Ankenævnet *for* Forsikring

Den 2. oktober 2019 blev i sag nr. 93631:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Qudos Insurance A/S (under konkurs)
v/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

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 Qudos Insurance A/S (under konkurs) v/Frida Forsikring Agentur A/S. Han overtog huset den 25/10 2017 på baggrund af en tilstandsrapport af 18/5 2016. Det fremgår af tilstandsrapporten, at ejendommen omfatter et hus opført i 1939 og en carport opført i 2002. Tilstandsrapporten rummer ikke i øvrigt oplysninger af relevans for sagen.

I klageskema af 7/4 2019 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

> "**Kort redegørelse for sagen**
> Forsikringsselskabet har afvist at dække udbedring af ulovlig kloak-/afløbsinstallation til trods for, at der er tegnet udvidet ejerskifteforsikring, som dækker sådanne forhold. Korrespondance mellem mine klienter og selskabet vedhæftes. De faktiske forhold er der stort set enighed om. Afvisningen er dog ikke acceptabel, idet den konstaterede ulovlige installation indebærer ofte forstoppet afløb, som kræver handling (spuling ex.) og endvidere voldsom ophobning af vand/fugt på grunden, som indebærer risiko for skader på bygningerne, både beboelsesdel og carport. Endvidere er der - som det fremgår - konstateret revne i installationen, som ej heller anerkendes. Denne afvisningsgrund må ligeledes bestrides, idet revnen må forventes at udvikle sig og dermed indebære yderligere risiko for udsivning og dermed skade på ejendommen og dens bygninger.
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**

Dækning af udgifterne til udskiftning af den ulovlige og defekte installation, således at de konstaterede gener/skader undgås fremover samt dækning af hidtil afholdte udgifter til afhjælpning i de situationer, hvor tilstopning har kunnet konstateres."
Udgiften til egentlig udbedring er i mail af 17. september 2018 fra Frida skønnet til kr. 41.500 + moms."

Selskabet har i brev af 10/5 2019 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"**Sagsfremstilling**
Den 25. oktober 2017 overtager klager ejendommen beliggende ...

I forbindelse med handlen (som er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv.) tegner klager en 10-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning på baggrund af tilstandsrapport ... Police og tilhørende forsikringsbetingelser samt tilstandsrapporten fremlægges som henholdsvis bilag A og bilag B.

Den 24. april 2018 anmelder klager ulovlige forhold ved husets kloakinstallationer, idet kloakledning for spildevand fra huset er ført på en overdækket sandfangsbrønd, ligesom der er konstateret en lille revne på kloakledningen fra huset ved tilslutningen til brønden. Skadeanmeldelsen samt udtalelse fra kloakmester [kloakfirma] fremlægges som bilag C og bilag D.

FRIDA foretager besigtigelser den 13. september 2018 og konstaterer i denne forbindelse, at kloakinstallationen – spildevand til sandfangsbrønd – er ulovlig, men afviser dækning med henvisning til, at forholdet ikke er omfattet af klagers ejerskifteforsikring. Afgørelsen påklages og revurderes af FRIDA´s kvalitets- og klageafdeling, som fastholder dækningsafslaget. Taksatorrapport af den 13. september 2018 fremlægges som bilag E. FRIDA´s afgørelse af den 17. september 2018, klage af den 18. februar 2019 og FRIDA´s revurdering af den 27. februar 2019 er fremlagt af klager.
…
FRIDA´s opfattelse af sagen
Ifølge klager skal FRIDA dække udgifterne til udskiftning af den ulovlige kloakinstallation samt udgifter til afhjælpning af tilstopning, da installationen (spildevandsledning tilsluttet sandfangsbrønd) er dækningsberettigende under ejerskifteforsikringens udvidet dækning.

FRIDA er enige i, at den pågældende kloakinstallation (spildevandsledning tilsluttet sandfangsbrønd), som er lokaliseret ude på grunden, er ulovlig. Selskabet er dog ikke enig i, at kloakinstallationen udgør en dækningsberettigende skade eller ulovlig kloakledning i forsikringsbetingelsernes forstand.

<u>I forhold til ejerskifteforsikringens basisdækning</u>
Ejerskifteforsikringens basisdækning (forsikringsbetingelsernes pkt. 4A-4C samt 4E) er tilsvarende den lovbestemte minimumsdækning jf. Justitsministeriets bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Basisdækning omfatter ikke forhold uden for bygningen (forsikringsbetingelsernes pkt. 3) og således heller ikke kloakbrønde som den klagen omhandler. Selvom sandfangsbrønden er ensbety-

dende med at kloakledning skal spules hyppigere end sædvanligt, er den lokaliseret uden for bygningen. Da brønden i øvrigt ikke har givet anledning til skader på huset på overtagelsestidspunktet, er denne, efter FRIDA´s opfattelse, ikke dækningsberettigende under basisdækningen. Selskabet kan bl.a. henvise til ankenævnets kendelse 91445 vedrørende skadesårsager lokaliseret udenfor bygningen.

I forhold til ejerskifteforsikringens udvidet dækning
Under ejerskifteforsikringen udvidede dækning dækkes forhold ved grunden, som påvirker fundering og terrændæk med skade på bygningen til følge (pkt. 20B) samt ulovlige kloakledninger og stikledninger, som konstateres i forbindelse med en rørskade på disse ledninger (pkt. 20H).

Det anføres i klagen til ankenævnet at installationen indebærer voldsom ophobning af vand/fugt på grunden med risiko for skader på bygningerne. Der er ikke fremlagt billeder, udtalelser eller anden form for dokumentation til støtte herfor, hvorfor klager ikke har løftet sin bevisbyrde. Da brønden er lokaliseret i et bed ved vejen, knap 10 meter fra huset, forekommer risikoen for skader på huset ved påvirkning af dets fundering og terrændæk ikke uden videre dokumentation for sandsynlig. Brønden er efter FRIDA´s opfattelse derfor ikke dækningsberettigende i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 20B.

Det anføres i klagen, at den ulovlige brønd skal dækkes i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 20H, idet der er konstateret en revne i kloakledningen til brønden – underforstået at betingelserne i pkt. 20H dermed er opfyldt. Ulovligheden består alene i brønden, som ikke udgør en kloakledning, hvorfor brønden allerede af denne grund ikke er omfattet af den pågældende dækningsbestemmelse. Om definitionen af kloakledning kan selskabet bl.a. henvise til ankenævnets kendelse 90355. Med hensyn til revnen i kloakledningen har [kloakfirma] oplyst FRIDA´s taksator (se bilag E), at der ikke kan konstateres lækage i forbindelse hermed."

Klagerens advokat har i brev af 17/6 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Det noteres, at der er enighed om at den omtalte kloakinstallation er ulovlig uanset om installationen karakteriseres som en brønd eller en kloakledning, hvilke indklagede søger at gøre til en selvstændig afvisningsgrund. Det må selvfølgelig afvises, jfr. i øvrigt senere.

Det er anført under indklagedes svar i forhold til den udvidede dækning, at der ikke er fremlagt billeder eller andet bevismateriale, som dokumenterer, at den konstaterede mangel indebærer en risiko for ejendommen som helhed og dermed at der er en dækningsberettiget skade.

Der henvises her til, at selskabet allerede i oktober 2018 har modtaget sådant materiale og endvidere, at der ikke tidligere i selskabets behandling af sagen er rejst krav om yderligere dokumentation.

Hertil kan i øvrigt supplerende oplyses, at mine klienter har opmålt afstanden fra ejendommens sokkel til den mangelfulde installation til ca. 6,5 meter og i øvrigt ca. 3 meter fra vej. En afstand som indebærer den omtalte risiko for at der påføres bygningen skade.

At det også rent faktisk er tilfældet, understreges af, at mine klienter inden for de seneste 18 måneder har måttet rekvirere spulingsassistance 2 gange for at sikre afløb værk fra huset og dermed hindre indløb i huset.

> For så vidt angår indklagedes afvisning i henhold til pkt. 20H bemærkes, at uanset hvilket betegnelse, der anvendes for installationen, så indgår den som afløb på ejendommen og er mangelfuld, hvilket indebærer, at der er tale om en dækningsberettiget skade."

Selskabet har i brev af 8/7 2019 til nævnet bl.a. anført:

> "Klagers advokat anfører, at FRIDA allerede i oktober 2018 har modtaget materiale som dokumenterer, at den konstaterede mangel indebærer en risiko for ejendommen som helhed og dermed er en dækningsberettigende skade. Det anføres desuden, at afstanden fra husets sokkel til kloakinstallationen/brønden (6,5 meter) i sig selv indebærer en risiko for skade på bygningen.
>
> Indledningsvis skal bemærkes, at FRIDA ikke udover mails af den 6. august 2018 fra [kloakmester] (bilag D) modtaget materiale fra klager som påviser eller på anden måde understøtter, at den pågældende kloakinstallation på overtagelsestidspunktet den 25. oktober 2017 havde en konkret og reel skademæssig indvirkning på husets terrændæk og fundament med skader på bygningen til følge jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 20 indledningsvis sammenholdt med pkt. 20B.
>
> Kloakinstallationen har endnu ikke medført skade på bygningen ved påvirkning af husets terrændæk og fundament. At det har været nødvendigt at spule kloakledning 2 gange på 18 måneder samt afstanden fra kloakinstallation/brønden til huset kan efter FRIDA´s opfattelse ikke føre til dækning i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 20B."

Til dette har klagerens advokat fremsendt brev af 16/6 2019, hvori det bl.a. er anført:

> "Det noteres, at indklagede er enig i, at der kan forventes skade på ejendommen, blot er den ikke sket endnu, jfr. bemærkningerne i sidste afsnit af brevet af 8. juli.
>
> Derudover må det afvises, at en installation, hvor der indenfor 18 måneder har været nødvendigt i to tilfælde at hente hjælp til funktionaliteten ikke kan anses at være i sådan funktionsduelig stand, som forudsat ved forsikringens tegning."

Nævnet har modtaget bilag fra sagen. Uddrag heraf gengives nedenfor.

Af klagerens anmeldelse af 24/4 2018 fremgår bl.a.:

> "Vi er d.d. blevet gjort bekendt med et ulovligt forhold på bygningens installationer. Vi oplevede stoppelse af vores kloak og havde i den forbindelse en kloakentreprenør ude og spule. Da brønden ikke fandtes på noget tegningsmateriale, var de nødsaget til at foretage en tv-inspektion, for at finde den korrekte brønd. Brønden hvis dæksel var lagt under 5 cm jord i et bed er hvor det ulovlige forhold opstår. Der er på brønden placeret en vandlås ud mod tilkoblingen til det offentlige net. Brønden er endvidere lavet som en sandfangsbrønd. Da der står vand i brønden konstant qua vandlåsen har det tæret i betonen hvorfor der er sket revne dannelse på kloakledningen. Dette er også med til at øge aflejringerne på ledningen og dermed risiko for flere propper."

Af mail af 6/8 2018 fra kloakmester til klageren fremgår bl.a.:

> "Spildevandskloakken i kælderen er tilsluttet en sandfangsbrønd med vandlås hvilket er en ulovlig installation da der kun må ledes regn og drænvand til sådan en brønd"

Af selskabets besigtigelsesrapport af 13/9 2018, hvori indgår fotos af klagerens hus, fremgår bl.a.:

> "**2. Hvad er forholdets årsag og omfang?**
> Huset er opført i år 1939
> Kloakledning fra hus som tager baderum, køkken og diverse afløb er ført til sandfangsbrønd med vandlås i have. Sandfangsbrønd formodes at være 3 meter dyb eller mere. Man kan se spildevand fra toilet i sandfangsbrønd når toilet bruges. Sandfangsbrønd er tidligere blevet tømt af slamsuger på grund af forstoppelse i sandfangsbrønd. Sandfangsbrønd har tidligere været gemt af jord og først komme til syne efter lokalisering af sandfangsbrønd og rensning af kloakfirma. Derfor har FT forespurgt om brøndplacering hos sælger men har fået oplyst at man ikke måtte plante noget om det hård underlag (billede 2 tidligere var brønd gemt væk). Det er oplyst at der ingen kloaktegninger er og noget af kloakken til hus har været skiftet idet det er oplyst man kan se røde kloakrør. Der er taget til kontakt til … kloakfirma som oplyser de ikke har konstateret nogen lækage … dog har FT oplyst i mail til kloakfirma en lille revne ved at tilslutningen fra hus ind på sandfangsbrønd.
>
> **3. Hvilken udbedring er umiddelbart den rimelige og nødvendige til forholdet?**
> 1. Opgravning af sandfangsbrønd, opsætning spulebrønd samt genindkobling af kloak. Skønnes til 50.000,00 kr. inkl. Moms
>
> **4. Vurderer du at forholdet/forholdene burde have været oplyst i tilstandsrapporten?**
> 1. Nej
>
> **5. Supplerende bemærkninger til besigtigelsen/vurderingen:**
> Sælger burde have oplyse om sandfangsbrønd idet kloakinstallation er ulovlig."

Af forsikringsbetingelserne E32 fremgår bl.a.:

> "**2. Hvad er omfattet af forsikringen**
> Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at bygningerne og vvs-installationerne ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, eller det fremgår af el-installationsrapporten, at el-installationerne ikke er gennemgået af en sagkyndig.
> …
> **3. Hvad er ikke omfattet af forsikringen**
> Forsikringen omfatter ikke udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet, fx forhold uden for selve bygningen.
> …
> **20. Udvidede dækning**
> Alle Ejerskifteforsikringens øvrige punkter gælder også for den udvidede dækning, der er tilknyttet Ejerskifteforsikringen. Dækningen er en udvidelse af forsikringsdækningen i forhold til Lov om

> Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Du kan se, om du har valgt den udvidede dækning på din police.
> …
> Den udvidede dækning dækker følgende:
> …
> B Forsikringen dækker forhold ved grunden, herunder kloak- og stikledninger, hvis disse påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade på bygningerne. Eventuelle forbedringer, der sker i forbindelse med udbedring af skaden, herunder fx manglende omfangsdræn, er ikke dækket af forsikringen.
> …
> H Forsikringen dækker ulovlige kloakledninger og stikledninger uden for en forsikret bygning, hvis du i forbindelse med en rørskade på disse ledninger konstaterer, at de ikke opfylder lovkravene på opførelses-/udførelsestidspunktet.
> Dækningen er betinget af, at du giver FRIDA Forsikring fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne og dispensationen ikke kan opnås."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen den 25/10 2017. I anmeldelse af 24/4 2018 har klageren blandt andet anført, "Vi er d.d. blevet gjort bekendt med et ulovligt forhold på bygningens installationer. Vi oplevede stoppelse af vores kloak og havde i den forbindelse en kloakentreprenør ude og spule. Da brønden ikke fandtes på noget tegningsmateriale, var de nødsaget til at foretage en tv-inspektion, for at finde den korrekte brønd. Brønden, hvis dæksel var lagt under 5 cm jord i et bed er hvor det ulovlige forhold opstår. Der er på brønden placeret en vandlås ud mod tilkoblingen til det offentlige net. Brønden er endvidere lavet som en sandfangsbrønd. Da der står vand i brønden konstant qua vandlåsen, har det tæret i betonen hvorfor der er sket revne dannelse på kloakledningen. Dette er også med til at øge aflejringerne på ledningen og dermed risiko for flere propper".

Klageren ønsker dækning af de udgifter, som han har afholdt til rensning af kloakken og udgifterne til udskiftning af den ulovlige og defekte installation. Klageren har blandt andet anført, at der er tale om en ulovlig installation, der indebærer tilstopning af afløbet og voldsom ophobning af vand/fugt på grunden med risiko for skader på bygningerne. Klageren har endvidere anført, at afstanden fra ejendommens sokkel til brønden er ca. 6,5 meter, og at han inden for de seneste 18 måneder har måttet rekvirere spulingsassistance to gange. Klageren har også

anført, at revnen må forventes at udvikle sig og dermed indebære yderligere risiko for udsivning og skade på bygningerne.

Selskabet har anført, at forholdet ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens basisdækning, da basisdækningen ikke omfatter forhold uden for bygningen. Hvad angår den udvidede dækning har selskabet anført, at forholdet ikke er omfattet af pkt. 20B, da klageren ikke har dokumenteret, at der er sket skade på ejendommen som følge af utæthederne. Selskabet har endvidere anført, at forholdet ikke omfattet af pkt. 20H, da den ulovlige brønd i forsikringsbetingelsernes forstand ikke er at anse som en kloak eller stikledning, hvorfor ulovligheden ikke er omfattet af forsikringsdækningen. Selskabet har endvidere anført, at revnen i kloakledningen ikke medfører udledning af spildevand og dermed ikke udgør en skade på kloakledningen i forsikringsbetingelsernes forstand. Endvidere har selskabet anført, at kloakledningen isoleret set ikke udgør et ulovligt forhold, hvorfor den ikke er omfattet af den udvidede dækning.

Af selskabets besigtigelsesrapport af 13/9 2018 fremgår det blandt andet, at "**Hvad er forholdets årsag og omfang?** … Kloakledning fra hus som tager baderum, køkken og diverse afløb er ført til sandfangsbrønd med vandlås i have. Sandfangsbrønd formodes at være 3 meter dyb eller mere. Man kan se spildevand fra toilet i sandfangsbrønd når toilet bruges. Sandfangsbrønd er tidligere blevet tømt af slamsuger på grund af forstoppelse i sandfangsbrønd. Sandfangsbrønd har tidligere været gemt af jord og først komme til syne efter lokalisering af sandfangsbrønd og rensning af kloakfirma … Det er oplyst at der ingen kloaktegninger er og noget af kloakken til hus har været skiftet idet det er oplyst man kan se røde kloakrør … kloakfirma … oplyser de ikke har konstateret nogen lækage … dog har FT oplyst i mail til kloakfirma en lille revne ved at tilslutningen fra hus ind på sandfangsbrønd. **3. Hvilken udbedring er umiddelbart den rimelige og nødvendige til forholdet?** 1. Opgravning af sandfangsbrønd, opsætning spulebrønd samt genindkobling af kloak. Skønnes til 50.000,00 kr.".

Af forsikringsbetingelsernes punkt 2 fremgår det, at forsikringens basisdækning omfatter alle bygninger på ejendommen, men ikke forhold uden for en bygning.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 20B fremgår det, at den udvidede dækning omfatter forhold ved grunden, herunder kloak- og stikledninger, hvis disse påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade på bygningerne. Af punkt 20H fremgår det, at den udvidede dækning omfatter ulovlige kloakledninger og stikledninger uden for en forsikret bygning, hvis man i forbindelse med en rørskade på disse ledninger konstaterer, at de ikke opfylder lovkravene på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Nævnet lægger til grund, at ulovligheden består i, at der på kloakledningen, der fører spildevand fra ejendommen til det offentlige net, er tilkoblet en ca. 3 meter dyb sandfangsbrønd. Nævnet lægger, på baggrund af det anførte i selskabets besigtigelsesrapport af 13/9 2018, endvidere til grund, at udbedringen af forholdet består i, at sandfangsbrønden graves op og erstattes af en spulebrønd.

Hvad angår ejerskifteforsikringens basisdækning, finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist dækning under henvisning til, at basisdækningen ikke omfatter forhold uden for bygningen.

Med hensyn til ejerskifteforsikringens udvidede dækning finder nævnet efter en gennemgang af sagen heller ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist dækning.

Hvad angår forsikringsbetingelsernes pkt. 20B, finder nævnet, at klageren ikke er bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved kloak eller stikledninger, der påvirkede husets fundering og terrændæk og medførte skade på bygningerne. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er oplysninger i sagen om, at bygningerne har taget skade af vandoverløb fra brønden eller fra vandudsivning fra revnen i røret mellem ejendommen og brønden.

9. 93631

Hvad angår forsikringsbetingelsernes pkt. 20H, finder nævnet, at sandfangsbrønden ikke er at anse som en kloak eller stikledning, hvorfor den ikke er omfattet af forsikringsdækningen. Nævnet henviser til afgørelsen i sag 90355, hvor nævnet blandt andet udtalte, at "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". Endvidere henviser nævnet til afgørelsen i sag 70151, hvor nævnet fandt, at en brønd ikke kunne anses som en kloak eller stikledning. Nævnet har ved sin afgørelse også lagt vægt på, at udbedringen af forholdet ifølge besigtigelsesrapporten består i, at der i stedet for sandfangsbrønden skal etableres en spulebrønd på kloakledningen.

Nævnet finder endvidere ikke anledning til at kritisere, at selskabet har afvist at dække en mindre utæthed på kloakledningen mellem ejendommen og brønden, da der ikke er oplysninger om, at kloakledningen isoleret set udgør et ulovligt forhold, hvorfor forholdet ikke er omfattet af den udvidede dækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Jens Kruse Mikkelsen
Formand