945/14

Den 25. august 2014 blev i sag nr. 85.319:

xxx xxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over selskabets afvisning af at yde dækning for en anmeldt skade på ejendommens nedsivningsanlæg.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke er omfattet af forsikringens dækningsområde.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1942 og blev væsentligt om- og tilbygget i 1978 og 1998. Nedsivningsanlægget blev færdigmeldt 20/6 2009. Forsikringen trådte i kraft, på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 26/6 2009, på datoen for klagerens overtagelse af ejendommen den 14/8 2009.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a. sælgers oplysninger om ejendommen:

		Ja	Nej	Ved ikke
0.6	Er der problemer med opstigende kloakvand eller tilstoppede kloakker? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
0.7	Er grunden periodevis oversvømmet? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐

I klageskemaet af 5/11 2013 hedder det:

2. 85.319

"Sagsfremstilling […]
Vi fik pludselig vand i kælderen, efter lang tids søgen, fandt vi ud af at det var kloakvand der kom ind i kælderen. Dette vand stammede fra vores kloakrør/ tryknedsivningsanlæg, hvor vi allerede 6md inden havde skiftet en kun 3år gammel pumpe i, da den pludselig var defekt

Vi havde en kloak mester ude for at undersøge sagen, og han fandt ud af følgende:
– der er koblet tagnedløbsrør på vores spildevand.
– der er koblet et hoved markdrænrør på vores spildevand.

Det er ulovligt at lede andet end spildevand på et tryknedsivningsanlæg, da det ikke er dimensioneret til de mængder vand.
Pga. alt det vand er pumpen gået i stykker før tid, da den har skulle arbejde meget mere end den er beregnet til.

Derudover har alt dette vand medført at kloakken er blevet fyldt, hvilket har resulteret i at vores kælder er blevet fyldt med kloakvand, da denne er det laveste punkt.

Vi har indhentet oplysninger fra kommunen om opførelsen af nedsivningsanlægget. De sendte os ansøgningspapirerne og færdigmeldings papirerne. I disse har den kloakmester der har lavet det i 2009, skrevet under på at der ikke bliver ledt andet end spildevand i kloakkerne. Der er tilmed indsendt tegninger til kommunen over kloakanlægget. På disse tegninger er der ikke tegnet hverken tagnedløb eller markdræn på.

Dansk Boligforsikring siger de ikke vil dække vores skade, da de ikke skal dække tryknedsivningsanlæg.
Efter min opfattelse er det ikke tryknedsivningsanlægget der er problemet i denne sag, da det er kloaksystemet der er lavet ulovligt.

Derudover står der intet i vores police om at de ikke dækker tryknedsivningsanlæg.

Vores ejerskifteforsikring er med udvidet dækning.

Da vi ringede til Dansk Boligforsikring første gang, var deres kommentar: 'som udgangspunkt dækker vi ikke'.

De har gennem hele forløbet undladt at overholde mundtlige aftaler om hvornår der f.eks kom en taksator eller hvornår vi ville få svar. Vi har måtte ringe hver 3. dag for at der skete noget. Først da vi bad dem sende en email hver gang vi aftalte noget over telefonen, så vi havde beviser, skete der noget.

Hvad vil De konkret opnå hos selskabet?
Dansk boligforsikring skal lovliggøre vores kloaksystem, så vi ikke får fyldt vores hus med kloakvand, samt udbedre følgeskader såsom: spuling af tryknedsivningsanlægsslanger.
Dansk boligforsikring skal dække mine omkostninger vedr. udskiftning af tryknedsivningspumpe, samt indkøb af affugter for at undgå skimmelsvamp i huset.
Dansk boligforsikring skal udbetale kompensation for at trække sagen i langdrag."

Selskabet har ved brev af 18/11 2013 til nævnet hertil svaret:

"**1.Indledning**
Klageren overtog ejendommen, beliggende S.vej .., …, den 14. august 2009. Tilstandsrapporten blev udfærdiget den 26. juni 2009. (Bilag A).

Klageren har tegnet en ejerskifteforsikring med udvidet dækning. Som det fremgår af policen, er klagerens selvrisiko 10.000 kr. pr. dækningsberettiget skade, dog max. 28.000 kr. i forsikringens løbetid på 5 år.(Bilag B)

Klageren anmelder den 23. august 2013, at der er koblet regnvand på nedsivningsanlægget, og der er koblet drænrør på kloakken. Forholdet har medført vandindtrængen i kælderen. Anmeldelsen vedlægges som bilag C.

Ved brev af 29. august 2013 meddeler vi klageren, at forholdet ikke kan anses som dækningsberettiget, da det ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen.(Bilag D)

Klageren oplyser efterfølgende telefonisk, at han ikke er enig i afgørelsen, hvorpå sagen sendes til besigtigelse (bilag E).
Derefter foretog konsulent N. P. W. en besigtigelse af det anmeldte den 18. september 2013. Konsulentens rapport og billeder vedlægges som bilag F.

I brev af 1. oktober 2013 meddeler vi klageren, at vi fastholder tidligere afgørelse, da besigtigelsen bekræfter, at der hverken er tale om ulovlige stik- eller kloakledninger, men ulovligheder på henholdsvis tryknedsivningsanlæg og drænrør. Der henvises i øvrigt til ankenævnets praksis (Bilag G).

I mail af 8. oktober 2013 fremsender vi tre kendelser til klageren. (Bilag H) Klageren indbringer herefter sagen for Ankenævnet for Forsikring.

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen
Klageren anmelder 4 år efter overtagelsen, at der er konstateret ulovligheder på kloakken, herunder tryknedsivningsanlægget, som blev etableret i 2009, jf. vedlagte ansøgning (Bilag I), umiddelbart inden klageren overtog ejendommen.

Klagerens kloakmand oplyser, at ulovligheden består i, at man har koblet regnvand på nedsivningsanlægget.

Besigtigelse af ejendommen bekræftede dette, nemlig at der er ført regnvand på spildevandsanlægget, bl.a. ved at føre et tagnedløb til brønden ved huset, og der er også koblet et markdræn på en brønd ude i marken, se besigtigelsesrapporten, hvor vores konsulent bagerst i rapporten har tegnet forholdene. Årsagen til, at anlægget ikke fungerer, er, at der er koblet regnvand på systemet.

Forsikringen dækker alene ulovlige stik- eller kloakledninger ude på grunden, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 16.8, og regnvandsafledning betragtes ikke som en kloakledning. Endvidere er nedsivningsanlæg ikke omfattet af forsikringen, hvilket Nævnet også tidligere har givet selskaberne medhold i, jf. kendelserne 69.371, 76.891 og 66.683.

Da besigtigelsen har bekræftet, at det er nedsivningsanlægget samt regnvandsafledningen, der er ulovlige, er det anmeldte forhold ikke er dækket under ejerskifteforsikringen, da hverken nedsivningsanlæg eller regnvandsafledning er omfattet af forsikringen, jf. punkt 16.8 og 2.2 i forsikringsbetingelserne. Der henvises til Nævnets faste praksis - bl.a. de tre kendelser, vi sendte til klageren (Bilag H).

Klagen bør derfor afvises."

4. 85.319

Nævnet har fået forelagt sagens bilag. Et uddrag af disse vil blive gengivet i det følgende.

Klagerne har i skadeanmeldelsen af 23/8 2013 bl.a. anført:

Hvordan blev skaden opdaget	Vores tryknedsivningsanlæg har været flydt over mange gange. Vi havde en mistanke om, at et kloakrør var faldet sammen da vi have vand i kælderen over flere omgange. Dette vand lugtede meget af kloak. Vi ringede til vores forsikringsselskab (Nykredit), og aftalte at vi skulle grave op udenfor, for at konstatere om et kloakrør var ødelagt. Da vi fik gravet op, fandt vi ud af at der er lavet flere forskellige ulovlige installationer i kloakken. Der er koblet vand fra tagnedløbet på vores spildevand, hvilket er ulovligt da vi har tryknedsivningsanlæg, der er blevet etableret lige inden vi har overtaget huset. Da der ikke var defekte rør i jorden, har vi ikke anmeldt skaden til vores almindelige forsikringsselskab. Den kloakmester vi tilkaldte til at efterse kloakkerne, havde kamera i rørene. Dette afslørede også at der ligger et drænrør ned til tryknedsivningsanlægget. Og der er muligvis også koblet et markdræn til spildevandet.
Hvori består skaden (hvad er skades ramt)	Vores kælder har været oversvømmet en del gange, hvilket har resulteret i, at vi har måtte investere i en affugter for at sikre at vi ikke får skimmelsvamp i huset. Vi har skiftet pumpen i tryknedsivningsanlægget for noget tid siden, hvilket vi nu bedre kan forstå hvorfor denne gik i stykker. Et tryknedsivningsanlæg er ikke beregnet til at skulle håndtere både spildevand, vand fra tagnedløb og evt. også et markdræn. Måske er nedsivningsslangerne i anlægget blevet fyldt med skidt efter at anlægget har været flydt over mange gange.

Af policen fremgår det, at klagerne har valgt at tegne forsikringen med udvidet dækning.

I forsikringsbetingelserne hedder det bl.a.:

"2. Forsikringens dækningsomfang
2.1
Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det af tilstandsrapporten fremgår, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, eller medmindre andet fremgår af policen. Hvidevarer omfattes af forsikringen, såfremt de udgør en del af bygningen.
2.2
Forsikringen omfatter ikke udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold som ikke er omfattet af huseftersynet, for eksempel indretninger udenfor selve bygningen, såsom vandstik, omfangsdræn, faskiner og kloakanlæg."
…

16. Udvidet dækning
Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:
16.1
Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement) hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet samt offentlige påbud, der ikke ses at være overholdt af sælger i dennes ejerperiode, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.
16.2
El- og vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses- / opførelsestidspunktet.

5. 85.319

…
16.8
Forsikringen dækker lovliggørelse af ulovlige stik- og kloakledninger i jorden udenfor bygningen. Stik- og kloakledninger er ulovlige, hvis de ikke opfylder lovkravene på udførelses- / opførelsestidspunktet."

Nævnets flertal udtaler:
Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 2.2, at forsikringen ikke omfatter indretninger uden for selve bygningen, såsom vandstik, omfangsdræn, faskiner og kloakanlæg. Klageren har tegnet udvidet dækning. Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 16.8, at forsikringen med udvidet dækning dækker lovliggørelse af ulovlige stik- og kloakledninger i jorden uden for bygningen.

Det fremgår af sagen, at der til klagerens tryknedsivningsanlæg ud over spildevand fra husholdningen er tilsluttet såvel regnvand fra tagnedløb som vand fra et markdræn, og at det er ulovligt at tilslutte regnvand fra tagnedløb og vand fra markdræn på tryknedsivningsanlægget.

Nævnets flertal finder i overensstemmelse med hidtidig praksis, at de rør, der leder regnvand fra husets tag og vand fra markdrænet til nedsivningsanlægget, ikke er at betragte som stik- eller kloakledninger i forsikringsbetingelsernes forstand. Flertallet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning efter forsikringsbetingelserne om ulovlige stik og kloakledninger.

Nævnets mindretal - der er enige med flertallet i at drænledningen ikke er omfattet af dækningen - lægger vægt på, at regnvandsledningen er koblet til spildevandsledningen på en sådan måde, at disse udgør en enhed, der efter ordlyden i de gældende forsikringsbetingelser i det hele må anses forsikringsdækket.

Der afsiges herom kendelse efter udfaldet af stemmeafgivningen.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at den oplyste opfugtning af kælder skyldes dækningsberettigende fejl og mangler ved bygningen. Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde erstatning for klagerens udgifter til affugtning af kælderen.

Det fremgår af sagen, at klageren anmeldte forholdet til selskabet den 23/8 2013. Selskabet afviste dækning den 29/8 2013. På baggrund af klagerens klage over afgørelsen meddelte selskabet ved mail den 17/9 2013, at der ville komme en konsulent ud til klagerens ejendom for at besigtige forholdene. Konsulenten kom den 25/9 2013, hvorefter selskabet den 1/10 2013 atter afviste at yde dækning. Klageren indgav klage til nævnet den 5/11 2013.

Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort, at selskabet har handlet på en sådan måde, at det kan begrunde et erstatningsansvar i forhold til klageren.

Efter det således anførte

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen