Ankenævnet for Forsikring

Den 3. august 2016 blev i sag nr. 89127:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

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 i 2011 tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. Hun klager over, at selskabet har afvist at yde dækning for et ulovligt højvandslukke (tilbageløbsstop).

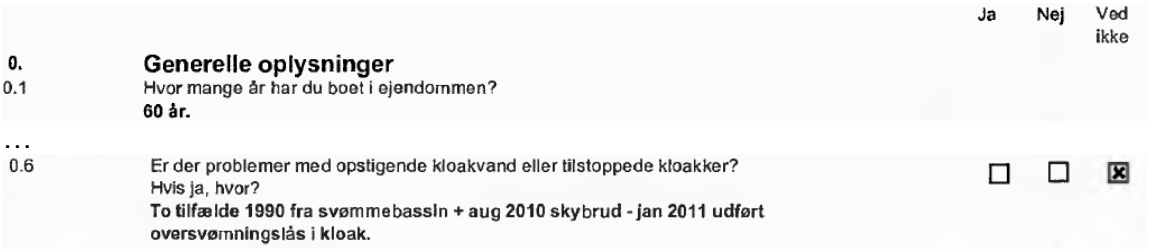
Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at højvandslukket er monteret uden for bygningen, og dermed ikke er omfattet af forsikringens basisdækning. Selskabet har endvidere gjort gældende, at højvandslukket er monteret i en brønd, og dermed heller ikke er omfattet af forsikringens udvidede dækning for ulovlige stik- og kloakledninger. Endelig har selskabet gjort gældende, at stik- og kloakledningerne var lovlige på udførelsestidspunktet.

Klageren har anført, at højvandslukket er monteret på kloakledningen og dermed er omfattet af forsikringens udvidede dækning.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1973. Forsikringen trådte i kraft den 1/8 2011 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 23/2 2011.

2. 89127

Ejendommens sælger har i sælgeroplysningsskemaet i tilstandsrapporten bl.a. oplyst:



		Ja	Nej	Ved ikke
0.	**Generelle oplysninger**			
0.1	Hvor mange år har du boet i ejendommen? **60 år.**			
...				
0.6	Er der problemer med opstigende kloakvand eller tilstoppede kloakker? Hvis ja, hvor? **To tilfælde 1990 fra svømmebassin + aug 2010 skybrud - jan 2011 udført oversvømningslås i kloak.**	☐	☐	☒

Klageren har i klageskemaet af 18/2 2016 anført:

> "**Sagsfremstilling**
> *Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.*
> Vi har købt et hus, hvor der i 2011 er monteret en højtvandslukke - det fremgår af tilstandsrapporten. Hvad der ikke fremgår af tilstandsrapporten er, at højtvandslukken er ulovlig, da den ikke besidder en alarm ved opstuvning til trods for, at den sidder nedstrøms for en kloakledning, som leder fækalieholdigt spildevand. Desuden er den monteret ulovligt, da der opstrøms for højtvandslukken tilføres regn- og drænvand til kloakledningen. Dette udgør en væsentlig risiko for oversvømmelse af vores hus. Vi mener, at fejlagtig monteringen af den ulovlige højtvandslukke medfører en graverende fejl på husets kloakledning, som var tilstede på overtagelsestidspunktet, og som dermed er dækket af ejerskifteforsikringen. Dette afviser Dansk Boligforsikring med henvisning til, at kloakledningen ikke var ulovlig på opførelsestidspunktet i 1951, og at højtvandslukken er monteret udenfor huset. Som det fremgår af vedhæftede tegning over huset sidder højtvandslukken på et kloakrør fra huset, som munder ud i en brønd på husets sydside. Vi mener, at husets ulovlige kloak- og stikledninger på overtagelsestidspunktet forårsaget af monteringen af den ulovlige højtvandslukke er et forhold som skal dækkes af Dansk Boligforsikring.
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> Vi har fået et tilbud fra en autoriseret kloakmester på følgende opgaver:
> 1. Afpropning af stikledninger fra sandfangsbrønd på husets nordside
> 2. Omdirigering af regn- og drænvand til andet kloaksystem
> 3. afmontering af ulovlig højtvandslukke i én-meter brønd på husets sydside
> 4. montering af lovlig højtvandslukke med alarmfunktion ved opstuning I alt 30.000 kr., som vi ønsker, at Dansk Boligforsikring skal dække."

Selskabet har i brev af 16/6 2016 til nævnet bl.a. anført:

> "D. 11. december 2015 anmeldte vores kunde, at der var kommet oversvømmelse i kælderen fordi en højtvandslukker, monteret i en samlebrønd, lukker for tilbagestuvning af vand fra offentlig kloak på sydsiden af huset, men da det regnvand som opsamles før brønden (bl.a. fra nordsiden) nu ikke ledes ud i kloaksystemet, stemmer vandet op i kælderen via et kælderafløb. Skadeanmeldelsen fremlægges som bilag C.
>
> Vi afviste forholdet i brev af 15. december 2015 (bilag D).

Afgørelsen blev påklaget, og vi modtog yderligere oplysninger fra bla. kundes kloakmester, herunder uddybning og tilbud (ses fremlagt af klager).

Der har herefter været mailkorrespondance mellem vores klageafdeling og kunden - fremlægges som bilag E - hvor vi tilbød en kulancemæssig dækning af udgifterne til at fjerne højtvandslukkeren, men i øvrigt fastholdt, at der ikke var dækningsberettigelse under ejerskifteforsikringen.

Sagen er herefter indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Den forsikrede ejendom er fra 1951.

Der er enighed mellem parterne om faktum i sagen.

Regnvand og kloakvand opsamles og ledes samlet ud i offentlig kloak. Det er ikke ulovligt.

Som bilag F fremlægges tegning over husets regn- og kloaksystem - også fremlagt af klager, men jeg har indtegnet håndskrevne noter.

I en brønd på sydsiden af huset er der - før klagers overtagelse af ejendommen - etableret en højtvandslukker (markeret med grøn) - for at undgå tilbageløb, når det offentlige kloaksystem er overbelastet. Problemet er, at det vand, der løber til brønden før højtvandslukkeren (fra f.eks. lyskasser, tagnedløb osv - se skitse) så ikke kan løbe ud (højtvandslukkeren lukker af i brønden) og derfor ikke afledes, men stuver op igennem afløbet i kælderen (markeret med lyserød).

Der er enighed mellem parterne om, at kloak- og regnvandsledningerne var lovlige da de blev udført (se klagers egen kloakmesters udtalelser). Kloakmesteren udtaler, at det er monteringen af højtvandslukkeren, der er ulovlig, da der er tilsluttet kloak- og regnvandsledninger før slukkeren.

Vi har tilbudt vores kunde at betale for nedtagning af højtvandslukkeren, selvom der er tale om en installation udenfor bygningen og dermed ikke omfattet af forsikringsbetingelsernes pkt. 16.8, da vi godt kan se, at det er uheldigt, at den er etableret. Hermed er både regn- og kloakledninger lovlige.

Klager ønsker afledningen af regn- og drænvandssystemet forbedret, så der etableres en ny ledning fra nordsiden og udenom huset. Dette kan ikke kræves erstattet under ejerskifteforsikringen, der ikke dækker forhold udenfor bygningen, f.eks. vandstik, omfangsdræn, faskiner, brønde og kloakanlæg (se forsikringsbetingelsernes pkt. 2.2).

Kun ulovlige stik- og kloakledninger udenfor huset kan kræves dækket. Stik- og kloakledninger er kun ulovlige, hvis de på *udførelsestidspunktet* ikke overholdt gældende krav. Både kloak- og drænledningerne på klagers ejendom var lovlige på udførelsestidspunktet og det forhold, at man har sat en højtvandslukker på en uheldig/uhensigtsmæssig måde, gør ikke de oprindelige ledninger ulovlige.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke klagers evt. forventninger til forbedringer af det oprindelige (lovlige) kloaksystem. Ejerskifteforsikringen dækker i henhold til de tegnede forsikringsbetingelser, og klager har ikke godtgjort, at etableringen af højtvandslukkeren udenfor bygningen opfylder hverken det almindelige skadebegreb (overtagelse i 2011) eller den udvidede dækning (ulovlige stik- og kloakledninger).

Klagen bør derfor afvises."

Klagerne har i brev af 22/3 2016 til nævnet heroverfor bl.a. bemærket:

"Hermed følger vores kommentarer til Dansk Boligforsikrings svar på vores klage

S. 1 Tilbød en kulancemæssig dækning af udgifterne til at fjerne højtvandslukkeren.

Vi har købt et hus med højtvandslukker. Denne er en absolut nødvendighed for at sikre huset mod oversvømmelse ved opstuning af kloakvand. Det ville derfor være direkte uansvarligt at fjerne den, og derfor har vi takket nej til Dansk Boligforsikrings tilbud.

S. 2 Regnvand og kloakvand opsamles og ledes samlet ud i offentlig kloak. Bilag F.

Det er ikke kun regnvand men også drænvand og ikke kun fra lyskasserne men også fra garagen, som opsamles i brønden på husets nordside, hvorefter det via stikledninger løber sammen med husets kloaksystem under huset og ud i brønden på husets sydside. Der er således tale om større mængder vand og dermed høj risiko for oversvømmelse af huset flere gange årligt.

S. 2 Kloakmesteren udtaler, at det er monteringen af højtvandslukkeren, der er ulovlig, da der er tilsluttet kloak- og regnvandsledninger før slukkeren.

Det er korrekt, at montering af højtvandslukkeren er ulovlig af den nævnte årsag, men den er også ulovlig, da den er monteret på en kloakledning, som leder fækalieholdigt spildevand uden at have nogen former for alarm ved opstuning. Det er imidlertid i vores optik også korrekt, at monteringen af højtvandslukkeren i 2010 medførte, at husets kloak- og stikledninger var ulovlige, da vi overtog ejendommen i 2011, da de modtag, og fortsat modtager, regn- og drænvand udefra opstrøms for højtvandslukkeren.

S. 2 Vi har tilbudt vores kunde at betale for nedtagningen af højtvandslukkeren, selvom der er tale om en installation udenfor bygningen .... da vi godt kan se, at det er uheldigt, at den er etableret. Hermed er både regn- og kloakledninger lovlige.

Højtvandslukkeren er nævnt i tilstandsrapporten på s. 12. Tilbud om ejerskifteforsikring fra Dansk Boligforsikring er givet på baggrund af denne rapport. Efter vores mening er det dermed indiskutabelt, at højtvandslukkeren og alle forhold vedr. denne må være omfattet af forsikringen uanset placering af højtvandslukkeren.
Dansk Boligforsikrings tilbud om at betale for nedtagning af højtvandslukkeren ud fra en vurdering af forholdet som 'uheldigt' virker både usagligt og useriøst, da en 'uheldighedsvurdering' ikke kan være standard for forsikringsselskaber i deres skadesvurderinger.
Dansk Boligforsikring anerkender, at forholdene vedr. husets regn- og kloakledningerne er ulovlige under de eksisterende forhold. Dette tydeliggør deres erstatningsansvar.

S. 2 Klager ønsker afledningen af regn- og drænvand forbedret, så der etableres en ny ledning fra nordsiden og udenom huset.

Vi ønsker lovliggørelse af stik- og kloakledningerne under vores hus. Det betyder afpropning af stikledninger i brønden på husets nordside og dermed efterfølgende selvfølgelig omdirigering af regn- og drænvand.

S. 2 Stik- og kloakledninger er kun ulovlige, hvis de på udførelsestidspunktet ikke overholdte gældende krav.

Montering af den ulovlige højtvandslukker medførte en signifikant ændring ved husets samlede kloaksystem, der kan sidestilles med en ny-opførelse. Husets stik- og kloakledninger var dermed ulovlige på opførelsestidspunktet."

Efterfølgende er klageren og selskabet fremkommet med yderligere bemærkninger i mails af 12/5 2016, 20/5 2016, 24/5 2016 og 27/5 2016 til nævnet.

Nævnet har fået forelagt sagens bilag, herunder et foto af højvandslukket. Et uddrag heraf gengives i det følgende.

Klageren har i mail af 19/12 2015 til selskabet bl.a. anført:

"Oversvømmelseslåsen er monteret på et kloakrør og dermed ikke en del af samlebrønden.

Den kan besigtiges via samlebrønden. Billede dokumentation vedhæftet."

Klagerens kloakmester har i mail af 31/12 2015 til klageren anført:

"Hermed fremsendes tilbud på kloak i kælder som ikke opfylder dansk standard indenfor kloak dvs at det er ulovligt det der er lavet.
Iflg dansk standard må der ikke monteres et højt vandslukke på en ledning som der er tilkoblet

1) regnvand
2) faldstammer fra stuen

Da vi gennemgik det sammen oplyste du at der ikke er lavet kvalitets sikring samt færdig melding på arbejdet (der er ikke udleveret noget til dig)
Da i har overtaget huset inden for de sidste par år skal jeres ejerskifte forsikring dække det arbejde der er ulovligt lavet. Der forefindes tegninger på ejendommen så det er bare at gennemgå dem og lave kloakken så den er i orden og lovlig. Jeg vedhæfter 2 billeder på mailen af brønd og højtvandslukke samt plan over huset.
Hvis det har jeres interesse vil jeg gerne mødes på jeres vegne med forsikringens selskabet. Når forsikringen har kikket på sagen kan jeg og godkendt det kan vi lave kloakken så den er i orden.

Dette er noget der skal laves hurtigts muligt fordi hvis der kommer en opstemning i kloakken lukker højtvandslukket for regnvandet fra bagsiden af huset."

Klageren har i mail af 28/1 2016 til selskabet bl.a. anført:

"Jeg har tidligere skrevet, at højtvandslukken kan besigtiges via meterbrønden, og at den sidder på et rør, som munder ud i meterbrønden. Jeg har også fremsendt billeddokumentation.

Hvorvidt højtvandslukken er monteret i eller på meterbrønden eller kloakledningen, er jeg som lægmand hverken kvalificeret endsige forpligtiget til at vurdere.
…
I er velkomne til selv at besigtige hus, grund, kloak og diverse brønde, hvis I har brug for det.

Da vi ikke agter at acceptere en afvisning af anmeldelsen på baggrund af en skrivebordsvurdering af højtvandslukkens placering, vil jeg gerne bede om navnet på jeres klageansvarlige vedhæftet dit svar."

Klagerens kloakmester har i mail af 1/2 2016 til selskabet besvaret selskabets spørgsmål:

"**Du oplyser, at kloakken er ulovlig, herunder oplyser [klageren], at det er selve højvandsslukkeren som er ulovlig?** *Selve højtvandslukket skulle have monteret en alarm ved opstuning. Alt hvad der er lavet for at sikere kælderen er lavet af en der ikke vidste hvad han lavede.*

Efter en gennemgang af tegningerne med en konsulent, er jeg nu i tvivl.

Er spildevandsledningen ulovlig? *Nej det er den ikke hvis højtvandslukket fjernes som det er lavet nu og der kommer meget vand oversvømmes kælderen af tagvand*
Eller er forholdet ulovligt på grund af, at husets regnvandsledning er koblet på spildvandsledningen ? - hvorfor spildevandsledningen ikke er ulovlig i sig selv? Ville forholdet være opstået hvis ledningerne ikke var samlet? *Nej så er det faldstammerne der er problemet* **Eller ville højvandsslukkeren ulovligt i sig selv?** *Højtvandslukket er ulovligt da der er tilsluttet regnvand samt faldstammer på ledningen. Løsningen på problemet er at vi montere et højtvandslukke fra Kessel en pumpefix til fakalieholdigt spildevand så tæt på sokkelen som muligt i kælderen (lille indgreb i kældergulvet da der er lige ordenet gulve i kælderen). Tagvandet føres uden om til tagnedløb i den anden ende af huset hvor det tilsluttes.*"

Af forsikringsbetingelserne (W.1.1.07) fremgår 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 husetersynet, for eksempel indretninger udenfor selve bygningen, såsom vandstik, omfangsdræn, faskiner og kloakanlæg.

3. Hvilke forhold er dækket

3.1
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, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens 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.

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.

…
5. Erstatningsberegning

5.1
Erstatningen beregnes som nyværdierstatning.

5.2
Erstatningen fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at reparere, genoprette eller genopføre det beskadigede ved brug af samme byggemåde og på samme sted. Erstatningen kan ikke baseres på dyrere materialer end de beskadigede eller på byggemetoder, der ikke er almindeligt anvendt på skadestidspunktet.
…
16. Udvidet dækning

Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:
…
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."

Nævnet udtaler:

Det fremgår af sagen, at der i en brønd på klagerens grund er monteret et højvandslukke (tilbageløbsstop) på ledningen ud mod offentlig kloak. I brønden samles spildevand fra beboelsesbygningen med tagvand.

Parterne er enige om, at konstruktionen er ulovlig, og at afløbs- og kloakforholdene ville være lovlige, hvis der ikke var monteret højvandslukke.

Selskabet har per kulance tilbudt at fjerne højvandslukket. Klageren har afvist selskabets tilbud med henvisning til, at hun har købt en ejendom med højvandslukke.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet i overensstemmelse med det af selskabet anførte, at det anmeldte forhold ikke er dækningsberettigende i henhold til forsikringens basisdækning, da der er tale om et forhold uden for bygningen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 2.2.

Spørgsmålet er herefter, om det anmeldte forhold er omfattet af forsikringens udvidede dækning for ulovlige stik- og kloakledninger, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 16.8. Ifølge den udvidede dækning dækkes lovliggørelse af ulovlige stik- og kloakledninger i jorden uden for bygningen. Stik- og kloakledninger er ulovlige, hvis de ikke opfylder lovkravene på udførelses-/opførelsestidspunktet.

Nævnet lægger til grund, at stik og kloakledningerne på udførelsestidspunktet var lovlige.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist anden dækning end at fjerne højvandslukket i brønden med henvisning til, at betingelsen i forsikringsbetingelserne om, at stik- og kloakledninger ikke opfyldte lovkravene på udførelsestidspunktet, ikke er opfyldt.

9. 89127

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels