

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 27. oktober 2021 blev i sag nr. 96235:

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 ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er et sommerhus opført i 1977. Ejendommen er overtaget af klageren den 1/7 2019. Tilstandsrapport af 8/5 2019 indeholder ikke oplysninger af betydning for sagen.

Klageren har i klageskema af 17/12 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Defekt vakuum toilet.

Siden vi overtog fritidshuset 1. juli 2019 har vi ofte skulle trykke 2 gange for skyl, samt kummen har stået tom for vand. Da vi ikke er bekendt med vakuumtoiletter, forbinder vi det ikke med nærliggende risiko for skade på det tidspunkt.

1. Slamsugning udføres imellem jul og nytår 2019/2020, i uge 7 2020 bliver det repeteret midlertidig 1. gang. 2. Slamsugning uge 30 2020. Overløb af vand 9. oktober 2020.

[VVS] gør os opmærksomme på at der mangler en spulelomme på vores grund, samt toilettet er defekt, og der er ingen vakuum lomme. Samt at rørene er tilstoppet af urinsten som vi har overtaget huset med. Historikken på toilet og rør, bevidner at skaden og nærliggende risiko for skade har været til stede ved overtagelse af fritidshuset.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At de anerkender skaden og dækker de udgifter og følgeudgifter vi har haft på toilet og rør, samt udgifterne til at der ikke kom yderligere skade. Vi har fået foretaget gravearbejdet. Samt vi har fået monteret nyt toilet. Da huset også bliver brugt til udlejning og vi derfor ikke kan stå med et defekt hus."

I brev af 22/2 2021 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"1. Indledning

Sagen vedrører et vakuum toilet i et sommerhus, som ikke fungerer tilfredsstillende. Dansk Boligforsikring A/S har ikke konstateret fejl ved toilettet ud over, at det formodes tilkoblet en ældre rørinstallation, som trænger til at blive rensed/afsyret.

2. Forløb

Klager overtog ejendommen beliggende ... d. 1. juli 2019. Uddrag af 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. 8. maj 2019, **bilag B**.

Klager har tegnet ejerskifteforsikring uden udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. På forsikringen gælder en selvrisiko på kr. 5.000 pr. skade, i alt kr. 20.000 i forsikringsperioden på 5 år, **bilag C**.

Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 27. juli 2020, at vakuumtoilettet i sommerhuset ikke virkede, **bilag D**.

Dansk Boligforsikring A/S har fået besigtiget ejendommen d. 1. august 2020. Besigtigelsesnotatet fremlægges som **bilag E**. Selskabet har afvist dækning ved afgørelse af 3. august 2020, da der ikke ved besigtigelsen kunne konstateres fejl ved toilettet, **bilag F**. Afgørelsen er påklaget og fastholdt ved e-mail af 25. august 2020. Korrespondancen med klager fremlægges som **bilag G og H**.

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

Klagers ejendom er et sommerhus opført i 1977. Huset er købt som dødsbo (uden sælgeroplysninger).

Mere end et år efter klagers overtagelse anmeldes problemer med toilettets funktion. Der er tale om husets oprindelige vakuum toilet fra 1977. Det oplyses i skadeanmeldelsen, at problemerne med toilettet blev erkendt d. 9. februar 2020 (7 måneder efter overtagelsen). Klager har senere beskrevet problemerne som, at der ofte skulle trykkes to gange for at skylle ud (bilag G).

Dansk Boligforsikring har fået toilettet besigtiget af en aut. vvs-installatør, som efter gentagne afprøvninger ikke kunne konstatere fejl ved toilettet. Huset havde været udlejet ugen før besigtigelsen, men der var ingen oplysninger om, at lejerne havde oplevet problemer med toilettet (hverken i gæstebogen eller ved udlejningsbureauet).

Besigtigelseskonsulenten har oplyst, at ældre toiletter af denne type kan volde problemer, hvis afløbsrøret er sat til med kalk og urinsten. Problemer som dem klager har beskrevet, vil derfor ofte kunne løses ved en rensning af rørene. En rensning af et 43 år gammelt afløbsrør må betragtes som almindeligt vedligehold.

Klager gør gældende, at der skulle mangle en spulelomme på afløbsrøret. Ifølge besigtigelseskonsulenten mangler den ikke, da det ikke i 1977 var sædvanligt at installere en spulelomme (skylle-rørs-lomme) på afløbsrøret. Han er enig i, at det ville være en god ide at få monteret en sådan, når kommunen alligevel skal skifte en vakuumventil i brønden (se bilag H).

Ankenævnet for Forsikring

3.

96235

Klager gør krav på at få dækket udgifter til at få rensset/udskiftet afløbsledning, samt at få opsat brønd med spulelommer iht. tilbud. Det bemærkes, at de udgifter der fremgår af det af klager fremlagte tilbud, alle vedrører arbejder udenfor bygningens fundament, som ikke vil være dækket af forsikringen jf. betingelsernes pkt. 2.2 og 3.2.

Klager oplyser, at de har fået skiftet selve toilettet. Dansk Boligforsikring har dog ikke modtaget oplysninger om, at det skulle have været defekt. Klager har ikke sandsynliggjort, at toilettet (den indvendige installation) ikke fungerede da de overtog huset i juli 2019.

At det muligvis kan være nødvendigt at trykke to gange for at få toilettet til at skylle, jf. klagers beskrivelse, kan ikke betegnes som væsentligt nedsat funktion, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.2."

Klageren har i mail af 27/2 2021 til nævnet bl.a. bemærket:

"Jeg har vedlagt 3 yderligere billeder som Dansk Boligforsikring også har modtaget tilbage i oktober 2020 som bevis på at vi har overtaget et fritidshus med skade og nærliggende risiko for skade."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Af mail fra VVS-firma til klageren fremgår bl.a.:

"Vedhæftet er tilbud vedr. udskiftning eller afkalkning af din vakuum ledning.

Jeg vil anbefale en udskiftning da afsyring ikke er en lige så langsigtet løsning. Vores montør ... siger at jeres toilet er af ældre dato og vi ikke kan få reservedele til det. Derfor vil en udskiftning være nødvendig. Et nyt toilet koster 12.000 kr. leveret og monteret og inkl. moms."

Af tilbud af 20/7 2020 fra VVS-firma til klageren fremgår bl.a.:

"Vi takker for den venlige forespørgsel på VVS arbejder vedr. rør for vakuum system

Tilbud indeholder:

Opsætning af brønd med spule lommer.	5400 kr.
Afsyring af rør	3250 kr.
Alt ekskl. moms.	8650 kr.
Alt inkl. moms.	10.812,50 kr.

Alternativt.

Udskiftning af ca. 10 m. rør inkl. opgravning og bortkørsel af jord	
Udlægning af grus. Vakuum rør udskiftes så tæt på indføring som muligt	11.800 kr.
Opsætning af brønd med spule lommer	2500 kr.
Alt ekskl. moms.	14.300 kr.
Alt inkl. moms.	17.875 kr.

Ikke medregnet i tilbud og forudsætninger: El, maler, murer/tømrer og andre bygningsarbejder."

I klagerens skadeanmeldelse af 27/7 2020 hedder det bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget(dato)

Søndag, 9 februar 2020.

Hvordan blev skaden opdaget

Toilet virker ikke.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)

Det er vakuum toiletter som skal/er installeret i sommerhusområdet. Toilettet virker ikke, det kan ikke trække ud og der er ikke sug i vakuummet. Da vi overtager sommerhuset har vi flere gange observeret at kummen har været tom for vand, men da vi ikke er bekendt med dette vakuum system tænker vi ikke nærmere over det. Den 30.12.2019 bliver der slamsuget pga. stoppet vakuum, den 10.02.2020 bliver der skiftet vandkrans i toilettet, den 21.07.2020 bliver der endnu en gang slamsuget i vakuummet. Der får vi af vide at vores toilet ikke fungerer optimalt, vand må ikke forlade kummen (som det har gjort siden vi overtog huset) og at der skal en større udskiftning/reparation i gang.

Er skaden anmeldt til andet forsikringsselskab (hvis ja, hvilket?)

Vi har sommerhus forsikringen ved ... og har selvfølgelig anmeldt skaden der, da toilettet er i stykker, men de har afvist skaden med begrundelse af at den ikke er pludselig opstået."

Selskabets besigtigelseskonsulent (VVS) har i mail af 2/8 2020 til selskabet bl.a. anført:

"Besigtigelse d. 1/8-20.

...

FT.- Anmelder defekt Vakuum toilet.:

Ved besigtigelsen kunne der ikke konstateres fejl/manglende funktion på vakuum toilet.

Vandstand normal i kumme ved ankomst – Efterprøvede toiletfunktion 8-10 gange uden problemer.

Ventede 40 minutter for kontrol af vandstand i toilet (vandstand stadig normal efter 40 minutter). Efterprøvede toiletfunktion flere gange igen – fungerer helt normalt??

Sommerhuset har været lejet ud hele uge 31. (Tilsyneladende uden toiletproblemer, læste i gæstebogen ingen bemærkninger herom!) / Jeg spurgte hos [udlejningsfirma] om lejer havde nogen bemærkninger til huset, svaret var nej!!

INFO: Vakuum toiletter er ***følsomme*** og kan volde en del udfordringer, se vedhæftet info herom!

Kasse hvor tryk for sug sidder bag på toilet virker lidt løs.

Udbedring: Der er ikke estimeret en udbedringspris da der ikke kunne konstateres fejl eller manglende funktion!"

Klageren har i mail af 5/8 2020 til selskabets klageafdeling bl.a. anført:

"Klagen går naturligvis på at i ikke overholder jeres egen og lovgivningens vilkår/regler på dækning af VVS.

Ankenævnet for Forsikring

5.

96235

...

Samt at I afviser med begrundelse som modsiger vores fritidshus forsikring. De siger at denne skade ikke er pludselig opstået.

Ved overdragelse af vores sommerhus, har kummen ofte stået tom, og der skal ofte trykkes to gange for at skylle ud. Den 30.12.19 bliver kloak systemet nødt til at blive suget, og den 10.02.20 går toilettet helt i stykker, som vi får forsøgt repareret, (se tilbud fra ... VVS omkring at der ikke kan skaffes de rigtige dele mere) og slamsuget igen i uge 30. Der er jo ingen sommerhuse der skal slamsuges hvert halve år, med mindre der er noget galt.

Vi har en 5 årig dækning og der står intet i jeres punkt 10 at jeres dækning er ubrugelig efter et år??? (I afviser med at der er gået et år siden vi overtog det).

Der er ikke monteret en spulelomme på vores system, hvilket igen indikerer at vi har overtaget et fritidshus med fejl og mangler, og nærliggende risiko for yderligere skade.

Jeres taksator siger at vandet ikke forsvinder fra kummen, men vi har dokumentation på at det gør. Se mail med billeder sendt til ..., som sad med skaden."

Af mail af 25/8 2020 fra selskabet til klageren fremgår bl.a.:

"Det har således ikke været muligt for os, at konstatere den manglende funktion, som I har anmeldt.

Konsulenten oplyser, at det ofte er tilstopning af rørene, der er problemet ved ældre vakuum toiletter. Problemet er beskrevet i vedhæftede udklip vedrørende Evac CleanVac, som er et middel, der effektivt skulle kunne løse problemer med tilstopning.

I har fremsendt nogle tilbud fra ... VVS, som også viser, at det er tilstopning af rørene som skønnes at være problemet. ... VVS har givet pris på hhv. afsyring og udskiftning af rørledningen, samt etablering af en spulebrønd.

Som jeg forstår tilbuddene er der tale om arbejder vedrørende den udvendige kloakinstallation, og sådanne forhold dækkes ikke af forsikringen, da det er alene er VVS-installationer indenfor fundamentet, der er omfattet af dækningen iht. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.2. Jeg kan ingen steder se, at der skulle være problemer med den indvendige del af toilettet.

På baggrund af ovenstående er det min opfattelse, at de funktionsproblemer i anmelder, vedrører en almindeligt forekommende tilstopning af rørene fra husets vakuum toilet, som ikke vil være dækket af hverken husforsikring eller ejerskifteforsikring. Jeg må lægge til grund, at den indvendige del af toiletinstallationen har fungeret efter sin hensigt da I overtog huset, og ved vores besigtigelse efter mere end et år, blev der også konstateret helt normal funktion.

Jeg fastholder derfor den afgørelse i tidligere har modtaget, idet vi ikke har konstateret problemer med funktionen af husets VVS installationer. Rensning af tilstoppede rør hører ind under sædvanligt vedligehold af kloakinstallationen, og arbejder med udskiftning af rør, etablering af brønde m.m. udenfor husets fundamenter, vil aldrig være dækket af den tegnede forsikring. Jeg henviser til forsikringsbetingelsernes pkt. 2.2 og 3.2."

I mail af 3/9 2020 fra klageren til selskabet hedder det bl.a.:

"Jeg kan forstå på din mail at du afviser grundet påstand mod påstand om skaden var til stede ved overdragelse af sommerhuset! Jeg kan fortælle dig at det var den.

Da vi overtager sommerhuset, kender vi intet til dette vakuum system (ligesom mange andre danskere ikke kender det) og vi har ofte snakket om, at vi skulle have kigget på toilettet, da vandet ofte har forladt kummen og der ofte skulle trykkes to gange for at skylle ud. Jeg har endda været bekymret for om der kunne komme rotter op igennem, når kummen stod tom for vand (hvilket jeg i dag ved, ikke kan lade sig gøre, da de ikke kan leve i et system med vakuum i).

At det ikke er blevet meldt før er at vi først reagerer i uge 7 hvor vi selv er hele ugen i sommerhuset, og der er mulighed for at være til stede til en VVS'er i hverdagene, på baggrund af slamsugning mellem jul og nytår, og at toilettet på det tidspunkt er helt defekt.

Du er med på at det er et sommerhus ikke? Altså ikke lige et hus du er til stede i hele tiden, og ofte er det kun i weekender hvor håndværkere ikke arbejder?

Sidste år var 'beboet' i uge 30 og 31 (hver sin lejer), weekenden i uge 34, uge 40, uge 43 og uge 44 (hver sin lejer). Og mellem jul og nytår hvor det går helt galt.

En lejer vil ikke indberette at man ofte skal trykke 2 for at skylle ud, ej heller at kummen nogle gange står tom for vand. Og ej blevet slidt i stykker af et stor brug, vores sommerhus er næstet ikke blevet brugt fra vi købte det.

Du skriver også at jeres taksator ikke kunne konkludere noget, hvilket også bliver påstand mod påstand da vi ikke havde mulighed for at være til stede ved besigtigelse, men jeg har, som jeg også har sendt tidlige, billeder af at vandet forsvinder fra kummen, så hans observation er ikke korrekt."

Af mail af 25/9 2020 fra klagerens VVS'er til klageren fremgår bl.a.:

"Vi blev tilkaldt for at skifte vakuum toilet på [adresse], vi kunne ikke udføre opgave da vi fandt vakuum ventilen defekt og ikke kunne lukke for vakuum."

I mail af 30/9 2020 fra selskabets besigtigelseskonsulent (VVS) til selskabet hedder det bl.a.:

"Kundes VVS'er kunne ikke udskifte det eksisterende toilet pga. defekt vakuum ventil
- vakuum ventil er en stophane i jord til afspærring af sug
- har talt med ... forsyning herom

De fortæller at den defekte vakuum ventil bliver skiftet på deres regning. [Klagerens VVS'er] skulle have fået rekvisition fra ... forsyning på udskiftning af vakuum ventil.

INFO. Når der skiftes vakuum ventil i dag/foreslår man normalt kunden at få etableret en skylle-rørslomme – til rens og afsyring af kundens egen ledning! – Men det skal ESK jo ikke betale for!"

Ankenævnet for Forsikring

7.

96235

Selskabet har herefter i mail af 6/10 2020 til klageren bl.a. anført:

"Du kan se, hvad [selskabets besigtigelseskonsulent (VVS)] har skrevet nedenfor. Jeg opfatter det sådan, at [klagerens VVS] har modtaget en rekvisition fra kommunen med henblik på, at han kan udbedre forholdet på kommunens regning.

Som [selskabets besigtigelseskonsulent (VVS)] også skriver, kan man i samme forbindelse montere en skyllerørs lomme, med henblik på at kunne rense/afsyre jeres ledning.

Rensning af rør betragtes stadig som almindeligt vedligehold, og det er helt sædvanligt, at der ikke på et ældre toilet/ledning findes den omtalte skyllerørs lomme, hvorfor monteringen af en sådan vil være en forbedring.

...

I forhold til den afgørelse jeg tidligere har sendt til jer, mener jeg ikke, at der er noget nyt, som har betydning for ejerskifteforsikringens dækning."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"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?

...

3.2 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:

Det forsikrede sommerhus er opført i 1977, og ejendommen er overtaget af klageren den 1/7 2019.

Klageren har den 27/7 2020 anmeldt, at vakuumtoilettet ikke virker. Det kan ikke trække ud, og der er ikke sug i vakuummet. Hun har anført, at de siden overtagelsen ofte har skullet trykke to

Ankenævnet for Forsikring

8.

96235

gange for skyl, og at kummen har stået tom for vand. Mellem jul og nytår 2019/2020 blev der udført slamsugning, og i uge 7 i 2020 blev der foretaget en midlertidig reparation. I uge 30 måtte der slamsuges på ny. Hun har anført, at hendes VVS'er har oplyst, at der mangler en spulelomme på grunden, og at rørene har været tilstoppede af kalk og urinsten, da klageren overtog sommerhuset. Hun har oplyst, at de nu har fået foretaget de nødvendige gravearbejder og fået udskiftet rør og toilet.

Selskabet har afvist at yde dækning og har anført, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var væsentligt nedsat funktion af toilettet. Selskabet har videre anført, at rensning af et 43 år gammelt afløbsrør må betragtes som almindeligt vedligehold, og at forsikringen ikke dækker rørarbejder uden for bygningens fundament.

Klagerens VVS'er har i forbindelse med fremsendelse af tilbud af 20/7 2020 på udskiftning eller afkalkning af vakuumledning anført, at "jeg vil anbefale en udskiftning da afsyring ikke er en lige så langsigtet løsning. Vores montør ... siger at jeres toilet er af ældre dato og vi ikke kan få reservedele til det. Derfor vil en udskiftning være nødvendig".

Selskabets besigtigelseskonsulent (VVS) har i mail af 2/8 2020 anført, at "ved besigtigelsen kunne der ikke konstateres fejl/manglende funktion på vakuum toilet. Vandstand normal i kumme ved ankomst – Efterprøvede toiletfunktion 8-10 gange uden problemer. Ventede 40 minutter for kontrol af vandstand i toilet (vandstand stadig normal efter 40 minutter). Efterprøvede toiletfunktion flere gange igen – fungerer helt normalt??".

Ved mail af 25/9 2020 oplyste klagerens VVS'er, at "vi blev tilkaldt for at skifte vakuumtoilet på [adresse], vi kunne ikke udføre opgave da vi fandt vakuum ventilen defekt og ikke kunne lukke for vakuum".

I mail af 30/9 2020 har selskabets besigtigelseskonsulent anført, at "kundes VVS'er kunne ikke udskifte det eksisterende toilet pga. defekt vakuum ventil – vakuum ventil er en stophane i jord til afspærring af sug – har talt med ... forsyning herom. De fortæller at den defekte vakuum ventil bliver skiftet på deres regning".

Af forsikringsbetingelsernes punkt 3.2 fremgår det, at forsikringen dækker "udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer i eller under de forsikrede bygninger (til yderside af bygningens fundament)".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet forelå en dækningsberettigende skade i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 3.2 på sommerhusets vakuumtoilet eller øvrige VVS-installationer. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabets besigtigelseskonsulent (VVS) ikke kunne konstatere nogen fejl eller nedsat funktion ved toilettet ved sin besigtigelse den 1/8 2020. Der blev i uge 30 for anden gang blev foretaget slamsugning af afløbsinstallationerne, og det må lægges til grund, at toilettet herefter umiddelbart var funktionsdygtigt. Nævnet finder det ikke godtgjort, at toilettet på overtagelsestidspunktet – 1 år før skadeanmeldelsen – havde en funktionsnedsættelse, som var væsentlig, og som skyldtes udbedringskrævende forhold ved selve toilettet og ikke forhold ved rørføringen mv.

Nævnet har også lagt vægt på, at det på baggrund af klagerens VVS-tilbud af 20/7 2020 må lægges til grund, at det grave- og rørarbejde, som klageren har fået udført, vedrører afløbsrør og øvrige installationer uden for bygningen. Forsikringen dækker ikke væsentligt nedsat funktion af VVS-installationer uden for bygningen. Det udgør således ikke en dækningsberettigende skade, hvis tilstoppede eller defekte afløbsrør på grunden eller andre mangelfulde forhold ved VVS-installationerne på grunden giver årsag til funktionsproblemer ved sommerhusets toilet.

Ankenævnet *for* Forsikring

10.

96235

Det forhold, at klageren har fået udskiftet toilettet i 2. halvår af 2020, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', is written over a light blue rectangular background.

Peter Thønnings