

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 10. november 2021 blev i sag nr. 96596:

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 ejerforsikring med udvidet dækning. Ejendommen er opført i 1939 og er overtaget af klageren den 16/10 2019 på baggrund af tilstandsrapport af 17/7 2018.

I brev af 10/3 2021 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Forsikringsankenævnet anmodes om at behandle en sag anmeldt 15. maj 2020, der er resulteret i afvisning af dækning fra ejerskifteforsikring for skjult fejl med tilmuret spildevandskloak.

...

Dansk Boligforsikring har 14. januar 2021 14:45 anerkendt dækning (kr. 13.337,50) til udbedring af ulovlig kloakføring idet der ikke var etableret 2 strenge, som kræves på matriklen. Ejerskifteforsikringen har kategoriseret den eksisterende ene streng som spildevandskloak. På denne spildevandskloakstreng er endvidere konstateret en skjult tilmuret kloak under niveau, der ifølge autoriseret kloakmester er hovedårsagen til fugtindtrængning i gulve og vægge. Fotodokumentation viser problemerne. Ejerskifteforsikringen fremfører spekulative kommentarer om, at problemerne skyldes overfladevand, rødder og andre forhold, der ikke er dækningsberettigede. Entreprenørens kloakmester fremskaffede oprindelig kloaktegning til ejerskifteforsikringen. Denne viste klart, at der var én streng: en spildevandskloak. Og da ejerskifteforsikringen har anerkendt ulovligheden med manglende 2. streng til at bortlede overfladevand, må Dansk Boligforsikring 14. januar 2021 anerkende, at kloakstrengen er omfattet af ejerskifteforsikrings dækning. [Besigtigelseskonsulent], Dansk Boligforsikring, har endvidere allerede 30. juli 2020 ved besigtigelse dokumenteret, at strengen er en spildevandskloak der leder spildevand fra køkken og vaskerum.

Uanset andre tænkelige muligheder er den objektive kendsgerning, at der er en skjult fejl med en tilmuret spildevandskloak, som den udvidede ejerskifteforsikring jf. betingelserne skal dække.

Ankenævnet for Forsikring

2.

96596

Spildevand, der ophobes grundet til muringen og i stedet trænger ind i gulv og vægge er årsagen og grundlaget for erstatning fra ejerskifteforsikringen for udbedring af skaden.

Da – set retrospektivt – ejerskifteforsikringen undervejs har været henholdende, trukket henvendelser i langdrag, anvendt personale, der ikke er sagkyndige i kloakforhold, er dette resulteret i at forsikringstagerne (vi) er blevet bevidst forvirret undervejs i problemafdækning og udbedring. Modsat husforsikringen, der arbejdede konstruktivt sammen med entreprenøren og dennes autoriserede kloakmester, måtte jeg – som helt uvidende omkring kloakforhold og forsikringsregler – overtage dialogen med ejerskifteforsikringen med en formodning om, at når vi har tegnet den dyreste og med største dækning forsikring, ville Dansk Boligforsikring medvirke konstruktivt til finde ind til årsager og løsninger – netop når der er tale om ulovlige forhold og skjulte fejl, der ikke er anført i tilstandsrapporter eller er synlige før køb af ejendommen. Det står nu klart, at Dansk Boligforsikring konsekvent har forsøgt at unddrage sig sit dækningsansvar. Ad flere omgange – også efter forholdene er udbedret og husforsikringen for længe siden har udbetalt erstatning til sin del – har det været nødvendigt at rykke for fremdrift i sagsbehandlingen hos Dansk Boligforsikring – undervejs har der også gentagne gange været efterspurgt dokumentation for de spekulative kommentarer, som Dansk Boligforsikring har fremført. En sådan dokumentation er ikke modtaget.

Da sagen blev indbragt for Dansk Boligforsikrings klageafdeling mandag 26. oktober 2020 14:37 har tilgangen fortsat været samme henholdende måde. Klageafdelingen fortsatte med at fremsætte spekulative kommentarer og fremlagde ingen dokumentation for sine argumenter. I et forsøg på at få sagen afsluttet, har vi foreslået et forlig med en dekort på 15%. Også dette er afvist 3. marts 2021 11:53 og da der fortsat ikke reageres på vores henvendelse 3. marts 2021 12:40 må vi nu overbringe sagen til behandling i Ankenævnet.

...

Jeg anmoder Ankenævnet om at træffe afgørelse om at ejerskifteforsikringen skal dække omkostningerne i forbindelse med skjult fejl med tilmuret kloak – faktura nr. 301977 fra [entreprenørfirma] på beløb kr. 96.825,20 – samt beløb svarende til tilbud på maling af vægge – tilbud fra [malerfirma] af 05.11.2020 på beløb kr. 20.375,00 – samt evt. kommende omkostninger til procesbistand fra advokatfirma (estimeret til kr. 20.000), hvis jeg måtte inddrage professionel juridisk bistand. Samlet beløb på kr. 137.200,20.

Dansk Boligforsikrings Klageafdelings endelige svar af den 03.03.2021:

...

[Besigtigelseskonsulent] har gennemgået din e-mail, og han fastholder at de ledninger der er tale om ikke er kloakledninger i ejerskifteforsikringens forstand, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 16.6. Der er ikke tale om en opstuvning af gråt eller sort spildevand. Der er tale om ledninger, som bortleder regnvand og grundvand.

Du oplyser, at forklaringen på fakturabeløbet skulle være at det var et omfattende gravearbejde at finde frem til den skjulte fejl på kloakken. Når jeg sammenholder dette med de fremsendte billeder, hæfter jeg mig ved billederne NS31 – 11 og NS31 – 2. Billederne viser vand blankt vand ca. 60 cm under terræn og billede NS31-2 viser et gammel cementrør der er skåret op, og som syntes at have været tilstoppet pga. rødder. Her er næppe tale om en følge af, at en kloak skulle være tilmuret. Vores dækning vedrørende udvendige kloakledninger er begrænset til ledninger der bortleder gråt eller sort spildevand, og det er en betingelse, at ledninger er udført ulovligt. Her er der ifølge [Besigtigelseskonsulent] tale om gamle regnvandsledninger eller drænledninger som i øvrigt ikke kan antages at være udført ulovligt.

Så vidt jeg kan se viser billederne arbejde med drænledning på husets nordside (NS31-6), og et gammelt betonrør på husets nordvest hjørne, dvs. umiddelbart ikke i nærheden af det sted, hvor du oprindeligt har anmeldt fugt i bunden af kælderydermuren (vaskekælder).

I øvrigt bemærker jeg, at de billeder der viser de indvendige vægge, ikke viser forhold, som kan siges at være usædvanlige for en kælder fra 1939. Det kan ikke forventes, at de gamle kælderydervægge er effektivt fugtisolerede, og derfor må det accepteres, at der i perioder forekommer opstigende grundfugt i en sådan kælder. Se hertil tilstandsrapportens hustypebeskrivelse s. 3 (OBS Punkter):

'På kældervæggen kan der være saltudfældninger eller afskallende puds (hvidt, porøst, afskallende lag). Dette skyldes fugt, der trænger igennem væggen.'

Jeg mener fortsat ikke, at der er grundlag for at sagen kan afsluttes iht. de forslag du har listet op. Jeg har ikke mulighed for at tilbyde dig hverken kr. 90.000 eller kr. 80.000 vedrørende udbedring/renovering af regnvandsledninger eller etablering af dræn. Jeg henviser til forsikringsbetingelsernes pkt. 2.2 og 16.6.

...

1. afsnit:

[Besigtigelseskonsulent], Dansk Boligforsikring har 30.07.2020 ved besigtigelse dokumenteret, at strengen er en spildevandskloak der leder spildevand fra køkken og vaskerum – dette betegnes vist gråt spildevand. Den tilmurede kloak er en del af denne streng. Den spekulative kommentar er således objektiv forkert og forsikringsbetingelsernes pkt. 16.6. specificerer netop, at ejerskifteforsikringen dækker her.

2. afsnit:

Omfanget af arbejdet betvivles med en spekulativ kommentar. Boligforsikringen har valgt ikke at indgå i samarbejde – om end der flere gange er meldt til Dansk Boligforsikring at ejendommen vil tage varig skade, hvis forholdene ikke bringes i orden og da opgravninger ikke kan stå åbne i ugevis med risiko for personskader. Dansk Boligforsikring fremfører grundet sin manglende deltagelse spekulative kommentarer af fotodokumentationen. Blankt vand i udgravning skyldes netop, at disse måtte stå åbne i ugevis i venten på ejerskifteforsikringen, hvorfor der samles regnvand og overfladevand i udgravningerne fra omgivelserne. Åbningen af cementrøret ved den tilmurede spildevandskloak var nødvendig for at kunne fortsætte TV inspektionen på den anden side af til muringen. Rødder i udgravningen skyldes, at der på overfladen var buske, der måtte fjernes for at kunne foretage udgravningen og naturligvis ses der rester fra disse buskes rødder.

...

3. afsnit:

Jf. svar på 1. afsnit har [besigtigelseskonsulent] fra Dansk Boligforsikring selv 30.07.2020 dokumenteret, at den tilmurede spildevandskloak er placeret netop på en spildevandskloakstreng, der bortleder såkaldt gråt spildevand fra afløb i køkken og vaskerum. Ejerskifteforsikringen fortsætter med at fremføre, at dette skulle være en regnvandsstreng – endda på trods af at forsikringen har anerkendt udbedring og betalt for etablering af 2 strenge for at udbedre ulovlige forhold. Dansk Boligforsikring har fået tilsendt, at autoriseret kloakmester ... hos [entreprenørfirma], anfører, at hovedårsagen er, at tidligere ejere formentlig i forbindelse med ombygning eller lignende har tilmuret denne spildevandskloak. Dette er objektivt en skjult fejl under niveau, der ikke fremgår af

tilstandsrapport eller var synlig i forbindelse med køb af ejendommen. Til muringen er såvel skjult som ulovlig. Årsagen til denne handling hos tidligere ejere kendes ikke.

4. afsnit:

Fotodokumentationen redegør for at afdækningen af årsagerne var omfattende og der måtte anvendes såvel TV inspektion som opgravning på begge sider i strengen af den tilmurede kloak. Nævnte foto viser opgravning på husets nordside i 2 meters dybde for at sikre, at alle forhold og problemer er afdækket. I afsnittet fremfører Dansk Boligsikring spekulative kommentarer omkring dræn. Ejerskifteforsikringen er bekendt med, at vi har gennemført tilknyttede forbedringer på ejendommen, herunder omfangsdræn og isolering af sokkel samt omplacering af radiatorer mv. Disse forhold er separate og ditto separat faktura foreligger og er fremsendt og betalt af os selv. Der sker her igen fra ejerskifteforsikringens side et forsøg på at spekulere og kommentere uden om den anmeldte skade.

5. afsnit:

Ejendommens alder inddrages i de spekulative kommentarer. Imidlertid har en ejendoms alder ingen betydning for erstatningsansvaret inden for policens dækning, herunder af skjulte fejl og ulovlige forhold. Tilstandsrapporten anfører intet angående konsekvenser af en tilmuret spildevandskloak. Husstandsforsikringens konsulent – der mødte op flere gange undervejs og samarbejdede konstruktivt – anførte, at netop den tilmurede spildevandskloak meget vel vil kunne betyde fugt i gulv og vægge i hele etagen, da vand søger videre rundt fra det sted, hvor det bryder frem. Ejendommen er i god stand og problemerne fandtes (og vises i fotodokumentationen) i høj kælder, der mod syd på vejsiden er i niveau med haven, der skråner mod nord. Denne høje kælder kunne have været betegnet stueetage, da indgangsdøren kun er 2 trin ned og samtidig er denne godkendt til beboelse. Spekulativ kommentar om, at der er tale om fugtig kælder under niveau, hvor man må imødesee de viste problemer, er uden dokumentation og i modstrid med ejendommens og kælderens reelle stand og niveauplacering på matriklen.

6. afsnit:

Her svarer klageafdelingen på de forskellige forslag fremført af os – ejerskifteforsikringstagere – om veje til løsning af sagen, herunder (for at få sagen afsluttet) muligt forlig mod accept på en dekort på 15%, samt alternativt at sagen må bringes til Klagenævnet. Efterfølgende mail fra os samme dag med forespørgsel om, hvorvidt ovennævnte er Dansk Boligforsikrings endelige vurdering og at der ikke findes mulighed for forlig er aldrig blevet besvaret. Afbrudt dialog fra Dansk Boligforsikring og afsnittets afvisning af alle muligheder er årsagen til, at sagen nu bedes behandlet i Ankenævnet.

Sagsfremstilling

Vi flytter ind i [klagerens adresse] november 2019. Intet synligt eller tilstandsrapport indikerer, at der er problemer med fugt i kælder. Kælder er såkaldt høj kælder, hvor opholdsrummene er næsten i niveau med jordoverfladen i haven og kælderen er godkendt til beboelse og indgår derfor i huset til normal anvendelse. Indgangsdøren er 2 trin ned.

...

Hen over vinteren begynder vi at konstatere, at der er fugtproblemer begyndende i lokalet, hvor vaskemaskinen er placeret. Forrige ejer tørrede tøj i dette rum. Vi indkøber en affugter og tørrer i stedet tøjet på 1. sal. Alligevel breder problemet sig – i første omgang i hjørne af lokalet, hvor der på ydersiden er placeret en udendørshane til havevanding m.v. Vi kontakter autoriseret firma for

at få syn for sagen. [Entreprenørfirma] og autoriseret [kloakmester] herfra anbefaler en TV inspektion, da det ikke er muligt at konstatere årsagerne fra 'overfladen'.

TV inspektion påbegyndes fra skelbrønde placeret i hjørne af grunden ved vejen. Ved hjælp af kloaktegning fra 1970erne konstateres, at der er kloakstreng på begge sider af huset. Kloakstreng hen imod omtalte hjørne af huset kan ikke TV inspiceres, da der ved hjørne af huset konstateres grus og sten i et omfang, der ikke kan spules væk.

Problemet skadesanmeldes hos ejerskifteforsikringen 15.05.2020. Ejerskifteforsikringen påpeger, at forhold, der dækkes af husforsikringen ikke er omfattet. Husforsikringen – LB forsikring – kontaktes og besigtigelseskonsulent herfra kommer for at afdække. Det konstateres, at der må opgravning til, da TV inspektion som nævnt ikke kan gennemføres. Der opgraves med håndskovl hvor TV inspektionen har konstateret grus og sten, der stopper videre inspektion. Og der opgraves ved nævnte udendørshane, der er placeret på mur, hvor der indendørs er konstateret fugtskade.

Ejerskifteforsikringens besigtigelseskonsulent møder frem kort tid efter skadesanmeldelsen. [Besigtigelseskonsulenten] nævner ved besigtigelsen, at hans område er VVS og han derfor ikke er autoriseret kloakmester, men at han vil aflægge rapport, ved hjemkomst. Denne rapport er efterspurgt men aldrig blevet fremsendt.

Sten og grus fjernes, så TV inspektion længere ind i strengen kan gennemføres. Kloakafløb ved udendørshane graves fri og der konstateres, at der er etableret en utraditionel sammenkobling af kloakstrengen (som primært fungere som afløb fra køkken i stueetage og vaskerum i kælderetage) med afløb fra udendørshane og tagnedløb. Endvidere viser frigravningen, at denne utraditionelle sammenkobling udført i cementrør er utæt, hvorfor årsag til fugt i væggen på den anden side synes at være konstateret. Samtidig konstaterer [kloakmesteren] fra entreprenørfirmaet at denne sammenkobling er ulovlig, da lokalområdet er etableret med 2 strenge – en til spildevand og en til overfladevand. Dels skal der etableres separering med 2 strenge og adskillelse. Dels skal adskillelsen etableres, så samlinger er tæt for at forhindre fugtindtrængning. [Kloakmesteren] kontakter telefonisk sagsbehandler hos ejerskifteforsikringen ... for at drøfte årsager og løsning. Sagsbehandleren siger, at hun ikke har forstand på kloaker og der opnås således ikke den nødvendige faglige sparring. Sagsbehandleren sender afslag på skadesanmeldelsen med henvisning til at problemet skyldes overfladevand, som ikke er omfattet af dækningen. Da der ikke kan opnås faglig sparring mellem entreprenørfirma med hverken besigtigelseskonsulent, der er VVS'er eller sagsbehandler, må jeg påpege, at ejerskifteforsikringen er tegnet for såvel at skulle udbedre ulovligheder som skjulte fejl. At der netop er tegnet ejerskifteforsikring med størst mulige og udvidede dækning for at kunne få dækning for sådanne forhold.

Ejerskifteforsikringens sagsbehandler ... afviser fortsat og henviser til husforsikringen.

Med husforsikringen er der et konstruktivt samarbejde direkte med entreprenørfirmaet på fagligt kompetent grundlag. Besigtigelseskonsulenten ..., [andet selskab] møder op flere gange. Husforsikringen påtager sig at dække omkostninger til TV inspektion samt utæthed i samling ved udendørshane såvel som utæthed ved tagbrønd på anden side af huset. Husforsikringen henviser til ejerskifteforsikringen vedrørende ulovlig installation med manglende 2 strenge.

Ejerskifteforsikringen kontaktes igen og anden besigtigelseskonsulent ... møder op 30.07.2020 kl.

08:00 og tænder for vandhaner i vaskerum og i køkken og åbner skelbrønde og konstaterer, at der er synlig vandafløb i spildevandsbrønden. Dernæst kører han igen uden yderligere undersøgelser. På trods af at mundligt vurdering ønskes af mig ved besigtigelsen fastholder konsulenten at han vil afgive rapport ved hjemkomst. Denne rapport er efterspurgt og er aldrig stillet til rådighed. Efter besøget afviser sagsbehandler ... igen dækning. Ad flere omgange anmodes om fremdrift, da opgravninger i området ved indkørsel og indgangsdør hæmmer anvendelsen af ejendommen og da fugten udvikler sig bemærkelsesværdigt. Og der oplyses, at fortsatte afklaringer nødvendigvis må gennemføres. Ejerskifteforsikringen reagerer ikke. Der er en oplevelse af, at ejerskifteforsikringen såvel trækker sagen som bevidst undgår en konstruktiv og afklarende dialog. Men henviser til at forsikringen ikke dækker.

De andre fugtskader – herunder ved indgangsdør i høje kælder – ønskes undersøgt. Og husforsikringen godkender fortsat TV inspektion. Husforsikringen fortsætter med at have konstruktiv og samarbejdende og faglig kompetent tilgang. TV inspektionen stopper igen grundet grus og sten i kloakstrengen i indkørslen før end ved indgangsdøren til kælderetagen (to trin ned). Opgravning er nødvendig for at TV inspektion kan fortsættes. Det konstateres, at grus og sten skyldes, at kloak under støbt klinkegulv i vaskekælder (som er afløb fra køkken og vaskekælder) er itu. Husforsikringen påtager sig at dække udbedringen af dette forhold. Endvidere konstateres efter supplerende gravearbejde videre rundt om huset at samme spildevandskloakstreng er tilmuret og derfor ikke fungerer. Dette er en skjult fejl. [Kloakmesteren] konstaterer – også dokumenteret i e-mail fra ham sendt til ejerskifteforsikringen – at denne tilmurede spildevandskloak er hovedårsagen til de fugtproblemer, som der er i vægge og gulv. Årsagen til at spildevandskloak er tilmuret i afløb ved indgangsdøren er ukendt og der kan kun spekuleres på, at tidligere ejere – formentlig i uvidenhed - har foretaget dette i forbindelse med ombygning. Husforsikringen må igen henvise til ejerskifteforsikringen. Husforsikringen har qua sit konstruktive samarbejde dækket problemer under gulv, utæthed ved udendørshane, TV inspektion og tagbrønd.

Ejerskifteforsikring kontaktes gentagne gange, da det nu står klart, at der såvel er tale om en ulovlig installation med manglende 2 strenge, dels er en skjult fejl med tilmuret spildevandskloak. Endvidere har opgravninger omkring huset nu stået åbne i mange uger med risiko for såvel personskeade som sætningsskader på bygningen – endvidere ophobes regn- og overfladevand i udgravningerne.

Ejerskifteforsikringen afviser fortsat med henvisning til at skaderne skyldes overfladevand, der ikke er omfattet af dækningen. Der oplyses til ejerskifteforsikringen, at denne ikke forstår de reelle forhold og man ikke har besigtiget forholdene siden det korte besøg, hvor [besigtigelseskonsulenten] tændte vandhanen og konstaterede, at afløb skete til spildvandsbrønd i skel, og dernæst kørte igen straks herefter. Herefter oplyser jeg til ejerskifteforsikringen, at udbedringen nu igangsættes og dækning af omkostninger forventes ske af Dansk Boligforsikring.

Fra: [selskabet]

Sendt: 8. september 2020 14:50

Til: [klageren]

...

Jeg har gennemgået oplysningerne fra din kloakmester og skal herved vende tilbage på din henvendelse. Dræn kan ikke efter fast praksis anses som en del af bygningen, og er derfor ikke omfattet af forsikringens basisdækning, jf. betingelsernes pkt.2.2. Dræn og afløb fra dræn kan endvidere ikke betragtes som en kloak – eller stikledning, jf. betingelserne i pkt. 16.6 i den udvidede dækning. På baggrund af ovenstående kan ejerskifteforsikringen ikke tilbyde dækning.

...

I forbindelse med udbedringen gennemføres andre forbedringer på ejendommen. Det er tænkeligt, at ejerskifteforsikringens misforståelser både skyldes, at der ikke er aktivt samarbejde, ej heller fremmøde, samt at de yderligere tiltag og husforsikringens dele pligtskyldt oplyses til ejerskifteforsikringen. Der sker således en sammenblanding i spekulative kommentarer hos ejerskifteforsikringen med at der nu etableres isolering af sokkel og omfangsdræn. Men dette holdes adskilt og er faktureres separat, samt dokumenteret til ejerskifteforsikringen på separat faktura samt betalt af os. Tilsvarende er der flyttet radiatorer indendørs til placering under vinduer for også at forbedre bygningen – faktura for denne opgave udført af autoriseret VVS er ikke fremsendt, da det synes klart at vores aktive oplysninger anvendes af ejerskifteforsikringen til at fremkommen med spekulative kommentarer til dækningsfraskrivelse.

Endvidere er lokalerne i denne høje kælder nu udtørret og op-malet, hvor ejerskifteforsikringen har modtaget tilbud fra malerfirma. Endelig har vi selv forestået fjernelse af beplantning undervejs, hvor dette har været nødvendigt på grund af opgravning, samt reetableret dette inklusiv belægning med pigsten. Genetablering af overfladen findes der således ikke fakturering på, da vi selv har foretaget dette. Arbejde er gennemført og faktureret af [entreprenørfirmaet]. Husforsikringen dækker og betaler faktura med problemer under gulv, utæthed ved udendørshane, TV inspektion og tagbrønd. Faktura vedr. isolering af sokkel og omfangsdræn dækkes af os selv. Vi betaler i første omgang de øvrige fakturaer, hvoraf 2 vedrører henholdsvis ulovlig installation grundet manglende 2 strenge og tilmuret spildevandskloak, som skal dækkes af ejerskifteforsikringen. Disse 2 fakturaer betales af os, da det er entreprenørfirmaet uvedkommende, at ejerskifteforsikringen ikke påtager sig sit dækningsansvar.

Sagen indbringes – incl. fremsendelse af ovennævnte 4 fakturaer - herefter til ejerskifteforsikringens klageafdeling med sagsbehandler Efter en del e-mails herunder påmindelse om ønske om fremdrift i sagsbehandlingen anerkender klageafdelingen dækningssvar for ulovlig installation og overfører beløb dækkende etablering af separat streng til skelbrønd – dog modregnet selvrisiko på kr. 5.000.

Fra: [selskabets klageafdeling]

Sendt: 14. januar 2021 14:45

...

Vores besigtigelseskonsulent har kontaktet entreprenøren for at få oplyst, hvilke arbejder der er udført, og hvorfor det skulle være nødvendigt at etablere en ny spildevandsledning (genetablere afløb), fremfor at benytte den eksisterende installation. Entreprenøren ønskede dog ikke at svare på spørgsmål til det udførte arbejde, så jeg har ikke af den vej kunnet få bekræftet, at du skulle have krav på den dækning, du gør krav på. Besigtigelseskonsulenten mener forsat, at kloakledningen kunne have været lovliggjort ved en frakobling af regnvandsledningen. Jeg vil være indstillet på, at udbetale erstatning iht. den faktura den angiver at vedrøre 'lovliggørelse etablering af to-strengt kloaksystem', men jeg har intet grundlag for at dække din udgift til at få åbnet en tilmuret kloak og genetableret et sløjfet afløb.

...

Den anden skade – tilmuret spildevandskloak, der er hovedårsagen til fugtproblemerne – afvises med spekulative kommentarer henvisende til at problemerne skyldes overfladevand, der ikke dækkes af forsikringen.

Dette er objektiv forkert og må opfattes som en fortsat spekulativ misforståelse af sammenhænge. Det er konstateret objektivt af [besigtigelseskonsulent] hos Dansk Boligforsikring ved besigtigelse 30.07.2020, at denne streng med tilmuret kloak leder spildevand. Det er også objektivt konstateret af ejerskifteforsikringen at denne streng er en spildevandsstreng, da der 14. januar 2021 er anerkendt dækning af etablering af 2 strenge. Kloaktegningen viser også at det er en spildevandsstreng. Spekulative kommentarer til overfladevand anvendes på udokumenteret grundlag til at fraskrive sig ansvar. Den tilmurede kloak er objektivt konstaterbar en spildevandskloak, som der er en skjult fejl på og derfor må skulle dækkes af ejerskifteforsikringen. Endvidere er ejerskifteforsikringen bekendt med at husforsikringen har dækket forhold vedr. overfladevand ved såvel udendørshane som ved tagbrønd på anden side af huset. Endelig fremfører ejerskifteforsikringen spekulative kommentarer med henvisning til fremsendt fotodokumentation om at der kan ses rødder og klart vand i udgravningerne. Som oplyst er der blevet fjernet beplantning ved udgravning og naturligvis vil man kunne se rodnet i jorden ved udgravningerne. Udgravningerne har stået åbne i længere tid grundet manglende konstruktivt samarbejde og fremdrift i sagen fra ejerskifteforsikringens side, hvorfor overfladevand naturligvis har samlet sig i udgravningerne. Kommentarer om at fotos af udgravning må hidrører etablering af dræn er også spekulative kommentarer. Da entreprenøren fik fritlagt den tilmurede spildevandskloak var det naturligt at fortsætte undersøgelsen af, hvilke sammenhænge der var med rørføringer på 'den anden side' af denne kloak, hvorfor frigravning på nordsiden af huset måtte foretages for at afdække yderligere problemstillinger. Der er medgået en del såvel maskintimer som arbejdstimer til afdækning og udredning af problemernes årsag. Man kunne sige, hvis bare det var klart fra starten, at tilmuret spildevandskloak – som [kloakmesteren] konstaterer er hovedårsagen – var kendt fra begyndelsen, ja så kunne det nok have været løst rimelig nemt og hurtigt. Men det var jo ikke tilfældet.

Da skaden objektivt skyldes en tilmuret kloak på spildevandstrengen, må ejerskifteforsikringens spekulative kommentarer om dræn, overfladevand, rødder og lignende i bedste fald bero på misforståelse, men må (desværre) opfattes som klageafdelingens forsøg på at omdefinere kloakstrengen til en regnvandsstreng; hvilket jo i øvrigt er imod ejerskifteforsikringens egen besigtigelse af [besigtigelseskonsulenten] 30.07.2020 og konstatering ved tilløb af afløbsvand fra køkken og vaskerum til spildevandsbrønd i skel.

...

Ejerskifteforsikringen kan ikke opfattes som værende konstruktivt samarbejdende – nærmest tværtimod. Ejerskifteforsikringen er endvidere professionel part i sagen, hvor jeg ikke har erfaring – og slet ikke uddannelse – i kloakforhold eller ulovligheder i den forbindelse. Spekulative kommentarer, der på intet tidspunkt er dokumenteret (om end jeg flere gange har anmodet herom), danner grundlag for en – som jeg opfatter det – bevidst tilgang hos ejerskifteforsikringen, der handler om at forvirre mig som forsikringstager og samtidig udtrætte mig ved at trække sagen i bevidst langdrag. Jeg anmoder ikke om dækning for dårlig behandling fra ejerskifteforsikringen. Jeg anmoder alene om at få dækning af de objektive konstaterbare omkostninger. Dansk Boligforsikring har 03.03.2021 afvist dækning af omkostninger i forbindelse med skjult fejl med tilmuret spildevandskloak."

Selskabet har i brev af 29/4 2021 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 16. oktober 2019. I forbindelse med handlen tegner klager en 10-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport H-18-02528-0103.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag A**. Tilstandsrapporten er fremlagt af klager.

Den 15. maj 2020 anmelder klager, at vand fra installation i kælder ikke kan løbe bort tilsyneladende på grund af forkert kloak jf. [kloakmesteren]. Skadeanmeldelsen fremlægges som **bilag B**.

Den 26. maj 2020 foretager DBF besigtigelse, hvor der kan registreres pletter på kælderydervægge som en mulig følge af, at udvendig kloakledning ved sydvestvendt hushjørne er faldet sammen. Den 2. juni 2020 fremsendes supplerende tegninger og fotos af [kloakmesteren]. Korrespondance mellem DBF og klager fra den 15. maj 2020 til den 3. marts 2021 fremlægges som **bilag C**. Besigtigelsesnotat af den 4. juni 2020 fremlægges som bilag D. Supplerende materiale fra [kloakmesteren] fremlægges som **bilag E**.

Den 8. juli 2020 – efter [kloakmesterens] opgravning og tv-inspektion – anmelder klager, at kloakstreng er tilsluttet regnvandsstreng og dermed ulovlig, og fremsender den 16. juli 2020 fotos af afløbsbrønd ved trappeindgang til kælder samt tilbud fra [kloakmesteren], som bl.a. omfatter udbedring af samme. Klagers fotos af afløbsbrønd ved trappeindgang til kælder fremlægges som **bilag F**. Den 21. juli 2020 afviser DBF dækning af bl.a. afløbsbrønd ved kældertrappe. Klager er uenig i afgørelsen, hvorefter DBF tilbyder at foretage genbesigtigelse.

Den 29. juli 2020 oplyser klager, at klagers husforsikring (den 27. juli 2020) har meddelt dækning for udbedring af utæt brønd og samling på rør, afpropning af gammel køkkenbrønd på bagsiden af huset, udskiftning af brønd og udbedring af utæt samling ved hjørne af hus samt reparation af 2 forskudte samlinger under bryggersgulv.

Den 30. juli 2020 foretager DBF genbesigtigelse, hvor der kan konstateres, at afløbsbrønd ved trappeindgang til kælder samt gulvafløb i vaskerum er tilkoblet spildevandsledning. Besigtigelsesnotat af den 30. juli 2020 fremlægges som **bilag G**.

Den 5. august 2020 fastholder DBF sin afgørelse om dækningsafslag, da der er tale om en regnvandsledning, som ikke udgør en stik- eller kloakledning i ejerskifteforsikringens forstand. Klager er stadigvæk uenig, hvorefter sagens påklages til DBF's interne klageafdeling. I forbindelse med sagens genbehandling anmoder DBF klager om at fremsende revideret kloakplan samt fakturaer på færdigudført arbejde. DBF dækker herefter udgifter til lovliggørelse ved etablering af tostrengt kloaksystem i henhold til faktura 301975 fra [kloakmesteren] (fremlagt af klager), men fastholder dækningsafslag af øvrige forhold, da disse vedrører udvendige arbejder med dræn og regnvandsledninger med henblik på bortledning af grundvand fra kælderydermurene, som ikke dækkes af ejerskifteforsikringen.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække omkostninger i forbindelse med skjult fejl med tilmuret kloak, maling af vægge samt evt. kommende omkostninger til procesbistand fra advokatfirma på i alt kr. 137.200,20.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at den tilmurede kloak udenfor bygningen udgjorde en dækningsberettigende ulovligt udført stik- eller kloakledning jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 16.6.

Klagen antages at vedrøre afløbsbrønd lokaliseret udenfor bygningen ved nedgang til kældertrappe (jf. bilag F samt fotodokumentation fremlagt af klager), idet der i øvrigt ikke er anmeldt eller påvist andre tilmurede kloakinstallationer.

Husets blev oprindeligt udført med en afløbsbrønd ved kældertrappen (lokaliseret efter tagbrønd ved NV-vendt hushjørne og før gulvafløb i vaskerum og brændselsrum samt fedtbrønd ved SV-vendt hushjørne), som ved fælles afledning (betonrør) er tilsluttet stikledning til/fra det offentlige kloaksystem, da der ikke dengang var krav om adskillelse af regn-/drænvand og spildevand. Byggesag fra 1938 samt uddrag fra samme med kloakplan fremlægges som **bilag H** og **bilag I**.

I henhold til projekteret separation af regn- og spildevand i 1979 (ligeledes udført af [kloakmesteren]) adskilles afledningen af afløbsbrønd ved kældertrappen og tagbrønd ved SV-vendt hushjørne – idet tagbrønd ved NV-vendt hjørne sløjfes – fra afledningen af gulvafløb i kælder med særskilt ledning jf. kloaktegning fra 1979 fremlagt af klager.

Det kan ved DBF's besigtigelse den 30. juli 2020 konstateres, at afledningen fra afløbsbrønd ved kældertrappen er tilkoblet samme ledning, som afleder spildevand fra køkken og gulvafløb i kælder, og dermed ulovlig. DBF har dækket lovliggørelse heraf ved etablering af tostrengt kloaksystem jf. faktura 301975 fra [kloakmesteren] fremlagt af klager.

Afløbsbrønden ved kældertrappen og afledningen heraf frem til tilkoblingen af spildevandsafledningen fra kælder/køkken er udført udenfor bygningen og har alene til formål at aflede regnvand. Installationen er – som brønd og ved ledningens funktion – derfor ikke omfattet af ejerskifteforsikringens pkt. 16.6.

Ejendommens beliggenhed er lavtliggende med lav grundvandsdybde, hvorfor højt/stigende grundvand kan udgøre et problem. Ejendommens grundvandsinfo hentet fra DinGeo.dk fremlægges som **bilag J**.

Tilgangen i afløbsbrønden ved kældertrappen – fra tagbrønden ved NV-vendt hjørne – er formentlig blevet tilmuret i forbindelse med sløjfningen af tagbrønden. At [kloakmesteren] har boret hul i brønden for at mindske grundvandstrykket på kældervæggene (jf. mail af den 16. juli fra [kloakmesteren], bilag C) – har således blot afhjulpet grundvandstrykket i et begrænset område og ligesom klagers husforsikring (bilag C, mail af den 27. juli 2020), er det DBF's opfattelse, at en utæthed ved afløbsbrønden ved kældertrappen ikke har den store betydning i forhold til opfugtning af kældervæggene, da de registrerede fugtforhold ved disse i øvrigt ikke afviger fra, hvad man må forvente af kældervægge fra 1939 til trods for den høje grundvandsstand.

Klagers krav omfatter bl.a. faktura 301977 fra [kloakmesteren] (fremlagt af klager), som ifølge fakturaens overskrift vedrører åbning af tilmuret kloak og genetablering af afløb. Det fremgår ikke, hvad fordyrelsen består i, i forhold til tilbud af den 16. juli 2020 fra [kloakmesteren] (bilag C). På baggrund af den af klager fremlagte og [kloakmesteren] udarbejdet færdigmelding til ... Kommune

må det dog antages, at fordyrelsen består i den øvrige udførelse af den omfattende etablering af omfangsdræn, som er irrelevant i forhold ejerskifteforsikringen.

Dansk Boligforsikring gør på baggrund af ovenstående gældende at,

- Klager ikke udover de af DBF og klagers husforsikring allerede dækket forhold har påvist eller antageliggjort ulovlige forhold ved husets kloakledninger, som er dækningsberettigende under ejerskifteforsikringens pkt. 16.6.

- Klager ikke har påvist fugtforhold ved husets kældervægge, som på overtagelsestidspunktet den 16. oktober 2019 udgjorde en nævneværdig nedsættelse af bygningens værdi eller brugbarhed i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Da udgifter til videoinspektion af kloakledning er dækket af klagers husforsikring og da udgravning i øvrigt sker i forbindelse med klagers etablering af omfangsdræn, bør klagers krav afvises."

Klageren har i brev af 2/5 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Situationen i dag per maj 2021:

Det er nu et år siden at skaden blev anmeldt og ca. et halvt år siden at problemet er udbedret. Sagen blev afsluttet i efteråret 2020 med faktura 301977 af 26.10.2020. Tiden siden udbedringen, hvor der endda har været vinter og den fugtige årstid, viser at problemet er løst.

Indklippet fotodokumentation kan sammenlignes med fotodokumentation fra skadesforløbet af 16.03.2021.

Når der efter vinterperioden 2020/21 ikke er det mindste tegn på fugtindtrængning, er hermed dokumentation for, at årsagen til problemet er fundet og løst. Uanset spekulative kommentarer med logiske fejlslutninger fra Dansk Boligforsikring er det således entydigt klart, at det konstaterede problem med en skjult fejl med tilmuret kloakbrønd på spildevandsstrengen er løst og ikke længere skaber fugt i vægge og gulv.

Der er en objektiv konstaterbar årsagssammenhæng, der i givet fald ville kunne bekræftes ved besigtigelse, hvis indklippede fotos nedenstående betvivles. Årsagen – den skjulte fejl med tilmuret kloakbrønd på spildevandsstrengen vest for huset – er konstaterbar omfattet af policens beskrivelse af ejerskifteforsikringens dækningsområde.

... (Dansk Boligforsikring dokumenterer direkte at det er en kloakbrønd på spildevands strengen vest for huset:

Dansk Boligforsikring anfører, at den har dækket omkostninger til lovliggørelse af ulovlig manglende kloakseparering. Dette er korrekt – om end eksklusiv selvrisko og først efter sagen efter lang tids sagsbehandling blev bragt til klageafdelingen. Herved er etableret en regnvandsstreng fra tagedløb på vest-siden af huset gennem forhaven og frem til skelbrønd for regnvand. Dansk Boligforsikring fremfører dernæst, at nu kan man ikke være dækningsberettiget med hensyn til den skjulte fejl med tilmuret kloakbrønd på spildevandsstrengen, da regnvand er adskilt. Det er en logisk fejlslutning. Problemet er fra før opdelingen i 2 strenge. I bedste fald fortsætter Dansk Boligforsikring hermed tilgangen med spekulative kommentarer, der ikke vedrører sagen. Dette ændrer ikke faktum, at nærværende sag indbragt til Ankenævnet vedrører en skjult fejl på spildevandsstrengen. Og intet andet.

Underordnet tegninger fra opførelse af huset, senere kloaktegninger fra 30-40 år siden, kommentarer om grundvandsniveau mv. mv. kan dette kun opfattes som forsøg på at aflede argumentationen fra sagens kerne. Helt tilsvarende tidligere i forløbet, hvor Dansk Boligforsikring spekulativt

har kommenteret med rødder i jorden og etablering af dræn. Dansk Boligforsikring fremfører igen 29.04.2021 den logiske fejlslutning, at der søges dækning til etablering af dræn og isolering – det på trods af fremsendte faktura, der klart viser at den af os valgte forbedring af ejendommen med at etablere fornyet omfangsdræn og sokkelisolering er adskilt og ikke vedrører sagen.

Der var kun én streng vest for huset. Kun øst for huset var lovliggjort med adskilt kloak og regnvand i 2 strenge.

Opgravningerne viser endvidere objektivt netop dette. At tagedløbet på vest-siden og udendørshanes afløb er blevet tilsluttet hertil ved senere etablering ændrer ikke faktum, at der ikke var 2 strenge vest for huset. Dansk Boligforsikring har anerkendt denne ulovlighed og dækket etablering af en regnvandsstreng. Husforsikringen har anerkendt utæthed på afløb fra udendørshane (sydvestlige hjørne) og dækket udbedring samt tilkobling til ny regnvandsstreng.

Alle fremsendte kloaktegninger, byggeansøgninger med tegninger og materiale fra det offentlige er tydelige og entydige: spildevand fra etagen og senere tilslutning af spildevand fra nyetableret køkken all rum bortledes via denne streng. Strengen vest for huset er og har altid været en spildevandsstreng.

Bilag af 29.04.2021 fremlagt af Dansk Boligforsikring dokumenterer, at strengen vest for huset er og altid har været en spildevandsstreng: Der henvises til bilag benævnt, D, E, F, G, H, I.

De 2 besigtigelsesrapporter er benævnt D og G: Om end kun 2 korte besigtigelser fra Dansk Boligforsikring, (hvor der nu endelig den 29.04.2021 gives adgang til rapporterne herfra), dokumenterer samme kendsgerning – her gengivet i uddrag:

NOTATDATO: POLICENUMMER: KONSULENT: 4. juni 2020 1121895 [besigtigelseskonsulent] – nedest side 3 og øverst side 4:

Omhandler forholdet ulovlige kloak- eller stikledninger udenfor bygningen?:

- 1. Ja, både brud og tagvand menes også være koblet på spildevand.*
- 2. Ja, men det er proppet af.*

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

- 1,2. Anmeldte forhold har været til stede ved overtagelsen.*

Fra bemærkninger i tilstandsrapport:

- 1,2. Intet.*

Anmærkninger i tilstandsrapport:

- 1,2. Intet.*

NOTATDATO: POLICENUMMER: KONSULENT: 30. juli 2020 1121895 [besigtigelseskonsulent] – nedest side 3:

Omhandler forholdet ulovlige kloak- eller stikledninger udenfor bygningen?:

- Ja. Det er uden for bygning. Der er koblet regnvand på en spildevands ledning. Det skal være separeret.*

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

- Ja det har været sådan siden huset er bygget i 1939. Skulle være ændret i 1979.*

Det er således objektivt konstateret af Dansk Boligforsikring, at der er tale om en spildevandsstreng, der er dækket af ejerskifteforsikringen.

Om denne streng senere er blevet tilkoblet afløb af udendørshane etableret i nyere tid er underordnet (afkoblingen af denne og tilkobling til nyetableret regnvandsstreng blev anerkendt af husforsikringen og udbedring dækket herfra). Og andre spekulative kommentarer fra Dansk Boligforsikring om grundvand, rødder osv. osv. ændrer ikke faktum: problemet findes på spildevandsstrengen.

De fortsatte TV inspektioner og opgravninger viste dernæst, at hovedårsagen var tilmuret kloakbrønd, der betød at fugt i stedet er trængt ind i vægge og gulv. Dette blev udbedret – efter omfattende opgravninger og undersøgelser – af entreprenøren. Og som anført i begyndelsen samt med henvisning til fotos i begyndelsen af nærværende af samme forhold nu ca. ½ år efter udbedring er det objektivt konstateret at være årsagen: tilmuret kloakbrønd på spildevandsstreng vest for huset.

Alle andre forhold er spekulative kommentarer der forsøges anvendt til logiske fejlslutninger. Enkelte af disse tilbagevises i det følgende for en god ordens skyld:

Gentagne gange nævnes bygningens alder og opførelsestidspunkt. Som det fremgår af fotos af ejendommen – og kan i øvrigt også konstateres ved besigtigelse – er bygningen opført i rigtig god kvalitet og i en standard, der endda er tidssvarende til nutiden.

...

Dernæst inddrages spekulative kommentarer om niveau for grundvand i området. Der henvises til et oversigtskort for [område], hvor der ikke angives forhold for matriklen. Der er ingen problemer med grundvandsstigning på matriklen. Ejendommens berørte etage – om end benævnt kælder – er i niveau med matriklens overflade i haven mod syd, som fotos på sagen (og ovenstående indklippet) viser. Denne etage er i øvrigt godkendt til beboelse. Ved overtagelse af ejendommen fra forrige ejer ... oplyste han, at i hans tid i ejendommen gennem ca. 12 år har der ikke en eneste gang været problemer med oversvømmelse fra ... eller grundvandstigning. Skulle disse spekulative kommentarer forfølges vil både tidligere ejer og dokumentation omkring oversvømmelser i Danmark skulle ligges til grund. Det har Dansk Boligforsikring ikke gjort. Men igen anvender Dansk Boligforsikring disse spekulative kommentarer til bortlede fra sagen med en logisk fejlslutning. Der er tale om en skjult fejl på en spildevandsstreng, som er dækket af ejerskifteforsikringen. Intet andet.

...

Dansk Boligforsikring sammenblander sagen med etablering af dræn:

I kommentar 29.04.2021 side 3, 3. sidste afsnit anføres:

Klagers krav omfatter bl.a. faktura 301977 fra [kloakmesteren] (fremlagt af klager), som ifølge fakturaens overskrift vedrører åbning af tilmuret kloak og genetablering af afløb. Det fremgår ikke, hvad fordyrelsen består i, i forhold til tilbud af den 16. juli 2020 fra [kloakmesteren] (bilag C). På baggrund af den af klager fremlagte og [kloakmesteren] udarbejdet færdigmelding til ... Kommune må det dog antages, at fordyrelsen består i den øvrige udførelse af den omfattende etablering af omfangsdræn, som er irrelevant i forhold ejerskifteforsikringen.

Vedkommende hos Dansk Boligforsikrings kommentar af 29.04.2021 er nummer 8 på navnelisten. I bedste fald er dette udtryk for manglende indsigt og kontinuitet. Men reelt er der ingen grund til at betvivle [entreprenørfirmaet og dets kloakmester] med 40 års erfaring. [Entreprenøren] skriver om sig selv:

...

Naturligvis er faktura 301977 korrekt og udtrykt for nødvendigt gennemført arbejde og baggrund fornærværende sag om dækning fra ejerskifteforsikring for skjult fejl med tilmuret kloakbrønd på spildevandsstreng. [Entreprenørfirmaet] har hele vejen været bekendt med, at dette er en forsikringssag, hvorfor fakturering af delkomponenter skal holdes adskilt. Det er ganske enkelt ikke rimeligt af Dansk Boligforsikring at betvivle et så professionelt og respekteret firmas professionelle arbejde og tilhørende fakturering for samme arbejde.

Det er tænkeligt, at ejerskifteforsikringens misforståelser både skyldes, at der ikke er aktivt samarbejde, ej heller fremmøde siden 2. besigtigelse tidligt i forløbet, samt at de yderligere tiltag og husforsikringens dele pligtskyldt oplyses til ejerskifteforsikringen. Der sker således en sammenblanding i spekulative kommentarer hos ejerskifteforsikringen med at der nu etableres isolering af sokkel og omfangsdræn. Men dette holdes adskilt og er faktureres separat, samt dokumenteret til ejerskifteforsikringen på separat faktura samt betalt af os. Øvrige fakturaer fra [entreprenøren] findes på sagen som bilag 16.03.2021:

*Faktura 301976 – Udbedring vedr. tagbrønd og udendørshane mv – Dækket af husforsikring ([andet selskab])
Faktura 301975 - Lovliggørelse etablering af tostrengt kloaksystem – Dækket af Dansk Boligforsikring, (minus selvrisko på 5.000 kr.)
Faktura 301974 - Isolering sand dræn langs kældervæg – Betalt af os selv.*

Dansk Boligforsikring henviser til 29.04.2021 bilag C, Tilbud fra [entreprenøren] af 16.07.2020. Dette tilbud er udarbejdet efter anmodning fra Dansk Boligforsikring 10.07.2020, da man ikke ønskede at gennemføre yderligere besigtigelse end det første og eneste på det tidspunkt:

...

Jeg har talt med [besigtigelseskonsulenten] som ikke mener han skal ud og besigtige igen. Jeg har lagt din mail ind på sagen. Du må gerne indhente et tilbud og sende det ind når du har det. Vi anbefaler ikke at du udbedre før der foreligger en afgørelse.

På dette tidspunkt var gennemført TV inspektion, hvor det ikke var muligt at afdække længere end til før syd vestlige hjørne på huset (før placering af udendørs hane) og uden opgravninger eller indsigt i forholdene på vest siden af huset. Dansk Boligforsikring blev netop kontaktet – ovennævnte indklippede e-mail – da yderligere undersøgelser ikke kunne gennemføres alene ved TV inspektion, men der herefter måtte igangsættes opgravninger på matriklen.

At sammenligne faktura 301977 med dette tilbud giver således ingen mening. Tilbud måtte – uden viden om reelle forhold, problemets omfang eller løsning af problemerne – udarbejdes. Dansk Boligforsikring gennemførte dernæst kun endnu et kort besøg 30.07.2020, hvor man tændte for vandhanen i vask i bryggers og køkken og dernæst i skelbrønd konstaterede tilløb til spildevandsbrønd og dermed dokumenterede at strengen vest om huset er og altid har været en spildevandsstreng, samt dernæst hurtigt forlod matriklen uden nærmere redegørelse.

Dansk Boligforsikring har ikke deltaget i undersøgelser og afdækning. Dansk Boligforsikring har ikke samarbejdet aktivt med entreprenøren. Dansk Boligforsikring kan ikke retteligt sammenligne tilbud af 16.07.2020 med endelig faktura af 26.10.2020, hvor arbejdet er gennemført og problemerne udbedret. Undervejs viste det sig, at grundlaget for tilbud ikke svarede til de reelle forhold afdækket efter omfattende opgravninger. Fotodokumentation 16.03.2021 på sagen viser omfang af arbejdet.

Omkostninger til juridisk procesassistance:

Det beregnede beløb til dækning af advokatbistand – evt. videre til retslig afgørelse – 20.000 kr incl. moms. – er estimeret med udgangspunkt i en vurdering fra Advokat

Ja, jeg tilråder generelt at man tegner den mest omfattende ejerskifteforsikring incl. dækning for installationer og ulovlige forhold. Men det hjælper jo ikke så meget, hvis forsikringen alligevel ikke dækker. Som jeg opfatter sagen, vil udbedringen kun kunne ske lovligt, hvis der gennemføres en separering. Det mener jeg falder ind under lovliggørelsesdækningen. Ejerskifteforsikringen dækker normalt ikke forhold uden for huset, men jeg kan ikke rigtigt se om det er det, der problemet fra selskabets side. Jeg synes, du skal skrive til selskabets klageansvarlige.

Hvis det ikke hjælper er Ankenævnet næste mulighed. Det kan du også gøre selv, alternativt kan jeg gøre det for dig. Du skal regne med en udgift på 15.000 kr. hvis jeg skal køre ankenævnsagen."

Selskabet har i brev af 18/6 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers omfattende høringssvar bidrager – efter DBF's opfattelse – ikke med nye faktuelle oplysninger af relevans i forhold til ankenævnsklagen, der alene vedrører tilmuret afløbsbrønd ved kældertrappe, som ifølge klager er årsag til opfugtning af kælderen og i øvrigt omfattet af forsikringsbetingelsernes pkt. 16.6.

DBF skal i denne forbindelse bemærke, at forsikringsbetingelsernes pkt. 16.6 ikke omfatter brønde eller installationer beregnet for afledning af overfladevand.

Hvis klagen vedrører andre kloakinstallationer end tilmuret afløbsbrønd ved kældertrappe, bedes klager derfor – i korthed og klarhed – anføre hvilke.

I forhold til klagers bevisbyrde bemærker DBF i øvrigt, at klager endnu ikke har fremlagt udtalelse fra [kloakmesteren], som nærmere beskriver, hvad ulovligheden ved installationen i forbindelse med afløbsbrønd ved kældertrappe består i uafhængigt af de nye og omfattende kloak- og dræninstallationer, som klager nu har fået udført (jf. fremlagte færdigmelding af kloakarbejde fra [kloakmesteren]). Faktura 301977 fra [kloakmesteren] kan i denne forbindelse – af samme årsag – ikke uden nærmere uddybning fra [kloakmesteren] siges at være retvisende.

Til dette har klageren fremsendt brev af 21/6 2021, hvori det bl.a. er anført:

"Af høflighedshensyn til den 8. sagsbehandler fra selskabet med en tydelig manglende indsigt i sagen, har jeg her til aften 21.06.2021 fået bekræftelsen fra [kloakmesteren] via SMS. Denne – og nu som ønsket af selskabet meget kortfattet – beskriver de forskellige dele i arbejdet udført af [kloakmesteren] svarende til de 4 fremsendte fakturaer, som der allerede er redegjort for. Her findes bekræftelsen fra [kloakmesteren] indkopieret fra SMS:

21.06.2021 - 16:37

SMS fra 93562151:

...

Kan jeg bede dig bekræfte ved at svare på denne SMS eller via mail, at ulovlig adskillelse i 2 strenge vest om vores bolig er udbedret af [kloakmesteren] ved at etablere ny separat regnvandsstreg fra tagnedløb og til skelbrønd for regnvand, samt at den eksisterende spildevandsstreg vest om vores bolig, der bortleder gråt kloakspildevand fra køkken i stueetage og fra vaskerum og teknik-

Ankenævnet for Forsikring

16.

96596

rum i høj kælder ligeledes er udbedret for skjulte fejl med tilmuring og utætheder og sammenstyrtning ved samleloak fra disse tre nævnte afløb under kældergulv af [kloakmesteren].

Kan jeg endvidere bede dig bekræfte, at sokkelisolering og dræn øst og syd om vores bolig er gennemført af [kloakmesteren] og betalt af os, samt at utætheder på tagnedløb ved syd-øst hjørne og ved syd-vest hjørne på vores bolig og ved udendørshane er udbedret af [kloakmesteren] og betalt af forsikringsselskabet [andet selskab], som er vores husforsikring.

Kan jeg endelig bede dig bekræfte, at du som autoriseret kloakmester har ajourført spildevands- og kloaktegning for vores ejendom ... og indsendt disse til ... Kommune. Et ja som svar på nærværende er tilstrækkelig.

...

21.06.2021 - 20:30

SMS fra 20197278:

...

Jeg kan hermed bekræfte at alle oplysninger i denne sms er sandt kloak færdigmeldt til ... kommune 24.10.2020."

I meddelelse af 28/6 2021 er klageren kommet med yderligere bemærkninger til sagen, som er forelagt for nævnet.

Hertil har selskabet i brev af 13/7 2021 til nævnet bl.a. anført:

"DBF har anmodet om en nærmere forklaring for den del af klagers krav (jf. ankenævnsklagen), som vedrører kr. 96.825,20 jf. faktura 301977 fra [kloakmesteren].

Det fremgår af klagers mail af den 14. december 2020 (bilag C), at faktura 301977 fra [kloakmesteren] vedrører 'Skjult fejl med tilmuret kloak under tidligere ejer så denne ikke fungerer og i stedet med konsekvens at spildevand giver indtrængende vand og fugt i høj kælder, primært over niveau, og skader på vægge. Udbedringen er gennemført ved åbning af tilmuret kloak og genetablering af afløb; optørring og maling af vægge pågår'.

Da klager ikke har anmeldt andre forhold til DBF vedrørende tilmuret kloak, må det uden nærmere forklaring formodes, at samme forhold er beskrevet i pkt. 3 i prisoverslag fra [kloakmesteren] på kr. 27.862,50 inklusiv moms fremsendt af klager den 16. juli 2020 (bilag C). Overslaget omfatter efter sin ordlyd udskiftning af afløbsbrønd, etablering af en ny brønd med en pumpe i og tilløb fra dræn, pumpeledning (ca. 10-12 meter) som tilsluttes til den ny regnvandskloak til tagnedløb, optagning af samt genetablering af belægning, trappevanger mm, opgravning samt etablering af pumpebrønd alarm incl. pumpeledning og tilslutninger, etablering af el.

Klager har i så fald ikke oplyst, hvori merudgiften ligger.

Bevisbyrden for at faktura 301977 vedrører et dækningsberettigende forhold, påhviler klager.

Da klagers ejerskifteforsikring ikke omfatter dræn eller andre afløbsinstallationer end ulovlige kloak- og stikledninger – som bl.a. brønde – jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 2.2 og 16.6, og da klager i øvrigt ikke har påvist dækningsberettigende fugtforhold ved kælderen, som ikke allerede er dækket af klagers husforsikring jf. klagers mail af den 14. december 2020 (bilag C), fastholdes DBF's påstand."

Heroverfor har klageren i brev af 14/7 2021 til nævnet bl.a. anført:

"I svar fra Dansk Boligforsikring dd. henvises til tilbud af 16.07.2020 fra [kloakmesteren]. Dette er i sin fulde ordlyd indsat til slut i nærværende. Som der er fremhævet med gul understregning, og som [kloakmesteren] oplyste selskabets daværende sagsbehandler, var udfordringen, at det ikke var muligt at gennemskue de reelle forhold uden opgravning i indkørsel og under gulv, da TV inspektion ikke kunne gennemføres længere end til syd vestlige hjørne af huset (der blev fritlagt med håndskovl) – og således ikke frem til de nævnte forhold. Men Dansk Boligforsikring bad alligevel om tilbud – uanfægtet at de reelle forhold ikke kunne afdækkes. Der kom intet svar fra Dansk Boligforsikring på min anmodning om opgravning og efter varsel fra min siden om svar inden 10 dage med syn og skøn og ellers måtte opgravning igangsættes.

E-mail herom indsat - afslutningen

Tir 21-07-2020 17:50

Til Dansk Boligforsikring

Att. ...

...

Vi imødeser, at ejerskifteforsikringen bekræfter dækningen af omkostninger til løsning af disse forhold og straks accepterer, at vi kan igangsætte udbedringen jf. fremsendt tilbud fra [kloakmesteren]. Skulle I fortsat være i tvivl om årsag og løsning imødeser vi snarlig syn og skøn – omkostningsdækket af ejerskifteforsikringen. Vi har som bekendt åbne opgravninger på grunden og fortsat vandindtrængning, og må imødesee snarlig løsning. Skulle ejerskifteforsikringen med nærværende supplerende sammenfatning ikke acceptere dækning og ej eller igangsætte syn og skøn inden for 10 dage, vil vi – på forsikringens vegne – iværksætte udbedringen, da problemerne må stoppes. NB: Skade på altan har vi selv bekostet udbedring af, da vi ikke ville afvente en afgørelse her med potentiel nedstyrtning og personskaade.

...

Tilbud blev derfor udarbejdet på baggrund af formodninger.

På det tidspunkt begyndte det endvidere at stå klart for mig, at Dansk Boligforsikring helt bevidst undlader at svare og trækker henvendelser. Vandindtrængningen skulle stoppes for at forhindre blivende skader på ejendommen. Skaderne er dokumenteret via fotos up loaded på portalen hos Ankenævnet – herunder at der ikke længere er vandindtrængning nu efter afslutning i efteråret 2020 (se min skrivelse af 02.05.2021).

De reelle forhold svarede ikke til formodningerne i tilbud.

Efterfølgende – da problemet var afdækket og løst – viste det sig at være væsentlig anderledes og mere omfattende end det i tilbud formodede. Det gennemførte arbejde af entreprenøren er naturligvis medtaget i fakturaen. Da Dansk Boligforsikring tilsyneladende helt bevidst ikke samarbejdede

med entreprenøren undervejs, på hans ønske herom og gentagne anmodninger fra min side (modsat Lærerstandens Brandforsikring, der konstruktivt mødte op og deltog), kan Dansk Boligforsikring ikke efterfølgende henvise til nævnte tilbud, der ikke svarer til de reelle forhold, som efter omfattende opgravning og arbejde blev afdækket af [kloakmesteren]. I skrivelse til ankenævnet fra mig af 21.06.2021 er de reelle forhold dokumenteret via SMS fra [kloakmesteren], her igen indkopieret og med gul fremhævet af mig:

...

Tilbud af 16.07.2020 kan således ikke anvendes af Dansk Boligforsikring som argumentation. Og da

Dansk Boligforsikring – sædvanen tro – ikke reagerede på nødvendigheden af opgravning for at afdække og løse problemerne (ej heller mødte op ligesom [andet selskab] for at besigtige opgravningerne) er dokumentationen blandt andet den vidnefaste udtalelse fra [entreprenørfirmaets] faktura. Endvidere henvises til øvrige dokumenter, herunder fotodokumentation, allerede uploadet på portalen hos Ankenævnet.

Det er endvidere allerede dokumenteret, at de øvrige 3 fakturaer ikke vedrører sagen – herunder dækning fra [andet selskab] af forhold vedr. tagnedløb/overfladevand, samt vores egen finansiering af dræn og sokkelisolering. Dansk Boligforsikring forsætter 14.07.2021 ufortrødent med at sammenblande de forskellige forhold, som der allerede er redegjort for. I øvrigt har Dansk Boligforsikring allerede dækket det ulovlige forhold vedrørende, at der ikke var 2 separate strenge på vest siden af huset til henholdsvis regnvand/overfladevand og til spildevand fra husets kloakafløb. At Dansk Boligforsikring – på trods af selskabets egne besigtigelses-rapporters dokumentation af at der er tale om en spildevandsstreng på vest siden af huset – fortsat fremfører, at der er tale om overfladevand er i bedste fald uforståeligt. Dansk Boligforsikring har erkendt dækningsansvar for og betalt for at der er etableret separat overfladestreng vest for huset og frem til skelbrønd.

Der er derfor intet grundlag for at Dansk Boligforsikring fremfører, at problemerne på spildevandsstrengen med kloakbrønden (fra køkken all-um, fra vaskerum og fra teknikrum – såkaldt gråt spildevand) skyldes overfladevand. Dansk Boligforsikring fremfører fortsat argumenter baseret på spekulative kommentarer, der fører til logiske fejlslutninger – formentlig for at forvirre Ankenævnet

i en sag, der er meget simpel: En skjult fejl på kloakbrønd på spildevandsledning, der medfører fugt i vægge og gulv i høj kælderetage på niveau med haven mod syd."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor.

Af skadesanmeldelse af 15/5 2020 fremgår bl.a.:

"Hvordan blev skaden opdaget?

1. Synlig vand på gulv ved vandinstallation i vaskerum.
2. Synlig gennemtæring af altanramme efter afskalning af påmaling

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)?

1. Vand fra installation i kælder kan ikke løbe bort. Tilsyneladende grundet forkert kloak jf autoriseret kloakmester fra [entreprenør] kan ikke undersøge nærmere grundet kloak forkert etableret. Intet tilbud pt. Arbejde ønskes igangsat hurtigst muligt grundet klart vand ved dør og i vaskerum."

Af e-mail korrespondance mellem klageren og selskabet fremgår bl.a.:

Ankenævnet for Forsikring

19.

96596

"Fra: [klageren]

Til: [selskabet]

...

Dato: 8. juli 2020

...

Ved opgravning og TV inspektion gennemført af autoriseret kloakmester ... hos [entreprenøren], er ulovlighed konstateret.

Kloakstreng er tilsluttet regnvandsstreng, hvilket ikke er lovligt. Se foto - og gennemfør om nødvendig endnu en besigtigelse af jeres konsulent nu hvor det er gravet frit.

Som jeg forstår ejerskifteforsikringens dækning, vil etablering af separat kloakstreng til kloaksamlebrønd være opfattet af den tegnede forsikring.

Må jeg bede om bekræftelse på dækning af lovliggørelsen.

Samt, må jeg bede om instruks for næste skridt: kan [entreprenøren] igangsættes med dækning af forsikringen, eller skal der først indhentes tilbud, eller?

...

Fra: [selskabet]

Dato: 10. juli 2020

Til: [klageren]

...

Jeg har talt med [besigtigelseskonsulenten] som ikke mener han skal ud og besigtige igen. Jeg har lagt din mail ind på sagen. Du må gerne indhente et tilbud og sende det ind når du har det. Vi anbefaler ikke at du udbedre før der foreligger en afgørelse.

...

Fra: [klageren]

Sendt: 16. juli 2020

...

Til: [selskabet]

...

I forlængelse af venlig svar fra ... nedenstående fremsendes hermed tilbud på udbedring af ulovlig kloak fra [entreprenøren].

I anfører, at udbedring ikke bør igangsættes inden bekræftelse af dækning fra forsikringens side. Så for en god ordens skyld bedes I bekræfte, at udbedring af denne ulovlige kloak kan igangsættes og dækkes af ejerskifteforsikringen.

For øvrigt- som anført sidst i tilbud fra [entreprenøren] - omfatter tilbud ikke fejlfinding i form af tv inspektion og opgravning. Ind til nu udgør dette ca 6.000 kr, som dermed godt og vel svarer til selvriskoen på ejerskifteforsikringen.

Jeg ser frem til, at vi kan på igangsat udbedringen, så problemerne afledt af den ulovlige kloak løses og konsekvenserne med vandindtrængning stoppes.

...

Fra: [entreprenøren]

Sendt: 16. juli 2020

Ankenævnet for Forsikring

20.

96596

Til: [klageren]

...

Fremsendes som aftalt overslagspris på udbedring af fejl og mangler på kloak [klagerens adresse].

1.

Utæt tagnedløbsbrønd tilsluttet spildevandsledning fra kælder, fugtskjolder på indvendig kælder væg (Da [klagerens adresse] er separat kloakeret er dette ikke en lovligt installation):

Tagbrønd fjernes og der etableres en ny regnvandskloak (ca. 18 meter) fra nedløb gennem terrasse og bed under 2 sokler (håndgravning) frem til regnvandskloak ved gavl mod Øst tilsluttes med ny sandfangs brønd.

Optagning - genetablering af belægning, fjerne tagbrønd, lukning af grenrør på spildevandsledning, levering samt udlægning af køreplader i have, opgravning - etablering af ny kloak langs bed tilsluttes eks. regnvand med sandfangs brønd, bortskaffelse af affald incl. deponi.

Levering samt udlægning af køreplader 1.000,00 kr.

Minigraver 10 timer a 550,00 kr. = 5.500,00 kr.

Håndmand 29 timer a 415,00 kr. = 12.035,00 kr.

Materialer incl. overgangsfittings = 3.358,00 kr.

Levering af sand - retur, deponi = 650,00 kr.

I alt. 22.543,00 kr.

2.

Utæt kloak samt manglende afpropning af gren under kældergulv:

Optagning af belægning for udførelse af punkt reparation udefra for undgå gulv i kælder.

Optagning samt genetablering af belægning, punkt reparation kloak utæt samling og grenrør ligger så tæt at jeg mener at kunne nøjes med et rep. sæt, genetablering af grenrør efter rep.

Minigraver 3 t a 550,00 kr. = 1.650,00 kr.

Håndmand 4 t a 415,00 kr. = 1.660,00 kr.

1 stk. punktrep. a 4.000,00 kr.

Materialer incl. overgangsfittings = 680,00 kr.

I alt. 7.990,00 kr.

3.

Grundvand løber ind gennem siden på afløbsbrønd foran kælder dør og giver fugt indvendig kældervæg jeg har boret et ekstra hul i brønden for at afhjælpe 'trykvand /grundvand' da jeg på Web-lager har fundet en gammel tegning hvor der ser ud til at der ligger et dræn ved gavl af hus men det er ikke lykkedes mig at finde nogen tilslutning på kloakken med kloak tv så jeg ved ikke om det er eksisterende men jeg vil foreslå for at afhjælpe fugt i kælder væg og gulv at der ved udskiftning af afløbsbrønd etableres en ny brønd med en pumpe i og tilløb fra dræn, pumpeledning (ca. 10-12 meter) tilsluttes til den ny regnvands kloak til tagnedløb.

Optagning af samt genetablering af belægning, trappevanger mm, opgravning samt etablering af pumpebrønd alarm incl. pumpeledning og tilslutninger, etablering af el

Minigraver 5 t a 550,00 kr. = 2.750,00 kr.

Håndmand 16 t a 415,00 kr. = 6.640,00 kr.

Ellek riker (skønnet) 4.000,00 kr.

Pumpebrønd, alarm og pumpe slang 8.900,00 kr.

I alt. 22.290,00 kr.

4.

Manglende lukning af grenrør (*gammel afløb fra køkken ikke lukket ved ombygning se tegning*)

1 stk. punktreparation a 4000,00 kr.

Levering samt montage rottespærre 1.988,00 kr.

ALLE PRISER ER + MOMS

Udført kloak registrering - fejlfinding er ikke med i overslag.

...

Fra: [selskabet]

Sendt: 21. juni 2020

Til: [klageren]

...

Forhold 1

Der er konstateret sten i kloakken. Ved overdækket terrasse hvor der angiveligt er tale om rørbrud under belægningen ved halvmur. Ved indgangen til kælder ses der et afløb ved indgangen. Indenfor til højre for døren er der bryggers i kælderen med gulvafløb. Røret fra gulvet går op på væggen til udendørs hanen, hvor et oplyses at der er konstateret vand på gulvet. Ifølge kloakfirmaet som der har undersøgt installationen, er det i dette hjørne, der er brud på kloakken ved muren.

På gulvet ses gulvafløb i bryggers med vand lås og sidestuds fra vask og vaskemaskine. I rummet ved siden af bryggers er der teknik og gulvafløb under. På væggen ud mod vejen, fremstår væg med pletter. Ved modsatte side af indgangen til kælder, er hvor kloak kommer fra, stueplan og løber ud mod brønden ved hushjørnet.

Da der er konstateret brud på kloak pga. der ses sten i kloakrør. Idet der er tale om brud på rør skal husforsikringen kontaktes herom, jf. betingelsernes pkt. 7.2, hvilket du også er blevet oplyst om ved besigtigelsen. Hvis husforsikringen, mod forventning ikke dækker forholdet, skal du fremsende den skriftlige afgørelse, for sagens videre håndtering hos ejerskifteforsikringen.

Forhold 2

Ude foran huset har kloakfirmaet fundet en kloak, som er proppet af omkring hushjørnet, hvor køkkenet tidligere har været koblet på. Hvilket også ses på plantegning og i rapporten fra kloakfirmaet. Da kloak ikke er i brug og der dermed er tale om en inaktiv installation, udgør forholdet ikke en ulovlig installation, hvorfor ejerskifteforsikringen ikke kan tilbyde dækning, jf. betingelsernes pkt. 3.2.

Forhold 3

For så vidt angår tagvand som er koblet på spildevand. Spildevandsledningen er ført ud fra huset hvor regnvand/tagnedløb også er koblet på. Ulovlige forhold vedrørende vandafledningen, kan ikke betegnes som ulovlige stik- og kloakledninger i forsikringens forstand, og falder dermed uden for området af den udvidede dækning, jf. betingelsernes pkt. 16.6, der alene dækker ulovlige stik- og kloakledninger.

...

Fra: [klageren]

Sendt: 21. juli 2020

Til: [selskabet]

...

Muligvis kan I have overset beskrivelser, tegninger og foto i fremsendte tilbud fra [entreprenøren] i sammenhæng med besigtigelse af [besigtigelseskonsulenten]? Vi har jo selv måtte igangsætte tv-inspektion og opgravning, da I ikke godkendte at igangsætte dette. Opgravning og tv-inspektion, der har resulteret i fremsendt dokumentation, er foregået efter [besigtigelseskonsulentens] besigtigelse. Derfor vil jeg gerne sammenfatte situationen ...

A.

Tv-inspektionen har konstateret brud på kloakledning under gulv i kælderen (og ikke i hjørne, som du har anført). Der er dokumentation for brud, som vi henviser til. Kloakmester har anført, at det muligvis vil være muligt at udbedre dette udefra, da brud er ca 50-60 cm inden for sokkel - alternativ må kældergulv opbrydes. Dette brud påvirker bygningen og har potentiel nedbrydende karakter. Kloak skal være tæt og udsivning til bygning og omgivelser skal stoppes. Dette er ikke en lovlig installation. Intet i rapporter ved overtagelsen af ejendommen har dokumenteret denne skjulte fejl. Ejerskifteforsikringen forventes at dække omkostningerne til udbedringen.

B.

Tv-inspektion og opgravning har konstateret utæt brønd ved sokkel, hvorfra vand løber konstant ud i omgivelserne nu hvor denne er frigravet. Dette synes at være årsag til væsentlige vandindtrængning i vægge og gulv i vaskerum og teknikrum i kælder. Ydervægge i disse rum er placeret under muret, overdækket terrasse og får således intet vand fra oven. Alt vand - den opgravede jord var våd - stammer fra denne 'sammenbrudte' brønd med utætte samlinger. Fortsat udsivende vand herfra har potentiel nedbrydende effekt på bygningen. Dette er en skjult fejl, som først kunne konstateres ved frigravning og tv-inspektion. Ejerskifteforsikringen forventes at dække omkostninger til udbedring.

C.

Tv-inspektion har konstateret, at kloak (fra vaskerum og køkkenalrum i stueetagen) er tilsluttet regnvandsstreng fra tagnedløb. (Og ikke omvendt som du anfører nedenstående). Køkken afløb var oprindelig - jf. tegninger - ført den anden vej rundt om huset (anført som inaktiv streng). Formentlig i forbindelse med etablering af køkkenalrum af tidligere ejere - herunder opstilling af køkken-ø med vask og opvaskemaskine midt i rummet - er kloak afløb ført gennem gulv til kældergulv og sluttet til afløb etableret i vaskerum og teknikrum, der i samme forbindelse er etableret med vaskemaskine og teknisk installation. Disse afløb er samlet og ført ud igennem sokkel og tilsluttet regnvandsstreng på denne side af huset (modsat kloakstrengen på den anden side af huset, hvor den tidligere tilslutning ikke længere anvendes og ej heller er afproppet). Dette er en ulovlig installation. Kommunen har påbudt adskilt kloak og regnvandsstreng i området og må forventelig ved oplysning om situation påbyde lovliggørelse. Der skal således etableres separering i 2 streng og fremføring til opsamlende brønde ved afgang fra grunden til vejen for at sikre lovliggørelse. Ejerskifteforsikringen forventes at dække omkostninger til udbedring.

Formentlig er ovenstående sammenfatning kombineret med tidligere fremsendt dokumentation fra [entreprenøren] en tilstrækkelig situationsbeskrivelse. Vi har naturligvis forståelse for, at din sammenfatning er baseret på besigtigelse af [besigtigelseskonsulenten] inden tv-inspektion og frigravning - men vi havde en god fornemmelse af, at det tidligere fremsendte var tilstrækkeligt, da vi af [medarbejder] fik mail om, at yderligere besigtigelse ikke er nødvendig. Med nærværende har vi forsøgt at fjerne misforståelser fra din sammenfatning. Og fremsendte tilbud fra [entreprenøren] dækker udbedring af ovennævnte punkter A., B. og C- idet der dog tages visse forbehold for endnu ikke kendte problemer, da alt ikke er frigravet.

Vi imødeser, at ejerskifteforsikringen bekræfter dækningen af omkostninger til løsning af disse forhold og straks accepterer, at vi kan igangsætte udbedringen jf. fremsendt til bud fra [entreprenøren].

Skulle I fortsat være i tvivl om årsag og løsning imødeser vi snarlig syn og skøn - omkostningsdækket af ejerskifteforsikringen. Vi har som bekendt åbne opgravninger på grunden og fortsat vandindtrængning, og må imødesee snarlig løsning. Skulle ejerskifteforsikringen med nærværende supplerende sammenfatning ikke acceptere dækning og ej eller igangsætte syn og skøn inden for 10 dage, vil vi - på forsikringens vegne - iværksætte udbedringen, da problemerne må stoppes.

...

Fra: [Selskabet]

Sendt: 23. juli 2020

Til: [klageren]

...

Ad. A og B

For at kunne tage yderligere stilling til brud på kloakledning, bemærker jeg at du ikke har fremsendt din police fra husforsikringen. Da der er tale om brud på kloakledning, skal du afklare dette med din husforsikring i første omgang, da det kan være dækket derigennem. Ejerskifteforsikringen dækker ikke hvis der er dækning af anden forsikring, jf. betingelsernes pkt. 4.5. Dette er du tilføjede blevet oplyst om ved besigtigelsen.

Brud på kloakledning udgør ikke i sig selv en ulovlig installation, men der kan derimod være tale om en nedsat funktion i forhold til installationen. Hvis husforsikringen mod forventning ikke dækker forholdet, skal du fremsende den skriftlige afgørelse, for sagens videre håndtering hos ejerskifteforsikringen.

...

Ad. C

Ved kloakledninger forstås ledninger, der bortleder spildevand (gråt eller sort). Andre afløbsinstallationer, som fx brønde, faskiner, siveanlæg m.m., er ikke omfattet. Ved sti ledninger forstås ledninger, der forbinder huset til det offentlige net (fx vand, kloak m.m.) På afløbsinstallationen er stikledningen forbindelsen mellem sidste brønd/forgrening og den offentlige hovedledning. En regnvandsafledning betragtes ikke som en kloakledning i forsikringsmæssig forstand, og er dermed ikke omfattet af den udvidede dækning, jf. betingelsernes pkt. 16.6.

...

Fra: [klageren]

Sendt: 23. juli 2020

Til: [selskabet]

...

Der, hvor der vist foreligger en misforståelse omkring ulovlighed, er (som jeg beskrev i forrige mail):

Kloakafløb fra køkken-alrum og vaskerum og teknikum (der er etableret af forrige ejere) er ført til regnvandsstreg. Dette er ulovligt. Dette fremgår ikke af tilstandsrapporter eller andet i forbindelse med ejendomshandlen. Denne kloakinstallation skal lovliggøres ved at der etableres tilkobling til kloakafløbet på grunden. Ønskes klarhed fra kommunen om, at dette er ulovligt, vil kommunen formodentlig give påbud om lovliggørelse, da området er omfattet af adskillelse via 2 strenge.

Formodentlig er denne ulovlige tilslutning af kloak til regnvandsstreng sket ved ombygning og etablering af køkkenalrum, vaskerummet og teknikrum. Tidligere er kloak fra køkken - da køkken var placeret andet sted i huset - tilsluttet korrekt til den egentlige kloakstreng, der går den anden vej rundt om huset, og som nu er inaktiv - jf. TV inspektion.

Ejerskifteforsikringen dækker lovliggørelse af kloak inden for og uden for bygningen jf. udvidet dækning. Sagen synes således helt klar. At tilslutningen af denne nyere kloak til regnvand samtidig har betydet, at sammenkoblingen er sket på en måde, så kloaksamlingen er itu under gulvet må antages at hidrøre samme forhold (at ny installation i pvc er koblet til gammel cementinstallation). At denne fejl ved den ulovlige installation hidrører husforsikringen synes usandsynlig. Det er samme forhold.

...

Fra: [selskabet]

Sendt: 23. juli 2020

...

For en god ordens skyld sender jeg vores kloak konsulent ud for en besigtigelse af for holdet, vedrørende spilde – og regnvandsledningen. For så vidt angår brud på rør, skal det som anført i tidligere mails meldes til din husforsikring.

...

Fra: [klageren]

Sendt: 29. juli 2020

Til: [selskabet]

...

Efter besigtigelse tiltræder husforsikringen dækning af omkostninger jf. nedenstående mail i sagen ... Som det vil fremgå ved [besigtigelseskonsulentens] besigtigelse torsdag 30/7 kl. 8:00 udstår derfor, at ejerskifteforsikringen dækker den del der handler om lovliggørelse af de skjulte forhold. Som tidligere beskrevet omhandler dette primært, at der formodentlig i forbindelse med etablering af køkkenalrum og vaskerum under forrige ejere er etableret tilslutning til allerede eksisterende regnvandsstreng på vestsiden af huset (i stedet for tidligere kloakstreng på øst-siden af huset, da køkken var placeret andet sted i huset - hvilket så i øvrigt betyder, at denne streng er inaktiv og skal afproppes for at forhindre rotter).

Uændret forventes Dansk Boligforsikring via den tegnede udvidede ejerskifteforsikring at dække lovliggørelse af kloak fra køkken og vaskerum ved at tilslutning til regnvandsstreng afkobles og i stedet tilkobles til kloak.

Husforsikringens besigtigelse afdækkede endvidere ved fritlægning en skjult fejl på fugtspærre af TEFOND systemet, der bevirker fugt indtrængning, idet der ikke er monteret den normale kantliste til at forhindre fremløb af vand. Husforsikringen gjorde opmærksom på, at dette ikke hidrører husforsikringen men ejerskifteforsikringen, da dette er en skjult fejl. Dette bliver fremvist til [besigtigelseskonsulenten] ved besigtigelsen torsdag.

Med nedenstående har vi afdækket husforsikringens andel af problemerne.

Som tidligere fremhævet i sagen igangsættes udbedring, da vi ikke fortsat kan have opgravninger samt vandindtrængning. De yderligere forundersøgelser betyder, at omkostningerne hertil nu er på ca. 10.000 kr. I øvrigt svarende til 2 gange selvrisko hos Dansk Boligforsikring. Vi kan ikke fortsætte med at få gennemført forundersøgelser af autoriseret kloakmester, tv-inspektion og op-

gravninger, samt besigtigelser fra husforsikringen mv. der på lægger os omkostninger uden af problemerne løses. Som nævnt må vi nu igangsætte udbedring, da sagen er klarlagt.

For en god ordens skyld gentages, at hvis Dansk Boligforsikring efter besigtigelse torsdag ikke tiltræder sin andel til dækning via ejerskifteforsikringen, gennemføres udbedringen nu til senere dækning af Dansk Boligforsikring. Udbedringen vil således ikke afvente processens gang igennem klagesystemet osv., som må forventes at tage måneder. Den potentielle nedbrydning af bygningen må stoppes nu - uanset en mulig disput om dækning af omkostninger.

...

Fra: [klageren]

Sendt: 30. juli 2020

Til: [selskabets besigtigelseskonsulent]

Emne: Streng kloakvand versus overflade/regnvand

For lige at opsummere vedr. formål med strenge omkring huset: en strengs formål afgør dens kategori – altså definition. Og formål kommer fra, hvorfor den er etableret - altså dens tilløb. Ikke dens fra-løb til samlebrønd.

Vest for huset (indkørsel) er denne etableret ved husets opførelse i 1939 for at bortlede vand fra tagflade og overflade. Den har tilløb fra tagflade, fra overflade ved trappe til kælder og fra terrasse. Denne er således en overflade/regnvandsstreng. Der er oprindelig intet kloakafløb fra huset på denne vest-side. Grunden til at den i den anden ende af grunden har fra-løb til kloaksamlebrønd må være, at denne streng er oprindelig (hvilket cementrør også viser) og der oprindelig kun var en samlebrønd for fra-løb fra brønden. Således er der ikke sket en separation - altså tilslutning af denne streng til regnvandssamlebrønd, da 2 strenge og samlebrønd for regnvand for huset er etableret på et langt senere tidspunkt. Altså er der ikke sket en lovliggørelse til rette samlebrønd for regnvand, da separation blev etableret og ny regnvandssamlebrønd blev etableret.

Øst for huset (havesiden) er der 2 strenge - en til kloak, som kommer fra husets 2 badeværelser og som uændret er placeret, hvor de også var oprindeligt ved bygningens opførelse. Samme kloak-streng har tilløb fra den oprindelige placering af køkken via tilløb bagom huset. Den streng, der nu er inaktiv). Ville strengen vest for huset have været en kloak-streng, ville man have tilsluttet det oprindelige køkken hertil, da man så ville kunne undgå at føre en kloakstreng bagom huset og ned langs husets øst-side. Men al kloak er samlet øst om huset, og også dette viser, at strengen vest om huset er etableret til at samle regn- og overfladevand.

Da der så for 10-12 år siden er etableret nyt køkkenalrum i stueetage og nyt vaske installation i kælder, har man trukket kloak-afløb herfra ud igennem kældergulv til den streng, som man kunne finde under indkørslen. Og denne strengs formål - etableret oprindeligt i cement - er som nævnt overflade- og regnvand. Derfor er kloak fra vaskerum og køkkenalrum ulovligt koblet på regnvandsstrengen.

Igen - en strengs betydning og kategori afhænger af, hvorfor den er etableret - af dens formål, altså af hvorfra der er tilløb. Den afhænger ikke af, til hvilken samlebrønd, der er afløb.

Tilsyneladende er der fokus på ovennævnte forhold, hvorfor jeg hermed redegør for logik og sandsynlige sammenhæng. Under alle omstændigheder er installationen vest for huset (indkørsel) ulovlig, da der ikke er 2 strenge, som er dikteret af kommunen i området. Dette er så ledes såvel

en skjult fejl som en ulovlig installation, der ikke er fremgået af rapporter eller andet i forbindelse med køb af ejendommen, og som ejerskifteforsikringen derfor skal dække udbedring af.

...

Fra: [selskabet]

Sendt: 5. august 2020

Til: [klageren]

...

[Besigtigelseskonsulenten] har genbesigtiget din ejendom, og jeg skal herved vende tilbage herom.

Vedr. forhold 3

Der ses et 2 strengs afløbssystem, Fra vestsiden af huset er der betonrør hen over græsplæne og er tilkoblet stikledning mellem hus og skelbrønd. Indenfor ses køkkenafløb, der kommer ned gennem loftet og er tilkoblet spildevandsledning sammen med gulvafløb i vaskerum. Udenfor er afløbet ved nedgang til kælder også koblet på spildevandsledning. Tagbrønden på SV hjørne er også tilkoblet spildevandsledning.

Konsulenten kan konstatere, at der er tilkoblet regnvand til en spildevandsledning.

En regnvandsafledning betragtes ikke som en kloakledning i forsikringsmæssig forstand, og er dermed ikke omfattet af den udvidede dækning, jf. betingelsernes pkt. 16.6.

Der er intet til hinder for at husforsikringen ved udbedring, kan frakoble regnvandsledningen.

Ved genbesigtigelsen kunne der ikke konstateres andet end ved første besigtigelse, hvorved der ikke er tilføjet nye oplysninger til sagen, så jeg kan ændre afgørelsen i mail af d. 21 juli 2020. Med hensyn til omkostningerne til forundersøgelser, kan jeg ikke imødekomme dækning heraf. Det skyldes at der uden forudgående aftale med ejerskifteforsikringen, er valgt at få lavet undersøgelserne.

Vedr. nyt forhold anmeldt på mail

Ved gennemgang indvendigt gennemgang ses små skjolder på væggene over gulv. Udenfor ses at der er sat en grundmursplade på udvendig side af soklen, der ikke er afsluttet med en liste.

Konsulenten vurderer at årsagen til at fugt i væggen kan tilskrives opstigende grundfugt. Der er ikke kommet mere fugt i konstruktionen, som følge af grundmurspladen ikke er afsluttet med en liste. Det må kunne forventes, at der vil kunne opstå fugt problemer i sokkel fra 1939. Det er derfor ikke usædvanligt at opleve fugt i ejendomme fra denne alder, især i perioder med meget nedbør, hvor jordbund ikke kan nå at optage alt vandet, og som følge af at ejendommen ligger i et vandbelastet område. Sokkel er fra 1939 og har altid været fugtbelastet og vurderes at have fungeret efter hensigten siden opførelsen. Det har ingen konstruktiv betydning med fugt i kælderen, da kælderen er lavet, så det kan holde til lidt fugt. Kælderen er i øvrigt ikke godkendt til beboelse.

Kælderen er ikke oprindeligt fugtsikret, selvom der er grundmursplade, vil der stadig kunne komme grundfugt op i gulv og vægkonstruktionerne. Der foreligger ingen oplysninger omkring den grundmursplade der er lavet, at kælderen herefter er fugtfri. Dertil kan tilføjes, at der ingen krav var til fugtsikring på tidspunktet hvor ejendommen er opført i 1939.

Det er anført af sælger i sælgers oplysninger i tilstandsrapporten på s. 14, at der er fugt i ydermur i bryggers. Der er således blevet gjort opmærksom på, inden overtagelse af ejendommen, at der var fugt i væg i bryggers.

Forhold der er nævnt i tilstandsrapporten er undtaget dækning af ejerskifteforsikringen. Dette skyldes at den potentielle køber er gjort særlig opmærksom på forholdet, og har haft mulighed for at tage forholdet i betragtning, inden gennemførelse af købsaftalen, jf. betingelsernes pkt. 4.1.

...

Fra: [klageren]

Sendt: 8. august 2020

Til: [selskabet]

...

Strengen vest for huset er regnvand. Hertil er der i nyere tid under forrige ejere ved ombygning og etablering af køkken-all rum og vaskerum - sket til kobling af kloakvand til denne regnvandsstreng. Dette er ulovligt og en skjult fejl, som ejerskifteforsikringen skal dække omkostning til lovliggørelse af.

...

Vi kan ikke acceptere, at der ikke fremlægges dokumentation og at der baseres vurderinger på ukorrekte forhold i strid med de faktiske forhold. Derfor igangsættes udbedring nu. Og vi forventer uændret, at ejerskifteforsikringen dækker omkostningerne hertil.

...

Fra: [selskabets klageafdeling]

Sendt: 14. december 2020

Til: [klageren]

...

Jeg har gennemgået din sag med vores besigtigelseskonsulenter, men de er ikke helt sikre på, hvilket arbejde, det er du søger dækning for (Jf. de fremsendte fakturaer).

Det ser ud til, at du har valgt at få genetableret den gamle kloakledning øst om huset, men det er ikke et arbejde, som vores besigtigelseskonsulenter har ment skulle være nødvendigt af hensyn til en lovliggørelse. Deres udbedringsanvisning har i stedet været, at frakoble regnvandet fra den oprindelige spildevandsledning vest om huset.

Jeg kan heller ikke se, at kloakmesteren nogen steder oplyser, at det skulle være nødvendigt at genetablere ledningen øst om huset.

For at få et overblik over sagen, har jeg brug for, at du fremsender kloakmesteren reviderede kloakplan, som jeg formoder, er sendt til kommunen. Desuden har jeg brug for, at modtage kopi af alle entreprenørens fakturaer, dvs. inkl. dem, der er betalt af husforsikringen og dem I selv har betalt.

...

Fra: [klageren]

Sendt: 14. december 2020

Til: [selskabets klageafdeling]

...

Jeg synes, at det burde være klart, hvad skaden til dækning af ejerskifteforsikringen omfatter - jf. nedenstående mail og tidligere korrespondance:

1. Ulovlig tilslutning af kloakafløb fra køkkenalrum og vaskerum ved disses etablering under forrige ejer til tagbrønd. Udbedringen er foregået ved at etablere kloakstreng fra disses udløb gennem

husets sokkel til skelbrønd. Herved er lovliggjort installation jf. kommunens anvisninger om 2 strenge i området – helt ligesom på den anden side af ejendommen. **FAKTURA 301975**

2. Skjult fejl med tilmuret kloak under tidligere ejer så denne ikke fungerer og i stedet med konsekvens at spildevand giver indtrængende vand og fugt i høj kælder, primært over niveau, og skader på vægge. Udbedringen er gennemført ved åbning af tilmuret kloak og genetablering af afløb; op-tørring og maling af vægge pågår: **FAKTURA 301977**

Husforsikringen har dækket

3. Tagbrønd og kloak under gulv - itu. **FAKTURA 1976**

4. Op maling af vægge efter fugtskade - arbejdet afventer tørring af vægge - tilbud fra [malerfirma] af 15.11.2020 vedhæftet

Vi har selv forbedret ejendommen

5. Etablering af omfangsdræn og isolering af sokkel - **FAKTURA 301974**

6. Fjernelse af beplantning rundt huset og genetablering af haveanlæg - **egen arbejdskraft, bortkørsel, stensætning, græssåning mv.**

...

Fra: [selskabets klageafdeling]

Sendt: 14. januar 2021

Til: [klageren]

...

Vores besigtigelseskonsulent har kontaktet entreprenøren for at få oplyst, hvilke arbejder der er udført, og hvorfor det skulle være nødvendigt at etablere en ny spildevandsledning (genetablere afløb), fremfor at benytte den eksisterende installation.

Entreprenøren ønskede dog ikke at svare på spørgsmål til det udførte arbejde, så jeg har ikke af den vej kunnet få bekræftet, at du skulle have krav på den dækning, du gør krav på. Besigtigelseskonsulenten mener forsat, at kloakledningen kunne have været lovliggjort ved en frakobling af regnvandsledningen.

Jeg vil være indstillet på at udbetale erstatning iht. den faktura den angiver at vedrøre 'Lovliggørelse etablering af tostrengt kloaksystem', men jeg har intet grundlag for at dække din udgift til at få åbnet en tilmuret kloak og genetableret et sløjfet afløb.

...

Fra: [klageren]

Sendt: 15. januar 2021

Til: [selskabets klageafdeling]

Indledningsvist må jeg tillade mig at have en vis forståelse for at entreprenøren ikke længere ønsker at anvende tid på denne sag. Både i forhold til ejerskifteforsikringen og i forhold til husforsikringen har entreprenøren anvendt megen tid med samtaler, besøg og dokumentation ... Få måneder efter overtagelsen i november 2019 begynder fugtindtrængningen at vise sig på vægge og gulv. Fotos i kommende mails viser dette. Jeg har ingen dokumenterbar forklaring på, hvorfor vægge der ved indflytning var tørre, rene og pænt malede ved overtagelsen så 'pludselig' efter kort tid viser fugt og påbegyndt skimmel - vel at mærke i opvarmede rum - eller hvorfor dette ikke fremgår af tilstandsrapport ... Efter TV inspektion og opgravning afklarer entreprenøren, at årsagen er, at der er en tilmuret kloak, der gør at vand ophobes og trænger ind i vægge og gulv. Jeg henviser her igen til fotos ... Skaden måtte udbedres rimelig hurtigt (jf. mails med sagsbehandleren), da forsat indtrængning af fugt og opgravninger i ned til 2 meters dybde langs sokkel i månedsvis ville give

Ankenævnet for Forsikring

29.

96596

risiko for nedstyrtning og yderligere skader. Udbedringen er nu gennemført jf. FAKTURA 301977. Udtørring og opmaling er gennemført.

...

Fra: [selskabet]

Sendt: 11. februar 2021

Til: [klageren]

...

Jeg har bedt [besigtigelseskonsulenten] se på dine bemærkninger, men desværre er det stadig temmelig uklart, hvad det præcist er faktura 301977 dækker over.

I forhold til din forklaring på entreprenørens ulyst til at tale med [besigtigelseskonsulenten], bemærker jeg, at [besigtigelseskonsulenten] selv er uddannet kloakmester og netop havde brug for en faglig drøftelse med entreprenøren.

[Besigtigelseskonsulenten] har set på billederne (som desværre er lige små nok), og han oplyser, at den tilmurede kloak der omtales, mest sandsynligt har været en del af regnvandsafledningen. Da huset ligger lavt i forhold til ..., må det forventes at der kan være høj grundvandsstand, og det er meget tænkeligt, at tilmuringen kan betyde, at grundvandet ikke længere bortledes lige så effektivt. Dette kan godt være en del af forklaringen på den fugt der anmeldes, men rørbruddet har helt sikkert også haft betydning.

Fugt i kælder som følge af grundvand der ikke ledes væk, er ikke noget som dækkes af ejerskifteforsikringen. Som du beskriver arbejdet må jeg forstå, at udgiften dækker over udvendige arbejder med dræn og regnvandsledninger, med henblik på at sikre bortledning af grundvand fra kælderydervurene.

Med udgangspunkt i vores besigtigelser, og det materiale vi i øvrigt har modtaget, kan jeg fortsat ikke se, at der kan være grund lag for dækning udover de kr. 18.337.50, og det er min opfattelse, at sagen bør kunne afsluttes på dette grundlag.

...

Fra: [klageren]

Sendt: 15. februar 2021

Til: [selskabets klageafdeling]

...

[Entreprenørens] professionelle vurdering er dog ganske klar, som det fremgår af e-mail den 4/9-2020 (tidligere fremsendt) - herfra indkopieret konklusionen: 'På baggrund af din henvende/se vedrørende fugt i kælder, har vi undersøgt sagen og nået til følgende konklusion. Vi mener at hovedårsagen til at du har meget fugt i kældervæggene er, at tidligere ejere ifm. Ombygning eller lignende er kommet til at afproppe et indløb i eksisterende gulvafløb med beton.'

...

1. Arbejdet med dræn og isolering af sokkel er sagen uvedkommende (faktura nr. 301974, som du også allerede har fået tilsendt). Dette arbejde har vi selv dækket. Og skaden efter den skjulte fejl med tilmuret kloak og dækningen heraf vedrører ikke - som du antyder i din mail - dette arbejde. Vi har valgt at få arbejdet med dræn og isolering gennemført af samme entreprenør, ligesom vi efterfølgende har gennemført andre forbedringer på ejendommen (eks. vis. udskiftning af radiatorer af autoriseret VVS firma). Vi har klart holdt dette adskilt, hvorfor [entreprenøren] også har faktureret dette adskilt.

2. Udtørring og op-maling efter skaden indvendig skal dækkes af ejerskifteforsikringen. Vi har selv forestået dette arbejde, hvorfor der ikke findes en faktura - men et indhentet tilbud fra malerfirma.

...

3. Arbejdet med utæt tagbrønd er dækket af husforsikringen (faktura nr. 301976, som du allerede har fået tilsendt) og gennemført af samme [entreprenøren]. Så det er ikke korrekt, når du henviser til, at den anmeldte og pt udestående skade omhandler regnvandsafledning. Husforsikringen har anerkendt sin dækning her. Problemstilling med overfladevand og tagfladevand løses her og har intet med nærværende skade med skjult fejl med tilmuret kloak at gøre.

...

Det er vigtigt ikke at blande ovennævnte forhold ind i nærværende sag om skjult fejl med tilmuret kloak. Den skjulte fejl med tilmuret kloak skal ejerskifteforsikringen dække. Ejerskifteforsikring med udvidet dækning, som vi har tegnet på ejendommen, omfatter såvel kloak forhold på og inden for bygningen som uden for bygningen. Så det er klart at skade fra vand i vægge og gulv (jeg henviser her til fotos) der skyldes en tilmuret kloak er dækket af ejerskifteforsikringen ... en skjult fejl på kloak er dækket af ejerskifteforsikringen. Det var et omfattende gravearbejde at finde frem til denne årsag, hvorfor der er pågået en del undersøgelser/ tv-inspektion og maskin- og arbejdstimer. Faktura 301977 omhandler dette og nærværende sag vedr. skadedækning fra ejerskifteforsikringen. Beløbet er på 96.825,20 kr.

...

Fra: [selskabets klageafdeling]

Sendt: 3. marts 2021

Til: [klageren]

...

[Besigtigelseskonsulenten] har gennemgået din e-mail, og han fastholder at de ledninger der er tale om ikke er kloakledninger i ejerskifteforsikringens forstand, jf. forsikringsbetinge sernes pkt. 16.6. Der er ikke tale om en opstuvning af gråt eller sort spildevand. Der er tale om ledninger, som bortleder regnvand og grundvand.

Du oplyser, at forklaringen på fakturabeløbet skulle være at det var et omfattende gravearbejde at finde frem til den skjulte fejl på kloakken. Når jeg sammenholder dette med de fremsendte billeder, hæfter jeg mig ved billederne NS31-11 og NS31-2. Billederne viser vand blankt vand ca. 60 cm under terræn og billede NS31-2 viser et gammel cementrør der er skåret op, og som syntes at have været tilstoppet pga. rødder. Her er næppe tale om en følge af, at en kloak skulle være tilmuret.

Vores dækning vedrørende udvendige kloakledninger er begrænset til ledninger der bort leder gråt eller sort spildevand, og det er en betingelse, at ledninger er udført ulovligt. Her er der ifølge [besigtigelseskonsulenten] tale om gamle regnvandsledninger eller drænledninger som i øvrigt ikke kan antages at være udført ulovligt.

Så vidt jeg kan se viser billederne arbejde med drænledning på husets nordside (NS31-6), og et gammelt betonrør på husets nordvest hjørne, dvs. umiddelbart ikke i nærheden af det sted, hvor du oprindeligt har anmeldt fugt i bunden af kælderydermuren (vaskekælder).

I øvrigt bemærker jeg, at de billeder der viser de indvendige vægge, ikke viser forhold, som kan siges at være usædvanlige for en kælder fra 1939. Det kan ikke forventes, at de gamle kælderydervægge er effektivt fugt isolerede, og derfor må det accepteres, at der i perioder forekommer opstigende grundfugt i en sådan kælder."

Af selskabets besigtigelsesrapport af 26/5 2020 fremgår bl.a.:

"ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:

1. Vand kan ikke løbe bort pga. kloak rørbrud.
2. I jord er kloak proppet af hen til gammelt køkken afløb, omkring hjørne af huset.

BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:

På plan kan der ses hvor det afblændet kloak er og hvor der skulle være rørbrud.

... (foto side 130)

Konstruktion/opbygning:

1. Der er spildevandsledning som er ført ud fra huset hvor regnvand tagedløb også er koblet på og der er sten i kloakken og derved brud efter kloak mandens vurdering, da han har haft kamera i for at finde frem til fejlen, der var ingen vand på gulvet, da jeg var og besigtige. Der ligger rapport fra kloak.
2. Ude foran huset har kloakfirma fundet kloak som er proppet af omkring hushjørne, som var hvor køkken var koblet på engang.

Beskrivelse:

1. På (billede 1,2,3) ses overdækket hvor der menes at være et rørbrud under belægning ved halvmur. På (billede 7,8) ses indgang til kælder hvor der er afløb ved indgangen og indenfor døren til højre ses bryggers i kælder med gulvafløb på (billede 9,10,14,15) og på (billede 11,12) ses vaskemaskine til venstre og rør fra gulv op på væggen til udendørshane, hvor der var vand på gulvet som er det hjørne hvor kloakmand mener der er brud på kloakken ved mur. På (billede 13) ses gulvafløb i bryggers med vandlås og sidestuds fra vask og vaskemaskine. På (billede 16,17,18,19) ses rum ved siden af bryggers med teknik og gulvafløb under. På (billede 20) ses pletter på væggen ud mod vejen. På (billede 21) ses toilet ved modsatte side end indgangen til kælder hvor kloak kommer fra stue plan og løber ud mod brønd ved hus som ses på (billede 4,5,6) ved hjørnet af huset.
2. På (billede 4) ses hushjørne hvor kloak til køkken skulle være proppet af og det ses også på plantegning samt i rapport fra kloak firma.

Konklusion:

1. Der er brud på kloak, pga. der ses sten i kloakrør og det er henvist til husforsikring.
2. Kloak er proppet af i jord foran huset og derved ikke i brug.

Alderen på det skadede:

- 1,2. Mere end 40 år.

Er der manglende/væsentlig nedsat funktion af vvs-installationen?:

1. Ja, Der er brud på kloak og tilstopper og kan derved ikke løbe væk.
2. Nej, det er proppet af.

Er vvs-installationen ulovlig/sædvanlig på udførelses- og opførelsestidspunktet?:

1. Der er brud og kloak kan ikke få kamera længere frem men tagvand skulle gå på spildevand og det må man ikke.
2. Nej det er proppet af.

Er der følgeskader?:

1. Der har været vand på gulv ved hjørne og pletter på væg som muligvis kan komme fra rørbrud på kloak.
2. Der er ingen følgeskader.

Er brugbarhedsværdien væsentlig nedsat?:

1. Det kan ikke bruges optimalt, da der er brud og vand ikke kan komme ordentlig væk. Henvist til hus.

2. Nej, det er proppet af.

Omhandler forholdet ulovlige kloak- eller stikledninger udenfor bygningen?:

1. Ja, både brud og tagvand menes også være koblet på spildevand.

2. Ja, men det er proppet af.

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

1,2. Anmeldte forhold har været til stede ved overtagelsen.

...

UDBEDRING

Beskrivelse af udbedring af det skadede og evt. følgeskader:

1. Jeg har henvist sagen til husforsikring da der er brud på kloakken og når de har set på det må de komme med deres vurdering og sende til os for at se hvad de går ind i. kloak mener at tagvand er koblet på spildevand men da det er regnvand går vi ikke ind i det.

2. Ikke noget, men hvis det skal tættere på gren som er i brug kan det proppes af tættere på når der opgraves alligevel pga. rødder i regnvand foran hus.

Hvad er omkostningerne til det skadede og evt. følgeskader:

1. Vurderes ikke skulle besvares.

2. Under bagatelgrænsen hvis det skal tættere på men ikke et krav. Afvisning."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 30/7 2020 fremgår bl.a.:

"ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:

Forkert sammenkoblet kloak.

BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:

Litra A: Regnvand er koblet på Spilde vand, på vestsiden, Indkørsel.

Konstruktion/opbygning:

Der ses et 2 strengs afløbssystem (Separat system). Det er betonrør, der løber fra vestsiden af huset hen over græsplæne og er tilkoblet stikledning, mellem hus og skelbrønd.

Beskrivelse:

Inde:

Køkken kommer ned gennem loftet, fra køkken og er tilkoblet spildevands ledning sammen med gulvafløb i vaskerum. Foto 26 + 31

Ude:

Afløb fra nedgang til kælder, er også tilkoblet spildevands ledning. Tagbrønd på SV hjørne, er også tilkoblet spildevandsledning. Foto 7, 8 og 18

Konklusion:

Der er tilkoblet regnvand til en spildevands ledning. Det er ikke frakoblet ved separering i 1979. Byggesag ...

Alderen på det skadede:

1979- Byggesag ...

Er der manglende/væsentlig nedsat funktion af vvs-installationen?:

Ankenævnet for Forsikring

33.

96596

Nej, Det virker fint

Er vvs-installationen ulovlig/sædvanlig på udførelses- og opførelsestidspunktet?:

Ved separeringen i 1979, skulle det være delt op.

DS 432. 1974

Separatsystem: Afløbsinstallationer, der afleder spildevand gennem et og regnvand samt eventuelt drænvand et andet ledningssystem.

Spildevand: Vand som er biologisk, kemisk, fysisk eller termisk forurennet, og som ikke kan henregnes til en af kategorierne regnvand eller drænvand.

Overfladevand: Fællesbetegnelsen for regnvand og andet mindre forurennet afløbsvand, som tilføres fra ydre terræn- og bygningsflader. I normen skelnes ikke mellem overflade og regnvand, men begge dele betegnes regnvand.

Er der følgeskader?:

Ingen

Er brugbarhedsværdien væsentlig nedsat?:

Ikke relevant

Omhandler forholdet ulovlige kloak- eller stikledninger udenfor bygningen?:

Ja. Det er uden for bygning. Der er koblet regnvand på en spildevands ledning. Det skal være separeret.

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

Ja det har været sådan siden huset er bygget i 1939. Skulle være ændret i 1979.

...

Udbedring:

Beskrivelse af udbedring af det skadede og evt. følgeskader:

Frakobling af regnvands/tag brønd. Kan ske ved udbedring fra husforsikringens side.

Afløb i nedgang til kælder, kan se ved udbedring af skade på afløb fra kælder, fra husforsikringen side.

Hvad er omkostningerne til det skadede og evt. følgeskader:

0 kr (under 4000 kr.)

Alle priser skal angives som, +Moms."

Af faktura 301975 fremgår bl.a.:

"**Vedrørende** Lovliggørelse etablering af tostrengt kloaksystem
Arbejdsløn udgør kr. 8.712,50 inkl. moms

...

Ankenævnet for Forsikring

34.

96596

12,00 T Arbejdstimer	410,00	4.920,00
5,00 T Minigraver 1,5 t m. fører	550,00	2.750,00
1,00 STK Materialeforbrug	7.000,00	7.000,00
	Netto	14.670,00
	Moms 25,00 % af 14.670,00	3.667,50
	Total	18.337,50"

Af faktura 301977 fremgår bl.a.:

"**Vedrørende** Åbnet tilmuret kloak og genetableret afløb
Arbejds løn udgør kr. 70.975,00 inkl. moms

12,50 T Kloakmester	500,00	6.250,00
82,00 T Arbejdstimer	410,00	33.620,00
4,00 T Lærlingetimer	300,00	1.200,00
3,00 T Kloak spuler	600,00	1.800,00
3,00 T Kloak TV	800,00	2.400,00
2,00 T Lastbil m. hejsselad	575,00	1.150,00
6,50 T Lastbil m. hejsselad og kran/grab	750,00	4.875,00
22,50 T Minigraver 1,5 t m. fører	550,00	12.375,00
1,00 LÆS Afgift jord	170,00	170,00
8,00 TON Budsikring	46,80	374,40
1,00 STK Diverse materialer/materiel	13.245,76	13.245,76
	Netto	77.460,16
	Moms 25,00 % af 77.460,16	19.365,04
	Total	96.825,20"

Af tilbud fra malerfirma fremgår bl.a.:

"Hermed fremsendes tilbud på malerarbejde ifølge besigtigelse og behagelig gennemgang.
Malerarbejde på fugtskadede vægge i kældere.

Lokale: Entré.

Emne: Vægge.

Behandling: Afdækning, pletning med stopprimer og 1 gang vægmaling i eksisterende farve og glans.

M2 væg beregnet: 18 m2. pris: 2704,00 Kr.

Lokale: Bryggers.

Emne: Vægge.

Behandling: Afdækning, pletning med stopprimer og 1 gang vægmaling i eksisterende farve og glans.

M2 væg beregnet: 14,3 m2. pris: 2148,00 Kr.

Lokale: Værksted. (Ydervæg).

Emne: Væg.

Behandling: Afdækning, pletning med stopprimer og 1 gang vægmaling i eksisterende farve og glans.

M2 væg beregnet: 4,4 m2. pris: 661,00 Kr.

Lokale: Kontor.

Emne: Vægge.

Behandling: Afdækning, pletning med stopprimer og 1 gang vægmaling i eksisterende farve og glans.

M2 væg beregnet: 30,8 m2. pris: 4627,00 Kr.

Lokale: Viktualierum.

Emne: Vægge.

Behandling: Afdækning, pletning med stopprimer og 2 gange vægmaling i eksisterende farve og glans.

Der skal forud for malerarbejdet udføres pudsreparation af anden entreprenør.

Her er der tale om et specielt rum.

M2 væg beregnet: 15,4 m2. pris: 6160,00 Kr.

Pris for arbejds løn er 12551,00 Kr.

Pris for materialer er 3749,00 Kr."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"2. Forsikringens dækningsomfang

2.1

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

...

2.2

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

...

16. Udvidet dækning

...

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".

Nævnet har fået forelagt de fotos, som klageren har fremlagt.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1939. Klageren overtog ejendommen den 16/10 2019. I forbindelse med fugtindtrængning i kælder og problemer med vand på gulvet i kældervaskerummet igangsatte klageren i samarbejde med husforsikringen omfattende undersøgelser af kloak- og afvandingsforholdene på sin ejendom. Undersøgelserne afdækkede blandt andet, at afledningen fra en afløbsbrønd ved ejendommens kældertrappe var tilkoblet samme ledning, som afledte spildevand fra køkken og gulvafløb i kælderen. Den 8/7 2020 anmeldte klageren, at en kloakstreng var tilsluttet en regnvandsstreng og dermed ulovlig. Selskabet har udbetalt kr. 13.337,50 til dækning af faktura 301975 vedrørende "lovliggørelse etablering af tostrengt kloaksystem". Klageren har oplyst, at han har adskilt kloak- og regnvand i 2 strenge ved at etablere en ny separat regnvandsstreng fra tagnedløb på vestsiden af huset og frem til skelbrønd for regnvand og udbedret den eksisterende spildevandsstreng, der bortleder gråt spildevand fra køkken og vaskerum, for skjulte fejl i form af tilmuring, utætheder og sammenstyrtning ved samleloak fra 3 afløb under kældergulv. Han er også udtørret og malet kælderen. Husforsikringen har blandt andet dækket TV-inspektion og utætheder på skjulte rør i gulv og i stikledninger uden for ejendommen. Derudover har klageren for egen regning etableret fornyet omfangsdræn og sokkelisolering øst og syd om sin bolig. Klageren ønsker, at selskabet skal dække omkostningerne på kr. 96.825,20 til at udbedre problemerne med den tilmurede spildevandskloak, jf. faktura 301977, 20.375 kr. for at dække omkostninger til maling af vægge, samt 20.000 kr. til eventuel professionel juridisk bistand.

Klageren har blandt andet anført, at der er tale om en tilmuret kloak på en kloakstreng. Den tilmurede kloak medfører ophobet spildevand, hvilket ifølge entreprenøren er hovedårsagen til fugtindtrængning i gulve og vægge. Klageren har anført, at den tilmurede kloak er en skjult fejl, idet den forårsager fugt i kælderen og ikke fremgår af tilstandsrapporten. Klageren har videre anført, at selskabet – idet det dækkede faktura 301975 – selv har betalt for etablering af to strenge og dermed anerkendt, at det var et ulovligt forhold, at der manglede en 2. streng til at bortlede overfladevand. Dermed har selskabet også anerkendt, at den eksisterende streng er

en spildevandsstreng, og derfor må den tilmurede kloak i spildevandsstrengen også være omfattet af ejerskifteforsikringens dækning. Klageren har videre anført, at ejendommen er i god stand, og at der er tale om en høj kælder, som er godkendt til beboelse. Klageren har i øvrigt udtrykt utilfredshed med selskabets samarbejdsvillighed og sagsbehandling.

Selskabet har afvist at betale faktura 301977 vedrørende "Åbnet tilmuret kloak og genetableret afløb" på kr. 96.825,20. Selskabet har blandt andet anført, at klageren ikke har bevist, at fakturaen vedrører et dækningsberettigende forhold. Selskabet har videre anført, at den tilmurede kloak i afløbsbrønden ved kældertrappen er en tilmuret tilgang fra en sløjfet tagbrønd på ejendommens nordvestlige hjørne. Afledningen fra afløbsbrønden ved kældertrappen og hen til det sted, hvor spildevandsafledningen fra kælder og køkken er tilkoblet, har alene til formål at aflede regnvand. Den tilmurede kloak er derfor ikke omfattet af ejerskifteforsikringens pkt. 16.6, idet brønde eller installationer beregnet for afledning af overfladevand ikke er dækket af ejerskifteforsikringen. Selskabet har videre anført, at klageren i relation til faktura 301977 ikke har redegjort for "hvad ulovligheden ved installationen i forbindelse med afløbsbrønd ved kældertrappe består i uafhængigt af de nye og omfattende kloak- og dræninstallationer, som klager nu har fået udført". Selskabet har også anført, at klageren ikke har påvist fugtforhold ved husets kældervægge, som på overtagelsestidspunktet den 16/10 2019 udgjorde en nævneværdig nedsettelse af bygningens værdi eller brugbarhed i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Over for nævnet har selskabet uddybende bl.a. anført, "Klagen antages at vedrøre afløbsbrønd lokaliseret udenfor bygningen ved nedgang til kældertrappe (jf. bilag F samt fotodokumentation fremlagt af klager), idet der i øvrigt ikke er anmeldt eller påvist andre tilmurede kloakinstallationer. Husets blev oprindeligt udført med en afløbsbrønd ved kældertrappen (lokaliseret efter tagbrønd ved NV-vendt hushjørne og før gulvafløb i vaskerum og brændselsrum samt fedtbrønd ved SV-vendt hushjørne), som ved fælles afledning (betonrør) er tilsluttet stikledning til/fra det offentlige kloaksystem, da der ikke dengang var krav om adskillelse af regn-/drænvand og spildevand. Byggesag fra 1938 samt uddrag fra samme med kloakplan fremlæg-

ges som **bilag H** og **bilag I**. I henhold til projekteret separation af regn- og spildevand i 1979 (ligeledes udført af [kloakmesteren]) adskilles afledningen af afløbsbrønd ved kældertrappen og tagbrønd ved SV-vendt hushjørne – idet tagbrønd ved NV-vendt hjørne sløjfes – fra afledningen af gulvafløb i kælder med særskilt ledning jf. kloaktegning fra 1979 fremlagt af klager. Det kan ved DBF's besigtigelse den 30. juli 2020 konstateres, at afledningen fra afløbsbrønd ved kældertrappen er tilkoblet samme ledning, som afleder spildevand fra køkken og gulvafløb i kælder, og dermed ulovlig. DBF har dækket lovliggørelse heraf ved etablering af tostrengt kloaksystem jf. faktura 301975 fra [kloakmesteren] fremlagt af klager. Afløbsbrønden ved kældertrappen og afledningen heraf frem til tilkoblingen af spildevandsafledningen fra kælder/køkken er udført udenfor bygningen og har alene til formål at aflede regnvand. Installationen er – som brønd og ved ledningens funktion – derfor ikke omfattet af ejerskifteforsikringens pkt. 16.6. Ejendommens beliggenhed er lavtliggende med lav grundvandsdybde, hvorfor højt/stigende grundvand kan udgøre et problem. Ejendommens grundvandsinfo hentet fra DinGeo.dk fremlægges som **bilag J**. Tilgangen i afløbsbrønden ved kældertrappen – fra tagbrønden ved NV-vendt hjørne – er formentlig blevet tilmuret i forbindelse med sløjfningen af tagbrønden. At [kloakmesteren] har boret hul i brønden for at mindske grundvandstrykket på kældervæggene (jf. mail af den 16. juli fra [kloakmesteren], bilag C) – har således blot afhjulpet grundvandstrykket i et begrænset område og ligesom klagers husforsikring (bilag C, mail af den 27. juli 2020), er det DBF's opfattelse, at en utæthed ved afløbsbrønden ved kældertrappen ikke har den store betydning i forhold til opfugtning af kældervæggene, da de registrerede fugtforhold ved disse i øvrigt ikke afviger fra, hvad man må forvente af kældervægge fra 1939 til trods for den høje grundvandsstand".

Af selskabets besigtigelsesnotat af 30/7 2020 fremgår det, at "Inde: Køkken kommer ned gennem loftet, fra køkken og er tilkoblet spildevands ledning sammen med gulvafløb i vaskerum ... Ude: Afløb fra nedgang til kælder, er også tilkoblet spildevands ledning. Tagbrønd på SV hjørne, er også tilkoblet spildevandsledning ... Konklusion: Der er tilkoblet regnvand til en spildevands ledning. Det er ikke frakoblet ved separering i 1979 ... Omhandler forholdet ulovlige kloak- eller stikledninger udenfor bygningen?: Ja. Det er uden for bygning. Der er koblet regnvand på en

spildevands ledning. Det skal være separeret. Har anmeldte forhold været tilstede ved overtage af ejendommen?: Ja det har været sådan siden huset er bygget i 1939. Skulle være ændret i 1979 ... Beskrivelse af udbedring af det skadede og evt. følgeskader: Frakobling af regnvands/tag brønd. Kan ske ved udbedring fra husforsikringens side".

Af faktura 301975 på kr. 18.337,50 fremgår det, at den vedrører "Lovliggørelse etablering af tostrengt kloaksystem".

Af faktura 301977 på kr. 96.825,20 fremgår det, at den vedrører "Åbnet tilmuret kloak og gen-etableret afløb", og at der er faktureret arbejdstimer for en kloakmester og en lærling, og faktureret for en kloakspuler, kloak TV, lastbil med hejselad, en minigraver, samt for bundsikring, diverse materialer og afgift af jord.'

Af dækningstilsagn fra husforsikringen fremgår det, at "Skaden er dækket som utætheder på skjulte rør i gulv, og stikledninger uden for huset ... På hjørnet af huset er der en utæt brønd, og en utæt samling på rør. Vi dækker udskiftning af brønd, hvis brønd ikke kan tættes. Udskiftning af den utætte samling. (med samme placering). Der er to forskudte samlinger under gulv i bryggers. Der laves en punkt rep. udefra, som kan dække begge utætte samlinger. Der er lidt fugtskade på 2 indv. vægge i bryggers, det er der også i andre kælderrum. Det er dog aftalt, at vi giver et tilskud til maling til de 2 vægge. Der er en lille utæthed ved brønd i døråbning til kælder. Brønden afvander under 1 m2, så utætheden har ikke den store betydning. Det ses dog at der løber en del vand til, måske fra noget dræn, som bør undersøges for egen regning. Dræn er ikke dækket på forsikringen. (det er en lille omkostning til rep. af brønd)".

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

Basisdækning

Som sagen foreligger oplyst finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der var forhold ved kælderen på overtagelsestidspunktet, der i ejerskifteforsikringens basisdæknings forstand udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at dække 20.000 kr. til maling af vægge i kælderen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på de fremlagte fotos af fugtskaderne i kælderen, at kælderen er opført i 1939, at kældre fra denne periode ikke blev sikret mod opstigende grundfugt og øvrig fugtindtrængning, at ejendommen ligger i et vandbelastet område, og at klageren ikke har fremlagt oplysninger om målinger af fugt i kælderen, der godtgør usædvanligt omfattende fugtproblemer.

Udvidet dækning

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 16.6, at forsikringen dækker lovliggørelse af ulovlige stik- og kloakledninger i jorden uden for bygningen, hvis de ikke opfylder lovkravene på udførelses-/opførelsestidspunktet.

Som sagen foreligger oplyst lægger nævnet til grund, at faktura 301975 vedrører etableringen af en separat regnvandsstreng, og at selskabet dermed har dækket lovliggørelse af det ulovlige forhold ved kloakledningen.

Som sagen foreligger oplyst – herunder navnlig klagerens beskrivelse af de udførte arbejder i sms til entreprenøren af 21/6 2021 – må nævnet lægge til grund, at faktura 301977 vedrører blandt andet tv-inspektion samt udbedring af forhold uden for bygningen i form af "den eksisterende spildevandsstreng vest om vores bolig, der bortleder gråt kloakspildevand fra køkken i stueetage og fra vaskerum og teknikrum i høj kælder ... for skjulte fejl med tilmuring og utætheder og sammenstyrtning ved samleloak fra disse tre nævnte afløb under kældergulv".

Ankenævnet for Forsikring

41.

96596

På denne baggrund – og idet det fremgår af sagen, at husforsikringen har dækket TV-inspektion samt en række utætheder i rør både inden og udenfor bygningen – finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at faktura 301977 vedrører lovliggørelse af stik- og kloakledninger i jorden uden for bygningen eller andre dækningsberettigende forhold i øvrigt. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at dække faktura 301977. Nævnet bemærker, at klagerens udvide- de dækning alene dækker lovliggørelse af - og ikke skjulte fejl ved stik- og kloakledninger i jor- den uden for bygningen.

Nævnet finder endvidere, at klageren ikke har godtgjort, at ulovligheder vedrørende spildevandsledninger har medført følgeskader på kælderen. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at sel- skabet har afvist at dække klagerens krav på maling af fugtskadede kældervægge.

Henset til sagens udfald, og da der ikke er tale om udgifter til advokat, der er afholdt, finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække 20.000 kr. til professionel juridisk bi- stand.

Det, som klageren i øvrigt har anført – herunder at der er tale om en skjult fejl på en spildevandsledning, som har medført ophobning af spildevand og fugt i kælderen, at der er tale om en høj kælder, som er godkendt til beboelse, og at selskabet ikke har udvist samarbejdsvilje – kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Ankenævnet *for* Forsikring

42.

96596

Svend Bjerg Hansen