Ankenævnet for Forsikring

Den 31. maj 2017 blev i sag nr. 90355:

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 tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde dækning for omkostninger til lovliggørelse af hans kloakinstallation.

Selskabet har anført, at septiktanke ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Den forsikrede ejendom er et enfamilieshus, som ifølge tilstandsrapporten er opført i 1962. Forsikringen trådte i kraft den 15/10 2013 på baggrund af en tilstandsrapport af 15/8 2013. Af tilstandsrapporten fremgår blandt andet:

"**Sælgers oplysninger om ejendommen**
…
10. VVS-installationer
…

	Ja	Nej	Ved ikke
10.4 Er der, eller har der været, rørskade på skjulte rør?	☒	☐	☐

…
Hvis ja, hvor? Er rørskaden udbedret?
Rør fra Septiktank og ud til gennemløbsbrænd udbedret af aut. kloakmester"

Klageren har i klageskema af 8/1 2017 til nævnet blandt andet anført:

> "Mit hus har en ulovlig kloak installation. Det er i følge tegninger fra 1962 da huset blev opført kloakeret helt normalt. Men er kloakeret med septiktank hvor kun overskudsvandet løber i kloaken.
> Jeg må i følge kommunen ikke have septiktank og det har jeg heller ikke i følge nogen tegning.
> Og at sammenligne mit hus fra 1962 hvor det der er blevet lavet også var ulovligt i 1962 med et hus fra 1777 hvor der ingen regler var hænger ikke sammen.
>
> Og på de originale tegninger over kloak er der ikke nogen septiktank på gårdspladsen foran rummet betegnet 'Hobby' hvilket der fysisk er.
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
>
> At de betaler for at min kloak bliver lovligt gjort, da jeg har tegnet udvidet forsikring som i policen dækker den slags."

Selskabet har i brev af 1/2 2017 til nævnet blandt andet anført:

> "**1. Supplerende sagsfremstilling**
>
> Den forsikrede ejendom blev overtaget af vores kunde d. 15. oktober 2013 på baggrund af en tilstandsrapport udfærdiget d. 15. august 2013 (**bilag A**).
>
> Der er tegnet ejerskifteforsikringen med udvidet dækning - kopi af forsikringspolicen fremlægges som **bilag B**.
>
> D. 26. februar 2016 anmeldte vores kunde, at der var en ulovlig septiktank på ejendommen - kopi af skadeanmeldelsen fremlægges som **bilag C**.
>
> Vi har ikke foretaget besigtigelse, men har blot afvist at dække forholdet, fordi septiktanke ikke er dækket af ejerskifteforsikringen. Klager ses at have fremlagt noget korrespondance, men for god ordens skyld fremlægges al den korrespondance, vi har på sagen (**bilag D**).
>
> **2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen**
>
> Jeg har indhentet ejendommens byggemappe (www. … .dk) og det ses, at der i 1960 er udstykket et stykke jord fra en landbrugsejendom. Der er senere opført et parcelhus (1963 - selvom der i tilstandsrapporten er anført 1962 som opførelsesår). Ejendommen skulle tjene til landbrugets (udstykkerens) egen ejer.
>
> Det fremgår ikke klart fra tegningerne fra opførelsen om der er septiktank eller offentlig kloak, da kloaktegningerne ikke er ret klare.
>
> Jeg har kontaktet … Kommune (byggesagsbehandler …). Han bekræfter, at kommunen er blevet opmærksom på septiktanken, fordi vores kunde har kontaktet dem i forbindelse med ombygningsplaner (fremgår også af skadeanmeldelsen). Sagsbehandleren oplyser, at kommunen ikke har kendt til septiktanken, da de har opfattet ejendommen som tilsluttet offentlig kloak. Sagsbehandleren oplyser, at septiktanken ikke er tilmeldt kommunens tømningsordning.

Det fremgår af tilstandsrapporten, at den tidligere ejer har boet i ejendommen i 40 år - fra 1972 til 2013. Den tidligere ejer oplyser også i tilstandsrapportens sælgeroplysninger pkt. 10.4, at *'Rør fra septiktank og ud til gennemløbsbrønd udbedret af aut. Kloakmester …*'.

Den tidligere ejer har derfor været bekendt med, at der var septiktank på ejendommen. Det må forudsættes, at septiktanken har været der siden ejendommens opførelse.

Kommunen oplyser telefonisk, at det er ulovligt at have septiktank på ejendommen, da der er offentlig kloak i området. Den pågældende sagsbehandler ville dog undersøge forholdet nærmere. Forespurgt hvordan septiktanken kan have eksisteret siden 1963 uden tømning, oplyser sagsbehandleren, at dette kan være muligt, fordi overløbet fra septiktanken føres ud i kloakken. Der er derfor alene bundfældning, som formulder og over tid forsvinder.

Jeg er ikke klar over, om udførelse af septiktank med overløb til offentlig kloak var ulovligt da ejendommen blev opført. Kommunen ville som sagt undersøge sagen yderligere (medarbejderen troede forholdet var 'løst').

Ved introduktion af huseftersynsordningen blev forhold udenfor bygningerne undtaget - både huseftersynet og ejerskifteforsikringens dækningsomfang. Dette skete efter et politisk kompromis, en afvejning af prisen på huseftersynet, prisen på ejerskifteforsikringen og ønsket om at gøre (mest muligt) op med det tidligere mangelsbegreb.

Forhold udenfor bygningerne er ikke omfattet af huseftersynet og heller ikke af ejerskifteforsikringens dækningsomfang. Lovens udgangspunkt er genoptrykt i forsikringsbetingelsernes pkt. 2.2.

En septiktank er ikke en kloakledning og den er derfor heller ikke dækket af den udvidede dækning (ulovlige sti- og kloakledninger). Der findes en del praksis hos Nævnet selv, der flere gange har fastslået, at septiktanke ikke er omfattet af den udvidede dækning om stik- og kloakledninger.

Hvis kommunen fastholder at septiktanken er ulovlig og udsteder påbud om lovliggørelse kan udgiften hertil ikke kræves dækket af ejerskifteforsikringen.

Vores kunde kan evt. rette krav mod sælger i henhold til de tidligere regler om mangler ved fast ejendom (forholdsmæssigt afslag, erstatningsansvar).

Noget tyder på, at de tidligere ejere har været fuldt ud klar over, at der var septiktank på ejendommen (se oplysningerne i tilstandsrapporten), og de kan evt. være vores kunde og kommunen behjælpelige med oplysninger omkring tømning og vedligeholdelse af tanken i deres 30 årige ejertid."

Ved mail af 25/2 2016 bad klageren kommunen om en skrivelse om, at hans septiktank ikke måtte være på grunden. I mail af samme dato fra kommunen til klageren er det blandt andet anført:

"Det får vi nok svært ved da vi ikke har oplysninger om at der på ejendommen skulle være en septiktank!

Ejendommen ligger i et fælleskloakeret opland og må derfor ikke have en septiktank. Ifølge bygningstegningerne og byggesagen er huset kloakeret på normal vis."

I forsikringsbetingelserne hedder det blandt andet:

"**2. Forsikringens dækningsomfang**

2.1
Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre andet fremgår af policen.

Forhold der knytter sig til dækningen i pkt. 3.1, og 3.2 er dog ikke omfattet af forsikringen, hvis det af tilstandsrapporten fremgår, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige og forhold, der knytter sig til dækningen i pkt. 3.3. er ikke omfattet af forsikringen, hvis det af el-installationsrapporten fremgår, at bygningen ikke er undersøgt af den sagkyndige, der har undersøgt el-installationerne.
…
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. Forhold udenfor bygningerne er ikke omfattet af forsikringen.

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
Forsikringen dækker:
- udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer i eller under de forsikrede bygninger (til yderside af bygningens fundament)
- lovliggørelse af vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses- / opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet.

…
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.
…
16.6
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:

Klageren har tegnet en udvidet ejerskifteforsikring, og han har anmeldt til selskabet, at der på hans grund er en ulovlig septiktank. Han har anført, at selskabet skal yde dækning i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 16.6 vedrørende lovliggørelse af ulovlige stik- og kloakledninger i jorden uden for bygningen.

Det fremgår af en mail af 25/2 2016 fra kommunen, at ejendommen ligger i et fælleskloakeret opland og derfor ikke må have en septiktank. Videre fremgår det, at huset - ifølge byggesagen og bygningstegningerne - er kloakeret på normal vis.

Sælgeren af ejendommen har til brug for tilstandsrapporten af 15/8 2013 oplyst, at et rør fra septiktanken og ud til gennemløbsbrønden er udbedret af en autoriseret kloakmester.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at septiktanken ikke er en kloak- eller stikledning, og at septiktanke ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

Nævnet finder, 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 finder i overensstemmelse med sin hidtidige praksis – se eksempelvis sag 83185 - at forhold vedrørende septiktanke ikke er omfattet af forsikringens udvidede dækning for ulovlige stik- og kloakledninger. Nævnet finder som følge heraf ikke grundlag for at kritisere selskabets afgørelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand