	☒	☐	☐

…

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

Opmærksomheden henledes på, at oplysninger anført herunder er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring og kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

Bygn.: Kommentar

…

3. 80.551

Kommentar **A** ***Vand- og afløbsinstallationer er udført som selvbyg uden autorisation."***

Klageren har i mail af 22/12 2010 til den bygningssagkyndige, der har udfærdiget tilstandsrapporten i 2007, bl.a. anført:

> "Vi klager hermed over manglende vigtige oplysninger i tilstandsrapport … dateret d. 02-06-2007.
>
> Min hustru og jeg købte ejendommen …, d. 01-10-2007.
> Ifølge BBR og Ejendomsoplysningsskema, har vi Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg.
> Vi har haft problemer med at vores afløb fra toilet, bruseniche og køkken ikke trækker tilstrækkeligt, og det er tiltaget her til efteråret, hvor det stoppede helt til.
> Vi har haft Autoriseret kloakmester …, til at tømme tanken 2 gange (efter den kommunale tømning), spule rørene fra tanken og ud i de såkaldte dræn. … brugte kamera for at finde ud af om rørene var klappet sammen, men de måtte opgive p.g.a. for meget vand. De gravede op langs orange kloakrør med mærket UPONAL fra tanken, for at lede efter en samlebrønd, men konstaterer at røret går direkte ind i en Stenfaskine lavet af marksten og mursten med klart plastik ovenpå. (Se medsendte billede).
> Pt. pumper vi overfladevandet op af hullet, for at undgå at det tilstopper.
> …
> Jeg har kontaktet … kommune, for at undersøge om der ligger nogen tilladelse til vores installationer. De oplyser at der ingen tilladelse er på ejendommen.
>
> Jeg vil godt klage over at der i rapporten … fra 02-06-2007, ikke bliver oplyst om ovenstående forhold fra rapporten … fra 17-05-2001, selvom rapporten også har været tilgængelig for Dem på daværende tidspunkt.
> Lige nu står vi med en uoverskuelig udgift til lovliggørelse af Vand- og Afløbsinstallationer til ejendommen, som vi kunne have været foruden, hvis vi havde kendt til forholdene."

Den bygningssagkyndige har ved mail af 23/12 2010 til klageren afvist at have handlet ansvarspådragende.

Klageren har fået udarbejdet en "Afløbsrapport" af en autoriseret kloakmester. Af rapporten, der er dateret 11/1 2011, fremgår bl.a.:

> "På grund af afløbsproblemer fra hus til septiktank, blev vi kontaktet for slamsugning og gennemspuling af afløb. Ved denne udførsel kunne vi konstaterer at problemet umiddelbart lå på afløbssiden af septiktanken.
> Tre dage senere var problemet det samme, og vi blev enig med [klageren] om at udfører slamsugning og spuling af anlægget igen, med efterfølgende tv-inspektion.
>
> Grunden til denne handling var at vi måtte formode at der var et problem som vi ville have lokaliseret.
> Ved tv-inspektionen nået vi ca. 6 meter ind i røret, nærmere betegnet på hjørnet af staldbygningen, hvorefter røret var 100% vandfyldt. Vi blev derfor enige om at vi var nødsaget til at opgrave til røret og følge rørets forløb.

I BBR meddelelsen fremgår det at der skulle være mekanisk rensning med nedsivningsanlæg, hvilket vi søgte efter. Det var desværre ikke det der mødte os, røret endte ca. 20 meter fra septiktanken, hvor der var nedgravet en bunke store marksten, som var overdækket med plastik. Stenene var fyldt helt op med vand.

Dette forhold er ikke en lovlig måde at udføre nedsivningsanlæg på, i henhold til normen for nedsivningsanlæg DS440.
Kommunen har ikke modtaget nogen meddelelse om ændringer eller afgivet tilladelser til ændringer af de afløbstekniske forhold siden 1964, hvor der har været ansøgt om opførsel af et hus, hvilket endte med et afslag, men som nævnt ovenfor står der i den nuværende BBR-meddelelse at der er mekanisk rensning med nedsivning.
Men de anvendte rør mellem septiktank og 'bunken med marksten' er af PVC og af nyere dato, men umiddelbart kan vi ikke finde datomærke på rørene.

I tilstandsrapporten af 17/05-2001 LB nr. … sælger … og … fremgår det på side 14 af 14 i en kommentar at der udført vand og afløbsinstallationer som selvbyg uden autorisation.
Denne skrivelse fremgår ikke i tilstandsrapporten af 02-12-2007 LB nr. … sælger … og ...
Hvorvidt denne installation er udført af den ene eller den anden ejer af ejendommen er svært at konkludere, men kendsgerningen er at der er udført et stykke arbejde uden autorisation og som ikke er udført efter gældende krav og regler og som nu ikke fungerer.
Hvis der udgraves en længere del af den omhandlende rørledning, kunne vi måske finde en datomærkning på rørene og derved påvise under hvilken ejertid 'anlægget' er udført."

Efter anmeldelse af forholdet til selskabet er sagen overgivet til en bygningskonsulent, der har udfærdiget en rapport dateret 12/1 2011. Heraf fremgår bl.a.:

"**Følgende forhold er anmeldt:**

1. Ulovligt/mangelfuldt kloaksystem.

Beskrivelse af anmeldt forhold. **Punkt 1**

1. Konstatering:
1.1 Omfang:

Forholdet er ikke besigtiget, idet der er tale om en skjult installation i jorden. Forholdet er behandlet med udgangspunkt i afløbsrapport af den 11.01.2011 fra aut. kloakmester … fra firmaet … og foto modtaget fra forsikringstager.

Ejendommens kloaksystem er tilsluttet en septiktank og forsikringstager har over en periode haft problemer med afløb fra huset. Forsikringstager rekvirerede firmaet … til en nærmere undersøgelse af problemet.

1.2 Årsag:
Problemet med afløbet skyldes en opstuvning af spildevand i kloaksystemet og … konstaterede ved TV- inspektion og frigravning. at der er et problem på afløbssiden af septiktanken. Afløbet fra septiktanken er en ca. 20 m lang PVC-ledning som ender i en bunke nedgravede marksten. Bunken med marksten er fyldt med vand, hvilket resulterer i at der ikke sker nogen bortledning af vandet fra septiktanken, hvilket igen forårsager opstuvning af vand i kloaksystemet.

1.3 Tidspunkt for årsagens indtræden:
Det er uvist hvornår kloaksystemet er udført, men anvendelsen af PVC-rør tyder på at det er udført inden for de seneste 30-40 år.
I en tidligere tilstandsrapport fra 2001 (Lb.nr.: …) fremgår det af sælgeroplysningerne at vand- og afløbsinstallationer er udført som selvbyg og at det er udført af personer uden autorisation. Denne sælger havde boet i huset i 13 år.

2. Oplysninger i tilstandsrapport og købsaftale:
I tilstandsrapport med lb. nr.: … har den bygningssagkyndige ingen bemærkning der har relation til ovennævnte kloakproblem."

På baggrund af sagens oplysninger har selskabet afvist at yde forsikringsdækning, hvilket er meddelt klageren ved brev af 13/1 2011.

Efter fornyet henvendelse fra klageren har selskabet fastholdt sin afgørelse ved brev af 28/2 2011 til klageren.

Den 12/5 2011 har klageren indbragt sagen for nævnet. Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …
Vi købte huset i 2007. I tilstandsrapporten var der ingen bemærkninger om ulovlige installationer, men efterfølgende fandt vi ud af at der var lavet en tilstandsrapport i 2001, hvor tidligere ejer før sælger indrømmer ulovlig vand og afløb i hus + grund.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
At al vand og afløbsinstallationer bliver gennemgået og godkendt. At afløbsforholdene bliver udbedret, så de lever op til nutidens lovkrav, da der er ændret på installationerne i 2000 med orange kloakrør.
At udgifter fra … bliver dækket økonomisk jævnfør kopi af faktura, samt overslag på udbedring."

Heroverfor har selskabet i brev af 20/6 2011 til nævnet anført:

"På baggrund Deres skrivelse af den 23.5.2011 bemærkes:

At skaden relaterer sig til en dårlig funktion ved bortledning af spildevand inden for et nedsivningsanlæg, der er uhensigtsmæssigt konstrueret.

At det ikke er ejerskiftedækning i en sådan situation jf. ankenævnskendelser 66.683, 70.151 og 69.371., idet manglen ved anlægget forefindes efter septiktank.
At Codan tillige finder, at ingen del af nedsivningsanlægget er omfattet af forsikringsdækningen.

På denne måde finder Codan fortsat at kunne opretholde afvisningen af skaden, idet skaden ikke er sket inden for policens dækningsområde, der er kloak- og stikledninger, og skaden er ikke sket på hverken kloak- eller stikledning."

Nævnet har fået forelagt de bilag, som parterne har fremlagt.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**Standarddækning**

2 Hvad omfatter forsikringen?

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det af Tilstandsrapporten fremgår, at de ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, eller andet fremgår af policen.

…

3 Uden for forsikringsdækning

Uden for forsikringsdækning er forhold, der er uden for huseftersynet, herunder udendørs svømmebassiner med dertil hørende pumper, markiser, baldakiner, antenner, paraboler og lign.

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.

6 Hvad dækker forsikringen ikke?

- forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

  Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…

Udvidet dækning

For Udvidet dækning gælder følgende betingelser samt betingelserne for Standarddækning og Fællesbestemmelserne for ejerskifteforsikring.

1 Dækningen omfatter:

- ulovlige kloak- og stikledninger i strid med byggelovgivningen eller sædvanlige bygge-forskrifter på opførelses- /udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.
- Den manglende funktion af vvs- og elinstallationer samt kloak- og stikledninger."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet at kunne lægge til grund, at klagerens problemer med afløb i huset skyldes opstuvning af vand i kloaksystemet, hvilket forårsages af manglende bortledning af vand fra septiktanken, fordi afløbsledningen herfra ender i en bunke nedgravede marksten overdækket med plastik, som er fyldt med vand. Det omtvistede forhold skyldes således et forkert konstrueret nedsivningsanlæg.

Det er nævnets opfattelse, at et nedsivningsanlæg per definition falder uden for ejerskifteforsikringens lovbestemte dækningsområde (standarddækningen). Nævnet må desuden erklære sig enigt med selskabet i, at et nedsivningsanlæg heller ikke er omfattet af forsikringens udvidede dækningsområde.

Nævnet finder ikke grundlag for at karakterisere de oplevede problemer i bygningen som selvstændige skader i standarddækningens forstand, ligesom forholdet heller ikke findes at falde ind under den udvidede dækning vedrørende manglende funktion af vvs- og el-installationer samt kloak- og stikledninger.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand