

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 22. januar 2020 blev i sag nr. 94057:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. Den forsikrede ejendom er opført i 1968 og tilbygget i 1975 og 2006. Klageren overtog ejendommen den 1/4 2019 på baggrund af en tilstandsrapport af 7/11 2018. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"4. Fundament/sokler

- | | | |
|------------|----|--|
| 4.2 Sokkel | K1 | I sokkel ses ventilationsriste - disse er ikke i brug da der ifølge sælger er støbte nye gulve.
Note: Huller skal lukkes, så der ikke kan ske indtrængning af overfladevand. |
| | K1 | Der er revner i sokkel ved tilbygninger, se f.eks. mod indgang.
Note: Revnerne er efter husets alder vurderet til at være uden betydning for bygningens stabilitet. Mindre bevægelser efter en reparation kan dog forekomme." |

I klageskema af 13/8 2019 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi købte og overtog ejendommen ... i år den 1. april 2019.

Den 4. april 2019 foretog [entreprenørfirma] en fuldstændig tv-inspektion på matriklen med det formål at få afdækket, hvorvidt alt var orden med fokus på kloakker, brønde og rør under jordoverfladen.

Vedhæftede tv-inspektionsrapport fra [entreprenørfirma] afdækkede desværre 10 punkter, hvorfor vi den 29. april 2019 første gang anmeldte det til ejerskifteforsikringen i Dansk Boligforsikring i

Ankenævnet for Forsikring

2.

94057

håbet og forventningen om, at de ville dække skaderne. Det blev pure afvist. Sidenhen har vores husforsikring (...) dog valgt at dække punkt 2, punkt 4 (delvist) og punkt 6.

Fokus i striden / uenigheden med Dansk Boligforsikring er siden snævret ind til at dreje sig om punkt 1, 3 og 10 i klagen.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi vil gerne opnå at Dansk Boligforsikring erkender / eller bliver tvunget til at erkende, at de skal dække de nævnte punkter 1, 3 og 10 fuldt ud, hvilket senest er forsøgt argumenteret for i vedhæftede klage.

Det vil sige, at Dansk Boligforsikring ender med at skulle udbetale erstatning svarende til i alt 109.333,33 kr. inklusiv moms på det arbejde, som er anbefalet for udbedring i tilbuddet:

Pkt. 1: Ved SF 1...Ny sandfang og dræn: 20.000 kr.

Pkt. 1 fortsat: Pumpebrønd til dræn: 17.000 kr.

Pkt. 3: Dræn omlægning pga. ulovlighed: 20.000 kr.

Pkt. 10: For lille synlig sokkel omkring bygning: 25.000 kr.

I alt eksklusiv moms: 82.000 kr.

I alt inklusiv moms: 109.333,33 kr."

Selskabet har i brev af 23/10 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikring A/S har modtaget denne klage, som vi beder Nævnet om at afvise.

1. Supplerende sagsfremstilling

Den forsikrede ejendom er overtaget d. 1. april 2019.

Klager har fremlagt salgsmateriale og tilstandsrapport. Som **bilag A** fremlægges ejerskifteforsikringen, der er tegnet med udvidet dækning.

Vi modtog skadeanmeldelsen d. 29. april 2019 – **bilag B**. Sammen med skadeanmeldelsen var fremsendt kloakrapporten og tilbuddet fra [entreprenørfirma] (fremlagt af klager).

Dansk Boligforsikring A/S' VVS- og Kloakkonsulent gennemgik materialet og lavede et kort notat til skadebehandleren – notatet fremlægges som **bilag C**.

Forholdet omkring soklen blev besigtiget af en anden konsulent (murer) – hans notat og tilhørende fotos og bilag 1, 2 og 3 fremlægges som **bilag D**.

Vi har afvist dækning af de anmeldte forhold. Afgørelsen er blevet vurderet af vores klageafdeling, som har fastholdt afvisningen. Klager har fremlagt korrespondancen.

Klager har herefter indbragt sagen til Ankenævnet for Forsikring.

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Vedrørende forhold 1 – afledning af tag- og overfladevand:

Partnerne er enige om faktum, uenigheden går alene på fortolkningen af forsikringsbetingelsernes pkt. 16.6.

Der er tale om afledningen af tag- og overfladevand. Forholdene er beskrevet af [entreprenørfirma], og der er problemer med vandlukke på sandfangsbrønden.

Regnvandsafledning, herunder ledninger og brønde, som indgår i dræn og regnvandsinstallationen er ikke dækket af dækningen i forsikringsbetingelsernes pkt. 16.6, der alene dække kloak- og stikledninger. Der henvises til vores tidligere afgørelser til klager, hvor vi har forsøgt at forklare dækningen, samt henvist til relevante afgørelser, herunder kendelsen ANK 86.099.

Vedrørende forhold 3 – Dræn tilsluttet spildevandsystem:

Partnerne er enige om faktum, uenigheden går alene på fortolkningen af forsikringsbetingelsernes pkt. 16.6.

Der er tale om et ældre ler-dræn, som via en brønd er tilsluttet kloaksystemet.

Vi er ikke enige med [entreprenørfirma] i at, at tilslutningen er ulovlig – det var tidligere helt normalt og lovligt, at dræn og regnvand blev tilsluttet kloaksystemet. Der ses dog heller ikke dokumentation, f.eks. fra kommunen, på at forholdet på tidspunktet for udførelsen, var ulovligt.

Uanset om forholdet er ulovligt, og om kommunen skulle give påbud om at separere drænet fra kloaksystemet, er det drænet som skal ændres/lovliggøres. Kloakledningen er lovlig. Dræn er ikke omfattet af dækningen i forsikringsbetingelsernes pkt. 16.6.

Der henvises til vores afgørelser, herunder kendelsen ANK 85.319.

Vedrørende forhold 10 – Sokkelhøjde

[Entreprenørfirma] har overfor vores kunde oplyst, at sokkelen er for lille, og at bygningen skal være opført, så der ikke kommer fugt ind.

Vores kunde mener, at forholdet skal forsikringsdækkes, fordi det giver nærliggende risiko for skade.

Vores konsulent har målt sokkelhøjden – og de er varierende – se hans notat. Der er som sådan ikke regler i bygningsreglementet omkring højden på soklen, men der er bestemmelser om, at bygningen skal sikres mod indtrængende fugt, f.eks. ved udlægning af vandret fugtspærre, ved brug af vandbestandige materialer og ved frostsikring.

Konsulenten oplyser, at husets konstruktion er tidstypisk, men at man i forbindelse med byggeriet (oprindeligt og måske senere) og særligt ved etablering af ny terrasse, har fået forhøjet terrænet nogle steder. Se konsulentens notat og fotos.

Der er dog ingen skader at se, eller tegn på skader, efter mange år. Skadebegrebet er derfor ikke opfyldt.

I øvrigt ses udbedringen at bestå i, at regulere terrænet ned. Forhold udenfor bygningerne er ikke dækket af forsikringen, jfr. forsikringsbetingelsernes pkt. 2.2.

Der henvises i det hele til vores afgørelser, herunder kendelsen ANK 90.388, som er sendt til vores kunde."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af mail af 15/7 2019 fra klageren til selskabet fremgår bl.a.:

"Ad. 1 Ulovlig kloakledning for afledning af tag- og overfladevand

Twisten angår spørgsmålet om, hvorvidt Dansk Boligforsikring er forpligtet til at dække den ulovlige kloakledning, som afleder tag- og overfladevand. Dansk Boligforsikring begrundet indledningsvist afslaget med, at tag- og overfladevand ikke beskrives som spildevand men som regnvand, jf. spildevandsbekendtgørelsens § 4, stk. 3.

Jeg bestrider den af Dansk Boligforsikring anlagte fortolkning, som er i direkte modstrid med ordlyden i § 4, stk. 3 sammenholdt med stk. 1. Det afgørende er, at spildevandsbekendtgørelsens § 4, stk. 1 definerer spildevand til også at omfatte vand, der afledes fra befæstede arealer, hvilket altså vil sige regnvand, hvad enten det afledes fra taget eller fra befæstede arealer, jf. stk. 3.

Dernæst anfører Dansk Boligforsikring, at Ankenævnet for Forsikring i kendelse nr. 86.099 når frem til, at afløb, der fører regnvand væk fra den forsikrede ejendom, hverken kan betragtes som stik- eller kloakledning.

Også her er Dansk Boligforsikring på vildspor, idet kendelsen er konkret begrundet. I kendelse står følgende:

'Det er nævnets opfattelse, at der med 'kloakledning' forstås rør, der fører spildevand væk fra den forsikrede ejendom, [...]. Nævnet må efter en gennemgang af sagen lægge til grund, at afløbene vedrørende disse forhold fører regnvand fra den forsikrede ejendom og ud i jorden på grunden. [...]'

I kendelsen definerer Ankenævnet netop en 'kloakledning', som et rør, der fører spildevand væk fra den forsikrede ejendom. Ankenævnet konkluderer på denne baggrund modsætningsvist, at der ikke begrebsmæssigt er tale om en kloakledning, når regnvandet afledes fra den forsikrede ejendom ud i jorden på grunden. At vand ledes ud i jorden på grunden, betyder de facto, at vandet afledes til en faskine beliggende på den forsikrede ejendom og altså ikke via kloaksystemet.

Dansk Boligforsikring bruger dermed kendelsen fra Ankenævnet for Forsikring forkert, hvorfor afgørelsen fra Dansk Boligforsikring følgelig også bliver forkert. Faktum i nærværende sag vedrørende ... er anderledes, derved at tagvandet netop afledes via kloakledningen væk fra ejendommen, idet der **ikke** er anlagt faskine på grunden. Dette er dokumenteret ved den i sagen fremlagte TV-inspektion, hvor hele kloaksystemet under og omkring ejendommen er gennemgået.

Jeg gør gældende, at Dansk Boligforsikring er forpligtet til at dække lovliggørelsen af den ulovlige kloakledning uden for bygningen, som bortleder spildevand (drænvand) fra taget, da forsikringsbetingelsernes punkt 16.6 er opfyldt.

Ad. 3 Ulovlig kloakledning, hvor dræn er tilsluttet spildevandssystem

Twisten angår spørgsmålet om, hvorvidt Dansk Boligforsikring er forpligtet til at dække den ulovlige kloakledning, hvor dræn er tilsluttet spildevandssystem (kloaksystem). Dansk Boligforsikring begrundet afslaget med, at dræn ikke er omfattet af begrebet stik- eller kloakledning, jf. kendelse nr. 86.099.

Hertil skal jeg bemærke, at Dansk Boligforsikring også med denne afvisning er på vildspor, idet tvisten ikke angår drænledning men derimod kloaksystemet, som er udført ulovligt. Det afgørende i nærværende sag er jo, at sælger ikke har renoveret kloaksystemet efter gældende regler - men i strid hermed kobler dræn ind på spildevandssystemet. Med denne ulovlige konstruktion afledes vandet væk fra ejendommen som spildevand.

Jeg gør gældende, at Dansk Boligforsikring er forpligtet til at dække lovliggørelsen af den ulovlige kloakledning, hvor dræn er tilsluttet spildevandssystemet.

Ad. 10 Sokkelhøjde

Twisten angår sokkelhøjden, hvor konsulentens dels har målt en frihøjde på soklen, der varierer fra 4,3 til 17 cm, dels konstaterede, at omkring døren mod øst går belægningen op til soklens overkant. Dansk Boligforsikring afviser dækning under henvisning til, at der ikke er nærliggende risiko for skade.

Jeg bestrider fortsat, at der ikke skulle være nærliggende risiko for skade, når det er konstaterbart, at hovedparten af husets sokkel er tildækket, og terrænet følgelig er udført i strid med normen for god byggeskik. Det er uacceptabelt, at Dansk Boligforsikring afslår dækning og ensidigt lægger til grund, at konstruktionen har fungeret siden 2006, hvor det udvendige terræn senest er reguleret. Det er der ikke belæg for.

Som anført i min klage har huset været genstand for omfattende indvendig renovering, umiddelbart før vi overtog det. Som led i denne renovering har sælger udskiftet den daværende gulvkonstruktion, som blev udluftet via ventilationsriste i soklen, til støbte gulve. Henset til at terrænet ved soklen er konstateret at ligge meget for højt, er der en begrundet formodning om, at gulvkonstruktionen netop er udskiftet med henblik på at eliminere konstaterede fugtskader.

Formodningen understøttes af den note, som den byggesagkyndige umotiveret har anført under punkt 4.2 i Tilstandsrapporten, side 9.

Jeg fastholder, at der fortsat er nærliggende risiko for skade på huset. Til eksemplificering heraf fremdrages den faktuelle omstændighed, at husets ydervægge kontinuerligt bliver opfugtet de steder, hvor terrænet er ført op over sokkel. Her passerer fugten uhindret op gennem ydervæggen til både remmen og tagkonstruktionen med risiko for udvikling af skimmelsvamp og råd.

Jeg gør derfor gældende, at Dansk Boligforsikring er forpligtet til at dække lovliggørelsen af sokkelhøjden."

Af kloakrapport fra et entreprenørfirma fremgår bl.a.:

"Efter gennemgang af ejendom d. 4-4-2019 er følgende konstateret

1. Ved SF 1 er vandlukke på sandfangsbrønd kun 40 cm dyb (lovkrav 75 cm.) og aftager kun drænvand, vandlås i næste tagbrønd. Sf 2 er bygget forkert og mangler vandlås, endvidere er det ikke

Ankenævnet for Forsikring

6.

94057

lovligt at bruge en alm insitu til an boring af ø 200 mm. plast brønde dvs. Sf 1 & 2 er ikke lovlig, det er heller ikke lovligt at lave dobbelt vandlås som der er mellem sf 1 og sf 2

Kræver ny brønd og nye ledninger i haven

Da der er tilkoblet et nyere dræn gælder de nye opstuvnings koter, der siger dræn skal kunne tåle opstuvning til terræn dvs. drænet skal pumpes

Pris 20.000 Kr. for Ny sandfang og dræn.

Pris 17.000 Kr. For pumpebrønd til dræn

Der er ikke dræn hele vejen rundt om bygning. Kun som tegnet.

...

3. Ved SF 4 (spildevands SF) er der dræn på det er ikke lovligt at tilslutte dræn til spildevandssystem. Skal omlægges til regnvand

Pris 20.000 Kr.

der skal være dræn. Det kan ikke sløjfes

Ved omlægning føres det til det andet nyere drænsystem som i fremtiden bliver pumpet. Man må ikke lave om uden at overholde dagens gældende regler.

...

10. Der er rundt om hele bygning konstateret for lille synlig sokkel mellem 0 og 15 cm kun 15 cm + ud mod vejen og lidt op af flise indkørsel.

Græsplæne har hældning mod huset.

Jf. Bygning reglement må belægning ikke være så der kan komme fugt i bygning. Disse ting gør der er stor forhøjet risiko.

Løsning sokkelaflugter hvor der mangler frihøjde på belægning i alt ca. 25 Meter

Pris 25.000 Kr. inkl. tilpasning af fliser"

Af notat fra selskabets VVS- og kloakkonsulent fremgår bl.a.:

"Henviser til kloakfirmaets tilbud og fejlliste:

Punkt 1: omhandler sandfangsbrønd. Der er ikke tale om kloakledning (gråt/sort spildevand). Det er en brønd.

Punkt 2: Der er ikke tale om kloakledning. Det er en regnvandsledning.

Punkt 3: Der er tale om tilkobling til brønden. Tilkoblingen er nok af ældre dato og dengang normalt/lovligt.

Da tilkobling til brønden er en del af brønden, er forholdet ikke omfattet af forsikringen.

Punkt 4: det er tale om rørbrud i BR1. Angående BR2 som er dækket over, Så er dette ikke ulovligt på opførelstidspunktet. Kloakfirmaet henviser til BR 15 og BR 18, hvilket må siges at være mange år senere.

Punkt 5: intet Aflejring i vandlåsen. Ingen skade, ingen nedsat funktion.

Punkt 6: Der er tale om rørbrud.

Punkt 7: Der er tale om aflejring. Ingen skade. Ikke dokumenteret nedsat funktion.

Punkt 8: omhandler sandfangsbrønde.

Punkt 9: alm vedligeholdelse. Der står også 'bør spules'. Altså ikke noget nærliggende risiko.

Punkt 10: jeg ved ikke noget om sokkelhøjder og den slags. Det må du snakke med en anden om.

Andet: Forholdene omkring dræn, er ikke omfattet af forsikringen. Dette ved kloakmanden godt, når der er tale om ejerskifteforsikring.

De første 9 punkter er efter min mening, ikke noget vi skal gå ind i."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 24/6 2019 fremgår bl.a.:

"Konstruktion/opbygning:

Der er tale om støbt rendefundament, som er ført op, over terræn i bygningen fra 1966, I tilbygningen fra 1975 er der anvendt LECA i soklen over rendefundamentet, og det må formodes at fundament og sokkel i 2006 også har en LECA afslutning over terræn, evt. udført som termoblokke og puds udvendig, som på resten af huset.

Beskrivelse:

Ved besigtigelsen af huses sokkel omkring hele huse gennemgik vi alle soklerne. Der er delvis belægninger op til sokkel ved terrassen mod sydvest. Fra indkørslen ved vejen op langs den nordlige facade samt gavl og omkring bygningen til midt på facaden mod nordøst med div. betonfliser. Resten af områderne omkring huses har græs op mod soklen.

Ved besigtigelsen blev der målt sokkelhøjder, som viste følgende:

Langs gavl mod vest og facade mod nord, kunne der måles en frihøjde på soklen fra 17 cm ved gavlen og ned til 4,3 cm ved hushjørnet mod nordøst. Se foto gavl og facade mod syd og nord nr. 1-9

Fra hushjørnet mod nordøst mod hushjørnet mod sydøst kunne der måles en frihøjde på 4,3 til 13,2 dog er der steder ved bl.a. dør hvor belægningen er lig med soklens overkant se foto facade mod øst nr. 1-7

Fra gavlhjørnet mod sydøst og hen til hjørnet mod sydvest lå sokkelhøjden på 9 til 11,8 cm se foto gavl mod syd nr. 1-5

Ved gårdterrassen dvs. facaderne os syd og vest blev der målt en frihøjde fra 4,5 til 8 cm dog som ved de andre steder hvor der er lagt belægning omkring huses svinder højden en smule op mod huses sokkel se foto facade mod syd og vest nr. 1-9

Ved besigtigelsen gennemgik vi også terrænet på grunden, og der er et tydelig fald fra haven bag huses mod øst, og ud til vejen mod vest. I baghaven kan man også se et større område hvor som har en lunke i græsset foran belægningen se foto terræn nr. 1-8

Konklusion:

Ved gennemgangen af huset må det konkluderes at der er tale om varierende højde på soklen. På huses tilbygning fra 2006 er højden over 15 cm med undtagelse af område ved terrassen i haven. ved tilbygningen fra 1976 er soklen også rimelig omkring de 10 cm på nordsiden, men på sydsiden er den kun 5 cm pga. terrasse. resten af huses sokkel springer i højden, men holder sig omkring de 10 cm de steder hvor der ikke er lavet belægninger

Vis man kikker i BR fra 1961 er følgende skrevet:

Kap. 7. Fugtisolering.

Stk. 1. Bygninger skal beskyttes mod fugtighed fra grunden.

Stk. 2. I ydervægge og skillevægge af murværk skal der anbringes et for fugtighed uigennemtrængeligt isoleringslag i en højde af ca. 15 cm over terræn og, når der findes kælder, tillige ca. 10 cm over kældergulvet. Er kælderydervægge eller fundamenter af beton ført mindst 15 cm op over terræn, anbringes isoleringslaget herpå. Er den nederste etageadskillelse anbragt lavere end isoleringslaget, skal der træffes særlige foranstaltninger til isolering af etageadskillelsen. Over fundamenter og vandrette fulde udmuringer i hule ydervægge skal fugtisoleringen og forbindelsen mellem væg og fundament udformes således, at indtrængende regnvand ledes ud og ikke opsuges i bagvæggen.

5.3. Fundamenter m. m.

5.3.1. Fundamenter.

Stk. 1. Fundamenter skal være gennemgående og udføres med plan underside. Fundamenter skal føres til frostfri dybde. Dette gælder også for gennemgående understøtninger for ydervægge i forbindelse med pælefundering. Når ikke særlige jordbundsforhold eller klimatiske forhold begrundet en større dybde, kan 90 cm under færdigt terræn anses som frostfri dybde. Dersom bygningen på anden måde sikres mod løftning forårsaget af frost, kan bygningsmyndigheden tillade, at ovenstående krav lempes.

Stk. 2. Fundamenter skal indtil 15 cm over terræn og 10 cm over terrasser og lign. være udført af frostbestandigt materiale.

Huset helt tidstypisk. Som byggeriet er skredet frem og igennem tiderne har man fyldt jord på grunden, denne antagelse er taget ud fra, at man enkle steder kunne se at sokkelpudsen er ført længer ned end hvor græsset står i dag.

Der er ikke noget, der tyder på, at fugtspærren ikke skulle være lagt korrekt (mellem sokkel og murværk), jeg ser ingen tegn på opstigende grundfugt i ydermurene.

Kunden har selv forklaret at der pt. ikke har givet problemer med fugtindtrængen – se nede.

Alderen på det skadede:

Selve hovedhuses er fra 1966, der er så lavet to tilbygninger på det efterfølgende et i 1975 og et i 2006 hvor man så også her etablerer ny belægning på grunden. Se evt. vedlagte BILAG 1,2,3. fra tidligere byggesager

Konstruktiv betydning:

Ved besigtigelsen, spurte jeg ind til om der var konstateret skader indvendig i huses, som følge af varierende sokkelhøjde. Men kunden kunne forklare at der ikke er sket nogle skader indvendigt i huset, gulve og vægge er på nuværende tidspunkt tørre og uden fugtskader. Så se ud fra dette og med den regnforøgelse vi har haft siden 2006 og ikke mindst det sidste år, så ser jeg ikke at det anmeldte forhold har nogen konstruktiv betydning.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Ja.

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

Forholdet har være som nu siden 2006 formodes det.

...

UDBEDRING:

Ændring af sokkelhøjde kan ske ved at reetabler alt belægning og enkle steder flytte lidt jord, for at terrænet omkring huses, som vil en anslået pris være 70.000,00 kr. ex. moms (det er her påregnet at man bruger de eksisterende fliser igen)"

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"2. Forsikringens dækningsomfang

...

2.2

Forsikringen omfatter ikke udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold som ikke er omfattet af huseftersynet, for eksempel indretninger uden for selve bygningen, såsom vandstik, omfangsdræn, faskiner og kloak-anlæg. Forhold uden for bygningerne er ikke omfattet af forsikringen.

3. Hvilke forhold er dækket?

3.1

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformation, 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.

...

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.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI anvisninger, Byg-Erfa blade etc. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af bygningslovgivningen.

Det er en betingelse for dækning, at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Undtagelser til pkt. 16.1:

a) Ulovlige terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag) dækkes kun hvis betingelserne for dækning under pkt. 3.1 også er opfyldt

...

16.6

Ankenævnet for Forsikring

10.

94057

Forsikringen dækker lovliggørelse af ulovlige stik- og kloakledninger i jorden uden for bygningen. Stik- og kloakledninger er ulovlige, hvis de ikke opfylder lovkravene på udførelses-/opførelsestidspunktet.

Ved kloakledninger forstås ledninger, der bortleder spildevand (gråt eller sort). Andre afløbsinstallationer, som fx brønde, faskiner, siveanlæg m.m., er ikke omfattet.

Ved stikledninger forstås ledninger, der forbinder huset til det offentlige net (fx el, vand, kloak m.m.) På afløbsinstallationen er stikledningen forbindelsen mellem sidste brønd/forgrening og den offentlige hovedledning.

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."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1968 og tilbygget i 1975 og 2006. Klageren fik den 4/4 2019 foretaget tv-inspektion af kloakker, brønde og rør. Han er utilfreds med, at selskabet har afvist at dække punkt 1, 3 og 10 i en udarbejdede kloakrapport.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 16.6 fremgår det blandt andet, at "forsikringen dækker lovliggørelse af ulovlige stik- og kloakledninger i jorden uden for bygningen. Stik- og kloakledninger er ulovlige, hvis de ikke opfylder lovkravene på udførelses-/opførelsestidspunktet. Ved kloakledninger forstås ledninger, der bortleder spildevand (gråt eller sort). Andre afløbsinstallationer, som fx brønde, faskiner, siveanlæg m.m., er ikke omfattet. Ved stikledninger forstås ledninger, der forbinder huset til det offentlige net (fx el, vand, kloak m.m.) På afløbsinstallationen er stikledningen forbindelsen mellem sidste brønd/forgrening og den offentlige hovedledning".

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

Punkt 1 – Afledning af tag- og overfladevand

Klageren har i mail af 15/7 2019 til selskabet blandt andet anført, at selskabet er forpligtet til at "dække lovliggørelsen af den ulovlige kloakledning uden for bygningen, som bortleder spildevand (drænvand) fra taget, da forsikringsbetingelsernes punkt 16.6 er opfyldt".

Selskabet har afvist dækning. Selskabet har anført, at "regnvandsafledning, herunder ledninger og brønde, som indgår i dræn og regnvandsinstallationen er ikke dækket af dækningen i forsikringsbetingelsernes pkt. 16.6, der alene dække kloak- og stikledninger".

Af kloakrapport fra et entreprenørfirma fremgår det blandt andet, at "ved SF 1 er vandlukke på sandfangsbrønd kun 40 cm dyb (lovkrav 75 cm.) og aftager kun drænvand, vandlås i næste tagbrønd. Sf 2 er bygget forkert og mangler vandlås, endvidere er det ikke lovligt at bruge en alm insitu til an boring af Ø 200 mm. plast brønde dvs. Sf 1 & 2 er ikke lovlig, det er heller ikke lovligt at lave dobbelt vandlås som der er mellem sf 1 og sf 2. Kræver ny brønd og nye ledninger i haven. Da der er tilkoblet et nyere dræn gælder de nye opstuvnings koter, der siger dræn skal kunne tåle opstuvning til terræn dvs. drænet skal pumpes. Pris 20.000 Kr. for Ny sandfang og dræn. Pris 17.000 Kr. For pumpebrønd til dræn. Der er ikke dræn hele vejen rundt om bygning. Kun som tegnet".

Det fremgår af notat fra selskabets VVS- og kloakkonsulent, at "punkt 1: omhandler sandfangsbrønd. Der er ikke tale om kloakledning (gråt/sort spildevand). Det er en brønd. ... Andet: Forholdene omkring dræn, er ikke omfattet af forsikringen. Dette ved kloakmanden godt, når der er tale om ejerskifteforsikring. De første 9 punkter er efter min mening, ikke noget vi skal gå ind i".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at regnvandsafledning, herunder ledninger og sandfangsbrønd ikke falder ind under betegnelsen stik- og kloakledninger, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 16.6. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Ankenævnet for Forsikring

12.

94057

Klageren har i mail af 15/7 2019 til selskabet blandt andet anført, at selskabet er forpligtet til at "dække lovliggørelsen af den ulovlige kloakledning, hvor dræn er tilsluttet spildevandssystemet".

Selskabet har afvist dækning. Selskabet har blandt andet anført, at "vi er ikke enige med [entreprenørvirksomhed] i at, at tilslutningen er ulovlig – det var tidligere helt normalt og lovligt, at dræn og regnvand blev tilsluttet kloaksystemet. Der ses dog heller ikke dokumentation, f.eks. fra kommunen, på at forholdet på tidspunktet for udførelsen, var ulovligt. Uanset om forholdet er ulovligt, og om kommunen skulle give påbud om at separere drænet fra kloaksystemet, er det drænet som skal ændres/lovliggøres. Kloakledningen er lovlig. Dræn er ikke omfattet af dækningen i forsikringsbetingelsernes pkt. 16.6".

Det fremgår af kloakrapport fra et entreprenørfirma, at "ved SF 4 (spildevands SF) er der dræn på det er ikke lovligt at tilslutte dræn til spildevandssystem. Skal omlægges til regnvand. Pris 20.000 Kr. der skal være dræn. Det kan ikke sløjfes. Ved omlægning føres det til det andet nyere drænsystem som i fremtiden bliver pumpet. Man må ikke lave om uden at overholde dagens gældende regler".

Af notat fra selskabets VVS- og kloakkonsulent fremgår det blandt andet at, "punkt 3: Der er tale om tilkobling til brønden. Tilkoblingen er nok af ældre dato og dengang normalt/lovligt. Da tilkobling til brønden er en del af brønden, er forholdet ikke omfattet af forsikringen. ... Andet: Forholdene omkring dræn, er ikke omfattet af forsikringen. Dette ved kloakmanden godt, når der er tale om ejerskifteforsikring. De første 9 punkter er efter min mening, ikke noget vi skal gå ind i".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at kloakledningen er ulovlig, som følge af at drænet via en brønd er tilsluttet kloaksystemet. Nævnet bemærker, at dræn efter fast praksis ikke kan anses som en del af bygningen og derfor ikke er omfattet af forsikringens basisdækning. Drænet og afløbet fra drænet kan endvidere ikke betragtes som en

kloak- eller stikledning, jf. punkt 16.6 i den udvidede dækning. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Punkt 10 – Sokkelhøjde

Klageren har i mail af 15/7 2019 til selskabet blandt andet anført, at det bestrides, at "der ikke skulle være nærliggende risiko for skade, når det er konstaterbart, at hovedparten af husets sokkel er tildækket, og terrænet følgelig er udført i strid med normen for god byggeskik". Han kræver derfor, at selskabet dækker lovliggørelsen af sokkelhøjden.

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at skadebegrebet ikke er opfyldt. Selskabet har endvidere anført, at "i øvrigt ses udbedringen at bestå i, at regulere terrænet ned. Forhold udenfor bygningerne er ikke dækket af forsikringen, jfr. forsikringsbetingelsernes pkt. 2.2".

Af kloakrapport fra et entreprenørfirma fremgår det blandt andet, at "der er rundt om hele bygning konstateret for lille synlig sokkel mellem 0 og 15 cm kun 15 cm + ud mod vejen og lidt op af flise indkørsel. Græsplæne har hældning mod huset. Jvnf. Bygning reglement må belægning ikke være så der kan komme fugt i bygning. Disse ting gør der er stor forhøjet risiko. Løsning sokkelaffugter hvor der mangler frihøjde på belægning i alt ca 25 Meter. Pris 25.000 Kr. inkl tilpasning af fliser. Priser er eks moms".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 24/6 2019, at "der er tale om støbt rendefundament, som er ført op, over terræn i bygningen fra 1966. I tilbygningen fra 1975 er der anvendt LECA i soklen over rendefundamentet, og det må formodes at fundament og sokkel i 2006 også har en LECA afslutning over terræn, evt. udført som termoblokke og puds udvendig, som på resten af huset". Af notatet fremgår det endvidere, at "ved gennemgangen af huset må det konkluderes at der er tale om varierende højde på soklen. På huses tilbygning fra 2006 er højden over 15 cm. med undtagelse af område ved terrassen i haven. ved tilbygningen fra 1976 er soklen også rimelig omkring de 10 cm. på nordsiden, men på sydsiden er den kun 5 cm pga. terrasse. resten af huses sokkel springer i højden, men holder sig omkring de 10 cm. de steder

hvor der ikke er lavet belægnings. ... Huset helt tidstypisk. Som byggeriet er skredet frem og igennem tiderne har man fyldt jord på grunden, denne antagelse er taget ud fra, at man enkelte steder kunne se at sokkelpudsen er ført længere ned ind hvor græsset står i dag. Der er ikke noget, der tyder på, at fugtspærren ikke skulle være lagt korrekt (mellem sokkel og murværk), jeg ser ingen tegn på opstigende grundfugt i ydermurene. Kunden har selv forklaret at der pt. ikke har givet problemer med fugtindtrængen – se nede". Det fremgår også, at "ved besigtigelsen, spurte jeg ind til om der var konstateret skader indvendigt i huset, som følge af varierende sokkelhøjde. Men kunden kunne forklare at der ikke er sket nogle skader indvendigt i huset, gulve og vægge er på nuværende tidspunkt tørre og uden fugtskader. Så se ud fra dette og med den regnforøgelse vi har haft siden 2006 og ikke mindst det sidste år, så ser jeg ikke at det anmeldte forhold har nogen konstruktiv betydning".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at det anmeldte forhold vedrørende sokkelhøjden på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade på bygningen i forsikringsbetingelsernes forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke foreligger oplysninger om, at der er konstateret uhensigtsmæssige opfugtninger, vandindtrængen eller andre skader på bygningen som følge af forholdet, og at selskabets konsulent har vurderet, at forholdet ikke har nogen konstruktiv betydning. Nævnet har også lagt vægt på, at konsulenten har vurderet, at huset er tidstypisk, at der ikke er noget der tyder på, at fugtspærren ikke skulle være lagt korrekt, og at der ikke er tegn på opstigende grundfugt i ydermurene.

Nævnet har endvidere lagt vægt på, at det af selskabets besigtigelsesnotat fremgår, at "som byggeriet er skredet frem og igennem tiderne har man fyldt jord på grunden, denne antagelse er taget ud fra, at man enkelte steder kunne se at sokkelpudsen er ført længere ned ind hvor græsset står i dag", at dette skal udbedres ved at regulere terrænet ned, og at forsikringen ikke dækker forhold uden for bygningerne, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 2.2.

Ankenævnet *for* Forsikring

15.

94057

Nævnet finder, at klageren endvidere ikke har bevist, at forholdet er omfattet af forsikringens udvidede dækning.

Nævnet bemærker, at omkostninger til en eventuel nivellering af grunden eller foranstaltninger langs husmuren til afledning af overfladevand e.l., falder uden forsikringens dækningsomfang.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Jens Kruse Mikkelsen

formand