

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 15. juni 2022 blev i sag nr. 97056:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 6/7 2021 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Min klient har fra taksator ... modtaget kopi af en udbedringsbeskrivelse og pris [kloakfirma] dateret 27.10.2020 (bilag 1).

I udbedringstilbuddet/-forslaget, bilag 1, indgår etablering af nyt gulvafløb/brønd, men med tilslutning heraf til en eksisterende tagbrønd, hvilket imidlertid er ulovligt og ikke håndværksmæssig korrekt ifølge fagfolk.

Dette bekræftes af [certificeringsvirksomhed inden for kvalitetssikring af byggeerhvervets arbejde], som min klients byggerådgiver har forespurgt herom jfr. vedlagte korrespondance.

Som bilag 2, side 1 vedlægges en af min klients byggerådgiver udarbejdet skitse over de i sagen omhandlede kloakforhold. I bilag 2, side 2, har byggerådgiveren anvist hvorledes tilslutning af det nye gulvafløb/brønd i position 1 lovligt kan foretages til den eksisterende stikledning der går fra position 4 — i stedet for den tilbudte ulovlige tilslutning til tagbrønd position 3. For god ordens skyld bemærkes, at der ikke er fald nok til at tilslutning kan ske direkte fra position 1 til position 4. Til orientering vedlægges endvidere et par fotos af skaderne.

Min klient har overfor taksator påtalt problemerne i udbedringstilbuddet/-forslaget, og jeg skal herved meddele, at min klient ikke kan godkende det af taksator fremsendte udbedringsforslag som konditions-mæssigt.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Selskabet skal anerkende, at den af selskabet den 27.10.2020 foreslåede udbedringsmetode indebærer en forpligtelse til tillige at bekoste udgifterne forbundet med at sikre, at ejendommens kloakinstallation i sin helhed er i overensstemmelse med gældende lovgivning og forskrifter på udbedringstidspunktet."

Selskabet har i brev af 13/10 2021 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagens fakta

Oplysninger om ejendommen

Ejendommen er en murermester villa opført som dobbelthus i 1942. Vores forsikringstager overtager ejendommen på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 18. september 2019 (bilag A) og tegner udvidet ejerskifteforsikring for en 10 års periode pr. 1. marts 2020 (bilag B). Forsikringsbetingelser nr. 2535004 er gældende (bilag C).

Tilstandsrapporten

Tilstandsrapporten indeholder ikke umiddelbart relevante oplysninger i relation til det påklagede forhold.

Overordnet sagsforløb

Den 4. september 2020 anmelder Klager, at der i forbindelse med udskiftning af skabe i kælder er konstateret tvivlsomme kloakinstallationer.

Forholdet besigtiges og vurderes både af Klagers VVS-reparatør... samt af Netværkshåndværker [Netværkshåndværker] og autoriserede kloakmester ... [Kloakmester].

Ved besigtigelsen konstateres fire forhold:

1. Fedtbrønd skjult under skabe i kælder
2. 75 mm faldstamme fra køkken er ført ned i et 100 mm glaseret rør uden samling.
3. Kloak er tilsluttet regnvandsbrønd hos dobbelthus-nabo (fælles brønd)
4. Fejl vedr. tilslutning fra håndvask til gulvafløb

På grund af uenighed overgives sagen til taksator ..., som meddeler dækning til punkt 1, således at fedtbrønd fjernes og erstattes med et gulvafløb (for vaskemaskinen og køkkenvask (toilet er ikke tilsluttet dette afløb)), ligesom defekt grenrør (fordelingsrør) udskiftes. Punkt 2 lovliggøres. Punkt 3 afvises som dækningsberettigende, da forholdet ikke er udtryk for en ulovlighed og endelige afvises punkt 4, da dette er omtalt i tilstandsrapportens punkt 6.4. (bilag D).

Klager og klagers VVS-reparatør er ikke enig i afgørelsen for punkt 3, hvorefter Taksator revurderer

forholdet sammen med Netværkshåndværker samt Kloakmester, hvilket dog ikke ændrer afgørelse, da det alene er selve fedtbrønden, som udskiftet med et afløb uden ændring af den eksisterende installation.

Klagers VVS-reparatør indhenter udtalelse fra [certificeringsvirksomhed inden for kvalitetssikring af byggeerhvervets arbejde], som heller ikke giver anledning til at ændre afgørelsen. Klage til Klageansvarlige Enhed medfører heller ikke ændring i vurdering, jf. svar fra KE som er bilagt klagen. Vi henviser til besvarelsen, som også indeholder et mere detaljeret sagsforløb.

Herefter indbringes sagen for Ankenævnet for Forsikring.

Vores vurdering

Vi forstår, at klagen alene vedrører forhold 3, idet Klager er af den opfattelse, at etablering af nyt afløb i kælderen bevirker, at der skal ske omlægning af eksisterende afløbsledning, således at der afledes til brønd på egen grund og ikke den eksisterende fællesbrønd placeret på dobbelthusnaboens grund.

Omhandler klagen andre forhold, skal vi venligst bede Klages advokat præcisere dette, således at vi kan få lejlighed til at kommentere dette.

Indledningsvist skal vi anføre, at det er forsikringstageren, som skal dokumentere eller sandsynliggøre, at der er tale om en dækningsberettigende skade, herunder omfang, jf. almindelig forsikringsretlige principper.

Ved dobbelthus-ejendommens opførelse i 1942 blev der lovligt udført fællesafløb til tagbrønd med vandlås, som blev placeret på dobbelthusnaboens grund. Lovligheden er heller ikke anfægtet af de involverede parter eller deres håndværkere.

Udbedring af forhold 2 sker ved, at den gammel fedtbrønd i kælder fjernes og erstattes med gulv-afløb for vaskemaskinen og køkkenvask (defekt grenrør til disse erstattes med nyt). Klager har bilagt billeder af fedtbrønd samt den installation udenfor ejendommen, som ønskes ændret.

Der sker således alene en lokal reparation i området ved den tidligere fedtbrønd i kælderen, der sker således ikke ændring af afløbsledning hverken i kælderen eller udenfor ejendommen. Reparationen sker således indenfor bygningens fundament og ydermur og alene lokalt ved den tidligere fedtbrønd. Vi bemærker, at ejendommens toilet ikke afleder til fællesbrønd, men derimod ledes udenom til eget afløb.

Reparationen udføres efter (nutidens) gældende regler og med godkendte materialer, alt i overensstemmelse med DS:432:2020 (bilag E).

I DS:432:2020, side 8, afsnit 3 og 4 anføres:

'Standarden gælder for nye installationer og for ændringer i eksisterende installationer, herunder flytning og udskiftning af materialer og komponenter. Hvor omfanget og helheden af installationen bevares, gælder standarden alene for de dele af installationer, der ændres.

Standarden anbefales ligeledes fulgt i forbindelse med reparationer'

Klagers VVS-reparatør har rettet henvendelse til [certificeringsvirksomhed inden for kvalitetssikring af byggeerhvervets arbejde] som i deres svar henviser til netop samme passus, idet der i svaret anføres:

...

Som det fremgår, må *'en ny installation af et gulvafløb med vandlås efter nutidens regler ikke føres til nedløbsbrønd'*, der er i sagen her ikke tale om *'en ny installation af et gulvafløb med vandlås, som skal føres til nedløbsbrønd'*, men derimod en lokal udbedring, som ikke berører den eksisterende og lovlig etablerede afløbsinstallation, som bevares. Der ændres ikke på funktioner eller andet, derimod er det samme funktion som før udbedring nu blot med et godkendt gulvafløb, jf. de nugældende regler.

Som det fremgår, ændrer den konkrete udbedring alene selve gulvafløbet, hvorefter 'omfanget og helheden af installationen bevares' og det er derfor kun 'de dele der ændres at nugældende regler skal følges', hvilket vil sige selve afløbet, jf. bilag E.

Vi noterer os, at Klagers VVS-reparatør ikke har præciseret dette i henvendelsen til [certificeringsvirksomhed inden for kvalitetssikring af byggeerhvervets arbejde], ligesom vi ikke er bekendt med indholdet af den forudgående samtale. Uanset dette må vi konstatere, at [certificeringsvirksomhed inden for kvalitetssikring af byggeerhvervets arbejde] alene angiver, at en *ny installation* ikke må føres til nedløbsbrønd. Da der alene etableres afløb, som monteres og tilkobles den eksisterende installation, er der ikke tale om 'ny installation'.

Sammenfattende må vi fastholde, at den udbedringsmetode, som Netværkshåndværker og Kloakmesteren har anvist er tilstrækkelig og i overensstemmelse med bygningsreglementet, og Klager derfor ikke har krav på omlægning af den øvrige lovlige afløbsinstallation med ledninger."

Klagerens advokat har i brev af 22/11 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Gjensidige Forsikring skrivelse af d. 13. oktober 2021 giver anledning til følgende bemærkninger.

D. 17.11 træffer vores taksator afgørelse. Taksatoren anerkender dækning til følgende punkter:

'Gammel fedtbrønd i kælder fjernes og erstattes med et gulvafløb. Afløb fra vaskemaskinen og køkkenvask, tilsluttes dette gulvafløb og defekt grenrør udskiftes. Gulvafløbet har forsat afløb til fællesbrønd ved nabo, som det har haft siden opførelsen af huset. Dette anses ikke for værende ulovligt jf. [kloakfirma].'

Følgende kan der ikke anerkendes dækning til:

'Håndvask i badeværelse kælder er tilsluttet kloakrør, uden om gulvafløbet. Dette anses ikke for ulovligt. Gulvafløbet i badeværelset i kælderen er monteret med plade i stedet for rist. Dette er nævnt i tilsandsrapporten pkt. 6.4, og dermed ikke dækket på ejerskifteforsikringen. At vandlåsen i dette gulvafløb fordamper og dermed lugter, fordi badekarret ikke bliver brugt, er ikke ulovligt.'

Jeg kan i det hele henholde mig til min skrivelse af d. 17. december 2020 (bilag 1) samt min klageskrivelse af d. 28. januar 2021.

Det fastholdes derfor, at det ikke er lovligt at etablere gulvafløb/brønd med tilslutning heraf til en eksisterende tagbrønd.

I det af forsikringsselskabet/taksator indhentede udbedringsforslag/ tilbud er det påregnet, at installationen uanset de foretagne ændringer kan tilsluttes en nabos udvendige tagbrønd med vandlås, hvilket ikke efter klagers opfattelse er lovligt. Det skal bemærkes, at der er mulighed for lovlig tilslutning til ejendommens eksisterende stikledning.

Den forsikringsdækkede udbedring indebærer bl.a. en ændring af fedtbrønd til et gulvafløb, samt etablering af nye installationer/kloakker i huset fra og til det nye gulvafløb. I forbindelse med installationerne til gulvafløb ændres på fald og afløb.

Den forsikringsdækkede udbedring indebærer derfor, at helheden af installationen ikke bevares, hvorfor den samlede installation skal være lovlig efter de på udbedrings tidspunktet gældende regler.

... fra [certificeringsvirksomhed inden for kvalitetssikring af byggeerhvervets arbejde] har ligeledes vurderet, at den forsikringsdækkede udbedring indebærer, at helheden af installationen ikke bevares. Der henvises til vedlagte mail fra [certificeringsvirksomhed inden for kvalitetssikring af byggeerhvervets arbejde].

[Certificeringsvirksomhed inden for kvalitetssikring af byggeerhvervets arbejde] skriver således blandt andet:

'I den konkrete situation ser det ud til at omfanget bevares, da antal installationer ikke øges/mindskes.

Helheden er efter min opfattelse ikke bevaret, da der sløjfes en brønd med slamfang og denne erstattes af et gulvafløb hvor det ikke er muligt at udskille stof der er tungere eller lettere end vand, som man jo kan i et slamfang. Det er heller ikke muligt at udskifte det gamle slamfang med et nyt slamfang, da nugældende regler for etablering af afløbsinstallationer skal følges for de komponenter der udskiftes.'

[Klagerens VVS'er] har desuden oplyst, at afløbet fra vaskemaskinen er udført mellem 1978 og 1985, og tilsluttet fedtbrønden (der er udført udskæring i eksisterende betongulv og er tilstøbt igen). Hertil svarer [certificeringsvirksomhed inden for kvalitetssikring af byggeerhvervets arbejde]:

I perioden 1978 til 1985 var DS 432, Norm for afløbsinstallationer 1. udgave, gældende. I normens afs. 2.3.2.3 fremgår følgende vedrørende slamfang/fedtbrønde som her benævnes som 'primitive anlæg': Primitive anlæg må kun anvendes, hvor andre muligheder ikke foreligger, og kun for et begrænset antal personer. Primitive anlæg må kun anvendes med myndighedernes særlige godkendelse i hvert enkelt tilfælde. Medmindre ovenstående vilkår er opfyldt var fedtbrønde ikke tilladt i nævnte periode.

Det har således heller ikke været lovligt at føre afløbet fra vaskemaskinen til fedtbrønden."

Selskabet har i brev af 25/1 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Taksator kan fortsat ikke tiltræde Klagers VVS-reparatørs vurdering, og er derfor i færd med at indhente supplerende.

Når yderligere forligger vender vi tilbage.

Vi skal dog allerede nu præcisere ejerskifteforsikringens dækningsomfang, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.2, hvor det anføres:

Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (vvs-installationer) i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer. Forsikringsdækning efter dette punkt forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- eller udførelses-tidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til selskabet.

Bemærk særligt, at dækningen er begrænset til i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament). Ligesom det er et krav, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- eller udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til selskabet.

For så vidt angår den udvidet dækning, fremgår det af punkt 27 om ulovlige kloak- og stikledninger, at det bl.a. er et krav, at 'ulovligheden har medført væsentlig nedsat funktion'. Ligesom det fremgår, at 'Andre afløbsinstallationer, som fx brønde, faskiner, siveanlæg og omfangsdræn er ikke omfattet, jf. i øvrigt pkt. 17.f'."

Selskabet har fremsendt brev af 4/4 2022, hvori det bl.a. er anført:

"Indledningsvist skal vi beklage den lange behandlingstid. Vi har sendt sagens oplysninger til udtalelse hos ekstern rådgiver, men vi er uden skriftligt svar – trods gentagende rykkerhenvendelser. Vi vil derfor afgive høringssvar uden bemærkninger fra ekstern rådgiver.

Taksator har herefter sendt bemærkninger, hvor taksator præciserer sit synspunkt/sin vurdering, vi henviser i det hele til bemærkningerne (bilag G).

Klagers rådgiver har indhentet vurdering fra [certificeringsvirksomhed inden for kvalitetssikring af byggeerhvervets arbejde], som umiddelbart vurderer, at der bør ske ændring af dobbelthusets kloakforhold, idet fællesbrønden på nabogrunden bør ændres.

Vi er ikke enige i [certificeringsvirksomhed inden for kvalitetssikring af byggeerhvervets arbejdes] vurdering. Vi bemærker, at det forekommer os, at [certificeringsvirksomhed inden for kvalitetssikring af byggeerhvervets arbejde] udtaler sig på et sparsomt oplyst grundlag og uden faktuelle oplysninger om ejendommen, ligesom det ikke fremgår klart om [certificeringsvirksomhed inden for kvalitetssikring af byggeerhvervets arbejde] er bekendt med at sagen verserer for Ankenævnet for Forsikring.

Uanset dette skal vi præcisere, at vi har meddelt dækning til lovliggørelse af ulovlige installationer inde i ejendommen, jf. tidligere, men afvist dækning til forhold 3 om ændring af fælles regnvandsbrød på dobbelthus-nabo matrikel.

Ejerskifteforsikringens basisdækning jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.2 dækker alene 'til yderside af bygningens fundament'.

Polisen er tegnet med udvidet dækning, hvorefter der også kan meddeles dækning til lovliggørelses af ulovlige kloak- og stikledninger, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 27.

Det fremgår af punkt 27, at dækningen for kloak- og stikledninger uden for bygningen bl.a. forudsætter følgende som ikke er opfyldt i den konkrete sag:

- at ulovligheden har medført væsentlig nedsat funktion
- ud over kloak- og stikledninger, er andre afløbsinstallationer som fx brønde, faskiner, siveanlæg og omfangsdræn ikke omfattet af dækningen
- det ulovlige forhold også forelå på opførelstidspunktet på tidspunktet for anmeldelsen
- sikrede ikke kan opnå dispensation
- installationen ligger på den forsikrede matrikel

Sammenfattende må vi fastholde, at vi ikke kan meddele dækning til klagers krav i punkt 3 (høringssvar 1)."

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

Af e-mailkorrespondance mellem klagerens VVS'er og [certificeringsvirksomhed inden for kvalitetssikring af byggeerhvervets arbejde] fremgår bl.a.:

"Sendt: Thursday, November 19

...

[klagerens VVS'er]: Som vi talte om i dag, se skitse som forsikringsselskabet vil udføre opgaven. Jeg vil gerne kunne fortælle forsikringsselskabet og kunden at man ikke må udføre opgaven på denne måde.

Det er en kælder hvor der er blevet godkendt et nyt gulvafløb i forbindelse med en forsikringssag. Der er en eksisterende ledning der løber ind til naboen til en udvendig regnvandsbrønd med vandlås [naboens adresse].

