Ankenævnet *for* Forsikring

Den 23. oktober 2019 blev i sag nr. 93682:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med ekstrasikring. Den forsikrede ejendom er opført i 1979 og er overtaget af klageren den 20/11 2017. Tilstandsrapporten, der er udarbejdet den 6/7 2017, indeholder ikke oplysninger af betydning for sagen.

Klageren har i klageskemaet af 24/4 2019 til nævnet bl.a. anført:

> **"Kort redegørelse for sagen**
> Vi flytter til … i november 2017. Den 7. december 2017 oplever vi at vores toilet på bagerste badeværelse stopper til, det samme sker igen to dage efter. Herefter tages kontakt til vores ejerskifteforsikring fulgt af en længere proces for at afklare problemets omfang og årsag. Det omfattede bl.a. vurdering fra tre kloakmestre. Tryg har accepteret at dække deres del af omkostningerne for løsning foreslået af [kloakmester 2] … En løsning vi langtfra finder tilstrækkelig, og som vi ikke mener løser problemet til fulde. Dette har vi af flere omgange forsøgt at gøre Tryg opmærksom på.
>
> I brev fra den 11. december 2018 … meddeler …, Kvalitetskonsulent ved Tryg forsikring, at de ikke vil ændre den trufne afgørelse. Afslaget begrundes bl.a. med følgende: *'Jeres ejendom er opført i 1979, og kloakledningen er efter de foreliggende oplysninger lagt i overensstemmelse med reglerne på daværende tidspunkt, og det er ikke ulovligt at foretage delvis reparation af ledningen, uden at denne som helhed udskiftes.'*
>
> Påstanden om at kloakledningen er lagt i overensstemmelse med reglerne på daværende tidspunkt er ikke korrekt. Der er kun to muligheder for at ledningen ligger med en stor lunke/ligger med bagfald. Det kan enten skyldes, at kloakledningen i anlægsfasen er lagt med bagfald/for lidt fald, eller at ledningen er lagt med for lidt understøtning således, at kloakledningen med tiden har

'sat sig', så den på største del af strækningen nu har en stor lunke/ligger med bagfald og den sidste del af strækningen ligger nærmest vandret. Begge dele er fejl, som er begået da byggeriet blev opført. Under alle omstændigheder er det en skjult fejl, som har været der siden byggeriet, blev udført i 1979.

Det er konstateret, at kloakledningen har bagfald. Om dette skyldes fejl under byggeriet, eller er opstået senere vides ikke. Bagfald er ikke i overensstemmelse med opførelsen af bygning, ej heller i 1979. Bagfald af kloakledning er en fejl, som medfører væsentlig nedsættelse af bygningens værdi ved salg. Samt en væsentlig nedsat daglig funktion af anlægget/bygningen. Netop en nedsættelse af bygningens værdi samt nedsat brugbarhed er noget som Tryg ejerskifteforsikring bør dække jf. deres forsikringsbetingelser.

I vores svarskrivelse fremsendt pr. mail den 12. november 2018 … stiller vi desuden en række spørgsmål til Tryg Forsikring, som ikke bliver besvaret i deres brev af 11. december 2018.

Trygs entreprenør [kloakmester 2] skriver i bilag …, at det ved deres løsning muligvis vil være nødvendigt at spule den sidste del af ledningen med års mellemrum. I forsikringsbetingelserne står det ligeledes skrevet, at forhold hvor der er nærliggende risiko for skade dækkes af ejerskifteforsikringen. 'Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger'.

Vi vil med udtalelsen fra [kloakmester 2] gerne stille spørgsmålstegn ved, om der i form af de føromtalte spulninger ikke er tale om en forebyggende foranstaltning i et forsøg på at opretholde en funktionen for derved at undgå yderligere skade. Vi mener derfor, at der med forsikringsselskabets løsning jf. denne udtalelse fra [kloakmester 2] stadig vil være nærliggende risiko for tilstopninger og skade. Det løser dermed ikke problemet til fulde.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Vi ønsker, at skaden/fejlen skal udbedres som beskrevet i overslag fra [kloakmester 3] af 20. august 2018 (se bilag …), og dermed dækningssummen tilpasset, således at ledningens fulde funktion kan opretholdes uden risiko for fremtidige tilstopninger.

Dette begrundes med udtalelser fra alle tre kloakmestre …, som alle i større eller mindre grad udtrykker usikkerhed på, om den af Tryg Forsikring foreslåede udbedring løser hele problemet.

Det er desuden vores opfattelse, at den af Tryg foreslåede løsning vil bevirke en væsentlig værdiforringelse af huset og gøre det vanskeligt at tegne ejerskifteforsikring ved evt. salg af ejendommen, da der som anført af Trygs entreprenør [kloakmester 3] vil blive behov for jævnlige spulninger af ledningen og da der er en kendt fejl på ledningen.

Vi stiller os meget uforstående overfor Trygs forslag om kun at udskifte den første del af ledningen, da tilstopning af ledningen sker på netop den sidste del af ledningen – mellem toilet 1 og toilet 2."

I brev af 13/5 2019 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"2.0 Indledning

Der klages over den afgørelse, der er truffet på klagers ejerskifteforsikring i relation til et anmeldt forhold omkring ejendommens kloakledning.

Klager overtog ejendommen den 20. november 2011[2017] … og tegnede med ikrafttræden samme dag en ejerskifteforsikring med betingelser 1601 med Ekstrasikring …

Forsikringen er tegnet for en ti-årig periode, og med en selvrisiko på 5.000 kr. af ethvert forhold. Til grund for tegningen lå en tilstandsrapport … udarbejdet den 6. juli 2017.

3.0 Kort sagsfremstilling
Den 11. december 2017 anmeldte klager …, at der skulle være udfordringer med kloaksystemet på ejendommen. Samme dag anmodede selskabet om yderligere oplysninger til vurdering af sagen …

Den 22. december 2017 modtog selskabet en mail fra klager …, hvori klager oplyser, at kloakmesteren er af den opfattelse, at årsag skulle være en lunke på ledningen, og den 31. december 2017 modtog selskabet en rapport fra klagers kloakmester …

Selskabet besigtigede ejendommen den 19. januar 2019[2018] (… taksatorrapport + billeder), og på baggrund af taksatorens rapport valgte selskabet at lade en anden kloakmester foretage en gennemgang af kloakken.

Den 17. februar 2018 modtog selskabet en rapport fra [kloakmester 2] …

På baggrund af de foreliggende rapporter sendte selskabet den 6. marts 2018 en mail til klager …, og i denne mail meddelte vi dækning for udbedringen af den nedsatte funktion på ledningen. Udbedringen ville bestå i en udskiftning af ledningen frem til det første grenrør igennem værelse og alrum. Samtidig meddeles det, at der grundet ledningens alder vil ske afskrivning i henhold til afskrivningstabellen.

Den 14. marts 2018 modtog vi en mail fra klager, hvori klager stillede spørgsmål til den foreslåede udbedringsmetode ... Selskabet forelagde problemstillingen for [kloakmester 2].

Denne henvendelse besvarede selskabet den 5. april 2018 …, hvor det blev fastholdt, at der ved reparationen ville ske en genopretning af funktionen af kloakken, samt at der ikke forelå dokumentation for, at ledningen var oprindeligt lagt ulovligt.

Den 19. juli 2018 modtog selskabet et overslag på udbedringen efter [kloakmester 2] udbedringsmetode …, og den 31. juli 2018 sendte selskabet en erstatningsopgørelse til klager …

Den 2. september 2018 modtog selskabet en mail fra klager … hvori klager gjorde indsigelser mod den foreslåede udbedring, og med mailen fulgte et tilbud fra [kloakmester 3] …

Denne henvendelse besvarede selskabet den 1. oktober 2018 …, og heri fastholdt selskabet, at den foreslåede udbedring ville opfylde de retslige krav, der er på forsikringen.

Den 12. november 2018 rettede klager henvendelse til den klageansvarlige afdeling …, og denne henvendelse besvarede selskabet den 19. december 2018. Herefter blev sagen indbragt for nævnet.

4.0 Bygningen
Der er tale om et traditionelt typehus opført i 1979.

5.0 Tilstandsrapport og købsaftale
Der er hverken i tilstandsrapporten eller købsaftalen oplysninger af betydning for vurderingen af sagen.
…
7.0 Vores vurdering
Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at selskabet har anerkendt, at der er væsentlig manglende funktion på klagerens kloakledning.

De fremlagte tv-rapporter (herunder bilag M og O) viser, at der på ledningen er en lunke, hvilket blandt andet medfører, at vand ikke løber ud af ledningerne, og at udluftningen ikke fungerer ordentligt.

På baggrund af bilag M har selskabet accepteret, at udbedre forholdet ved at udskifte ledningen frem til det første grenrør igennem værelse og alrum. Dette vil medføre tilstrækkelig med fald til at toilettes funktion genoprettes (bilag P).

For god ordens skyld kan vi oplyse, at der efter det foreliggende ikke er noget ulovligt i at foretage udskiftning af de ledninger, som vurderes at være årsagen til forstoppelsen via den lunke der er konstateret, uden at skulle rette resten af kloaksystemet op (se bilag W).

Klager er af den opfattelse, at der skal foretages udskiftning af hele kloakledningen, idet der efter klagers opfattelse er tale om en ulovlige installation, der har været 'oprindeligt' ulovlig, idet der ellers ikke vil kunne opstå lunker på en kloakledning.

Det er vores opfattelse, at de naturlige bevægelser, der sker i jorden på grund f.eks. udtørring og opfugtning vil kunne medføre, at der sker mindre sætninger af ejendomme og de kloakledninger, der er på en ejendom, hvorfor der naturligt vil kunne opstå lunker på en kloakledning.

Ud fra de foreliggende oplysninger finder vi det således ikke dokumenteret, at der, da kloakledningen blev etableret i 1979, var tale om en ulovligt udført kloakledning.

Ankenævnet har i kendelse 90282 truffet afgørelse om, hvorvidt en kloakledning med lunke nedlagt i 1997, var udført ulovlig, under henvisning til den retningslinjer, der gjaldt på det tidspunkt. I sagen havde klagers advokat således argumenteret for, at der var tale om tilsidesættelse af bygningsreglementet fra 1985 med tilknyttende DS-vejledninger. Nævnet fandt, at forholdet ikke var omfattet af ejerskifteforsikringens dækning for ulovlige kloakledninger.

Klagers ejendom er opført i 1979, hvorfor det er bygningsreglementet fra 1972 der er gældende for denne ejendom.

I henhold til dette reglement pkt. 12.3 skal afløb og dertil knyttede afløbsinstallationer være udført i overensstemmelse med Dansk Ingeniørforenings forskrifter vedrørende afløb fra ejendomme (for tiden 1. udgave 1961, Dif norm nr. 64 udgave A).

Det er fortsat vores opfattelse, at klager ikke har påvist på hvilke punkter arbejdet med etableringen af kloakledningen i 1979 ikke skulle have været i overensstemmelse med disse normer.

Vi må derfor fastholde, at vi med den tilbudte erstatning (bilag T) har opfyldt de retslige forpligtigelser, der er på sagen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Af skadeanmeldelse af 11/12 2017 fremgår bl.a.:

"Vi har for nyligt (20. november) overtaget … og flyttede ind den 25. nov. 2017.

Vi har i den periode, vi har boet i huset godt bemærket, at vandet stod lidt højt i toilettet, når vi trak ud – men det forsvandt rimelig hurtigt. I torsdags (7. nov.) oplevede vi, at toilettet var helt stoppet og fredag havde vi en slamsuger ude for at rense/spule kloakken. Toilettet blev afmonteret og der blev suget i afløbsrøret. Efterfølgende blev det forsøgt at sende en spulerslange gennem røret, det lykkedes ikke, da spulerhovedet satte sig fast efter ca. 1 meters kørsel. Spulermanden er overbevist om, at der er en skjult vandlås under gulvet, hvilket ifølge ham er ulovligt og skal udbedres. Toilettet, som er den sidste på den kloakstrækning, stoppede til igen lørdag den 9. nov. 2017.

Da sagen/problemet ikke er nævnt i tilstandsrapporten, mener jeg, det hører ind under ejerskifteforsikringen."

Af udtalelse af 29/12 2017 fra kloakmester 1 fremgår bl.a.:

"Efter gennemgang med kloak tv og spuler er det konstateret at kloakken ligger i bagfald fra 9,0 mtr-14,5mtr (se Tv rapport og vedlagte video) og derfor medfører gentagne forstopninger. Dette kan kun løses ved ophugning og opretning af kloak i gulvene i alrum, gæstetoilet og badeværelse.

Dette er ikke en pludselig opstået skade.

Hvis skade skal udbedres vil jeg gerne fremkomme med et tilbud på dette."

Selskabets taksator har i rapport af 19/1 2018 bl.a. anført:

"Historik
Huset overtages af FT i slutningen af november og i starten af december, har de fat i en kloakmand for, at rense røret til toilettet ved soveværelset. Det lykkes ikke i første omgang og kloakmanden kommer tilbage den 21.12. og får hul på kloakrøret. Ved samme lejlighed konstaterer han, at der er en lunke på kloakrøret.

FT har spurgt naboen om, om han ved noget om tidligere problemer med kloakken, men det er han ret sikker på, at der ikke har været. Der har været nogle problemer ved køkkenet, men det har ikke relation til denne del af huset.

Det er lavet en renovering af badeværelserne i 2005, men kloaksystemerne er ikke berørt.

Kloakmandens skrivelse:
Når [kloakmester 1] skriver 'gentagne forstopninger', så er det på grundlag af de 2 besøg, han har haft for, at spule kloakken. Der er således tale om én forstopning siden 1979.

Besigtigelsen
Ved besigtigelsen er rensebrønden stadig blotlagt (se billede 6974). Rensebrønden betjener wc-baderummet ved soveværelset og wc- baderummet ved siden af (se plantegning på Rumba).

Ved besigtigelsen ses der ingen unormale stigninger el. lign. i vandspejlet, ved udtræk i toilettet ved soveværelset. Ved udtræk med stort skyl i toilettet ved siden af, ses der ingen unormale stigninger el. lign., men ved lille skyl, sker der en sugning af vandet i vandlåsen. Den suges ikke tør og der er ikke konstateret lugt i den forbindelse, men vandniveauet ligger lavt.

FT fortæller, at der er en udluftning af kloakken i mellem de 2 baderum, som ender i tagrummet. Han ved det, da den i forbindelse med spulingen af kloakken, røg af og han har efterfølgende sat den på igen.

Vurdering
Som udgangspunkt skal der ikke være lunker på et kloakrør og ofte vil det resultere i, at der ses en kortvarig opstuvning ved udskyldning i toilettet, det ses ikke her.

Det kan også medføre et kortvarigt sug, når røret fyldes helt og dermed laver et lille vakuum, indtil vandet har passeret lunken. Eftersom der er en udluftning på rørstrækket, så vil det normalt minimere/eliminere dette sug. Jeg stiller ikke spørgsmålstegn ved, om der er en lunke, men undrer mig over, at toilettet ved soveværelset ikke har nogen tegn på problemer, når toilettet der er mindre berørt af lunken har det.

Udbedring
Den umiddelbar løsning på lunken er, at grave op og lægge et nyt rør. Det er en ret kostbar løsning, da den omfatter 2 badeværelser, en gang og et allrum."

Af udtalelse af 13/2 2018 fra selskabets kloakmester – kloakmester 2 – fremgår bl.a.:

"Vedr. fejl der er konstateret ved tv-inspektion 13/2 2018.
Eks. 1 m brønd blev frigravet. Denne ligger under belægning.

Stræk 1 tv-rapport: Anlægget blev kørt igennem med tv-inspektion inden rensning for, at undersøge vandstand i ledning. Der er er konstateret væsentlig vand i ledning under badeværelser.

Stræk 2 tv-rapport: Samleledning er renset med industrispul og ledning tømt for vand med spuler. Ledning køres igennem med tv-inspektion for at undersøges aflejringers størrelse i sideledninger. Alle sideledninger er fyldt med fastsiddende aflejringer klasse 4.

Stræk 3 tv-rapport: Ledninger er renset med industrispuler for aflejringer og alle sideledninger tjekkes for om disse er rengjorte og evt. skader på ledning. Der er en sideledning som ikke er ren-

gjort for aflejringer på rapport dette blev gjort efterfølgende. Der er ikke konstateret skader på sideledninger.

Stræk 4 tv-rapport: Alle ledninger er renset for aflejringer med industrispul. Ledninger er efterfyldt med vand ved brug af toilet osv. Strækket køres for kontrol af vandstand i rør efter normal fyldning med vand. Ledning under badeværelser står helt fuld af vand. Kamera er under vand. Vandfyldning af rør starter ved 8,5 m og det ser ud til, at ledning ligger dybest ved første grenrør på 10,43 m som tager toilet på første badeværelse.

Da ledning ligger helt fyldt med vand er der ingen selvrensende funktion på ledningen og vand står stille i ledning og der dannes aflejringer i denne. Dette vil ske igen. Dog kan der ikke vurderes hvor lang tid dette vil tage. Da ledningen ligger helt fyldt virker udluftning af denne ikke ordentligt. Om ledningen altid har lagt med lunke eller der noget som er kommet er ikke muligt, at vurdere.

Ledningens funktion er væsentlig nedsat.
Evt. løsning vil være at starte med, at udskifte ledning frem til første grenrør igennem værelse og alrum. Da ledning ser ud til at være dybest ved første grenrør. Dette burde være muligt da der er væsentlig faldændring lige uden for sokkel inden brønd. Der vil herefter måske ikke være korrekt fald på ledning under badeværelse men da den væsentligste vandfyldning af ledning vil være fjernet burde ledningen fungere. Muligvis vil det være nødvendig at rense ledning med spuler med års mellemrum. Dette vil være en løsning som undgår væsentlige omkostninger ved, at der ikke skal ophugges 2 badeværelser."

Selskabet har i brev af 6/3 2018 til klageren bl.a. anført:

"Da der i sagen ikke foreligger oplysninger, om at der tidligere har været problemer med afløbsledningens funktion og da det ikke kan oplyses, om der er en nærliggende risiko for at problemerne igen vil opstå, er vurderingen af om der forligger en væsentligt funktionsnedsættelsen af afløbsinstallationen noget tvivlsom.

[Kloakmester 2] oplyser at forholdet vil kunne løses ved at udskifte ledningen frem til det første grenrør igennem værelse og alrum. Ledningen ses at ligge dybest ved første grenrør og da der er en væsentligt ændring i ledningens fald lige uden for husets sokkel, vil man kunne opnå tilstrækkeligt fald på ledningen så fremtidig tilstopning undgås.

Vi har på baggrund af ovenstående valgt at lade tvivlen komme dig til gode og acceptere derfor at dække udgiften til udbedring af skaden i henhold til ovenstående løsning.

Vi har derfor bedt [kloakmester 2] om at fremkomme med et tilbud på udbedringen af skaden. Du skal være opmærksom på at forsikringen dækker 78 % af den samlede udgift til udbedring af skaden da installationen er 38 år gammel.
…
Udgiften på 11.125,00 kr. til undersøgelse foretaget af [kloakmester 1] dækkes ligeledes."

Kloakmester 2 har afgivet tilbud af 10/7 2018, hvoraf det bl.a. fremgår:

"Overslag vedr. renovering af kloak pga. funktionsforstyrrelse

8. 93682

I henhold til aftale fremsendes overslag.
I henhold til aftale er prisen givet ud fra, at ledning skiftes igen de første 2 rum for at oprette ledning med fald. Der er formodentligt også manglende fald længere inde men i forbindelse med tv-inspektion er der vurderet, at det er frem til første grenrør på ledning at det største problem er. Der tages ingen ansvar for ledning længere inde.
…
Arbejdet omfatter:

- Fjernelse af eks. trægulv. Materialer bortskaffes.
- Skæring af rende i eks betongulv med diamantskærer for at lette ophugning.
- Ophugning af eks. betongulv i det omfang som er nødvendig for arbejdet udførelse. Alle materialer bortskaffes.
- Opgravning uden for hus for at muliggør at ændre fald på ledning.
- Ophugning i sokkel for at sænke ny ledning igennem denne.
- Udførelse af ny 110 pvc ledning fra eks. grenrør ved dør til badeværelse og igennem alrum og værelse for at opnå korrekt fald på denne. Der tilsluttes til eks. ledning uden for sokkel, reetablering med eks. materialer samt støbning af opbrudte flader med beton.
- Indlejet tømrer til lægning af 11+24m2 flydende trægulv inkl. underlag og dampspærre.
- Indlejet maler til reparation af maling på fodlister.
- Oprydning og fjernelse af alt eget affald.

Arbejdsløn 2 mand 3 dage	20.160,00 kr.
Materialer/affald	2.400,00 kr.
Kloakmaterialer	1.500,00 kr.
Matriel	2.800,00 kr.
KS, ler, værnemidler	995,00 kr.
Indlejet Tømrer 35 m2 gulv flydende	29.000,00 kr.
Maler anslået	5.000,00 kr.
Total	61.855,00 kr.
Moms	15.463,75 kr.
Total inkl moms	77.318,75 kr."

Af brev af 31/7 2018 fra selskabet til klageren fremgår bl.a.:

"Som tidligere oplyst i vores svarskrivelse dækker ejerskifteforsikringen 78 % af den samlede udgift til udbedring af skaden. Vortes erstatningsopgørelse ser derfor således ud.

Erstatningsopgørelse

Opgørelse	**Erstatning**
Genetablering af funktion i afløbsledning i henhold til tilbud fra [kloakmester 2]	61.855,00 kr.
Håndværkerudgifter i alt ekskl. moms	61.855,00 kr.
Håndværkerudgifter i alt inkl. moms	77.318,75 kr.
Selvrisiko/egenbetaling	-17.010,12 kr.
Samlet opgørelse inkl. moms	**60.308,63 kr."**

9. 93682

Klageren har indhentet tilbud af 20/8 2018 fra kloakmester 3, hvoraf det bl.a. fremgår:

> **"Arbejdet omfatter:**
> **Murer- og kloakarbejde i forbindelse med omlægning af spildevandsledning, pga. sætningsskader/lunker.**
>
> **Indvendigt arbejde (badeværelsesgulve - i alt ca. 10 m2)**
> …
> - Grave- og rørarbejde i forbindelse med etablering af ny afløbsinstallation. Den nye afløbsinstallation udføres som den eksisterende inkl. 3 traditionelle gulvafløb i rustfri stål (*Evt. ændringer i den nye afløbsinstallation aftales nærmere*)
> - 2 stk. boring/hultagning i ydervægsfundament for gennemføring af ny spildevandsledning

> …
> **Udvendigt kloakarbejde**
> …
> - Grave- og rørarbejde i forbindelse med etablering af ny ø110 mm PVC spildevandsledning fra badeværelser og frem til fundament ved garage, samt fra fundament ved garage mod indkørsel og frem til tilslutning til eksisterende betonbrønd (ca. 10 lbm)
> - Underboring af ny ø110 mm spildevandsledning, boret med 20 ‰ fald under eksisterende gulv i garage og redskabsrum
> - Levering og montering af ny ø315/110 mm PVC rensebrønd ved afgrening til 1. badeværelse. Rensebrønd afdækkes med betondæksel

> …
> Det er efter min vurdering nødvendigt, at omlægge afløbsledningerne helt frem til sidste installation badeværelserne, for at sikre, at der kan opnås min. 20 ‰ fald på alle afløbsledninger if. DS432.
> …
> Overslags inkl. moms 172.000 kr."

Klageren har i mail af 2/9 2018 til selskabet bl.a. bemærket:

> "I svarskriftet fra jer (6/3-2018) skriver I bl.a. følgende ift. sidste strækning på kloakrøret: *'At vurderingen af om der forligger en væsentlig funktionsnedsættelsen af afløbsinstallationen er noget tvivlsom'.*
>
> Vi finder ikke, at dette harmonerer med flg. sætning i overslaget fra [kloakmester 2], hvor han skriver: *'Der er formodentligt også manglende fald længere inde men i forbindelse med tv-inspektion er der vurderet, at det er frem til første grenrør på ledning at det største problem er. Der tages ingen ansvar for ledning længere inde.'*
>
> Når [kloakmester 2] skriver således, mener vi ikke at dette lever op til gældende regler for udførelse af autorisationsarbejde, som bl.a. siger, at en autorisationsholder ikke må reparere en del af en kloakstrækning uden at sikre sig, at den resterende del af strækningen opfylder gældende regler. Der er altså ikke i dette overslag taget højde for, at ledningen på den sidste strækning også skal ligge med min. 20 ‰ fald.
>
> Derudover vurderer vi, at vi med accept af [kloakmester 2] tilbud indeholdende overstående markerede sætning, vil få svært ved at genforsikre huset i tilfælde af fraflytning.

Med baggrund i ovenstående og da TV rapporten/-filmen viser, at røret er over halvfyldt ved overgang til bagerste badeværelse kan vi ikke acceptere, at der kun laves en 'halv løsning', som ikke løser hele problemet. Vi foreslår derfor, at arbejdet udføres som foreslået af [kloakmester 3] og afregnes i henhold til aftale om en selvrisiko på 22 %."

Selskabet har i brev af 1/10 2018 til klageren bl.a. anført:

"Det fremgår af DS 432 at man gerne må foretage reparation af ledninger og mindre ændringer ved udskiftning af enkelte sanitetsgenstande, armaturer, apparater, beholder mv kan også udføres med materiel og metoder, der også var tilladt efter gældende regler på afløbsinstallationens udførelsestidspunkt.

Man må således godt udskifte ledninger som der er vurderet til at være årsagen til forstoppelsen via den lunke som der er konstateret, uden at skulle rette resten af kloaksystemet op, som kan have eventuelle mindre skævheder.

Det er derfor vores vurdering, at den allerede tilbudte erstatning vil kunne løse den manglende funktion på afløbsledningen og vi må således fastholde vores afgørelse."

I udtalelse af 19/10 2018 fra kloakmester 3 hedder det bl.a.:

"Alle udførte kloakundersøgelser og udtalelser er enige om, at der en sætning/lunke på spildevandsledningen, fra første afgrening i multirum og frem til ydervægsfundament (*ca. 8 meter*), der foranleder gentagne tilstopninger. Der også i alle udtalelser en vis usikkerhed om, hvorvidt der er korrekt fald, 20 ‰, på de resterende spildevandsledninger under badeværelserne.

Ifølge udtalelse fra forsikringsselskabets håndværkstaksator, foreslår man, at udskifte ledningen igennem multirum og værelse, og dermed opnå et korrekt fald på min. 20 ‰ fald på ledningen. Denne løsning vil med stor sikkerhed oprette den lunke der er konstateret på ledningen, men vil dog ikke sikre et korrekt fald på de eksisterende spildevandsledninger. Man risikerer herefter at stå med et nyt problem, i form af manglende fald og evt. lunker på de resterende ledninger. Manglende fald og evt. lunker, kan herefter give de samme problemer med tilstopning som tidligere. Installeres der samtidig vandbesparende sanitet, vil dette også kunne skabe yderligere tilstopning/opstuvning i afløb, med fare for følgeskader på gulve og vægge omkring badeværelserne.

For at sikre, at afløbsinstallationen kan leve op til gældende krav for selvrensende ledninger på min. 20 ‰ fald, bør alle ledninger, fra ydervæg og frem til og med begge badeværelse, omlægges. I modsat fald kan der ikke stilles sikkerhed for ledningernes selvrensning og fremtidige funktion."

Nævnets sekretariat har i mail af 25/6 2019 til selskabet bl.a. anført:

"Det fremgår af selskabets brev af 31/7 2018 til klageren, at der ved erstatningsopgørelsen beregnes afskrivning for den samlede entreprise på 77.318,75 kr., jf. kloakmestertilbud af 10/7 2018.

Nævnet har i tidligere sager udtalt, at afskrivning efter ejerskifteforsikringens afskrivningstabeller skal ske 'bygningsdel for bygningsdel', og har i sag nr. 89693, jf. side 23, i forbindelse med en sag om ulovlige vandrør anført, at der alene kan ske afskrivning på den del af den samlede entreprise, der vedrører rørinstallationen.

Nævnets sekretariat skal på den baggrund spørge, om selskabet har yderligere bemærkning for så vidt angår erstatningsopgørelsen."

I brev af 26/6 2019 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Selskabet har i brev af 31. juli 2018 foretaget et fradrag på 17.010,12 kr., svarende til 22 % af de samlede omkostninger til udbedringen af forholdet.

Afskrivning bygningsdel for bygningsdel
Af de foreliggende oplysninger fremgår det, at det gulv der skal udskiftes i forbindelse med udbedringen ligger direkte på beton, og det fremgår af udbedringstilbuddet, at der ikke skal foretages maling eller efterbehandling af gulvet.

Havde der skulle lægges et massivt trægulv, ville dette skulle efterbehandles.

Ud fra disse betragtninger, samt de foreliggende oplysninger er det vores opfattelse, at gulvet er et lameltrægulv, hvorfor afskrivningen for gulvet skal foretages efter tabel E.

Ejendommen var 38 år gammel, da forholdet blev konstateret, hvorfor afskrivningen vedrørende trægulvet udgør 32 % [37 %] af omkostningerne til fjernelse af gulvet, samt reetablering af samme.

I tilbuddet er omkostningerne til fjernelse af gulvet ikke oplistet, men det skal indlejes tømrer til at lægge et nyt gulv, til en pris af 29.000 kr. + moms eller i alt 36.250 kr.

Afskrivningen for gulvet vil herefter udgøre 37 % af 36.250 kr. eller i alt 13.412,50 kr.

I henhold til betingelserne vil der skulle foretages fradrag i timelønnen.

Uden en opsplitning af timeforbruget på fjernelse af gulvet, vil vi kunne anerkende, at skulle beregne fradraget af hele arbejdslønnen på baggrund af afskrivningen for kloak arbejdet.

Af tilbuddet fremgår det, at arbejdslønnen er opgjort til 20.160,00 kr. + moms, eller i alt 25.200,00 kr. Fradraget vedrørende arbejdslønnen vil derfor udgøre 22 % af 25.200 kr. eller i alt 5.540,00 kr. Mens fradraget for kloakmateriale vil udgøre 22% af 1.500 kr. + moms eller i alt 412,50 kr.

Sammenlægning af fradrag

Gulvet	13.412,50 kr.
Arbejdsløn	5.544,00 kr.
Kloakmateriale	412,50 kr.
I alt	19.369,00 kr.

Selskabet har således ikke foretaget det fulde fradrag i sagen; men vil naturligvis ikke tilbagetrække den tilbudte erstatning, som opgjort i brevet af 31. juli 2018."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"3. Hvad dækker ejerskifteforsikringen
3.1 Skader og fysiske forhold
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, revnedannelse, 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 vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

3.2 VVS-installationer
Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (VVS-installationer) i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer.

Forsikringsdækning forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- og udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til forsikringsselskabet.
…
6. Hvad dækker Ekstrasikring
…
6.1 Ulovlige stikledninger og kloakledninger
Dækningen omfatter lovliggørelse af ulovlige stik- og kloakledninger i jorden uden for bygningerne. Stik- og kloakledninger er ulovlige, hvis de ikke opfylder lovkravene på udførelses-/opførelsestidspunktet eller på anmeldelsestidspunktet. Der er alene dækning for et ulovligt forhold, hvis sikrede ikke kan opnå dispensation hos myndighederne.

Der afskrives i erstatningssummen, som følge af slid og ælde. Denne afskrivningstabel gælder kun for stik- og kloakledninger

Alder indtil	Erstatning	Alder indtil	Erstatning
20 år	100 %	45 år	40 %
30 år	70 %	50 år	30 %
35 år	60 %	derefter	20 %
40 år	50 %		

…
10. Afskrivning for udvalgte bygningsdele
…
10.1 Gulvkonstruktion

Bygningsdel	**Tabel**
…	
• lameltrægulve	E
…	

10.4 Vandsystem

Bygningsdel	**Tabel**
• afløbsinstallationer (støbejern og plast)	D

…

Tabel D

Alder til og med antal år								
24	32	40	48	56	64	72	80	ældre
100	**93**	**78**	**63**	**48**	**37**	**30**	**23**	**20**
Erstatning i procent								

Tabel E

Alder til og med antal år								
21	28	35	42	49	56	63	70	ældre
100	**93**	**78**	**63**	**48**	**37**	**30**	**23**	**20**
Erstatning i procent								

Bemærk: Lameltrægulve ældre end 70 år gamle bliver ikke erstattet "

<u>Nævnet udtaler:</u>

Den forsikrede ejendom er opført i 1979 og er overtaget af klageren den 20/11 2017. Han har den 11/12 2017 anmeldt, at afløbet fra toilettet stopper til. Der er efterfølgende ved TV-inspektion konstateret bagfald på kloakledningen samt aflejringer.

Selskabet har anerkendt, at forholdet er dækket som "væsentligt nedsat funktion af VVS-installationer", jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.2. Selskabet har tilbudt at dække en udbedring af kloakledningen fra sokkel gennem værelse og alrum, jf. tilbud af 10/7 2018 på 77.318,75 kr. fra kloakmester 2. Selskabet har fratrukket en afskrivning for slid og ælde på 17.010,12 kr. med henvisning til forsikringens afskrivningstabeller.

Klageren ønsker udbedring i henhold til tilbud af 20/8 2018 på 172.000 kr. fra kloakmester 3. Dette tilbud indebærer, at der sker genopretning af forkert fald også på det sidste stykke af kloakledningen – under husets to badeværelser. Klageren har anført, at kloakmester 2's udbedringsmetode ikke løser problemet til fulde, idet der også er bagfald under de to badeværelser,

og idet kloakmester 2 anfører, at hans løsning muligvis vil gøre det nødvendigt at spule den sidste del af ledningen med års mellemrum. Klageren har også anført, at der er tale om en ulovlig VVS-installation, da kloakledningen enten må være lagt med lunke/bagfald eller med for ringe understøtning.

Selskabet har anført, at det ikke er dokumenteret, at der på udførelsestidspunktet i 1979 var tale om en ulovlig kloakledning, da lunkerne naturligt vil kunne opstå efterfølgende. Selskabet har videre anført, at den tilbudte erstatning vil kunne løse den manglende funktion på afløbsledningen, og at der lovligt kan foretages delvise udskiftninger, uden at man er nødsaget til at rette resten af kloaksystemet op.

Udbedringsmetode

Af udtalelse af 29/12 2017 fra kloakmester 1, rekvireret af klageren, fremgår det, at kloakken ligger i bagfald fra 9 til 14,5 meter fra sokkel, og at dette medfører gentagne forstopninger. Det anføres, at forholdet kun kan løses ved ophugning og opretning af kloak i alrum, gæstetoilet og badeværelse.

Af udtalelse af 13/2 2018 fra kloakmester 2, rekvireret af selskabet, fremgår det, at da ledningen ligger helt fyldt med vand, har ledningen ingen selvrensende funktion. Vandet står stille, og der dannes aflejringer, hvilket vil ske igen. Det er ikke muligt at vurdere, om ledningen altid har haft lunke, eller om det er opstået senere. Det anføres, at en løsning til at starte med er at udskifte ledningen frem til første grenrør igennem værelse og alrum, idet ledningen ser ud til at være dybest ved første grenrør. Den væsentligste vandfyldning vil da blive fjernet, og ledningen burde fungere, men der vil herefter måske ikke være korrekt fald under badeværelser, og det kan blive nødvendigt at rense ledningen med en spuler med års mellemrum.

Af udtalelse af 19/10 2018 fra kloakmester 3, rekvireret af klageren, fremgår det, at der er sætning/lunke på ledningen fra første afgrening i multirum og frem til ydervægsfundament (8 meter), men der er en vis usikkerhed om, hvorvidt der er korrekt fald på 20 ‰ på resten af spildevandsledningerne under badeværelserne. Selskabets løsning vil med stor sikkerhed oprette den

lunke, der er konstateret, men det vil ikke sikre korrekt fald på de eksisterende spildevandsledninger, og man risikerer herefter her at stå med et nyt, tilsvarende problem. Det anføres, at man bør omlægge alle ledninger fra ydervæg til og med begge badeværelser for at leve op til gældende krav på mindst 20 ‰ fald, idet der ellers ikke kan stilles sikkerhed for ledningernes selvrensning og fremtidige funktion.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at selskabets erstatningstilbud er utilstrækkeligt til at udbedre skaden. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har opgjort erstatningen på grundlag af en udbedring af kloakledningen frem til første afgrening i alrum, men ikke under badeværelser, jf. tilbud af 10/7 2018 fra kloakmester 2.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at nævnet ikke finder det bevist, at der er ulovlige forhold ved kloakledningen i form af oprindeligt bagfald eller andet, som kræver udbedring af kloakledningen under badeværelserne. Den omstændighed, at der nu er konstateret bagfald/lunke, beviser ikke i sig selv, at der er tale om oprindeligt ulovlige forhold ved kloakledningen. Nævnet finder det heller ikke bevist, at det vil være ulovligt at foretage en delvis udbedring af kloakledningen, som selskabet har tilbudt.

Nævnet har videre lagt vægt på, at nævnet herefter ikke kan pålægge selskabet at bekoste større udbedringsarbejder, end hvad der er nødvendigt for at udbedre den væsentlige funktionsnedsættelse af afløbsinstallationen. Selskabets erstatningsopgørelse er baseret på en udbedringsmetode, som er foreslået af kloakmester 2, som har afgivet tilbud på det konkrete udbedringsarbejde. Det forhold, at kloakmester 3 har anført, at man efter udbedringen risikerer at stå med et nyt, tilsvarende problem, og at der ikke er sikkerhed for, at der er mindst 20 ‰ fald under badeværelser, er ikke tilstrækkeligt belæg for, at klageren kan kræve udbedring af kloakledningen også under badeværelserne. Nævnet bemærker, at klageren har mulighed for at foretage ny skadeanmeldelse til selskabet, hvis der viser sig fortsat at være væsentligt nedsat funktion af afløbsinstallationen efter en udbedring i henhold til selskabets erstatningstilbud.

Nævnet har også lagt vægt på, at det af kloakmester 2 anførte om, at det kan blive nødvendigt at spule kloakledningen under badeværelserne med års mellemrum, efter nævnets vurdering ikke er udtryk for et løbende vedligeholdelsesarbejde på ejendommen, som går ud over, hvad klageren med rimelighed må tåle.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Afskrivning

Selskabet har i breve af 6/3 2018 og 31/7 2018 anført, at det dækker 78 % af den samlede udgift til udbedring af skaden, jf. afskrivningstabel D, der finder anvendelse for afløbsinstallationer (støbejern og plast). Selskabet har på den baggrund fratrukket 17.010,12 kr. – svarende til 22 % af kloakmester 2's samlede tilbudspris på 77.318,75 kr. – i den tilbudte erstatning.

Selskabet har i brev af 26/6 2019 til nævnet anført, at afskrivningen rettelig skal ske bygningsdel for bygningsdel, men at en sådan opgørelse vil føre til en højere afskrivning end tilbudt til klageren. Selskabet har anført, at klageren får nyt lameltrægulv, og at der derfor i henhold til afskrivningstabel E kan foretages en afskrivning på 37 % af tømrerentreprisen, der ifølge tilbuddet af 10/7 2018 fra kloakmester 2 udgør 36.250 kr. inklusiv moms. Selskabet har videre anført, at der kan foretages afskrivning på 22 % i henhold til afskrivningstabel D for afløbsinstallationer på tilbuddets udgifter på 1.875 kr. inklusiv moms til kloakmaterialer og 25.200 kr. inklusiv moms til arbejdsløn, idet selskabet herved "anerkender at skulle beregne fradraget af hele arbejdslønnen på baggrund af afskrivningen for kloakarbejdet". Selskabet har på det grundlag opgjort den samlede afskrivning til 19.369 kr., og selskabet har herefter fastholdt sit oprindelige erstatningstilbud, jf. breve af 6/3 2018 og 31/7 2018 til klageren.

Nævnet bemærker, at det følger af nævnets praksis, at en eventuel afskrivning skal foretages bygningsdel for bygningsdel, både når forskellige bygningsdele er skadet, og når udbedringen af en beskadiget bygningsdel medfører, at andre og ubeskadigede bygningsdele skal fjernes og retableres. Afskrivning kan foretages på såvel materialer som arbejdsløn, men kun for så vidt

angår udgifter, som må henføres til en bygningsdel, der er omfattet af en afskrivningstabel i forsikringsbetingelserne.

Nævnet henviser til sine afgørelser i sagerne 91144, 89693 og 85283.

Nævnet finder på den baggrund, at selskabet i denne sag kan foretage afskrivning på tømrer-entreprisen vedrørende lameltrægulvet efter afskrivningstabel E og foretage afskrivning på kloak-/VVS-entreprisen efter afskrivningstabel D. Udgifter, der vedrører opbrydning og etablering af nyt betongulv, kan der ikke foretages afskrivning på, mens udgifter til udgravninger i have kan henregnes til kloak-/VVS-entreprisen, jf. nævnets praksis i sagerne 89693 og 85283. For så vidt de udgifter i entreprisetilbuddet, som vedrører flere forskellige bygningsdele, må der foretages en – eventuelt skønsmæssig – opdeling, før der beregnes afskrivning.

Efter en gennemgang af sagen lægger nævnet til grund, at den samlede afskrivning efter afskrivningstabellerne for slid og ælde herefter mindst udgør 17.010,12 kr., og at klageren derfor ikke kan kræve yderligere erstatning end tilbudt af selskabet.

Nævnet kan herefter ikke pålægge selskabet at betale yderligere erstatning end allerede tilbudt.

18. 93682

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen

Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels