

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 3. marts 2021 blev i sag nr. 95594:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
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 klageskema af 23/7 2020 til nævnet har klagerens repræsentant bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Selskabet nægter at udbetale erstatning for ulovlig rørføring på kloak, som er fundet i forbindelse med skader på kloakken. Selskabet mener således ikke der er fundet dækningsberettiget skader på kloakledninger, som gør de skal i dækning på ulovlig installationer heraf.

Kloakmester fremfører således følgende:

- Vi har modtaget en udtalelse fra kloakmester [...] som oplyser, at den udvendige kloak ikke er lagt dybt nok i henhold til DS 432. Der er samtidig beskrevet at der kan ske skader.

Selskabet har i mail skrevet, at der er dokumenteret flere skader på ledningerne, som gør selskabet er i dækning på de anførte skader samt lovliggørelse. Men selskabet nægter at forholde sig til lovliggørelsen og omkostninger hertil.

Selskabet afviser således med følgende tolkning af egne betingelser:

- bygningen, som forudsat i vilkårenes punkt 21 B, kan forsikringen ikke tilbyde at betale for omlægning af kloakken, således at den bliver lagt i korrekt dybde.
- Da der ikke er nogen rørskade på den ulovlige ledning, som forudsat i vilkårenes punkt 21 H kan forsikringen ikke tilbyde at betale for omlægning af kloakken, således at den bliver lagt i korrekt dybde.

Betingelserne siger som følger:

- 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.

Det kan altså oplyses, at betingelserne siger, at der skal være en skade til stede på ledningerne. Ikke den specifikke ledning. Det kan dog dokumenteres via tegning over kloakforhold på grunden, at der er fundet forhold, som selskabet dækker på ledningerne, hvorfor selskabets afvisning herpå virker mærkværdig.

Vi henviser til fremlagte dokumentation på sagen og skal oplyse om, at selskabets formulering i betingelserne er så bred, at vi ikke mener selskabet kan gøre den specifikke ledning gældende og værende årsag til afvisning. Her er det vigtigt at henvise til kloaktegning, som netop viser der er forhold på samtlige ledninger, hvoraf selskabet har dækket flere, som ligeledes er dokumenteret. En afprovpning samt korrekt opførelse af brønd må antages at være en del af kloak systemet, hvorfor der netop er dokumenteret skader på de omhandlede kloakledninger.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At selskabet holder/betaler omkostninger til lovliggørelse af kloakeringen som er fundet ulovlig på opførelsestidspunktet. Se Faktura 1258 som er udbedring af ulovlig installation. Krav 38.193,44 kr. + tillæg af FAL §24"

Selskabet har i brev af 7/9 2020 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagsfremstilling

Klager køber ejendommen beliggende [...] med overtagelse den 15. december 2019. 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 hos DOMUS på baggrund af tilstandsrapport H-19- 02957-0203. FRIDA fremlægger tilstandsrapporten (bilag A) og forsikringspolisen med tilhørende vilkår for ejerskifteforsikringen (bilag B).

Den 30. december 2019 anmelder klager flere fejl ved husets ind- og udvendige kloakinstallationer, som konstateres i forbindelse med TV-inspektion. I forbindelse med skadeanmeldelsen fremlægger klager kloaktegning fra [...] med de pågældende fejl. Inspektionsrapport fra [...] over husets kloakinstallationer fremsendes efterfølgende. FRIDA foretager besigtigelse af de anmeldte forhold den 22. januar 2020 og dækker på denne baggrund lovliggørelse af vvs-installationer i huset (køkken afløb og afløb i badeværelse), men afviser dækning for lovliggørelse af manglende vandlås i brønd lokaliseret ude på grunden. Klager er uenig, hvorefter der afholdes fællesbesigtigelse på adressen med [...] og FRIDA's taksator af de udvendige og ulovlige kloakinstallationer (manglende vandlås i køkkenbrønd og højtliggende kloakledning). FRIDA afviser efterfølgende dækning med henvisning til, at den ulovlige kloakledning ikke er konstateret i forbindelse med en rørskade. Klager er uenig heri, hvorefter afgørelsen genbehandles af FRIDA's kvalitets- og klageafdeling, som fastholder afvisningen og dens begrundelse. Afgørelsen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

FRIDA fremlægger skadeanmeldelse af den 30. december 2019 (bilag C), kloaktegning fra [...] (bilag D), korrespondance mellem klager og FRIDA fra den 9. januar til den 26. juni 2020 (bilag E), kloakinspektionsrapport fra [...] (bilag F), taksatornotat i forbindelse med besigtigelsen den 22. januar 2020 (bilag G), taksatornotat i forbindelse med møde på adressen den 19. februar 2020 (bilag H) samt FRIDA's afgørelse af den 6. april 2020 (bilag I).

FRIDA's opfattelse af sagen

Ifølge klagers rådgiver - [...] - skal FRIDA dække klagers omkostninger til lovliggørelse af kloakering på i alt kr. 38.193,44 jf. faktura 1258 fra [...] i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 21 H under den udvidet dækning.

Med henvisning til bilag E anføres det indledningsvist, at FRIDA har dækket og udbetalt kr. 16.014,50 i erstatning for lovliggørelse af køkken afløb og afpropning af afløb for bidet i badeværelse i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 4E i henhold til tilbud 404 fra [...] og [...] oplæg, som er sket på baggrund af faktura 1219 (udvendigt kloakarbejde) og 1258 (indvendigt kloak-/vvsarbejde) fra [...]. Da faktura 1258 fra [...] omfatter en anden og dyrere lovliggørelsesmetode - udførelse af ny kloak - end den af FRIDA dækkede afpropning af afløb i badeværelse samt andet arbejde, som ikke er dækningsberettigende (udførelse af Unidrain, rottespærer og højder for toilet), blev hele fakturabeløbet ikke dækket. Tilbud 404 fra [...] fremlægges som bilag J og faktura 1219 fra [...] som bilag K.

Da klager allerede har modtaget erstatning for faktura 1258 fra [...], bør klagers krav allerede af den grund afvises.

[Klagerens repræsentant] anfører desuden, at lovliggørelse af lavtliggende kloakledning udenfor bygningen er dækningsberettigende under ejerskifteforsikringens udvidet dækning.

Forhold ved grunden som påvirker husets fundering og terrændæk og medfører skade på bygningen

Det fremgår indledningsvis af ejerskifteforsikringens udvidet dækning, at alle Ejerskifteforsikringens øvrige punkter også gælder for den udvidede dækning.

Forhold ved grunden, herunder kloak- og stikledninger, som påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade på bygningerne dækkes under ejerskifteforsikringens udvidet dækning jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 21B.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler bevisbyrden herfor klager.

Da klager ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet den 15. december 2019 var forhold ved husets kloak- og stikledninger, der påvirkede husets fundering og terrændæk og medførte skade på bygningerne, og da der i øvrigt ikke er grundlag for at antage dette, er FRIDA – efter selskabets opfattelse – ikke forpligtiget til at udbetale erstatning i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 21B eller bekoste nærmere undersøgelse af husets kloak- og stikledninger.

Ulovlige kloakledninger og stikledninger uden for bygningen, som konstateres i forbindelse med en rørskade på disse ledninger

Ulovlige kloakledninger og stikledninger uden for en forsikret bygning dækkes under ejerskifteforsikringens udvidet dækning jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 21H, hvis det i forbindelse med en rørskade på disse ledninger konstateres, at de ikke opfylder lovkravene på opførelses-/ udførelsestidspunktet.

Efter ankenævnets praksis må der med 'kloakledning' forstås rør, der fører spildevand væk fra den forsikrede ejendom, ligesom der med 'stikledning' forstås rør eller kabler mellem den forsikrede ejendom og en hovedledning. Ligeledes må der med 'rørskade på disse ledninger' forstås brud, revner eller deformation ved den pågældende kloak - eller stikledning. En manglende/defekt vandlås i en brønd udgør således ikke en rørskade, ligesom en brønd ikke udgør en kloakledning eller stikledning i forsikringsbetingelsernes forstand.

Da der ikke i forbindelse med konstateringen af ulovligheden ved kloakledningen kan konstateres en rørskade på den pågældende kloakledning, er betingelserne for dækning ikke opfyldt, hvorfor FRIDA – efter selskabets opfattelse – ikke er forpligtiget til at udbetale erstatning i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 21H. At FRIDA i øvrigt har dækket udskiftning af sandfangsbrønd foran huset (jf. bilag J), kan ikke føre til andet resultat.

FRIDA henviser til ankenævnets kendelse 93631 vedrørende forståelsen af begge bestemmelser."

Klagerens repræsentant har i brev af 16/10 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Efter gennemgang af selskabets seneste høringssvar på sagen, må det konstateres, at selskabet ikke fremkommer med nye og for sagens afgørelse væsentlige oplysninger. Selskabets afvisning af erstatningskravet findes således uberettiget, og det bemærkes, at selskabet hverken har givet en klar eller grundig begrundelse for afvisningen, der kan eller bør tages til følge.

Med hensyn til selskabets vilkår og betingelser for den forsikrede, skal den forsikrede opfylde alle punkter, hvilket er sket, hvorfor selskabet ikke har hjemmel til at afvise kravet. Selskabet fremsætter flere mistillidserklæringer som svar på nylige indvendinger, som igen ikke har noget at gøre med fakta i sagen. Derfor er alle detaljerede oplysninger afleveret til selskabets af flere gange, men nu er en helt tredje person ansvarlig for behandlingen af sagen, og det er klart, at der ikke videregivet fakta til personen som fører sagen. Det forhold, at selskabet behandler informationer så skødesløst, kan ikke bebrejdes forsikringstageren, men kan kun betragtes som et problem, som selskabet skal rette internt.

Forsikrede har loyalt givet selskabet alle ham tilgængelige oplysninger om forhold, som kan være af betydning for bedømmelsen af forsikringsbegivenheden, og for fastsættelsen af det beløb, selskabet skal yde, jf. forsikringsaftalelovens § 22.

Vi må henlede Ankenævnets opmærksomhed på de konstante mangler der er i selskabets ageren på denne skadesag. De følger ikke op på modtaget oplysninger, fakta eller dokumentation, men griber ud i luften efter forhold, som alene denne efterforsker har tilegnet sig ved at drage egne konklusioner på sagen. Det kan ikke være rigtig, at selskabet kan eller må agere sådan og afvise sager på så mangelfuldt et grundlag.

At selskabet afviser på så mangelfuldt grundlag, må skyldes, at der ikke fremgår noget i vilkåret om, hvor der skal være brud på ledninger. Der er således tale om koncipistreglen. In dubio contra

stipulaturem. Fortolkningsregel, hvor efter den der har skrevet (konciperet) en aftale/kontrakt må tåle skadevirkning for sin retsposition, hvis det skrevne er uklart/tvetydigt og dermed at bevisbyrden for et andet resultat ligger på koncipisten.

Aftalelovens §38 b – almindelig Koncipistregel – Uklarhedsreglen:

- 'Nævnet bemærker for god orden skyld, at forsikringsbetingelserne kunne være udformet mere klart, og at det følger af såvel den almindelige koncipistregel som af aftalelovens § 38b – der gælder for forbrugere – at det er selskabet, der bærer risikoen for forsikringsbetingelsernes uklarhed'

Et særligt princip for fortolkning af standardkontrakter, herunder adhæsionskontrakter som sædvanlige forsikringsvilkår, er i øvrigt, at der i tvivlstilfælde skal vælges den fortolkning, der fører til det mest ugunstige for den ad parterne, der har stået for udfærdigelsen af kontrakten, dvs. forsikringsselskabet. Det er den såkaldte uklarhedsregel eller koncipistregel. Risikoen for usikkerhed om forståelsen af forsikringsbetingelserne påhviler altså selskabet. På forsikringsrettens område er uklarhedsreglen en fortolkningsregel, der har en betydelig rækkevidde og gennemslagskraft. Forsikringspraksis viser, at der skal endda meget lidt til, før det antages, at en vilkårsbestemmelse er uklar, og at vilkårsbestemmelsen derfor skal fortolkes til skade for forsikringsselskabet.

Selskabets vilkår oplyser følgende:

- 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.

FRIDA's opfattelse af sagen

- Faktura 1219 udgør andre dækningsberettiget forhold på sagen, som selskabet har dækket
- Faktura 1258 udgør ulovlig kloakledning med lunke, som bør dækkes, idet dette blev opdaget i forbindelse med undersøgelse og udbedring af ovenstående faktura 1219.

Selskabet har konkluderet, at de har dækket forholdet vedrørende ulovlig installation på en tidligere faktura 1219. Det er ikke korrekt. Der er på faktura 1219 tale om forhold på matriklen, hvor der ligeledes er fundet brud og ulovligheder. Derfor har faktura 1219 intet med forholdet på faktura 1258 at gøre.

Kravet på faktura 1258, som sagen her handler om, er udelukkende ulovlig kloakledning, som er lagt for lavt og i øvrigt har lunke. Derfor skal denne del også udbedres og er en del af dækningsomfanget i betingelserne, idet ulovlighed er fundet i forbindelse med andre skader på ledningerne, som er gengivet i vilkårets ordlyd. Hvis dette ikke skal tolkes på denne måde, da må vi henvise til koncipistreglen.

Det skal endvidere klart oplyses, at de tidligere skader er dækket via faktura 1219. Der er således ikke dækket noget på faktura 1258 af selskabet, som nu forsøger at henvise delelementer af tidligere godkendte skader til denne faktura, hvilket er helt forkert. Faktura 1258 er blevet fuldstændig afvist af selskabet ind til nu, udelukkende med baggrund i, at selskabet ikke mener vilkårets ordlyd giver dækningstilsagn, da der er fundet ulovlige forhold på grunden i forbindelse med udbedring af øvrige skader på ledningerne.

At selskabet nu fremføre, at [klagerens repræsentant] ikke skulle have dokumenteret skader på ledningerne som er dækningsberettiget, da må vi blot henvise til faktura, som er blevet dækket, da selskabet er i dækning på flere forhold på grunden, som tydeligt angiver der er skader, som vil give nærliggende risiko for skader på bygningen, hvis disse ikke blev udbedret.

Selskabet henviser ydermere til, at de ikke skal udbedre forholdene, med henvisning til pkt. 21B. det er den del de har dækket faktura 1219 på. Forhold på kloakledninger, som giver nærliggende risiko for skade på bygning.

Den del vi snakker om på nærværende sag og som omhandler faktura 1258, er beskrevet i pkt. 21H.

- H Forsikringen dækker ulovlige kloakledninger og stikledninger uden for en forsikret bygning, hvis du i forbindelse med en rørskaade på disse ledninger konstaterer, at de ikke opfylder lovkravene på opførelses-/ udførelsestidspunktet.

Hele problematikken på denne skadesag er, at forsikringsselskabet ikke forholder sig til egne vilkår og betingelser, men hænger sig i punkter, som ikke omhandler denne del af skaden. Det giver samtidig anledning til stærk bekymring, at selskabet dels ikke forholder sig til det egentlige aftalegrundlag (police og forsikringsbetingelser), dels lader til at have en praksis for at afvise deres kunder, indtil andet er bevist. Siden forsikrede anmeldte skaden, findes der således adskillige eksempler på, at selskabet tillige kun vælger at lægge vægt på bestemte oplysninger/egne udledte konklusioner, hvorved der sker en fordrejning af fakta.

Det er svært at forstå med det høje detaljerings- og informationsniveau, der er ydet af forsikrede i sagen, herunder efterspurgt data, der bekræfter forsikredes forklaring, at selskabet bestrider, at der er indtrådt en dækningsberettiget forsikringsbegivenhed.

På baggrund af ovenstående og henset til øvrige foreliggende oplysninger i sagen, finder vi det godtgjort, at forsikrede har været udsat for en dækningsberettiget forsikringsbegivenhed. Selskabet har utvivlsomt ikke opfyldt det beviskrav, der må stilles til et forsikringsselskab, der nægter at betale erstatning.

Henset til at der ikke foreligger nye og for sagens afgørelse væsentlige oplysninger i selskabets høringssvar, henstiller vi til, at Ankenævnet træffer afgørelse på det foreliggende grundlag, idet vi på forsikredes vegne fastholder, at forsikrede har et berettiget og godtgjort erstatningskrav mod selskabet."

Selskabet har i brev af 2/11 2020 til nævnet bl.a. anført:

"På vegne af FRIDA skal jeg hermed fremkomme med selskabets bemærkninger til klagers høringssvar af den 16. oktober 2020 [...] som ikke giver anledning til ændring af selskabets opfattelse af sagen.

Af substans anfører [klagerens repræsentant], at Aftalelovens § 38b skal finde anvendelse på forsikringsbetingelsernes pkt. 21H vedrørende dækning af ulovlige kloakledninger og stikledninger, således at bestemmelsen også omfatter, hvis der konstateres andre dækningsberettigende forhold ved en anden af ejendommens kloak- eller stikledninger eller kloakinstallationer end den ulovligt udførte.

Det er FRIDA's opfattelse, at forsikringsbetingelsernes pkt. 21H vedrørende dækning af ulovlige kloakledninger og stikledninger er udformet med tilstrækkelig klarhed i forhold til dækningens genstand (kloak- og stikledninger uden for en forsikret bygning) og forsikringsbegivenheden (hvis det i forbindelse med rørskade på disse ledninger konstateres, at de ikke opfylder lovkravene på opførelses-/udførelsestidspunktet). Hvad der forstås med en rørskade og kloak- og stikledninger er klart defineret i forsikringsbranchen og ankenævnets praksis (jf. bl.a. kendelse 93633 angående en brønd), hvorfor der efter FRIDA's opfattelse ikke er grundlag for anden fortolkning jf. Aftalelovens § 38b.

Da det ulovlige forhold ved den lavtliggende kloakledning udenfor huset ikke er konstateret i forbindelse med en rørskade på denne kloakledning og da forholdet ikke har givet anledning til skade på huset på overtagelsestidspunktet den 15. december 2019, er FRIDA – efter selskabets opfattelse – derfor ikke forpligtiget til at dække og opføre erstatning for lovliggørelse af kloakledningen jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 21b og 21H.

Med hensyn til faktura 1219 og 1258 skal det blot konstateres, at FRIDA den 20. og 28. april har opgjort og udbetalt erstatning på baggrund af fakturaerne (jf. bilag E), men at klager til trods herfor, i sin klage til ankenævnet har opgjort sit krav til kr. 38.193,44 jf. faktura 1258 med tillæg af FAL §24.

Med forbehold for klagers yderligere kommentarer kan klagen behandles af ankenævnet på det foreliggende grundlag."

Til dette har klagerens repræsentant fremsendt brev af 23/11 2020, hvori det bl.a. er anført:

"Vi skal i det store hele henlede Ankenævnets opmærksomhed på, hvordan selskabet prøvet at udstille [klagerens repræsentant] og aflede opmærksomheden på forhold der ikke gør sig gældende på denne sag. Selskabets tolkning af betingelserne og selvtilegnede konklusion herom, strider imod betingelsernes ordlyd, hvorfor det må være op til AFTL §38b at klarlægge, om dette skal lægge selskabet til last. Selskabet mener de kan skrive sig ud af ethvert forhold og blot komme med en anden ordlyd, end dem der rent teknisk fremgår af betingelserne og afvise herpå. Vi skal henlede opmærksomheden på følgende.

Forsikringsbetingelserne pkt. 21H:

'... og forsikringsbegivenheden (hvis det i forbindelse med rørskade på disse ledninger konstateres...'

'... er konstateret i forbindelse med en rørskade på denne kloakledning...'

Selskabet skriver som følger:

- Det er FRIDA's opfattelse, at forsikringsbetingelsernes pkt. 21H vedrørende dækning af ulovlige kloakledninger og stikledninger er udformet med tilstrækkelig klarhed i forhold til dækningens genstand (kloak- og stikledninger uden for en forsikret bygning) og forsikringsbegivenheden (hvis det i forbindelse med rørskade på disse ledninger konstateres, at de ikke opfylder lovkravene på opførelses-/udførelsestidspunktet). Hvad der forstås med en rørskade og kloak- og stikledninger er klart defineret i forsikringsbranchen og ankenævnets praksis (jf. bl.a. kendelse

93633 angående en brønd), hvorfor der efter FRIDA's opfattelse ikke er grundlag for anden fortolkning jf. Aftalelovens § 38b.

- Da det ulovlige forhold ved den lavtliggende kloakledning udenfor huset ikke er konstateret i forbindelse med en rørskade på denne kloakledning og da forholdet ikke har givet anledning til skade på huset på overtagelsestidspunktet den 15. december 2019, er FRIDA – efter selskabets opfattelse – derfor ikke forpligtiget til at dække og opføre erstatning for lovliggørelse af kloakledningen jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 21b og 21H.

Der foreligger således ikke grundlag for en afvisning, da ordlyden i betingelserne omfatter ALLE ledningerne og ikke den konkrete ledning. En naturlig forståelse af betingelsernes ordlyd er således, at hvis der findes en ulovlig installation i forbindelse med en rørskade på disse ledninger, da er det at tolke som værende en dækningsberettiget skadeforhold, hvor selskabet skal træde ind.

Der er på nærværende sag dækket flere skader på disse ledninger – også på stikledningen der er fundet ulovlige forhold på. Dette sandsynliggøres af billedet der tidligere er fremlagt og som tydeligt viser, at der i forbindelse med fundet af rørskade på disse, opdages ulovlige forhold længere henne af samme streng. Altså må dette være én og samme stikledning og der er ydermere fundet forhold på denne. Herudover er det vel at sammenligne med et brud på stikledning efter rotter. Har der været tre brud grundet rotter, da ville selskabet ej heller være berettiget til at trække tre gange selvrisici, idet der er tale om én og samme stikledning og skadeårsag.

Aftalelovens §38 b – almindelig Koncipistregel – Uklarhedsreglen – må her være en væsentlig paragraf, såfremt selskabet og Ankenævnet finder, at disse skal tolkes som værende én og samme streng og forholdet omhandlende rørbrud på disse skal tolkes som værende umiddelbart udfor det ulovlige forhold. Da betingelsernes ordlyd ikke lægger op til dette og den naturlige forståelse af 'disse' må antages at være alle stikledninger, ser vi ikke selskabets berettigelse i at afvise kravet. Betingelsernes ordlyd omhandlende skade på 'disse' og selskabet skriver skade på 'denne', ser vi ikke selskabet efterleve betingelsernes naturlige ordlyd og forståelse, hvorfor vi mener der er grundlag for, at AFTL §38b kommer i spil, såfremt Ankenævnet ikke er enige med os i vores fremlægning af, hvad den naturlige tolkning af betingelsernes ordlyd er.

Jeg skal én gang til fremlægge sagens kerne, således selskabet ikke længere går galt i byen med deres selvtilregnede konklusioner på sagen. Faktura 1219 omhandlende forhold på stikledningsdækningen, hvor selskabet oplyser der er dækningsberettigede skader. Faktura 1258 omhandler ulovlige forhold på selvsamme stikledning, som selskabet nu ikke agter at dække, da de tolker ordlyden i betingelserne til egen fordel i stedet for en naturlig forståelse af disse.

- Faktura 1219 udgør andre dækningsberettiget forhold på sagen, som selskabet har dækket
- Faktura 1258 udgør ulovlig kloakledning med lunke, som bør dækkes, idet dette blev opdaget i forbindelse med undersøgelse og udbedring af ovenstående faktura 1219.

Selskabet har konkluderet, at de har dækket forholdet vedrørende ulovlig installation på en tidligere faktura 1219. Det er ikke korrekt! Der er på faktura 1219 tale om forhold på matriklen, hvor der ligeledes er fundet brud og ulovligheder. Derfor har faktura 1219 intet med forholdet på faktura 1258 at gøre. Kravet på faktura 1258, som denne sag her omhandler, er udelukkende ulovlig kloakledning, som er lagt for lavt og i øvrigt har lunke.

Hvad angår de 'indendørs' effekter som fremtræder på faktura 1258, såsom afløb og rist, da er det en følge af, at det må fjernes for at udbedring og tilløb til kloakledning kan laves. Vil selskabet ikke se sig disse udgifter afholdt, kan kravet i værste fald nedskrives til 20.500,75 kr. + moms = 25.625,94 kr. inkl. moms.

Vi fastholder således krav mod selskabet og henviser i øvrigt Ankenævnet til tidligere gennemgang af sagen af 16. oktober 2020 og selskabets fremlagte Bilag D, der tydeligt indikere flere skader på disse ledninger og at ulovligheden netop er fundet på denne/disse ledninger i forbindelse med fejlsøgning og andre dækkede skader, som selskabet allerede har betalt for."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder kloaktegning, kloakinspektionsrapporten af 21/12 2019, og tilstandsrapport. Af selskabets besigtigelsesrapport af 22/1 2020 fremgår bl.a.:

"Besigtigelse - beskrivelse af skade

Ulovlige samlinger af VVS - Kloakmester har været forbi og oplyst at køkkenbrønd er ulovlig, blinde kloakledninger og køkkenafløb ført til gulvafløb i bryggers.

Besigtigelse - årsag og omgang

Huset er opført i år 1966. Ved besigtigelsen var alle gulve i ejendommen optaget idet ejendom er under renovering. Det er oplyst der skal udlægges gulvvarme i hele ejendommen. I nuværende køkken er det oplyst at afløb fra køkkenvask var ført til gulvafløb i bryggers hvilket er ulovligt i henhold til DS 432 1977- 1994.(billede 1, 2). I badeværelse fra 1972 er bidet blevet afmonteret hvornår det er sket vides ikke. I henhold QS 432 skal kloak afproppes tættes muligt ved hovedledning. (Billede 3). Det vides ikke om man ændre placering af toilet placering eller gulvafløb. I tidligere køkken er køkkenkloak ikke afprøvet tættes muligt ved hovedledning og her kan rotter hygge sig. Det er ulovligt i henhold til DS 1974.

Der er monteret køkkenbrønd uden foran men ved opførelse af ejendom er dette godkendt i henhold til byggetilladelse 1965 hvor der er oplyst Nat kloakken ændres som angivet på tegning, Se plantegning fra 1972.(A) Dog har kloakmester oplyst i tilbud at vandlås er defekt. Salgsopstilling mangler.

Der er rette en kontakt til Kloakfirma [...] med hensyn til kloak. [...] oplyser da de udførte kamera-inspektion var alle gulve ikke optaget. Jeg har spurgt ind til om man kan grave ned i jord ved gammelt køkken og bidet for at afproppe blinde kloakledninger hvilket der er svaret ja til. Der er spurgt ind til om vandlås i rensebrønd hvilken defekt der er, hvilket der er svaret at vandlås mangler men brønd er ikke utæt. Ligeledes er der spurgt ind til om man kan indskære på bryggerskloak og forsætte denne til eksisterende køkken hvilket der er svaret ja til. Jeg har oplyst at dengang ejendommen blev opført, var det med godkendte kloaktegning hvor rensebrønd findes på, (gammel plantegning).

Besigtigelse - udbedring og omkostninger

Der skal udføres en ny kloak til køkken på nuværende placering. Man kan indskære på kloakken i brygger, og denne føres ind til køkken. Anslået pris 7 - 10.000,00 kr.

Tidligere køkkenkloak skal afproppes ved gren ind til toilet anslået pris for dette. 3-5.000,00 kr.

Afpropning af kloak til tidlige re bidet kan udføres for 3 -5.000,00 kr.

Brønd til Køkkenafløb og fra bryggers er godkendt iflg. tegning til kommunen, dog har kloak mester oplyst at vandlås defekt. Anslået pris udskiftning af brønd til spule brønd 12-15.000,00 kr.

Kloakmester har givet pris på disse ting. Men gulve var ikke optaget ved kamerainspektion."

Af selskabets genbesigtigelsesrapport af 19/2 2020 fremgår bl.a.:

"Genbeskrivelse - beskrivelse af skade

Ulovlige samlinger af VVS - Kloakmester har været forbi og oplyst at køkkenbrønd er ulovlig, blinde kloakledninger og køkkenafløb ført til gulvafløb i bryggers ønsker møde ...

Genbeskrivelse - årsag og omfang

1. udvendig kloak fra tilbygning som ikke er lagt dybt nok i henhold til DS 43 2.
2. Ny tillavet kloak til køkken
3. Blinde kloakledninger i baderum og ved tidligere køkken.

1)

Ved mødet kunne det konstateres at brøndbanket ved toilet ligger ca . 40 cm under terræn og hvis kan skal helt ned i korrekt dybe skal man hen. Til hovedbrønd før hoved kloak for at få lovlig dybde i forhold til DS 432. punkt 5,1,2 som er nutidens forhold. Den gang i 1972 hvor tilbygning blev opført var DS ikke indført men hed DIF 64. Her er henvist til P. 32, stk. 8 hvor det er 'af hensyn til frostsikkerhed skal bundudløb et i ledninger udenfor bygninger lægges mindst 75 cm under terræn'

Der er spurgt ind til om der er noget aflejringer i kloakken fra badeværelse, rødder eller anden fejl, hvilket der er svaret nej til. Der er også spurgt ind til om der er noget utæt på kloak hvilket der også er svaret nej til.

2)

I baderum er bidet ikke afproppet korrekt og det samme gælder for kloak til tidligere køkken. Her mangler stadig afpropning af kloak til bidet ved grenstykke mens udbedring af ved tidligere køkken nu er udbedret.

3)

Kloakmester har oplyst at han ikke må forlænge kloak i bryggers for tilslutning til køkkenvask idet man i dag ikke må tilslutte køkkenvask til køkkenbrønde. Det kan jeg godt give ham ret i.

Kloakmester har oplyst at man har fjernet tidligere køkkenbrønd under foran hus og ført ny kloak ind til køkken hvor man har afsat et grenstykke til gulvafløb i bryggers.

Han har tidligere skrevet et løsningsforslag hvor det er oplyst 'det betyder at det skal ud til indkørsel og graves til 1 meter brønd, hvor der enten skal graves til bunden af brønden, eller laves som nedføring med spuleadgang. Prismæssigt vil jeg vurdere, at prisen er ca. 18-22.000 kr. + moms.'

Ankenævnet for Forsikring

11.

95594

Sådan som kloakmester har oplyst at man har fjernet tidligere køkkenbrønd og koblet på kloak og derefter trukket rør ind til ny køkken samt bryggers vil jeg nok mene kan laves billigere end 18 - 22.000,00 kr. for anden løsning. Anslået pris 13 - 18,000,00 kr.

Genbesigtigelse - udbedring og omkostninger

1) ingen utætheder, lækager.

2) anslået pris max 10 ,000 for begge afpropninger

3) Sådan som kloakmester har oplyst at man har fjernet tidligere køkkenbrønd og koblet på kloak og derefter trukket rør ind til ny køkken samt brygges vil jeg nok mene kan laves billigere end 18 22,000,00 kr. for anden løsning.

Anslået pris 13 - 18 ,000,00 kr."

Af faktura 1219 af 11/2 2020 fremgår bl.a.:

Div kloak arbejdet
Udskiftning af kloak indføringer til hus
Fjernelse af fedtbrønd
Etablering af ny spulebrønd

Varebetegnelse	Stk. pris	Antal	Beløb
Kloak arbejdet efter aftale	20.000,00	1,00	20.000,00
(Momsfrit beløb: 0,00 - Momspligtigt beløb: 20.000,00)			Subtotal: 20.000,00
			25,00% moms: 5.000,00
			Total DKK: 25.000,00

Af faktura 1258 af 27/2 2020 fremgår bl.a.:

Ny kloak indendørs på bade værelser , køkken og bryggers
RB 04-02 Hented unidræn
JJ 05-02 Lavet ny kloak efter anvisning
Monteret rottespærre
RB 24-02 Hented unidræn osv
PA 25-02 lavede kloak indendørs hugget ud i beton klodser for at få plads til afløb brugte mere tid end forventet
RB 25-02 Hented anden reduktion
Satte højder på toilet

Varebetegnelse	Stk. pris	Antal	Beløb
...			
(Momsfrit beløb: 0,00 - Momspligtigt beløb: 30.554,75)			Subtotal: 30.554,75
			25,00% moms: 7.638,69
			Total DKK: 38.193,44

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"21. Udvidet 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.

Der gælder en maksimumdækning på den udvidede dækning i hele forsikringens løbetid på 250.000 kr. før fradrag af selvrisiko, dog undtaget dækningen for udslip (punkt I). Maksimumbeløb bliver løbende nedskrevet efter en anmeldt skade, som er dækket af de udvidede dækninger.

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 fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne, og dispensationen ikke kan opnås.

Der afskrives i erstatningssummen for slid og ælde efter tabel E for hele reparationen."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1966, og den 15/12 2019 overtog klageren ejendommen. Den 30/12 2019 anmeldte klageren flere fejl ved husets ind- og udvendige kloakinstallationer. Den 22/1 2020 dækkede selskabet lovliggørelse af vvs-installationer i huset herunder lovliggørelse af køkken afløb og afpropning af afløb for bidet i badeværelse svarende til en samlet erstatningsudgift på 16.014 kr.

Klageren har anført, at selskabet skal dække omkostningerne til lovliggørelse af udvendig kloakering, som er fundet ulovlig på opførelsestidspunktet. Klageren har anført, at det af forsik-

ringsbetingelserne fremgår, at der skal være en skade til stede på ledningerne, men at det ikke fremgår, at det skal være på den specifikke ledning, og at der i det konkrete tilfælde er fundet dækningsberettigende forhold på ledningerne. Klageren har anført, at afpropning samt korrekt udførelse af en brønd må antages at vedrøre kloaksystemet, hvorfor der er dokumenteret skader på de omhandlede kloakledninger. Klageren har anført, at det efter koncipistreglen er den, der har skrevet en aftale, som må tåle skadevirkning for sin retsposition, hvis det skrevne er uklart/utvetydigt.

Selskabet har afvist at dække udgifterne til lovliggørelse af de omtvistede forhold vedrørende den udvendig kloakinstallation. Selskabet har anført, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved husets kloak- og stikledninger, der påvirkede husets fundering og terrændæk og medførte skade på bygningerne, og at der i øvrigt ikke er grundlag for at antage dette, hvorfor selskabet ikke er forpligtet til, at udbetale erstatning i henhold til forsikringsbetingelsernes 21.B, eller bekoste nærmere undersøgelse af husets kloak- og stikledninger. Selskabet har også anført, at der ikke i forbindelse med konstateringen af ulovligheden ved kloakledningen kunne konstateres en rørskade på den pågældende kloakledning, hvorfor selskabet ikke er forpligtet til, at udbetale erstatning i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 21.H. Selskabet har anført, at en manglende/defekt vandlås i en brønd ikke udgør en rørskade, og at en brønd ikke udgør en kloak- eller stikledning i forsikringsbetingelsernes forstand.

Af selskabets besigtigelsesrapport af 22/1 2020 fremgår det, at "Der er monteret køkkenbrønd uden foran, men ved opførelse af ejendom er dette godkendt i henhold til byggetilladelse 1965, hvor der er oplyst, at kloakken ændres som angivet på tegning, Se plantegning fra 1972.(A) Dog har kloakmester oplyst i tilbud, at vandlås er defekt... Der er spurgt ind til om vandlås i rensbrønd hvilken defekt der er, hvilket der er svaret, at vandlås mangler men brønd er ikke utæt".

Af selskabets genbesigtigelsesrapport af 19/2 2020 fremgår det, at "1) Ved mødet kunne det konstateres at brøndbanket ved toilet ligger ca. 40 cm under terræn, og hvis kan skal helt ned i korrekt dybde skal man hen til hovedbrønd før hovedkloak for at få lovlig dybde i forhold til DS

432. punkt 5,1,2 som er nutidens forhold. Den gang i 1972 hvor tilbygning blev opført var DS ikke indført men hed DIF 64. Her er henvist til P.32, stk. 8, hvor det er 'af hensyn til frostsikkerhed skal bundudløbet i ledninger udenfor bygninger lægges mindst 75 cm under terræn'. Der er spurgt ind til, om der er noget aflejringer i kloakken fra badeværelse, rødder eller anden fejl, hvilket der er svaret nej til. Der er også spurgt ind til, om der er noget utæt på kloak hvilket der også er svaret nej til... 1) ingen utætheder, lækager".

Af punkt 21.B i forsikringsbetingelserne fremgår det, at "Forsikringen dækker forhold ved grunden, herunder kloak- og stikledninger, hvis disse påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade på bygningerne".

Af punkt 21.H i forsikringsbetingelserne fremgår det, at "Forsikringen dækker ulovlige kloakledninger og stikledninger uden for en forsikret bygning, hvis du i forbindelse med en rørskaade 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 finder at må lægge til grund, at tvisten for nævnet alene vedrører kloakinstallation beliggende udenfor bygningen, herunder en brønd og en kloakledning, der udgår fra denne, hvor der er fundet ulovlige forhold, og at ulovlighederne består i, at der i brønden mangler en vandlås, og at den nedgravede kloakledning ikke er lagt i korrekt dybde.

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.

Ankenævnet for Forsikring

15.

95594

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. 21B, finder nævnet, at klageren ikke er bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved kloak eller stikledninger, der påvirkede husets fun-
dering og terrændæk og medførte skade på bygningerne. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er oplysninger i sagen om, at bygningen har taget skade af den udvendige kloak-
installation.

Hvad angår forsikringsbetingelsernes pkt. 21H, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er fundet en rørska-
de på den udvendige kloakledning, som ligger for højt placeret i jorden. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ved selskabets besigtigelse ikke blev fundet aflej-
ringer i kloak fra badeværelse, rødder eller anden fejl, og at der heller ikke blev fundet utæthe-
der på kloakledningen.

Nævnet finder videre, at brønden ikke kan anses for at være en kloak eller stikledning i forsik-
ringsbetingelsernes forstand, hvorfor den ikke er omfattet af forsikringsdækningen. Nævnet henviser i denne forbindelse til afgørelsen i 90355, hvor nævnet blandt andet udtalte, at "Næv-
net 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.

Det, som klageren i øvrigt har anført, og det forhold, at selskabet har dækket omkostninger til
udskiftning af køkkenbrønd, lovliggørelse af køkkenafløb og afpropning af afløb for bidet i ba-
deværelse, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

Ankenævnet *for* Forsikring

16.

95594

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', with a stylized, cursive script.

Peter Thønnings