Ankenævnet *for* Forsikring

Den 9. januar 2019 blev i sag nr. 92073:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

I klageskema af 15/3 2018 klagerens advokat bl.a. anført:

> "**Kort redegørelse for sagen**
> I forbindelse med køb af ejendommen beliggende [adresse], tegnede klager ved indklagede ejerskifteforsikring. Efterfølgende blev det konstateret, at ejendommens kloak var med skade. Se endvidere vedhæftede processkrift.
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> Indklagede skal anerkende, at skader på kloaksystemet er omfattet af ejerskifteforsikringen."

Klagerens advokat har endvidere i processkrift af 14/3 2018 bl.a. anført:

> "**SAGSFREMSTILLING:**
> I forbindelse med køb af ejendommen beliggende [adresse], tegnede klager ved indklagede ejerskifteforsikring, for hvilken der som bilag 1 fremlægges police med tilhørende forsikringsbetingelser.
>
> Ejerskifteforsikringen var tilbudt i forbindelse med tilstandsrapport af 21. august 2012, jfr. bilag 2. Som det fremgår heraf, var der ingen bemærkninger til ejendommens vvs-installationer, jfr. C.11.
>
> På samme måde fremgår det under sælgeroplysningernes punkt 10.4., at sælgeren erklærer, at der ikke har været rørskade på kloak/skjulte rør.
>
> Klager kunne desværre efter indflytningen i ejendommen konstatere, at ejendommens kloak var med skade, idet trækket fra ejendommens toilet ikke fungerede.

Klager anmeldte derfor forholdet telefonisk til indklagede og modtog efterfølgende den 10. november 2017 mail fra indklagede med bekræftelse på, at anmeldelsen var modtaget.

Som bilag 3 fremlægges kommunikationen med skadesbehandler [navn] ved indklagede.
Som det fremgår heraf, er der af [virksomhed] foretaget tv-inspektion af ejendommens kloakinstallationer, jfr. bilag 4.
Idet der henvises til bilag 3, hvor indklagede ved skrivelse af 22. november 2017 afviser forsikringsdækning, kan det oplyses, at klager anmodede om, at indklagedes egen klageafdeling tog stilling til, om afvisningen var berettiget. Svaret fremlægges som sagens bilag 5.
Klager har ved flere lejligheder gjort indsigelser imod afvisningen, og til dokumentation for, at skaden på kloaksystemet allerede var tilstede på tidspunktet for klagers overtagelse af ejendommen, fremlægges faktura af 27. april 2010 til den tidligere ejer af [adresse], hvoraf det fremgår, at man den 13. april 2010 har udført højtryksspuling af afløb i kælder, hvilket klart indikerer, at skaden allerede var tilstede på dette tidspunkt, jfr. bilag 6.
Indklagede henholder sig til i sin afvisning, at det skulle være en betingelse, at kloakledningen er udført ulovligt.

Klager er ikke enig heri, idet klager er af den opfattelse, at en skade sket på kloakken til trods for en lovlig udførelse ligeledes skal være dækket af forsikringen, jfr. Forsikringsbetingelsernes punkt 3.1. [Person1], der har udført kloakinspektionen, jfr. bilag 4, har forelagt dennes resultater for ingeniør og kloakmester [person2] til vurdering af årsagen til den forefundne lunke i ejendommens kloak. Kommunikationen fremlægges som bilag 7, og idet der henvises til [person2] mail af 5. december 2017 11:01, kan det konstateres, at den opståede lunke alene kan være at betegne som en ulovlig kloakinstallation, hvorfor det altså ligeledes kan konstateres, at den på ejendommen værende kloak er ulovligt opført.

ANBRINGENDER:
Klager har efter overtagelse af ejendommen og i forsikringsperioden anmeldt skade på ejendommens kloaksystem til indklagede.

Skaden er opstået forud for klagers overtagelse af ejendommen, og skaden omhandler fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele, og er således, jfr. policens forsikringsbetingelser punkt 3, omfattet af forsikringsdækningen.

Den konstaterede lunke i kloaksystemet er en følge af en ulovlig bygningsindretning, hvorfor forholdet ligeledes af denne årsag skal være dækket."

Selskabet har den 18/4 2018 overfor nævnet bl.a. anført:

"**1. Indledning**
Sagen vedrører en lunke på et kloakrør under huset. Dansk Boligforsikring har afvist forholdet, med henvisning til installationens alder.

2. Forløb
Klager overtog ejendommen beliggende [adresse], d. 15. december 2012. Dansk Boligforsikring har ikke modtaget købsaftalen fra klager. Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Tilstandsrapport blev udfærdiget på ejendommen d. 21. august 2012.

Klager har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. På forsikringen gælder en selvrisiko på kr. 5.000 pr. skade, i alt kr. 35.000 i forsikringsperioden på 5 år.

Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 10. november 2017, at der var konstateret for lavt fald på kloakrør under kælderen. Bilag A.
Dansk Boligforsikring A/S har afvist dækning, da forholdet først anmeldes 5 år efter overtagelsen, og det ikke fandtes sandsynliggjort, at de 44 år gamle kloakrør skulle have været ulovligt udført.

3. **Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen.**
Klagers ejendom er opført i 1973 og de anmeldte kloakrør er husets oprindelige.
Der er i forbindelse med skadeanmeldelsen foretaget en TV-inspektion af rørene, som viser at der er lunke på kloakrøret under kælderen. Der er ikke udført nærmere undersøgelser med henblik på at afdække årsagen. Det må antages at der er sket en sætning, og det er ikke muligt at sige noget nærmere om, hvornår lunken er opstået.

Klager har fremlagt en faktura, som viser at sælger i 2010 fik foretaget en spuling af røret.
Det er klagers opfattelse, at fakturaen dokumenterer, at der også i 2010 var en lunke på kloakledningen.

Det er ikke usædvanligt at ældre kloakledninger skal renses med jævne mellemrum, og den fremlagte faktura viser ikke andet end, at rørene må antages at have været tilstoppede i 2010.

Ejerskifteforsikringen dækker iht. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.2 ulovlige vvs-installationer, samt manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer.

Det er ikke selskabets opfattelse, at det skulle være sandsynliggjort, at kloakrøret har været ulovligt på udførelsestidspunktet. Det vurderes som mest sandsynligt, at lunken er en følge af en sætning, der er sket senere.

Selvom det lægges til grund, at der også på overtagelsestidspunktet har været en lunke på kloakledningen, er det ikke selskabets opfattelse, at forholdet kan betegnes som 'væsentligt nedsat funktion'.

Det må lægges til grund at kloakledningen har fungeret på overtagelsestidspunktet, og at den også har fungeret i de 5 år klager har ejet ejendommen. At det ind i mellem (hvert 7. år) kan være nødvendigt at spule en 45 år gammel kloakledning, udgør ikke i sig selv en væsentlig nedsættelse af kloakledningens funktion.

Det er selskabets opfattelse, at forholdet bedst kan betegnes som en følge af sædvanligt slid og ælde, der ikke vil være dækket af ejerskifteforsikringen.

Det forhold at ingeniør og kloakmester [navn] anfører, at forholdet mest sandsynligt er sket ved nedlægningen af røret, kan ikke betragtes som dokumentation for et ulovligt forhold.

Det ses ofte, at der opstår sætninger i jordlagene efter husets opførelse, og at kloakledninger med tiden sætter sig. Henset til rørenes alder, må dette anses at være den mest sandsynlige årsag til den konstaterede lunke. Det bemærkes at TV-inspektion viser lille fald/bagfald flere steder på strækningen."

Til dette har klagerens advokat den 7/5 2018 bl.a. er anført:

"Jeg har modtaget kopi af indklagedes svarskrift af 18. april 2018, som jeg hermed skal fremkomme med mine bemærkninger til.

Det fremgår heraf under sagens forløb, at indklagede fremsøger købsaftalen fra klager. Det kan oplyses, at indklagede ikke på noget tidligere tidspunkt har anmodet om at modtage denne i kopi, hvilket naturligvis var sket, såfremt indklagede havde anmodet herom.

Som bilag 8 fremlægges købsaftale af 5. september 2012 med tilhørende tillæg.

Det oplyses i indklagedes svarskrift, at indklagede har afvist dækning, da forholdet først anmeldes 5 år efter overtagelsen, og at det ikke fandtes sandsynliggjort, at de 44 år gamle kloakrør skulle have været ulovligt udført.

Som anført i klagen blev forholdet anmeldt i forsikringens dækningsperiode, og det gøres gældende, at det ikke er forsikringstagerens pligt at sandsynliggøre en ulovlig udførelse af kloakrørene, idet det gøres gældende, at indklagede som forsikringsselskab bærer forpligtelsen til at undersøge de anmeldte forhold og herigennem at dokumentere, hvorvidt der er sket ulovlig opførelse eller ej. I nærværende sag ses indklagede ikke at have ført det fornødne bevis for, at ejendommens kloakinstallation skulle være lovligt konstrueret, hvorfor det på baggrund af sagens bilag 4, 6 og 7 ses dokumenteret af klager, at der faktuelt er tale om ulovligt udført byggeri.
Med hensyn til indklagedes opfattelse af sagen gøres det af indklagede gældende, at det må antages, at der er sket en sætning, og det er ikke muligt at sige noget nærmere om, hvornår lunken er opstået.

Henset til ejendommens alder og ingeniør og kloakmester [navn] sagkyndige erklæring om lunkens opståen, jfr. bilag 7, hvilket bemærket er en erklæring fremkommet på baggrund af den faktuelle TV-inspektion af kloakken, jfr. bilag 4, sammenholdt med oplysningen om, at højtryksspuling af afløb i kælder var påkrævet i 2010, jfr. sagens bilag 6, ses indklagedes opfattelse af sagen ikke sandsynlig sammenholdt med de af klager dokumenterede forhold.

Med disse bemærkninger skal jeg på vegne klager anmode Ankenævnet for Forsikring om at træffe afgørelse i sagen."

Hertil har selskabet den 13/7 2018 overfor nævnet bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikring A/S har gennemgået klagers advokats bemærkninger af 7. maj 2018.

Det vil aldrig være muligt at udføre sådanne undersøgelser, som forudsat af klagers advokat. Selv om man forestiller sig, at der blev udført boreprøver under kloakledningerne, ville det ikke være muligt at sige noget sikkert om det arbejde, der blev udført for 45 år siden. Selskabet kan derfor ikke anerkende at skulle bære bevisbyrden for, at kloakledningerne blev lovligt udført ved opførelsen i 1972.

Det må fastholdes, at det ikke er usædvanligt, at der kan opstå lunker på en gammel kloakledning, ligesom det også hyppigt ses, at der opstår rørbrud og forskydninger på ældre kloakledninger, der ligger i jorden.

Kloakledningerne er udført professionelt af kloakmester, og synet af kommunen. Udgangspunktet må derfor være, at installationen er lovligt udført. Alternativet ville jo være, at ethvert tilfælde af skader på ældre kloakledninger, i sig selv skulle kunne være dokumentation for ulovlighed. Dette synspunkt kan ikke tiltrædes.

Som bilag B fremlægges kloaktegninger og attest fra byggesagen."

Heroverfor har klagerens advokat den 1/8 2018 bl.a. anført:

"Indklagede ses ikke nærmere at redegøre for, hvorledes det fremførte forholder sig til den konkrete afvisning for forsikringsdækningen. Som anført tidligere gøres det gældende, at indklagede ved den tegnede ejerskifteforsikring, har påtaget sig risikoen for, at der forud for klagers overtagelse af ejendommen forefandtes skjulte fejl og mangler ved ejendommen. Risikoen omfatter såvel ulovlige bygningsindretninger som skader eller fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele, jf. bilag 1, side 3 '3. Hvilke forhold er dækket'.

Den nu fremlagte todimensionale kloaktegning viser alene, hvorledes kloakken var tiltænkt udført, men dokumenterer intet om den faktuelle udførelse. Det gør sagens bilag 4, 6 og 7 derimod. Det fastholdes fra klagers side, at kloakken er udført ulovlig, og at dette er dokumenteret ved bilag 4, 6 og 7.

Såfremt Ankenævnet for Forsikring ikke finder det dokumenteret, at kloakken er ulovligt opført, gøres det subsidiært gældende, at lunken er opstået som følge af andre begivenheder forud for klagers erhvervelse af ejendommen, og at en sådan skade ligeledes er omfattet af forsikringens skadesbegreb. Klager har ved fremlæggelse af tidligere ejers faktura for spuling dokumenteret, at forholdet allerede var tilstede forud for klagers overtagelse af ejendommen. Bevisbyrden bør derfor herefter pålægges indklagede, hvorfor indklagede bør pålægges at bevise at forholdet først er opstået efter klagers overtagelse, såfremt dette er indklagedes påstand. Indklagede ses imidlertid i seneste skrivelse at bekræfte, at det ikke er usandsynligt, at der opstår lunker, og klager antager at indklagede er enig i, at den konkrete lunke med overvejende sandsynlighed kan være opstået forud for klagers erhvervelse af ejendommen, og således af denne årsag er en skade, der er dækket af ejerskifteforsikringen."

Selskabet har herefter den 18/9 2018 bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikring A/S har modtaget klagers advokats brev af 1. august 2018. Selskabet har følgende supplerende bemærkninger:

Det gøres ikke gældende, at lunken skulle være opstået efter klagers overtagelse af ejendommen. Vi har ikke mulighed for at afgøre hvornår lunken er opstået, men det må anses som mest sandsynligt, at forholdet er opstået over tid, som følge af sætninger i jordlagene under huset.

Det fastholdes, at det forhold, at der efter 44 år kan konstateres mindre lunker på en kloakledning under huset, ikke kan anses som dokumentation for, at ledningerne ikke oprindeligt er lovligt udført.

Det må endelig afvises, at en lunke på en kloakledning kan betragtes som en skade jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1. Forholdet medfører ikke nærliggende risiko for skade, og medfører heller ikke nævneværdig nedsættelse af bygningens værdi eller brugbarhed set i forhold til andre tilsvarende bygninger af samme alder. Der kan fx henvises til ANK 69.559."

Af e-mail af 5/12 2017 fra [person1] fremgår bl.a.:

"Hermed svar på dit spørgsmål omkring årsag til bagfald med lunker i størrelsesorden 6-8 cm (60 - 80 % vand i rør efter spuling) til følge.

Hvis ikke der er tegn på utætheder, rotteangreb, fratrukne samlinger eller andre skader på plastrøret eller omkringliggende konstruktioner, er det med overvejende sandsynlighed en lunke, der er indbygget i forbindelse med nedlægning af røret. Der kan være en lille sandsynlighed for at materialet ved etablering ikke er komprimeret tilstrækkelig, hvilket også er en indbygget fejl. Afretningslaget under røret er sandsynligvis begrænset hvilket bevirker at det alene ikke kan bidrage til en sætning i størrelsesorden 6-8 cm.

Som sagt er det i begge tilfælde en indbygget fejl i forbindelse med etablering af plastrøret.

Lunker i den størrelse vil uden tvivl give driftsmæssige problemer."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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 skaden 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.

3.3
Forsikringen dækker:
udbedring af manglende eller nedsat funktion af elinstallationer i eller på de forsikrede bygninger.

lovliggørelse af elinstallationer i eller på 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 overtog den forsikrede ejendom – som er et enfamilieshus opført i 1973 – den 15/12 2012. Han konstaterede i efteråret 2017, at et toilet i kælderen blev stoppet. En TV-inspektion viste en lunke på kloakledningen, som medførte et for lavt fald. Han ønsker, at selskabet dækker udbedringen af den konstaterede lunke på kloakledningen. Han har anført, at "den opståede lunke alene kan være at betegne som en ulovlig kloakinstallation, hvorfor det altså ligeledes kan konstateres, at den på ejendommen værende kloak er ulovligt opført", og at selskabet "bærer forpligtelsen til at undersøge de anmeldte forhold og herigennem at dokumentere, hvorvidt der er sket ulovlig opførelse eller ej". Klageren har videre anført, at lunken er opstået før, han overtog huset – hvilket fakturaen på spuling af kloakledningen i 2010 beviser – og at en lunke er en dækningsberettigende skade.

Klageren har fremlagt udtalelse fra sin sagkyndige af 5/12 2017, hvoraf det fremgår, at "Hvis ikke der er tegn på utætheder, rotteangreb, fratrukne samlinger eller andre skader på plastrøret eller omkringliggende konstruktioner, er det med overvejende sandsynlighed en lunke, der

er indbygget i forbindelse med nedlægning af røret. Der kan være en lille sandsynlighed for at materialet ved etablering ikke er komprimeret tilstrækkelig, hvilket også er en indbygget fejl. Afretningslaget under røret er sandsynligvis begrænset hvilket bevirker at det alene ikke kan bidrage til en sætning i størrelsesorden 6-8 cm. Som sagt er det i begge tilfælde en indbygget fejl i forbindelse med etablering af plastrøret. Lunker i den størrelse vil uden tvivl give drifts-mæssige problemer".

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der er tale om en 44 år gammel kloak, og at klager først efter 5 år fik problemer med kloakledningen. Kloakken var blevet renset i 2010, og ifølge selskabet må det forventes, at en kloakledning af den alder skal renses med mellemrum. Selskabet har også anført, at det ikke er sandsynliggjort, at kloakrøret havde været ulovligt på installationstidspunktet, og at den konstaterede lunke måtte være en følge af en sætning, som først var sket senere. Selskabet har også anført, at en lunke på en kloakledning ikke kan betragtes som en skade i henhold til forsikringsbetingelserne.

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger en dækningsberettigende skade.

Nævnet finder, at klagerne ikke har bevist, at kloakken er ulovligt udført.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet endvidere, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var dækningsberettigende forhold ved kloakledningen i form af skader, nærliggende risiko for skader eller manglende funktionsdygtighed.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at kloakken senest var blevet renset i 2010, og at problemet med tilstopning af kloakken først har vist sig næsten 5 år efter, at klageren overtog ejendommen. En lunke, som skal renses med 7 års mellemrum, nedsætter ikke bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder, hvorfor der ikke er en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Rensning af et kloakrør

med 7 års mellemrum kan ikke betegnes som et særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde efter forsikringsbetingelsernes punkt 3.1.

Nævnet har også lagt vægt på, at der ikke er konstateret andre forhold såsom brud, lækage, revnedannelse eller lignende.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings