

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 30. juni 2021 blev i sag nr. 96120:

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. Af tilstandsrapport af 4/10 2018 fremgår bl.a.:

"Sælgers oplysninger om ejendommen

Ja Nej

...

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?

Vi har haft mindre problemer med stoppede afløb på badeværelset. Vandet løb, men meget langsomt. Det kunne klares med afløbsrens. Vi har oplevet det 2 gange i den 3 årige periode vi har boet i ejendommen."

☒ ☐

I klageskema af 23/11 2020 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Købt hus pr. 01.11.18, bygget i 2005. Første aften jeg skal overnatte der, 10.11., er der problemer med at trække ud i toilet. Der konstateres kraftig lunke på 3 m. DB anerkender at dække skaden. DB rekvirerer kloaktegning fra kommunen, men modtager en forkert tegning fra et tidligere planlagt projekt, stemplet approberet i år 2000, hvoraf det ikke fremgår at kloakken skal være opstoppet. DB anviser udbedring af skaden indefra, via opgravning af gulv m.v. Det fremgår af korrekt kloaktegning, og af byggetilladelsen, at kloakken skal opstoppes med rustfrit- og syrefast materiale, under de selvbærende dæk. Konsulenterne fra T.I. har senere oplyst mig at udbedring af opstoppet kloak, under selvbærende terrændæk, skal ske via udgravning under huset, udefra. DB afviser primo april at betale for udbedring af mere end de 3 meter lunken udgør, på trods af at kloakmester ... henviser til DS432, samt at han først kan vurdere omfang af udbedring, når skaden

er blotlagt. DB afviser yderligere omfang, og kloakmesteren udbedrer den længde, som DB vil betale for. På mødet den 25.04., hvor der er 3 huller i betondækket, reagerer de 2 konsulenter fra DB ikke på, eller overser, opstropning over vandkanten. Alt dette, på trods af, at DB ved at jeg har tegnet udvidet dækning, som dækker lovliggørelse af ulovlige kloakledninger, hvis de ikke opfylder lovkravene på udførselstidspunktet. DB skriver fejlagtigt at kloakmester ... deltog på mødet den 25.04. Han var forhindret og deltog ikke. Ved udbedring konstateres at der kun sidder 1 rusten strop på en strækning på ca. 2.5 meter, ligesom der nu er enighed om at der ikke kan være anvendt korrekt opstropningsmateriale. Huller lukkes til, gulv lægges igen. I August bliver jeg, qua konsulenterne fra T.I., klar over at kloakken således ikke er lovlig, og at der er risiko for at opstropning er udført på samme vis for resten af mine kloakledninger, med risiko for flere lunke m.v. til følge. Jeg retter henvendelse til DB igen, både til sagsbehandler og klageansvarlig, som afviser at foretage sig mere, og oplyser at jeg selv må stå for undersøgelserne, hvis jeg ønsker yderligere dele af konstruktionen undersøgt. Er der dækningsberettiget forhold vil jeg kunne få dækket rimelige udgifter til undersøgelsen.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg mener at de fejl, som DB begår, er årsag til at der vælges forkert udbedringsmetode, samt at udbedring kun koncentrerer om de 3 m., hvor der aktuelt var en lunke. Jeg har læst kendelsen i sag nr. 90282. I modsætning hertil er der i min sag blevet konstateret et dækningsberettiget forhold, som jeg har godtgjort var til stede ved overtagelsen. Jeg har endvidere godtgjort at kloakken er ulovlig opført. Jeg mener at DB skal undersøge omfanget af ulovlig kloak, samt eventuel udbedring heraf.

Jeg skal for god ordens skyld gøre opmærksom på at ... har fået foretaget undersøgelse af fællesledningen under husene, via udgravning under nr. [bolig i samme rækkehusbebyggelse]. Den blotlagte del er ligeledes ulovligt udført. Jeg har underrettet DB om dette, uden respons herpå."

Selskabet har i brev af 11/1 2021 til nævnet bl.a. anført:

"1. Indledning

Sagen vedrører en kloakledning under huset, som blev konstateret med en kraftig lunke over en strækning på ca. 3 meter. Dansk Boligforsikring har dækket forholdet men efter, at der er sket udbedring har klager kontaktet selskabet igen, og gjort gældende, at der muligvis kan være yderligere ulovlige forhold vedrørende ledningen. Dansk Boligforsikring har afvist at foretage destruktive indgreb med henblik på at undersøge om der skulle være andre ulovlige forhold.

2. Forløb

Klager overtog ejendommen beliggende ... d. 1. november 2018. Købsaftalen fremlægges som **bilag A**. Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Tilstandsrapport blev udfærdiget på ejendommen d. 4. oktober 2018, **bilag B**.

Klager har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. På forsikringen gælder en selvrisiko på kr. 5.000 pr. skade, i alt kr. 35.000 i forsikringsperioden på 10 år.

Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 26. november 2018, at der ved brug af toilettet var konstateret problemer med afløbet, som skyldtes en lunke på ledningen **bilag C**.

Dansk Boligforsikring A/S har besigtiget ejendommen d. 6. december 2018, **bilag D**.

Selskabet har ved e-mail af 3. januar 2019 anerkendt at dække en opretning af lunken på kloakledningen, og anmodet kunden om at indhente tilbud på arbejdet.

Ved e-mail af 31. januar 2019 blev erstatningen opgjort til kr. 151.750 inkl. moms.

Efter at udbedringsarbejdet var sat i gang, blev parterne d. 10. april 2019 kontaktet af entreprenøren, som oplyste, at der under betondækket, var blevet konstateret unormalt meget vand, hvilket han mente burde undersøges, inden han fortsatte udbedringsarbejdet, **bilag E**.

På baggrund heraf blev der gennemført en genbesigtigelse d. 25. april 2019, **bilag F**.

Der var ved besigtigelsen enighed om, at vandet under bygningen var grundvand, som stod højt i området. Dansk Boligforsikring har afvist, at den høje grundvandsstand kunne være en skade og, at etablering af dræn eller udbedring af defekte dræn ikke ville være omfattet af ejerskifteforsikringen, **bilag G**.

D. 21. august 2019 blev selskabet igen kontaktet af klager, som fremsendte et notat udarbejdet af Teknologisk Institut på vegne af grundejerforeningen. Det fremgik af notatet, at årsagen til lunken vurderedes at være en forkert opstropning af kloakledningen.

Det var klagers opfattelse, at Dansk Boligforsikring burde have set opstropningerne ved besigtigelsen d. 25. april 2019, og at selskabet nu bør foretage en fornyet ophugning af gulvet, med henblik på at konstatere, om der evt. kan være behov for opstropninger udover dem, der er monteret af kloakmesteren.

Selskabets har gjort gældende, at det må lægges til grund, at kloakmesteren har udført den fornødne udbedring/opstropning og, at der derfor ikke er grundlag for at foretage yderligere undersøgelser.

3. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen.

Klagers ejendom er et rækkehus opført i 2006. På baggrund af bygningens alder, har selskabet accepteret, at lunken på kloakledningen må være en følge af en oprindelig udførelsesfejl. Der blev således meddelt dækning, på baggrund af en TV-inspektion og besigtigelsen d. 6. december 2018, hvor det ikke var muligt at se ledningen under gulvet.

Besigtigelsen d. 25. april 2019 havde til formål at undersøge årsagen til, at der stod blankt vand under bygningen. Der blev ikke ved denne lejlighed foretaget nogen nærmere undersøgelser af kloakledningen.

Klager har senere gjort gældende, at selskabets besigtigelseskonsulnet burde have bemærket den tærede opstropning, som var synlig ved besigtigelsen. Se forstørrelse nedenfor.

...

Besigtigelseskonsulenten har oplyst, at der var flere fagfolk tilstede ved mødet og, at ingen bemærkede den tærede opstropning, som kan anes på billedet. Ved besigtigelsen var der fokus på at få afgjort, om der var tale om kloakvand, som følge af et evt. rørbrud, eller om der var tale om rent grundvand. Entreprenøren har ikke hverken før eller efter mødet oplyst om behovet for at udskifte tærede bæringer.

Det må antages at det først var i forbindelse med, at kloakmesteren gik i gang med selve udbedringen, at årsagen til lunken blev erkendt. Det var derfor kloakmesteren, der valgte udbedringsmetoden, og selskabet er ikke bekendt med, at der skulle være valgt en forkert udbedringsmetode.

Selskabet blev ikke kontaktet af entreprenøren i forbindelse med, at udbedringsarbejdet pågik. Entreprenøren har efterfølgende oplyst, at bæringerne blev fundet utilstrækkelige og, at der derfor blev monteret 4 nye rustfrie opstropninger. Det bemærkes, at der kun er kloakledning under klagers ejendom (se tegn. bilag D).

Entreprenøren har flere gange i forbindelse med tilbudsgivningen taget forbehold for, at omfanget af udbedringen først ville kunne endeligt fastslås, når udbedringsarbejdet blev sat i gang. Da entreprenøren ikke efter igangsætningen har henvendt sig til klager eller Dansk Boligforsikring, må vi gå ud fra, at entreprenøren har vurderet, at de ekstra opstropninger ville være tilstrækkeligt til at lovliggøre ledningen og, at dette i øvrigt kunne laves uden merpris.

Entreprenøren er autoriseret kloakmester og havde til opgave at oprette lunken og lovliggøre ledningen. Det må derfor forudsættes, at den pågældende havde henvendt sig, hvis der var konstateret behov for yderligere arbejder for at lovliggøre ledningen, før betondæk, trægulve m.m. blev reetableret.

Teknologisk Institut har ikke selv haft lejlighed til at besigtige ledningen under klagers ejendom, og deres rådgivning til ejerforeningen må opfattes som værende af mere generel karakter, evt. med tanke på andre boliger i rækkehusbebyggelsen.

Udbedringen blev foretaget i maj 2019, og klager har så vidt selskabet er orienteret ikke efterfølgende oplevet problemer med afløbsinstallationen. Det må derfor foreløbigt antages, at den udførte udbedring har været tilstrækkelig.

Hvis klager er bekymret for ledningens lovlighed, vil det være mest nærliggende at kontakte den entreprenør, som har udført arbejdet. I forhold til ejerskifteforsikringen må det være op til klager, at sandsynliggøre et krav om yderligere dækning.

Det bemærkes, at klagers police løber frem til 2028 og, at klager frem til udløb af policen, har mulighed for at anmelde nye forhold, hvis der igen skulle opstå problemer med afløbet, eller der konstateres ulovlige forhold."

Klageren har i brev af 17/1 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Indledningsvis henviser jeg til tidligere fremsendte bilag, som skal ses i sammenhæng med dette svar.

Jeg læser i Dansk Boligforsikrings svar til Ankenævnet, at selskabet mener sig friholdt for ansvar for fejlene der er begået.

Udbedringsmetode og omfang:

I besigtigelsesrapporten, **bilag D**, udfærdiget af Dansk Boligforsikrings konsulent den 7. december 2018, står følgende:

'Kloakkens placering er svær helt at fastslå. Men den løber gennem stuen. På kommunens kloak-tegning, kan man konstatere, at den kommunale tegning ikke stemmer over ens med de faktiske forhold. (se billede 'kloak fra kommune'). På kommunens tegninger, løber kloakken uden for bygningen, men på tegningen fra tv-inspektionen, løber kloakken ind under husene'.

For at udbedre det, så skal gulvet tages af i stuen, og der skal bankes ned til kloakken, så denne kan rettes op.

Kloakken stammer fra 2006'.

... kommune oplyser at kloaktegningen vedrører et tidligere planlagt, men skrinlagt, projekt. Tegningen ses udfærdiget og stemplet approberet i år 2000, **bilag Forkert kloaktegning til DB fra kommune**.

På trods af at konsulenten selv bemærker, og kommenterer, misforholdet fremgår der intet om at dette har afledt verificering hos ... kommune.

På den korrekte kloaktegning ses kloakledningerne ligge under husene, **bilag Godkendt kloaktegning ... kommune**.

Under 'Huskloak' på denne tegning står der: 'Alle ledninger skal opstropes forskriftsmæssigt og fastgøres i selvbærende terrændæk'.

Byggetilladelsen er tillige givet på baggrund af korrekt og lovlig opstropning, **bilag Byggetilladelse**

I mail af 3. januar 2019, **bilag DB – accept skade januar 2019**, skriver Dansk Boligforsikring til mig: 'Jeg har modtaget, og behandlet din sag efter konsulent ... den 6. december 2018 har besigtiget din ejendom.

Ved besigtigelsen blev det konstateret, at [kloakservicevirksomhed 1] har været ude og foretaget en tv-inspektion, og i den forbindelse er der fundet en lunke på kloakledningen som strækker sig over cirka 3 meter. Lunken på kloakledningen er udelukkende i stuen.

Forholdet kan udbedres ved, at gulvet i stuen tages op herefter bankes der ned til kloakledningen (kun hvor kloakledningen ligger), så lunken kan rettes op. Herefter støbes der til igen og gulvet lægges.

Jeg skal bede dig indhente et tilbud på udbedring af forholdet jævnfør ovenstående, og sende det ind til vurdering for erstatningsopgørelse. Jeg anbefaler ikke, at arbejdet påbegyndes før erstatningen er opgjort.

Jeg gør opmærksom på den gældende selvrisko på 5.000,00 kroner'.

Dansk Boligforsikring skriver i svaret til Ankenævnet, at 'entreprenøren er autoriseret kloakmester og havde til opgave at oprette lunken og lovliggøre ledningen. Det må derfor forudsættes, at den

pågældende havde henvendt sig, hvis der var konstateret behov for yderligere arbejder for at lovliggøre ledningen, før betondæk, trægulve m.m. blev reetableret'.

Jeg anfægter foranstående opgavebeskrivelse.

Det fremgår ikke af mailen den 3. januar 2019, at kloakmesteren havde til opgave at lovliggøre ledningen. Kun at lunken skulle udbedres.

Dansk Boligforsikring afviste desuden i mail-dialog primo april 2019, at udbedringen skulle omfatte mere end de ca. 3 meter som lunken udgjorde, og afviste at betale mere end kontroltilbuddets pålydende, bilag mail-dialog alene accept af udbedring 3 meter.

Hvis Dansk Boligforsikring allerede på daværende tidspunkt var klar over at kloakledningen var ulovlig, er jeg endvidere uforstående overfor, at sagsbehandleren skriver, at jeg har en selvrisiko på 5.000,- kr. Ifølge min police og betingelser, § 16.7, har jeg en selvrisiko på 10.000,- kr. pr. skade på udvidet dækning.

Først efter flere fejlagtige postulater fra Dansk Boligforsikring, anerkender den klageansvarlige, i mail af 11. december 2019, at der ikke er nogen tvivl om, at der har været udført opstropninger i et ikke rustfast materiale, **bilag DB – dialog med klageansvarlig**.

Kloakmesteren udbedrede lunken, som var hans opgave, og som var dét han fik betaling for. Kloakmesteren havde dermed intet incitament til at skulle forholde sig til andet end udbedring af den aktuelle skade.

Kloakmesteren havde ikke indblik i min police og betingelser, og var ikke vidende om at jeg har tegnet udvidet dækning for ulovlige kloakinstallationer

Både tilbuddet fra [kloakservicevirksomhed 1], udførende entreprenør, samt kontroltilbuddet var givet ud fra en forudsætning om udbedring af 3 meter, **bilag DB – Tilbud [kloakservicevirksomhed 1], bilag DB – Kontroltilbud [kloakservicevirksomhed 2]**.

Som tidligere skrevet oplyste konsulenterne fra Teknologisk Institut, at udbedring af opstroppet kloak under selvbærende dæk, skal udføres via udgravning ind under huset til ledningerne. Ikke igennem de selvbærende dæk. Jeg forstår at mit gulv er lavet af spændbeton, og at det betyder, at de wirer der ligger i betonen, er dem der giver gulvet den ønskede styrke. Ved den anviste udbedringsmetode var det nødvendigt at skære flere wirer over for at kunne udbedre skaden.

Jeg vedlægger ordrebekræftelsen fra ... [virksomhed], dateret 15.09.2005, **bilag DB – Faktura [virksomhed]**. Mit hus er pælefunderet, og opført med selvbærende huldæk. ..., juridisk afdeling, ... [virksomhed] har den 13.01.2021 telefonisk bekræftet udmeldingen fra Teknologisk Institut. Hun henviser til produktbladet, hvoraf følgende fremgår på side 8, **bilag DB – Huldæk [virksomhed]**:

'Boring eller skæring af huller må kun ske, når der i forvejen er taget hensyn til dette ved projekteringen.'

Dansk Boligforsikring skriver til Ankenævnet, at de har afvist at foretage destruktive indgreb, med henblik på at undersøge om der skulle være andre ulovlige forhold. Selskabet anfører endvidere,

Ankenævnet for Forsikring

7.

96120

at jeg nu mener at de bør foretage en fornyet ophugning af gulvet, med henblik på at konstatere, om der evt. kan være behov for opstropninger udover dem, der er monteret af kloakmesteren.

Dansk Boligforsikring har allerede foretaget et destruktivt indgreb, og mit gulv skal ikke ophugges igen.

Selskabet burde have anvist en udbedringsmetode, der ikke indbefatter ophugning af gulvet. Ved udbedring, via udgravning under huset, ville det have været muligt at undersøge omfanget af ulovlig kloak, udover den aktuelle skade på ca. 3 meter. Endvidere ville kloakledningen fra køkken/bryggers til dels have været blotlagt, og synlig for undersøgelse.

At Dansk Boligforsikring anviser et destruktivt indgreb som udbedringsmetode, antager jeg, må skyldes den forkerte kloaktegning, som de har modtaget fra ... kommune. Hverken dette, eller at selskabets konsulenter, på mødet den 25. april 2019, fokuserer på vandet og overser opstropning, er mit ansvar.

Jeg er uenig i, at Dansk Boligforsikring er friholdt for ansvar for, at vi ikke kender omfanget af ulovlig kloak under mit hus. Ved at anviser udbedring igennem de selvbærende dæk har Dansk Boligforsikring undgået udgravning under mit hus.

Jeg har tegnet forsikringsdækning for ulovlig kloak. Jeg skal ikke leve med uvisheden om omfanget af dette, have en forsikringsdækning der udløber i 2028, samt være stavnsbundet til huset.

Mistanken om at yderligere dele af kloakken kan være ulovlige er bestyrket, da dette ligeledes er blevet påvist af [kloakservicevirksomhed 3], under ..., et rækkehus sammenhængende med mit, modsat ende, **bilag [kloakservicevirksomhed 3] rapport fællesledning**

Dansk Boligforsikring må undersøge omfanget af ulovlig kloak, og sørge for eventuel udbedring, begge dele uden at udføre destruktive indgreb.

I forhold til det destruktive indgreb som Dansk Boligforsikring har anvist, skal selskabet naturligvis, med sagkyndig bistand, få klarlagt og beregnet om indgrebet har medført nogen form for svækkelse af konstruktionen, herunder de selvbærende dæks bæreevne, om der ér, eller kan komme, andre følgevirkninger.

Eventuelle følger af indgrebet påhviler Dansk Boligforsikring at udbedre.

Hvis Dansk Boligforsikring mener at andre parter har begået ansvarspådragende fejl, er dette et anliggende imellem Dansk Boligforsikring og disse parter, og er mig uvedkommende"

Selskabet har i brev af 18/3 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Klager har som noget nyt gjort gældende, at selskabet ikke burde have anvist udbedring ved op-hugning i gulvene, som består af betonelementer.

Det bemærkes hertil, at klager har været rådgivet af en ingeniør, som også deltog ved besigtigelsen efter, at entreprenøren havde hugget hul i betondækket.

Der har på intet tidspunkt tidligere været stillet spørgsmål til udbedringsmetoden, og der er heller intet der tyder på, at arbejdet ikke skulle være udført forsvarligt.

Der henvises til den af entreprenøren fremsendte kvalitetssikring ([kloakservicevirksomhed 1] beskrivelse, billeder), der indeholder en nøje fotodokumenteret gennemgang af det udførte arbejde. Det bemærkes, at der er tale om et firma, som klager selv har valgt at entrere med.

Klagers bemærkninger er tilsyneladende baseret på klagers egen vurdering af sagen. Hverken den rådgivende ingeniør eller entreprenøren, som begge har konkret kendskab til sagen, har udtalt sig om kloakledningens lovlighed eller udbedringsmetoden.

På det foreliggende grundlag har klager ikke sandsynliggjort, at den udførte udbedring ikke har været både tilstrækkelig og fagmæssigt korrekt."

Klageren har i brev af 21/3 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Selskabet skriver at jeg, som noget nyt har gjort gældende, at selskabet ikke burde have anvist udbedring ved ophugning i gulvet, samt at mine bemærkninger tilsyneladende er baseret på min egen vurdering af sagen.

Det er ikke korrekt.

Jeg gjorde ligeledes opmærksom på dette i mail af 22. oktober 2020 til den klageansvarlige, **bilag DB – varsel om Ankenævn**.

Det er ikke min egen vurdering. Jeg henholder mig til produktbladet fra ... [virksomhed], hvor der står at boring eller skæring af huller kun må ske, når der i forvejen er taget hensyn til dette ved projekteringen, **bilag DB – Ankenævn svar på høringsvar, bilag DB – Huldæk [virksomhed]**.

Valg af håndværker.

Dansk Boligforsikring skriver at det bemærkes, at der er tale om et firma, som klager selv har valgt at entrere med.

Jeg havde ingen forudgående præference for nogen af firmaerne.

Jeg henviser til **bilag – DB accept skade januar 2019**, hvor selskabet bad mig indhente et tilbud i henhold til den anviste udbedringsmetode, som fremgår af samme mail.

Dansk Boligforsikring indhentede kontroltilbud, da selskabet stillede sig tvivlende overfor, om plankegulvet i hele stuen skulle optages, og ønskede en vurdering af muligheden for at plankerne kunne genanvendes.

Begge tilbud lød på udbedring af ca. 3 meter kloakrør, og begge tilbud fulgte den anviste udbedringsmetode fra Dansk Boligforsikring. Dansk Boligforsikring skrev til mig, at jeg selv bestemte hvilken af håndværkerne jeg benyttede, **Nyt bilag – DB valg af håndværker**.

Jeg måtte rykke 'kontrollfirmaet' flere gange for at aftale et tidspunkt for besigtigelse, ligesom mit indtryk af firmaets repræsentanter ikke var godt. Jeg fandt desuden, at der fra firmaets side var en for intim tone i kontroltilbuddet, overfor Dansk Boligforsikrings konsulent.

Jeg valgte derfor [kloakservicevirksomhed 1].

Rådgivning og forløb.

Da mit plankegulv og isolering blev fjernet, forinden udbedring af kloakskaden, blev der blotlagt fugt i et hjørne af stuen, samt opfugtning ved badeværelset. Der var således 3 skader i huset, som 2 forsikringsselskaber skulle dække, og undervejs blev der konstateret vand under huset.

Der blev aftalt 2 fællesmøder hvor forsikringsselskaber, håndværkere, samt [skadeservicevirksomhed] skulle deltage.

Dansk Boligforsikring skriver at jeg har været rådgivet af en ingeniør. Jeg har ikke håndværksmæssig uddannelse eller viden. Jeg orienterede [rådgivende ingeniør] om lunken, og bad ham deltage på møderne.

Jeg havde på daværende tidspunkt ikke indhentet byggetilladelsen, og den korrekte kloaktegning, fra ... kommune. Hverken jeg, kloakmesteren, eller [rådgivende ingeniør] havde kendskab til disse dokumenters indhold.

Vi havde naturligvis ikke indsigt i, på hvilken baggrund Dansk Boligforsikring anviste udbedringsmetode, hvilken kloaktegning selskabet var i besiddelse af, eller hvilke konstruktionsmæssige beregninger selskabet måtte have fået udfærdiget, som grundlag for anvisning af udbedringsmetoden.

Jeg sendte notatet fra Teknologisk Institut til Dansk Boligforsikring den 20. august 2019. Sagsbehandleren svarede mig 'Jeg kan dog allerede oplyse nu, at vi under ingen omstændigheder mener, at denne kloak er udført med opstropninger. Der var ingen opstropninger at se nogen steder, da vores konsulenter besigtigede efter oplukning ikke engang en rusten en.

På de fotos, som vores konsulenter tog ses kloakrøret ligge nede i gruset under vandet. Ligeledes har konsulenterne taget fotos, hvor man kan se i kloakledningens retning, at der er tale om en sandpude, hvor der er isoleret med sundolit (flamingo) oven på. Det betyder med andre ord at kloakledningen ligger i jorden'.

Som det fremgår af foranstående, handlede mødet den 25. april 2019 om vandet. Dette, fordi ingen, heller ikke Dansk Boligforsikring, kendte til den korrekte kloaktegning, hvoraf det fremgår at alle hus-kloakledninger skal opstroppes forskriftsmæssigt og fastgøres i selv bærende terrændæk, og ingen derfor var vidende om at den blotlagte del af kloakledningerne var ulovligt lavet.

At mødet handlede om vandet ses dokumenteret i **bilag F, nyt bilag – DB mødekonklusion vand.**

Kloakmesteren, og [rådgivende ingeniør], havde ikke indblik i min forsikringsdækning, herunder police og betingelser. Ingen af parterne vidste at jeg har tegnet dækning for ulovlig kloak.

Ankenævnet for Forsikring

10.

96120

Det synes som om, at Dansk Boligforsikring mener, at andre parter burde have ageret som kontrolinstans og rådgiver for selskabet. Forsikringsselskabet må naturligvis selv søge, og betale for, den rådgivning som selskabet har brug for.

Det er ikke mit ansvar at ... kommune sender en forkert kloaktegning til Dansk Boligforsikring, hvilket er årsag til at jeg som forsikringstager oplever dette forløb, og at jeg i dag ikke kender omfanget af ulovlig kloak."

Klageren har i meddelelse af 24/3 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har i dag vedhæftet sagen 2 nye bilag, som dokumentation for den fejlagtige sagsbehandling Dansk Boligforsikring udviste."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget kloaktegninger, byggetilladelse, tilbud af 14/1 2019 fra kloakservicevirksomhed 1, tilbud af 25/1 2019 fra kloakservicevirksomhed 2, rapport fra kloakservicevirksomhed 1 og fotos. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af selskabets besigtigelsesnotat af 7/12 2018 fremgår bl.a.:

"BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:

[Kloakservicevirksomhed 1] har været ude og foretage tv-inspektion.

Jeg har fået tilsendt kloakvideo.

På video nr. 2 (afgrening mod badeværelse), kommer kameraet under vand.

De andre videoer, viser ikke nogle ulovlige forhold.

Video 2 viser at der er en lunke over en strækning på ca. 3 meter.

Kloakkens placering er svær helt at fastslå. Men den løber gennem stuen. På kommunens kloaktegning, kan man konstatere, at den kommunale tegning ikke stemmer over ens med de faktiske forhold. (se billede 'kloak fra kommune').

På kommunens tegninger, løber kloakken uden for bygningen, men på tegningen fra tv-inspektionen, løber kloakken ind under husene.

Tidligere ejer har tidligere oplyst, at når de oplevede problemer med kloakken, så løste de det let ved at hælde kloakrens ned i kloakken, og så forsvandt problemet.

Ellers ser konstruktionen tidssvarende ud.

Konklusion:

Der er en lunke på kloakledningen. Se tegningen fra kloakfirmaet.

Lunken er stor, og har væsentlig nedsættelse på funktionen.

Kloakken stammer fra 2006.

Min vurdering er, at det skyldes sjusk da man lagde kloakken. På video 2, kan man også se buler i kloakrøret. Det tyder på at der er sten der trykker på kloakrøret udefra. Kloakken burde være lagt i grus eller sand, som stampes til inden røret lægges, så lunger undgås.

Anmeldte forhold har været tilstede ved overtagelse af ejendommen.

...

UDBEDRING:

For at udbedre det, så skal gulvet tages af i stuen, og der skal bankes ned til kloakken, så denne kan rettes op.

Det vil være en større omgang. Evt. med genhusning."

Af mail af 10/4 2019 fra kloakservicevirksomhed 1 fremgår bl.a.:

"Her er lige en lille opdatering på den her sag. Vi har nu bankede tre huller i gulvet og da vi fjerner isoleringen så er der klart vand. Vi har valgt at stoppe sagen og det gør vi på baggrund af at det er ikke normalt at der er så meget vand. Jeg ville gerne bede om at der kommer en taksator herud og tager en vurdering af hvad der skal ske. Jeg har lavet optagelse af det men jeg kan desværre ikke komme til at ligge den op på den mail. Det beklager jeg. Lad mig høre hvad i siger til det her."

Af mail af 25/4 2019 fra selskabets taksator fremgår bl.a.:

"Genbesigtigelse er efter aftale udført d.d. med henblik på vurdering af vand i krybekælder. Til stede ved besigtigelsen var [klageren], ... (Rådgivende ingeniør), ... (rep. for [andet forsikrings-selskab]), samt ... (DBF).

Ved besigtigelsen kunne det konstateres at der er brudt igennem de selvbærende dæk i stuen for udskiftning af kloak. Det var derfor muligt også at registrere, at der i bunden af krybekælderen under stod blankt vand uden sæberester eller dårlig lugt som fra kloak.

[Repræsentant fra andet forsikrings-selskab] oplyste, at vandstikket til boligen er trykprøvet uden at vise tegn på utætheder, hvorfor vandstikket udelukkes som værende årsag.

Det vurderes, at vandet i krybekælderen er udtryk for grundvand, muligt affødt af at det udvendige omfangsdræn ligger højere end grundvandsstanden inde i huset.

Grundvandet er forsøgt pumpet ud i forbindelse med kloakarbejdet i stuen, men bliver ved med at løbe til, blev det oplyst. I den forbindelse udvaskes gruslaget i krybekælderen og dermed understøttelsen af flamingo isoleringsplader i krybekælderen. Grundvandet vil derfor udgøre en udfordring for det udførende kloakfirma, men det må de selv vende tilbage om, hvis nødvendigt.

[Rådgivende ingeniør] argumenterede for, at grundvandet vil påvirke husets fundering uheldigt. Som jeg ser sagen, påvirkes husets fundering ikke væsentligt mere som følge af grundvandet end i så mange andre tilfælde. Støbt fundering udsættes 'naturligt' for grundfugt.

Ankenævnet for Forsikring

12.

96120

[Repræsentant fra andet forsikringsselskab] argumenterede for, at [andet forsikringsselskab] måske vil indsætte et forbehold i policen for husforsikringen."

Af notat af 4/6 2019 fra kloakservicevirksomhed 1 fremgår bl.a.:

"Særlige bemærkninger

Efter der er kørt tv på kloakken kunne man konstatere at der var en lunke på kloakken og det var derfor at man ikke kunne tømme wc efter brug, samt at det var medvirkende til at tømme vandlåsen i wc. Derfor graver man op inde i stuen for at opret kloakken så den kommer til at vikke igen. Da vi graver kunne vi konstatere en opstropning som ikke er nok derfor har vi sat flere op for ca.50 cm.

Vi gør opmærksom på at alt det vi har lavet derude er lavet under vandet. For når man graver et sted mellem 70 og 80 cm ned så er vand. Vi har haft en slamsuger derude og den kunne ikke holde vandet ned Der er dækket op grus og derefter er lagt isolering ned og derefter har vi støbt gulvet"

Af notat af 20/8 2019 fra Teknologisk Institut fremgår bl.a.:

"Teknologisk Institut er af Grundejerforeningen ... blevet bedt om at vurdere baggrunden for en kloakskade under ejendommen [klagerens adresse].

Baggrund

Ejendommen som er opført på et blødt underlag, er pælefunderet med et grundvandsspejl ca. 0,7 m under gulvet.

I forbindelse med driftsproblemer med afløbsinstallationen i [klagerens adresse] blev der konstateret en kraftig lunke, på en langsgående spildevandledning som ligger ca. 1,35 m under gulvet og derved under grundvandsspejlet.

Ifølge [kloakservicevirksomhed 1] v/... som har besigtiget og udbedret skaden, skyldes skaden en forkert udført opstropning af den pågældende ledning.

De kunne konstatere, at der kun var udført en bæring (som stort set var tæret væk) på en strækning på ca. 2,5 m og at bæringen ikke, som forskrevet, var udført i rustfrit stål. Omkring ejendommen er der etableret omfangsdræn beliggende ca. 0,3-0,6 m under terræn.

Grundejerforeningen ... ønsker Teknologisk Instituts vurdering af, om der er en sammenhæng mellem skaden på spildevandsledningen og omfangsdrænets beliggenhed.

Vurdering

Undertegnede har sammen med ... besigtiget ejendommen og været i telefonisk kontakt med [kloakservicevirksomhed 1].

På denne baggrund finder vi det overvejende sandsynligt, at skaden på spildevandsledningen skyldes en forkert udført opstropning.

Materialer til opstropning skal være korrosionsbestandige, som f.eks. syrefast rustfrit stål og afstanden mellem stropperne bør ikke overstige 0,5 meter.

Vi mener derved ikke, at der er nogen sammenhæng mellem drænets beliggenhed og skaden på spildevandsledningen.

Vi vil anbefale, at opstropningerne på resten af spildevandsledningen undersøges og evt. udbedres, for at forebygge lignende skader på andre dele af ledningen."

Af mail af 27/7 2020 fra kloakservicevirksomhed 3 vedrørende en anden beboer i samme rækkehusbebyggelse fremgår bl.a.:

"Hermed fremsendes Tv rapporten, der klart og tydeligt viser mangelfuld opstropning, i henhold til DS 432, samtidigt kan vi også se at det ikke er lavet i syrefast stål som det også skal.

Udformningen af denne opstropning viser, at der er tale om galvaniseret stålband"

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 kloakanlæg. 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.

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-/opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet.

...

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.

...

Forsikringsbetingelsernes pkt. 1, 2, 3.4-3.6, 4-7 og 9-15 gælder tillige for dækningen under dette pkt. 16.1.

...

16.6

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.

Der afskrives i erstatningssummen som følge af slid og ælde under dette pkt. 16.6 således:

Alder (antal år)	Erstatning (%)
0	100
5	92
10	84
15	76
20	68
25	60
30	52
35	44
40	36
45	28
50	20

..

Ankenævnet for Forsikring

15.

96120

Nævnet udtaler:

Det forsikrede rækkehus er opført i 2006 og overtaget af klageren den 1/11 2018. Den 26/11 2018 anmeldte hun, at der ved brug af toilettet var problemer med afløbet, og at der var konstateret en lunke på kloakledningen under huset. Selskabet har anerkendt dækning på udbedring af lunken på en strækning af ca. 3 meter. I forbindelse med udbedringen blev der i april 2019 konstateret vand under betondækket, hvorefter forholdet blev genbesigtiget. Selskabets taksator vurderede, at vandet under bygningen var grundvand. Selskabet afviste derfor, at den høje grundvandsstand kunne være en skade, og manglende eller ødelagte dræn var ikke omfattet af ejerskiftforsikringen.

Efter at lunken er udbedret, har klageren gjort gældende, at der kan være yderligere ulovlige forhold vedrørende kloakledningen. Hun kræver derfor, at selskabet undersøger omfanget af ulovligheder ved kloakken og sørger for eventuel udbedring heraf, og at dette sker, uden at der udføres destruktive indgreb. Hun har anført, at det fremgår af kloaktegning og byggetilladelse, at kloakledninger skal opstropes med rustfrit- og syrefast materiale under de selvbærende dæk. Under udbedringen blev det konstateret, at opstropningen er udført forkert. I august blev hun af Teknologisk Institut gjort opmærksom på, at opstropningen således ikke er lovlig, og at der er risiko for, at opstropning er udført på samme vis for så vidt angår resten af hendes kloakledninger med risiko for flere lunker mv. til følge. Mistanken om, at yderligere dele af kloakken kan være ulovlige er bestyrket af, at dette ligeledes er påvist under en anden bolig i samme rækkehusbebyggelse.

Klageren er endvidere utilfreds med den udbedringsmetode med ophugning af gulvene, som selskabet har anvist. Selskabet skal derfor ved sagkyndig bistand få klarlagt og beregnet, om indgrebet har medført nogen form for svækkelse af konstruktionen, herunder de selvbærende dæks bæreevne, og om der ér eller kan komme andre følgevirkninger. Hun har fået oplyst af Teknologisk Institut, at udbedring af opstroppet kloak under selvbærende terrændæk skal ske via udgravning under huset udefra. Hun har desuden henvist til produktblad vedrørende de

anvendte elementer, hvoraf det fremgår, at "Boring eller skæring af huller må kun ske, når der i forvejen er taget hensyn til dette ved projekteringen". Ved udbedring via udgravning under huset ville det have været muligt at undersøge omfanget af ulovlig kloak udover den aktuelle skade på ca. 3 meter. Endvidere ville kloakledningen fra køkken/bryggers til dels have været blotlagt og synlig for undersøgelse.

Selskabet har afvist at foretage yderligere undersøgelser med henblik på at klarlægge, om der skulle være andre ulovlige forhold. Selskabet har gjort gældende, at kloakmesteren har udført den fornødne udbedring/opstropning, og at der derfor ikke er grundlag for at foretage yderligere undersøgelser. Selskabet har anført, at "Det må antages, at det først var i forbindelse med, at kloakmesteren gik i gang med selve udbedringen, at årsagen til lunken blev erkendt. Det var derfor kloakmesteren, der valgte udbedringsmetoden, og selskabet er ikke bekendt med, at der skulle være valgt en forkert udbedringsmetode. Selskabet blev ikke kontaktet af entreprenøren i forbindelse med, at udbedringsarbejdet pågik. Entreprenøren har efterfølgende oplyst, at bæringerne blev fundet utilstrækkelige og, at der derfor blev monteret 4 nye rustfrie opstropninger. Det bemærkes, at der kun er kloakledning under klagers ejendom (se tegn. bilag D). Entreprenøren har flere gange i forbindelse med tilbudsgivningen taget forbehold for, at omfanget af udbedringen først ville kunne endeligt fastslås, når udbedringsarbejdet blev sat i gang. Da entreprenøren ikke efter igangsætningen har henvendt sig til klager eller Dansk Boligforsikring, må vi gå ud fra, at entreprenøren har vurderet, at de ekstra opstropninger ville være tilstrækkeligt til at lovliggøre ledningen og, at dette i øvrigt kunne laves uden merpris".

Selskabet har også anført, at det i forhold til ejerskifteforsikringen må være op til klageren at sandsynliggøre et krav om yderligere dækning. Selskabet har bemærket, at klagerens police løber til 2028, og at klageren frem til udløb af policen har mulighed for at anmelde nye forhold, hvis der igen skulle opstå problemer med afløbet, eller der konstateres ulovlige forhold.

Selskabet har anført, at klageren på det foreliggende grundlag ikke har sandsynliggjort, at den udførte udbedring ikke har været både tilstrækkelig og fagmæssigt korrekt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren har antageliggjort, at der kan være forhold ved kloakledningen – ud over det af selskabet anerkendte forhold – der var ulovlige på udførelses-/opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet, jf. herved forsikringsbetingelsernes pkt. 3.2.2. bullit. Selskabet skal derfor afholde udgiften til en sagkyndig undersøgelse af opstropningerne på resten af kloakledningen, der kan be- eller afkræfte antagelsen og herunder foreslå en eventuel udbedringsmetode og fastsætte udgiften til udbedring af forholdet. Selskabet skal lade denne udtalelse indgå i den videre sagsbehandling. Undersøgelsen skal foretages af en bygningsagkyndig, som parterne i fællesskab udpeger.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det af notat af 20/8 2019 fra Teknologisk Institut fremgår, at "Ejendommen som er opført på et blødt underlag, er pælefunderet med et grundvandsspejl ca. 0,7 m under gulvet. I forbindelse med driftsproblemer med afløbsinstallationen i ... blev der konstateret en kraftig lunke, på en langsgående spildevandledning som ligger ca. 1,35

m under gulvet og derved under grundvandsspejlet. Ifølge [kloakservicevirksomhed 1] som har besigtiget og udbedret skaden, skyldes skaden en forkert udført opstropning af den pågældende ledning. De kunne konstatere, at der kun var udført en bæring (som stort set var tæret væk) på en strækning på ca. 2,5 m og at bæringen ikke, som forskrevet, var udført i rustfrit stål. Omkring ejendommen er der etableret omfangsdræn beliggende ca. 0,3-0,6 m under terræn. Grundejerforeningen ... ønsker Teknologisk Instituts vurdering af, om der er en sammenhæng mellem skaden på spildevandsledningen og omfangsdrænets beliggenhed", og at "Undertegnede har sammen med ... besigtiget ejendommen og været i telefonisk kontakt med [kloakservicevirksomhed 1]. På denne baggrund finder vi det overvejende sandsynligt, at skaden på spildevandsledningen skyldes en forkert udført opstropning. Materialer til opstropning skal være korrosionsbestandige, som f.eks. syrefast rustfrit stål og afstanden mellem stropperne bør ikke overstige 0,5 meter. Vi mener derved ikke, at der er nogen sammenhæng mellem drænets beliggenhed og skaden på spildevandsledningen. Vi vil anbefale, at opstropningerne på resten af

Ankenævnet for Forsikring

18.

96120

spildevandsledningen undersøges og evt. udbedres, for at forebygge lignende skader på andre dele af ledningen".

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af mail af 27/7 2020 fra kloakservicevirksomhed 3 vedrørende en anden beboer i samme rækkehusbebyggelse, at "Hermed fremsendes Tv rapporten, der klart og tydeligt viser mangelfuld opstopning, i henhold til DS 432, samtidigt kan vi også se at det ikke er lavet i syrefast stål som det også skal. Udformningen af denne opstopning viser, at der er tale om galvvaniseret stålband".

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at udbedringen ved ophugning af gulvene har medført en svækkelse af konstruktionen, eller at der er nærliggende risiko herfor. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at afholde omkostningerne til at få foretaget en undersøgelse heraf.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal afholde udgiften til en sagkyndig undersøgelse af opstopningerne på resten af kloakledningen, der kan be- eller afkræfte antagelsen om, at der var forhold ved kloakledningen, som på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand og herunder foreslå en eventuel udbedningsmetode og fastsætte udgiften til udbedring af forholdet. Undersøgelsen skal foretages af en bygningssagkyndig, som parterne i fællesskab udpeger. Selskabet skal lade denne udtalelse indgå i den videre sagsbehandling.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.

Ankenævnet *for* Forsikring

19.

96120



Svend Bjerg Hansen