Ankenævnet *for* Forsikring

Den 7. august 2019 blev i sag nr. 93509:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. sal
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 overtog huset den 15/6 2018 på baggrund af en tilstandsrapport af 17/9 2017. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

> "**Sælgers oplysninger om ejendommen**
> …
> 1.1 Hvor mange år har du ejet ejendommen?
> 25 år
> …
> **9. Vådrum (badeværelse, toilet, bryggers)**
> 9.1
> Har du kendskab til, at der er eller har været problemer med afløb? Hvis ja, hvilke og hvor ofte?
> [Ja]. Toilet i kælderen ifølge tidlige ejer, det har aldrig været stoppet mens vi har boet her."

I klageskema af 6/3 2019 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "**Kort redegørelse for sagen**
> Vi køber … pr 15/6-2018 og lægger efter kort tid mærke til at der er lugtgener fra et rum i kælderen.
>
> Der er 3 toiletter i huset (der er i 3 plan) og problemet opstod først da vi havde benyttet toilettet i kælderen.
>
> Det viser sig at der er lavet en påhugning i gulvet i et kælderrum. Efter at have taget denne 'prop' op kunne vi kigge direkte ned i kloakken, da der er hul i kloakrøret. Da vi får lavet en TV inspektion viser det sig at der er ud over hullet i gulvet, er problemer med bagfald i rørene.

Vi kontakter [bygningsforsikring] ... De mener at det må være Dansk Boligforsikrings sag.

Vi kontakter derfor DB men bliver afvist med henvisning til pkt 9.1 i tilstandsrapporten – om at forrige ejer havde skrevet at den tidligere ejer (25 år tidligere) havde haft problemer.

Vi vender tilbage til [bygningsforsikring], der vil yde tilskud til strømpeforing på 14.375,- (For at være flinke ved os, som de sagde).

Vi får problemet udbedret via … Murerforretning, der undrer sig over at [bygningsforsikring] ikke vil yde større tilskud til sagen.

[Murerfirma] kontakter [bygningsforsikring], der mener at de har opført sig mere end fair. De henviser til DB, da bagfaldet må være en ejerskifte-sag.

Herefter bliver vi rådet til at klage over DB's afgørelse. DB afviser så sagen, da de mener at kloaksystemet har fungeret, og at det samtidigt er et ældre hus fra 1954, der derfor må formodes oprindeligt at have være lavet korrekt – og derved mener at det må være en sag for vores almindelige husforsikring – og sender os derved tilbage til [bygningsforsikring]. (Og vedhæfter en skafor meddelelse)

At sige det har fungeret er efter min opfattelse noget af en tilsnigelse. Vi har nu fået udbedret skaden, der løb op i 73.171,-.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Kan det virkelig være rigtigt at ejerskifteforsikringen ikke skal yde et tilskud til dette? Der var ingen 'advarsler' i tilstandsrapporten og det var ikke en skade der kunne være opdaget uden en TV inspektion.
…
Vi er ikke ude på at få hele beløbet dækket, men der er noget af et spring fra 14.375,- og op til 73.171."

Selskabet har i brev af 1/4 2019 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"**1. Indledning**
Sagen vedrører forskudte samlinger, brud på kloakrør og problemer med bagfald i rørene under kældergulvet. Selskabet har afvist dækning, da der ikke er konstateret ulovlige forhold samt manglende eller væsentlig nedsat funktion ved kloakledningerne. Klager har i klagen oplyst, at brud og forskudte samlinger er dækket af husforsikringen, der vil yde et tilskud til strømpeforing. Klager gør gældende at selskabet skal dække en del af fakturanr. …33, som ses fremlagt af klager.

2. Forløb
Klager overtog ejendommen beliggende … den 15. juni 2018. Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Tilstandsrapporten blev udfærdiget på ejendommen den 17. september 2017. Tilstandsrapporten ses fremlagt af klager.

Klager har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos Dansk Boligforsikring A/S. På forsikringen gælder en selvrisiko på 5.000 kr. pr. skade, i alt 35.000 kr. i forsikringsperioden på 10 år. Kopi af police med dertilhørende forsikringsbetingelser fremlægges ses fremlagt af klager.

Den 11. juli 2018 anmelder klager, at han bemærkede en lugt i kælderen. Da han fjernede en 'betonprop' i gulvet kunne han konstatere at et kloakrør var gået i stykker. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag A.

Den 20. juli 2018 fremsender [murerfirma] en TV-inspektion udarbejdet af …. Rapporten med TV-inspektionen fremlægges som bilag B.

Selskabet har afvist dækning ved mail af 31. juli 2018, jf. bilag C.

Den 22. november 2018 anmoder klager selskabets klageafdeling om en genbehandling af sagen. Klagen ses fremlagt af klager.

Selskabets klageafdeling fastholder i mail af 16. januar 2019, at der ikke er grundlag for dækning under ejerskifteforsikringen. Mailen ses fremlagt af klager.

Herefter indbringes sagen for Ankenævnet for Forsikring.

3. Dansk Boligforsikrings opfattelse af sagen
Klagers ejendom er opført i 1954.

Da klagers husforsikring har dækket brud og forskudte samlinger på kloakledningerne med en strømpeforing forstår selskabet klagen således, at klagen i forhold til ejerskifteforsikringen vedrører om klager har krav på forsikringsdækning for udbedring af bagfald på kloakledningen.

Klagers murer har fremsendt en TV-inspektion, hvor det fremgår at der er små lunker på kloakledningerne, forskudte samlinger og brud. Det er selskabet vurdering, at der er tale om cementrør, som vurderes at være det oprindelige fra 1954. Enkelte steder ses PVC-rør.

Det afgørende i forhold til ejerskifteforsikringens dækning, er om der er tale om et ulovligt forhold vedrørende kloakledningerne eller om der er manglende eller væsentligt nedsat funktion ved overtagelsen.

For så vidt angår ulovlighedsdækningen er det en betingelse, at forholdet var ulovligt på opførelses-/udførelsestidspunktet. Bagfald kan være et ulovligt forhold, men det kræver at ledningen oprindeligt er udført med bagfald. Der kan i den forbindelse henvises til Ankenævnets kendelse nr. 92073.

Det er selskabets opfattelse, at det er meget almindeligt at kloakledninger bevæger sig i jorden, og over mange år kan de komme til at ligge skæve, hvorved der kan opstå lunker. Derudover kan forskudte samlinger og brud også være en medvirkende årsag til at der kommer bagfald/lunker,

> idet materialet under ledningerne vil kunne blive skyllet væk. Det skyldes nødvendigvis ikke at kloakledningerne er udført ulovligt.
>
> Klager oplyser i skadeanmeldelsen at forholdet omkring kloakledningerne blev opdaget på grund af lugt. Det må således lægges til grund, at det ikke var på grund af manglende eller væsentligt nedsat funktion. Det er endvidere selskabet opfattelse, at de små lunker som ses på billederne fra TV-inspektionen ikke vil medføre en manglende eller væsentligt nedsat funktion.
>
> På baggrund af ovenstående er det selskabet opfattelse, at der ikke er grundlag for dækning, idet det ikke er sandsynliggjort at kloakledningerne er lagt ulovligt eller at der ved overtagelsen var manglende eller væsentlig nedsat funktion grundet lunker/bagfald."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag heraf gengives nedenfor. Nævnet har bl.a. modtaget fotos af kloakledning i kælderen, Dansk Forening for skadesforsikrings (Skafors) meddelelse af 22/12 1986 om rørskadeforsikringer, police af 15/6 2018 og klagerens anmeldelse af 11/7 2018. Af TV-inspektionsrapport af 9/7 2018 fremgår bl.a.:

> "FT døjer med lugt i kælderetagen.
> Hul i gulv lukket med betondæksel Ø200 – lugt kommer her. Der er store mængder fedt og aflejringer i rørene pga. bl.a. dårligt fald og en ikke så effektiv rotteklap i BR1."

Rapporten omfatter tegninger af huset og fotos af kloakledninger. Under enkelte fotos er bl.a. anført "0,4 m … Forskudt samling", "1 m, Belægninger klasse 2 … Fedt, Kloakhud, Start", "5,2 m, Påhugget stik klasse 4 … Manglende forbindelse mellem stik/hovedledning", "9,5 m, Konstruktionsændring klasse 2, Dimensionsændring, Materialeændring" og "9,5 m, Rørbrud klasse 3".

Af mail af 8/10 2018 fra bygningsforsikringsselskab til klageren fremgår bl.a.:

> "Jeg har d.d. modtaget samme tilbud som tidligere fremsendt, hvor Jeres entreprenør gerne vil udskifte kloakken, ved en opbankning, og dette er nok også den rigtige løsning for at få udbedret alle de fejl som Jeres kloak ledning har.
>
> Men som tidligere skrevet dækket din husforsikring ikke for fejlkonstruktion altså såsom bagfald og lugtgener. Jeres hus forsikring dækker som tidligere skrevet udgiften til reparation af de forskudte samlinger som en strømpeforing.
>
> Jeres erstatning kan komme til udbetaling når skaderne er udført. Erstatning: 11.875 kr. Skaderne som vedr. bagfald skal anmeldes til Jeres ejerskifte."

Af murerfirmas faktura af 22/1 2019 fremgår bl.a.:

Beskrivelse	Antal	Enhed	á pris	Beløb

TV-inspektion, 09.07.2018 (…)	1,00	sum	4.138,20	4.138,20
Ophugning af gulv, relining, punktreparation, cutning samt spuling, 28.11.2018 (…)	1,00	sum	48.233,00	48.233,00
Tilstøbning af hul i gulv (03.12.2018)	5,00	timer	425,00	2.125,00
Lecanødder	3,00	ps	74,50	223,50
Beton	3,00	hl	140,00	420,00
Servicevogn u/b				
Montering af rottespærre (02.01.2019)	1,50	time	425,00	637,50
Rottespærre Ø160mm	1,00	stk	1.985,00	1.985,00
Monteringssæt	1,00	stk	350,00	350,00
Service-eftersyn 3-6mdr	1,00	time	425,00	425,00

Betaling:	Netto 10 dage	Nettobeløb		**58.537,20**
Forfaldsdato:	01-02-2019	Moms 25,00% af	58.537,20	**14.634,31**
		Total		**73.171,51**

Af forsikringsbetingelserne DBF 1.1.18 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 '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.

…
3.4 Forhold under 5.000 kr. er ikke omfattet af forsikringen og kan ikke anmeldes.
…
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.
Forsikringsbetingelsernes pkt. 1, 3.4-3.6, 4, 5 (dog ikke pkt. 5.3), 6, 7 og 9-15 gælder tillige for dækningen under dette pkt. 16.6.
Der afskrives i erstatningssummen som følge af slid og ælde under dette pkt. 16.6 således:

Alder (antal år)	Erstatning (%)
0	100
5	92
10	84
15	76
20	68
25	60
30	52
35	44
40	36
45	28
50	20

16.7 For den udvidede dækning gælder den selvrisiko, som fremgår af policens forside."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – som er opført i 1954 – den 15/6 2018. Den 6/7 2018 bemærkede han, at der var lugtgener fra et kloakrør i kælderen, og han fik den 9/7 2018 foretaget tv-inspektion af kloakrøret. Af billederne fremgik det blandt andet, at der var forskudte samlinger, belægninger og rørbrud. Han anmeldte den 11/7 2018, at der var problemer med kloakken. Selskabet henviste ham til hans bygningsforsikring, som den 8/10 2018 bekræftede, at den dækkede en strømpeforing af kloakken til en anslået udgift på 14.375 kr., hvorfra der blev fratrukket selvrisiko på 2.500 kr.

Den 28/11 2018 udførte et murerfirma ophugning af gulv, relining (strømpeforing), punktreparation, cutting og spuling, den 3/12 2018 tilstøbning af hul i gulvet og den 2/1 2019 montering af rottespærre. Murerfirmaets samlede faktura, der også omfattede TV-inspektion og senere serviceeftersyn, udgjorde 73.171,51 kr.

7. 93509

Klageren ønsker, at selskabet skal dække en del af udgiften til murerfirmaet, og har blandt andet anført, at der ikke var nogen advarsler i tilstandsrapporten, og at TV-inspektionen var nødvendig for at opdage skaden.

Selskabet har afvist, at det anmeldte forhold er dækningsberettigende over forsikringens VVS-dækning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.2.

Selskabet har blandt andet anført, at bagfald kan være et ulovligt forhold, men at dette kræver, at kloakledningen oprindeligt er udført med bagfald. Kloakledninger bevæger sig i jorden og kan efter mange år ligge skævt, hvorved der kan opstå lunker. Forskudte samlinger og brud kan også medvirke til lunker, idet materialet under ledningerne kan blive skyllet væk.

Selskabet har videre anført, at klageren har oplyst i sin skadeanmeldelse, at forholdet blev opdaget på grund af lugtgener og således ikke på grund af manglende eller væsentligt nedsat funktion af kloakledningen. De små lunker, som ses på billederne fra TV-inspektionen, vil efter selskabets opfattelse ikke medføre manglende eller væsentlig nedsat funktion.

Af TV-inspektionsrapport af 9/7 2018 fremgår det blandt andet, at "FT døjer med lugt i kælderetagen. Hul i gulv lukket med betondæksel Ø200 – lugt kommer her. Der er store mængder fedt og aflejringer i rørene pga. bl.a. dårligt fald og en ikke så effektiv rotteklap i BR1".

Nævnet lægger til grund, at en del af det udførte arbejde vedrører kloakken uden for bygningen. Nævnet bemærker, at VVS-dækningen kun omfatter kloakken til og med ydersiden af fundamentet, jf. herved forsikringsbetingelsernes pkt. 3.2.

For så vidt angår de beskrevne forhold vedrørende den del af kloakken, der er beliggende under ejendommen og dermed er omfattet af VVS-dækningen, er det nævnets opfattelse, at TV-rapporten kun i begrænset omfang viser, at der er bagfald. For så vidt angår de beskrevne lugtgener lægges til grund, at de forsvinder, når de utætheder, der er dækket af husforsikringen, er udbedret.

På denne baggrund findes det ikke godtgjort, at funktionen af den del af kloakken, der er omfattet af bestemmelsen i forsikringsbetingelsernes pkt. 3.2. er væsentligt nedsat. Nævnet har derfor ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning i henhold til denne bestemmelse.

For så vidt angår spørgsmålet, om forholdet berettiger til dækning i henhold til den udvidede dækning om ulovlige bygningsindretninger, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 16.1, finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at der var ulovligheder ved kloakken i form af bagfald i strid med bygningslovgivningen på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Hvad angår hullet i kloakken under betondækslet, finder nævnet, at dette udgør en ulovlighed, der er omfattet af pkt. 16.1 i forsikringsbetingelserne.

Nævnet har imidlertid ikke tilstrækkelige oplysninger til at afgøre, om den erstatning som husforsikringen har tilbudt til en strømpeforing, omfatter en lovliggørelse af dette forhold.

Nævnet finder på denne baggrund, at selskabet skal genoptage behandlingen af forholdet med henblik på en afklaring af, om husforsikringen har erstattet udgiften til en lovliggørelse af dette. Er det ikke tilfældet, skal selskabet anerkende forholdet som en ulovlighed, der er omfattet af VVS-dækningen og opgøre og udbetale erstatning til dækning af en lovliggørelse af forholdet i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne.

Forsikringens udvidede dækning omfatter, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 16.6, endvidere lovliggørelse af ulovlige stik- og kloakledninger i jorden udenfor bygningen, såfremt ledningerne var ulovlige på udførselstidspunktet.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort sådanne ulovligheder i stik- og kloakledningerne i jorden uden for bygningen.

9. 93509

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Selskabet Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at hullet i kloakken under betondækslet udgør en ulovlighed, der er omfattet af pkt. 16.1 i forsikringsbetingelserne. Selskabet skal genoptage behandlingen af forholdet med henblik på en afklaring af, om husforsikringen har erstattet udgiften til en lovliggørelse af dette. Er det ikke tilfældet, skal selskabet anerkende forholdet som en ulovlighed, der er omfattet af VVS-dækningen og opgøre og udbetale erstatning til dækning af en lovliggørelse af forholdet i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne.

Klagegebyret tilbagebetales.

Jens Kruse Mikkelsen
formand