Den 21. januar 2015 blev i sag nr. 86099:

xxxxxx xxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxxxx

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 i form af ulovlige kloakinstallationer.

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 1777. Forsikringen trådte i kraft den 1/7 2011 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 27/9 2010. Ejendommens sælger har i oplysningsskemaet i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"

		Ja	Nej	Ved ikke
0.	**Generelle oplysninger**			
0.1	Hvor mange år har du boet i ejendommen? **18 år.**			
...				
0.6	Er der problemer med opstigende kloakvand eller tilstoppede kloakker? Hvis ja, hvor?"	☐	☒	☐

Klageren har i klageskemaet af 11/4 2014 og tillæg hertil anført:

"

2. 86099

"**Sagsfremstilling**
Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.

I forbindelse med udbedring af et stoppet afløb fra en køkkenvask blev jeg opmærksom på, at de tilhørende kloakinstallationer ikke fungerede efter hensigten og tog derfor kontakt til Kloakmester ... (...). I forbindelse med den efterfølgende gennemgang af kloakinstallationerne kunne min kloakmester konstatere, at der var flere fejl og mangler ved installationerne og jeg blev anbefalet at rette henvendelse til min ejerskifteforsikring (Dansk Boligforsikring).
Dansk Boligforsikring har efterfølgende valgt at afvise sagen udfra nogle argumenter/-kriterier jeg ikke mener følger regler og praksis.
Jeg har under supplerende oplysninger vedlagt min og min kloakmesters beskrivelse af problemerne samt Dansk Boligforsikrings svar/afvisning heraf.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Specielt set i lyset af at jeg har tegnet en udvidet ejerskifteforsikring til dækning af fejl og mangler ved kloakinstallationer, så er jeg af den klare overbevisning at min udvidede ejerskifteforsikring bør dække de beskrevne forhold, og ønsker derfor at Dansk Boligforsikring anerkender deres dækningsforpligtigelse.
...
Beskrivelse af de anmeldte fejl og mangler ved kloakinstallationer på ejendommen ...

- Afløb fra køkkenvask
Afløb fra køkkenvask er tilsluttet en fedtbrønd udført i hjemmelavet 160 mm pvc rør hvilket er ulovligt. Desuden er der tilkoblet 2 stk tagnedløb til fedtbrønden hvilket også er ulovligt.

- **Manglende T- stykke i septiktank.**
Der er sat en 90 graders bøjning på indløbet til septiktanken, Det skulle have været et T-Stykke.

- **Afløb fra Sivebrønd er 75 mm grå pvc.**
Grå Pvc må ikke bruges i jord.

- **1 stk tagnedløb er tilkoblet sivebrønd med ler drænrør.**
Tagnedløb må ikke kobles til dræn.
Drænrørene har forskudt sig og tagvand løber ved siden af drænet og har skyllet jorden væk rundt om sivebrønden, med risiko for skade på fundamentet af stuehus som ligger blot 50 cm fra sivebrønden.
- **3 stk tagnedløbs brønde**
Brøndene er 'hjemmelavede' 160 mm pvc rør med afløb i 75 mm grå pvc rør (grå pvc må ikke anvendes i jord og en tagnedløbsbrønd skal være min. 200 mm og skal kunne renses, dette er ikke muligt ved disse brønde)"

Selskabet har i brev af 6/5 2014 anført:

"**1. Supplerende sagsfremstilling**

Vores kunde overtog den forsikrede ejendom d. 1. juli 2011. Den tilstandsrapport, der lå til grund for handlen (udfærdiget 27. september 2010) fremlægges som bilag A.

Der er tegnet en udvidet ejerskifteforsikringspolice - policen fremlægges som bilag B.

Ejendommen har i sælgers ejertid været omfattende renoveret. Renoveringen har desværre været meget dårligt udført, og der er anmeldt og dækket omfattende ulovligt el (opgjort til over 300.000 kr), ligesom tagkonstruktionen var dårligt udført (erstatning over 150.000 kr).

Vores kunde har desuden anmeldt ulovlige kloakinstallationer - det er denne anmeldelse, der er indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Pga. den omfattende skadesag fremlægges alene de to afgørelser, der omhandler de ulovlige kloakinstallationer - brev af 4. december 2013 (bilag C), som delvist er citeret i klagen, samt brev af 14. januar 2014 (bilag D) hvori vi har fastholdt afvisningen.

Desuden fremlægges som bilag E en række fotos taget af besigtigelseskonsulent ... d. 5. september 2013. Disse fotos kan supplere den skitse af kloakinstallationerne, som vores kundes egen kloakmester har lavet (fremlagt med klagen).

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Vi har alene kunne besigtige brøndene og septiktanken - vi har ikke kunnet se afløbsrørene i jorden. Dog har vi kunne se at udløbet til åen er udført i grå plast. Vi bestrider dog som sådan ikke kloakmesterens vurdering af forholdene.

Vi har afvist at dække forholdene, fordi der er tale om brønde, septiktank, afledning af tagvand og afløb fra sivebrønd. Ingen af disse forhold er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Det forhold, at køkkenafløb og tagvand er koblet sammen i en fedtbrønd er ikke ulovligt - det var helt normalt i ældre ejendomme (huset er fra 1777). Det er muligt, at selve fedtbrønden ikke er lovlig (konsulenten oplyser, at det ser ud som om, der er indsat 160mm pvc rør i den eksisterende brønd) - men brønde er ikke omfattet af forsikringen.

Forsikringens udvidede dækning omfatter ulovlige stik- og kloakledninger. Afløbet fra køkkenvasken var ikke ulovligt på tidspunktet for udførelsen (uanset tilkobling med tagvand i fedtbrønd) og brønde og septiktanken er ikke omfattet af begrebet 'stik- eller kloakledning'.

Klager må godtgøre, at der er tale om ulovlige kloakledninger. Hvis der alene er tale om evt. ulovlige brønde, indløb/afløb fra septiktanke og sivebrønd samt tilkoblinger af tagvand til sivedræn, er der ikke tale om dækningsberettigende forhold.

Der henvises til forsikringsbetingelsernes pkt. 16.8 og pkt. 2.2."

Klageren har i mail af 21/5 2014 hertil kommenteret:

"1)
I brev af 4. december 2013 fra Dansk Boligforsikring A/S benyttes følgende begrundelse til afvisning af sagen;

'Da forsikringsbetingelsernes pkt. 16.8 alene omfatter rørledninger til afledning af spildvand (kloakledninger) og ikke rørledninger til afledning overfladevand eller 'gråt' vand (fra køkkenvask), dækkes det nedgravede afløbsrør ikke.'

Ovenstående argument at vand fra køkkenvask ikke kan betragtes som spildevand stemmer ikke overens med bekendtgørelsen for spildevand nr. 1448 paragraf 4.

Ved spildevand forstås alt vand, der afledes fra beboelse, virksomheder, øvrig bebyggelse samt befæstede arealer.

Spildevand er afløbsvand som er biologisk, kemisk, termisk eller fysisk forurenet. Spildevand kan ikke henregnes under kategorierne regnvand og drænvand.

2)
Vedrørende det ulovlige T-stykke ved septiktank samt det benyttede drænrør til afledning af vand fra køkkenbrønd, så har min kloakmester sendt mig følgende kommentar.

'T-stykke er ikke en del af septiktanken men en del er kloakrøret. Drænledning er ikke brugt som dræn men som afledning fra køkkenbrønd. (der løber ikke vand i udover når der kommer vand i køkkenbrønden)'

3)
I svaret fra Dansk Boligforsikring henvises der også til at boligen er fra 1777 og at afløbet fra køkkenbrønd og tilkobling af tagvand hertil ikke var ulovligt på tidspunktet for udførelsen.

Jeg er blevet oplyst at ejendommen ved sælgers overtagelse havde stråtag hvorfor det må formodes at tilslutning af nedløb fra tagvand til køkkenbrønd er sket indenfor de seneste 20 år.

Med baggrund i ovenstående mener jeg således stadig, at Dansk Boligforsikrings afvisning af min skadessag ikke er korrekt og jeg ønsker at holde fast i min klage."

Selskabet har i brev af 16/6 2014 til nævnet hertil bemærket:

"Klagers indlæg af 21. maj 2014 giver anledning til følgende bemærkninger:

1+3
Afløbet fra køkkenvasken afvises ikke fordi, der er tale om 'gråt' spildevand. Formuleringen i brev af 4. december 2013 (vedlægges) er uheldig og ikke korrekt. Forsikringsbetingelsernes pkt. 16.8 omfatter kloakrør udenfor bygningen (både til 'gråt' og til 'sort' spildevand), såfremt kloakrøret var ulovligt ved udførelsen. Det beklages, at formuleringen i brevet er ukorrekt.

Grunden til at rørføringen ikke dækkes er, at det ikke er ulovligt (hvilket også fremgår af brevet).

Det var helt normalt tidligere, at man afledte vand fra køkkenvask sammen med tagvand i samme rør.

Vi er ikke klar over, om ejendommen tidligere skulle have haft stråtag (ingen tagrender) og om tagvandsafledningen derfor er etableret i nyere tid. Det er forsikringstager, der skal sandsynliggøre/bevise dette. Uanset om det måtte være tilfældet, så er det afvandingen fra tagrenderne, der i så fald er koblet på afløbet fra køkkenvasken via fedtbrønden - ikke den anden vej rundt.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke afledning af tagvand - jfr. forsikringsbetingelsernes pkt. 16.8 - kun kloakrør.

Klager har ikke godtgjort, at afløbsforholdene fra køkkenvasken (kloakrøret) på udførelsestidspunktet (køkkenafløbets etablering) var ulovligt.

Hvis afløbsforholdene udenfor bygningerne (tagvand, septiktanke, brønde osv) er ulovligt etableret i sælgers ejertid, sådan som klager anfører, kan krav rettes mod sælger, der fortsat er ansvarlig for forhold udenfor bygninger, jfr. Lov om Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv §2.

Septiktanken ligger i haven - ikke afbildet på den tegning, klagers kloakmand har lavet. Kloakmanden mener, der skulle have været et t-stykke i septiktanken - ikke det rør med 90 graders bøjning, som ses ved kig ned i septiktanken (4. sidste foto i bilag E).

Vi er ikke klar over, hvornår septiktanken er fra, og om det dengang var ulovligt, at den ikke havde et t-stykke fremfor det rør, som er monteret - dette er ikke godtgjort af klager.

Røret befinder sig indeni septiktanken, som det ses af det fremlagte foto, og ejerskifteforsikringen dækker ikke septiktanke.

Med hensyn til drænrørene fra køkkenbrønden har jeg ikke yderligere bemærkninger - brønden og afledningen af vand herfra er ikke omfattet af forsikringsbetingelsernes pkt."

Klageren har i mail af 1/7 2014 til nævnet hertil anført:

"Dansk boligforsikring skriver at de ikke har været klar over at ejendommen tidligere skulle have haft stråtag. Dette er jeg ganske uforstående overfor, idet jeg tidligere mundtlig har informeret Dansk Boligforsikring om dette.

Dansk Boligforsikring begrunder nu afvisning af sagen med, at de ikke dækker afledning af tagvand.

Da kloakinstallationen er lavet således at den afleder en blanding af tagvand og spildevand må installation betragtes som en kloakinstallation til afledning af spildevand, og jeg mener derfor den er dækningsberettiget under den udvidede dækning i ejerskifteforsikringen."

I forsikringsbetingelserne hedder det bl.a.:

"**2. Forsikringens dækningsomfang**
2.1
Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre …

2.2
Forsikringen omfatter ikke udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold som ikke er omfattet af selve husejertsynet, for eksempel indretninger uden for selve bygningen, såsom vandstik, omfangsdræn, faskiner og kloakanlæg.

3. Hvilke forhold er dækket
...
3.2
Dækningen er betinget af:

- at skaden/skaderisikoen er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter udløbet af forsikringstiden.

...
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.
...
16.10
For den udvidede dækning gælder tillige følgende bestemmelser:
...
Pkt. 2 (gælder dog ikke for pkt. 16.7 og 16.8)
Pkt. 3.2,"

Nævnet udtaler:
Klageren har anmeldt en række forhold vedrørende afløbsinstallationerne på den forsikrede ejendom, der er fra 1777.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 16.8 vedrørende den udvidede dækning, at forsikringen dækker lovliggørelse af stik- og kloakledninger, der ikke opfyldte lovkravene på udførelses- eller opførelsestidspunktet.

Manglende T-stykke i septiktank
Klageren har anmeldt, at der er sat en 90 grades bøjning på indløbet til septiktanken, hvor det skulle have været et T-stykke. Han har anført, at T-stykket er en del af kloakrøret og ikke af septiktanken.

Nævnet finder i overensstemmelse med sin hidtidige praksis, at forhold vedrørende septiktanke ikke er omfattet af forsikringens udvidede dækning for ulovlige stik- og kloakledninger. Det er nævnets opfattelse, at indløbsrøret er en del af septiktanken og ikke kloakrøret. Nævnet finder som følge heraf ikke grundlag for at kritisere selskabets afgørelse.

Afløb fra sivebrønd, tagnedløb tilkoblet sivebrønd og tagnedløbsbrønde
Klageren har anmeldt, at afløbet fra sivebrønden er lavet af 75 mm grå pvc, hvilket er ulovligt, idet grå pvc ikke må bruges i jord, at et nedløbsrør er tilkoblet en sivebrønd

med et lerdrænrør, og at nedløbsrør ikke må tilkobles dræn, og at tre tagnedløbsbrønde er hjemmelavede i 160 mm pvc-rør med afløb i 75 mm grå pvc-rør.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at ingen af forholdene er omfattet af ejerskifteforsikringen, idet de falder uden for forsikringens basisdækning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 2.2, og uden for begrebet "stik- og kloakledning" i forsikringsbetingelsernes punkt 16.8.

Det er nævnets opfattelse, at der med "kloakledning" forstås rør, der fører spildevand væk fra den forsikrede ejendom, og at der med "stikledning" forstås rør eller kabler mellem den forsikrede ejendom og en hovedledning. Nævnet må efter en gennemgang af sagen lægge til grund, at afløbene vedrørende disse forhold fører regnvand fra den forsikrede ejendom og ud i jorden på grunden. Da der herefter hverken er tale om stik- eller kloakledninger, finder nævnet ikke grundlag for at kritisere selskabets afgørelse.

Tilslutning til fedtbrønd

Klageren har anmeldt, at afløbet fra køkkenvasken er tilsluttet en hjemmelavet fedtbrønd udført i 160 mm pvc-rør, og at der er tilkoblet to tagnedløb til fedtbrønden. Begge forhold er ifølge klageren ulovlige. Klageren har oplyst, at tilslutningen af tagvand til køkkenbrønden må være sket inden for de sidste 20 år, idet han var blevet oplyst, at ejendommen havde stråtag ved sælgerens overtagelse af ejendommen.

Uanset om tagnedløbsrørene er blevet koblet på fedtbrønden på et tidspunkt, hvor dette var ulovligt, finder nævnet ikke grundlag for at kritisere selskabets afgørelse, da tagnedløbsrørene hverken er stik- eller kloakledninger i forsikringsbetingelsernes forstand. Da selve fedtbrønden er undtaget forsikringsdækning i medfør af forsikringsbetingelsernes punkt 2.2, finder nævnet ikke grundlag for at kritisere selskabets afgørelse for så vidt angår dette forhold.

Drænledning

Klageren har anmeldt, at en drænledning er brugt som afledning fra en køkkenbrønd i stedet for som dræn, da der alene løber vand, når der er vand i køkkenbrønden.

Selskabet har afvist dækning heraf med henvisning til, at brønden og afledningen af vand herfra ikke er omfattet af forsikringsdækningen.

Nævnet finder, at da forhold vedrørende forhold uden for bygningerne – herunder brønde – er undtaget forsikringsdækning i medfør af forsikringsbetingelsernes punkt 2.2, og da drænledningen hverken er en stik- eller en kloakledning i relation til forsikringsbetingelsernes punkt 16.8, er der ikke grundlag for at kritisere selskabets afvisning af at yde dækning for dette forhold.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen