

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 18. marts 2020 blev i sag nr. 94158:

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 i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet basis ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Han overtog huset den 15/11 2018 på baggrund af en tilstandsrapport af 4/5 2018.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

Registrering af bygningens tilstand

...

6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)

6. Ingen bemærkninger

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

Ja Nej

1. Generelle oplysninger

1.1 Hvor mange år har du ejet ejendommen?
7

1.2 I hvilken periode har du boet på ejendommen?
hele perioden

1.3 Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne?
Hvis ja, hvilke og hvornår?
Ja hele huset blev totalrenoveret da vi købte det

☒ ☐

...

Ankenævnet for Forsikring

2.

94158

9. **Vådrum (badeværelse, toilet, bryggers)**

9.1 Har du kendskab til, at der er eller har været problemer med afløb?
Hvis ja, hvilke og hvor ofte?

☐ ☒

9.2 Har du kendskab til, om at der er løse og/eller revnede fliser på gulv eller vægge?
Hvis ja, hvor?

☐ ☒

I klageskema af 8/9 2019 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Ejendommen er fra 1959, men er blevet gennemgribende renoveret i 2011. Renoveringen medførte bl.a. at man oprettede et rum i bryggersområdet til et ekstra toilet. I den forbindelse blev toilettets afløb tilsluttet en eksisterende stikledning, som før havde været anvendt til afløb fra bruser/håndvask.

Den 18. november 2018 lige efter overtagelsen konstaterer vi problemer med toilettet, som vi indberetter til [klagerens bygningsforsikring] og Dansk Boligforsikring. [Klagerens bygningsforsikring] sender den 21. november deres taksator, kloakmester ... Taksatoren konstaterede bl.a. at afløbet fra ekstratoilettet passerede en regnvandsbrønd før det ramte kloaksystemet, hvilket er ulovligt. Dansk Boligforsikring sendte efterfølgende den 28. november bl.a. vvs-installatør ... til besigtigelse af kloakforholdene.

Den 14. december 2018 meddelte skadelsbehandler fra Dansk Boligforsikring, ..., per mail, at den ulovlige tilslutning af ekstratoilettet til regnvandsbrønd ikke var dækket af ejerskifteforsikringen ...

På grund af forholdets karakter blev det udbedret den 28. december 2018. Udgiften til udbedring var DKK 16.250.

Vi mener afgørelsen er forkert, og har på den baggrund vendt tilbage til Dansk Boligforening den 17. juni 2019 og bedt dem reviderer forholdet med henvisning til, at det ulovlige forhold må ske allerede det sted man tilslutter et toilet på en ellers lovlig stikledning (dvs. indenfor fundament og dermed dækningsberettiget) da det er her forholdet ulovliggøres.

...

Det er på baggrund af ovenstående, vores opfattelse, at der ikke er tvist om fakta, dvs. den ulovlige tilslutning af et toilet på en regnvandsbrønd, men alene fortolkningen af, hvor det ulovlige forhold opstår, dvs. hvorvidt ulovligheden opstår ved selve tilslutningen af et toilet til en allerede eksisterende og ellers lovlig stikledning (indenfor fundament), eller om det ulovlige forhold først opstår ved tilslutningen til regnvandsbrønden (udenfor fundament). Der er altså tale om en komplet installation med en stikledning tilsluttet en brønd, som indtil tilslutningen af toilettet, var fuld lovlig. Det er derfor vores klare opfattelse at ulovligheden sker ved selve tilslutningen af toilettet, på den i forvejen lovlig stikledning, hvorfor forholdet er inden for fundament og dermed dækket af basisforsikringen.

Argumentationen for, at forholdet først sker ude ved regnvandsbrønden, virker til at være en juridisk konstruktion for at undgå, at skulle dække ulovlige VVS-forhold under fundament, da konstruktionen naturligt vil føre til at ulovlige VVS-tilslutninger til eksisterende stikledninger kan holdes udenfor basisdækningen.

...

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi skal på baggrund af ovenstående anmode Ankenævnet om, at tage stilling til, hvorvidt udgiften til lovliggørelse af installationen til DKK 16.250 er dækningsberettiget."

Selskabet har i brev af 30/10 2019 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"1. Indledning

Sagen drejer sig om hvorvidt et afløb fra et toilet, som er tilsluttet en eksisterende og lovlig stikledning under bygningen, er omfattet af forsikringsbetingelsernes punkt 3.2, når stikledningen er tilsluttet en regnvandsbrønd ude på grunden.

Supplerende sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen ... den 15. november 2018. Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. Købsaftale vedlægges som bilag A.

Tilstandsrapporten blev udfærdiget på ejendommen den 4. maj 2018. Tilstandsrapporten vedlægges som bilag B.

Klager har tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning hos Dansk Boligforsikring A/S. På forsikringen gælder en selvrisiko på kr. 5.000 pr. skade, i alt kr. 35.000 i forsikringsperioden på 5 år. Kopi af police med dertilhørende forsikringsbetingelser fremgår af bilag C.

Den 21. november 2018 anmelder klager, at toilettet i gang 'løber på' regnvandsbrønden (punkt 2). Kopi af skadeanmeldelse vedlægges som bilag D. Kloakfirmaet ApS har undersøgt kloakken og lavet en oversigtstegning. Oversigtstegningen fremlægges som bilag E.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klagers ejendom er opført i 1959. I forbindelse med en gennemgribende renovering i 2011 opførte man et toilet i bryggersområdet.

Der er enighed mellem klager og selskabet om, at toilettet blev tilsluttet en eksisterende og lovlig stikledning under huset. Denne stikledning passerer en regnvandsbrønd uden for bygningen før den rammer kloaksystemet. Til illustration henvises til bilag E.

Der er tale om en lovlig tilslutning af afløbet fra toilettet og til stikledningen under huset. Ulovligheden opstår først ude på grunden, hvor stikledningen passerer en regnvandsbrønd. Der er således ikke tale om en ulovlig tilslutning inden for fundamentet, som kan kræves dækket af forsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.2.

En lovliggørelse af forholdet vil derudover kræve arbejde ude på grunden, hvor man fører ledningen rundt om regnvandsbrønden. Det vil ikke være nødvendigt at ændre på selve tilslutningen til ledningen under huset, som netop ikke er ulovlig.

På baggrund af ovenstående er det selskabets opfattelse, at ulovligheden opstår ude på grunden, hvilket ikke er dækket af forsikringens basisdækning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 2.2."

Klageren har i brev af 11/11 2019 til nævnet bl.a. anført:

"For god ordens skyld ønsker vi at præcisere, at ulovligheden sker under huset da ulovligheden opstår, da toilettet tilsluttes stikledningen, der ellers lovligt løber på en regnvandsbrønd. Installationerne er jo isoleret set alle lovlige. Hertil kommer at lovliggørelsen også kunne være sket under huset, da toilettet kunne være tilsluttet den anden parallelle stikledning, som løber direkte på kloakken. Den løsning ville dog være væsentligt dyrere."

Selskabet har i brev af 4/12 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikring A/S har modtaget klagers bemærkninger af 15. november 2019, hvor klager gør gældende, at ulovligheden sker under huset og at en lovliggørelse også kunne være sket under huset. Selskabet har følgende supplerende kommentarer:

Klager har til selskabet oplyst, at forholdet er blevet udbedret ude på grunden ved at føre ledningen rundt om regnvandsbrønden.

Der er ikke konstateret en ulovlig vvs-installation inden for fundamentet. Ulovligheden som klager har fået udbedret og som klager ønsker at ejerskifteforsikringen skal dække, er altså uden for fundamentet ved ejendommens kloaksystem, hvilket ikke er dækket af ejerskifteforsikringens basisdækning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 2.2."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har bl.a. modtaget kloakfirmas tegning af stikledning mv. Uddrag af de øvrige bilag gengives nedenfor.

Af klagerens anmeldelse af 21/11 2018 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget (dato)

Onsdag, 21 november 2018

Hvordan blev skaden opdaget

Skaderne blev konstateret i dag i forbindelse med kloakinspektion af [kloakfirmaet].

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)

Punkt. 1. Toilet i gangen stopper til ved brug da det er fejlkonstrueret/konstrueret ulovligt, herunder ikke lavet af en autoriseret VVS installatør. [Kloakfirma] vurderede forholdet til at være groft uagtsomt og noget som sælger burde havde vidst, da toilettet ikke kan bruges uden at stoppe til.

Punkt. 2. Toilettet i gangen 'løber på' regnvandsbrønden.

Punkt. 3. Toilettet i gangen har manglende tilslutning mellem kloakledning og ledning fra toilettet, dvs. man kan se vand når der bliver skyllet ud nede i rørføringen bag toilettet."

Ankenævnet for Forsikring

5.

94158

Af forsikringsbetingelserne W.1.118 fremgår bl.a.:

"2.1

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre andet fremgår af policen.

...

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.

...

3.2

Forsikringen dækker:

- udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer i eller under de forsikrede bygninger (til yderside af bygningens fundament)
- lovliggørelse af vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses-/opførelsetidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1959 og renoveret af sælgeren i 2011, hvor et toilet samtidig blev installeret i bryggerset. Toilettets afløb blev tilsluttet en stikledning, som hidtil havde været anvendt til spildevand fra bryggerset. Ejendommen er overtaget af klageren den 15/11 2018.

Den 21/11 2018 anmeldte han, at toilettet stoppede til ved brug, og at toilettet ifølge et kloak-firma var fejlkonstrueret og ulovligt, idet stikledningen, som førte fra huset til kloakken, undervejs passerede en regnvandsbrønd uden for ejendommen. Efter at have ladet en VVS-mand besigtige ejendommen den 28/11 2018 afviste selskabet den 14/12 2018 at yde forsikringsdækning med henvisning til, at ejerskifteforsikringen ikke omfatter forhold uden for ejendommen.

Klageren har oplyst, at han selv har betalt for udbedring af det anmeldte forhold, og at han ønsker, at nævnet skal tage stilling til, om selskabet skal dække udgiften hertil på 16.250 kr. Klageren har blandt andet anført, at det var lovligt, at stikledningen førte til regnvandsbrønden før tilslutning af toiletafløbet, og at det ulovlige forhold derfor er inden for fundament. Klageren

har også anført, at lovliggørelsen kunne være sket under huset, da toiletafløbet kunne blive tilsluttet en anden stikledning, som fører fra ejendommen direkte til kloakken, men at den løsning ville være væsentligt dyrere.

Selskabet har fastholdt sin afgørelse og har blandt andet anført, at "Der er tale om en lovlig tilslutning af afløbet fra toilettet og til stikledningen under huset. Ulovligheden opstår først ude på grunden, hvor stikledningen passerer en regnvandsbrønd. Der er således ikke tale om en ulovlig tilslutning inden for fundamentet ... En lovliggørelse af forholdet vil derudover kræve arbejde ude på grunden, hvor man fører ledningen rundt om regnvandsbrønden. Det vil ikke være nødvendigt at ændre på selve tilslutningen til ledningen under huset". Selskabet har også anført, at "Klager har til selskabet oplyst, at forholdet er blevet udbedret ude på grunden ved at føre ledningen rundt om regnvandsbrønden".

Ifølge forsikringsbetingelsernes afsnit 2 omfatter forsikringen bygninger på grunden, men ikke forhold uden for bygningerne. Ifølge afsnit 3 dækker forsikringen udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer i eller under de forsikrede bygninger (til yderside af bygningens fundament) og lovliggørelse af vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses-/opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet.

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at det anmeldte forhold skyldes væsentligt nedsat funktion af en VVS-installation eller ulovlig VVS-installation i eller under ejendommen, jf. herved forsikringsbetingelsernes afsnit 2. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

Ankenævnet *for* Forsikring

7.

94158

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det må lægges til grund, at problemet med tilstopning af toilettet ikke skyldtes udførelsen af toiletafløbets tilslutning til stikledningen, men at stikledningen førte til regnvandsbrønden uden for ejendommen. Nævnet har også lagt vægt på, at udbedring kunne ske ved at føre stikledningen uden om regnvandsbrønden. Nævnet henviser endvidere til sin afgørelse i sag nr. 92.919.

Det, som klageren i øvrigt har anført, herunder at en løsning på den nedsatte funktion af toilettet kunne være at koble toiletafløbet til en anden stikledning, der fører direkte fra ejendommen til kloakken, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Jens Kruse Mikkelsen

formand