På samme ledning er der også en fals stamme fra køkken på 1 sal der tilsluttes samme ledning, [klagerens adresse]. Er det lovligt.

...

Sendt: 27. november 2020

...

[Certificeringsvirksomhed inden for kvalitetssikring af byggeerhvervets arbejde]: Nye installationer og ændringer i eksisterende installationer, herunder flytning eller udskiftning af materialer og komponenter skal udføres efter nugældende regler. Hvor omfanget og helheden af installationen bevares, er det alene for de dele der ændres at nugældende regler skal følges.

En ny installation af et gulvafløb med vandlås må efter nutidens regler ikke føres til nedløbsbrønd, medmindre det er fra rum med høj temperatur eller sjældent brug (fx teknik rum), hvor afløbet efter myndighedens tilladelse kan tilsluttes nedløbsbrønd med regnvandstilløb anbragt uden for bygning.

Det anbefales at bruge nutidens regler ved reparationer, men hvis man ikke vil det, skal de regler der var gældende på det oprindelige udførelsestidspunkt følges.

...

Sent: 4. maj 2021

...

[Klagerens VVS'er]: Som aftalt materiale fra ... Jeg mener det er en ny kloakinstallation og ikke en reparation. Hvordan ser du opgaven, og kan du give mig et svar.

...

Sendt: 9. maj 2021

...

[Certificeringsvirksomhed inden for kvalitetssikring af byggeerhvervets arbejde]: Efter min opfattelse drejer det sig om en ændring med udskiftning/fjernelse af dele af en installation. De ændrede dele af installationen skal opfylde de nugældende krav. Der stilles i BR18 ikke krav om ændringer af den eksisterende del, hvis ændringen ikke påvirker den eksisterende installation med hensyn til de krav der var gældende på det oprindelige installationstidspunkt. Jeg ved ikke hvornår den oprindelige installation er udført, men jeg tvivler på at det på noget tidspunkt har været lovlig at tilslutte afløb fra et køkken til en regnvandsbrønd (jeg kan dog ikke se om der går tagvand til brønden, men det går jeg ud fra).

Hvis omfanget og helheden af installationen er bevaret, er det kun de dele der ændres der skal opfylde nugældende krav, men begreber som 'omfang' og 'helhed' er ikke hugget i sten, og det vil derfor bero på en vurdering i en konkret situation om omfang og helhed af installation bevares ifm. en ændring af en afløbsinstallation.

I den konkrete situation ser det ud til at omfanget bevares, da antal installationer ikke øges/mindskes. Helheden er efter min opfattelse ikke bevaret, da der sløjfes en brønd med slamfang og denne erstattes af et gulvafløb hvor det ikke er muligt at udskille stof der er tungere eller lettere end vand, som man jo kan i et slamfang. Det er heller ikke muligt at udskifte det gamle slamfang med et nyt slamfang, da nugældende regler for etablering af afløbsinstallationer skal følges for de komponenter der udskiftes.

[Klagerens VVS'er] *Afløb fra vaskemaskine er udført mellem 1978 og 1985, og tilsluttet fedtbrønden (der er udført udskæring i eksisterende betongulv og er tilstøbt igen). Må man tilslutte en vaskemaskine til en fedtbrønd??*

I perioden 1978 til 1985 var DS 432, Norm for afløbsinstallationer 1. udgave, gældende. I normens afs. 2.3.2.3 fremgår følgende vedrørende slamfang/fedtbrønde som her benævnes som 'primitive anlæg': Primitive anlæg må kun anvendes, hvor andre muligheder ikke foreligger, og kun for et begrænset antal personer. Primitive anlæg må kun anvendes med myndighedernes særlige godkendelse i hvert enkelt tilfælde. Medmindre ovenstående vilkår er opfyldt var fedtbrønde ikke tilladt i nævnte periode."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"15. Hvad er dækning betinget af

Forsikringen dækker forhold, der var til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers

overtagelse af ejendommen, og som konstateres, og anmeldes i forsikringstiden.

16. Hvilke bygninger omfatter forsikringen

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen. Forhold, der knytter sig til de i punkt 18.2 og 18.3, nævnte dækninger, omfattes dog ikke af forsikringen, hvis det af tilstandsrapporten fremgår, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige.

...

18. Hvad dækker forsikringen

...

VVS

18.2

Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (vvs-installationer) i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer. Forsikringsdækning efter dette punkt forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- eller udførelses-tidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til selskabet.

Skade

18.3

Udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved 'nærliggende risiko for skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

19. Hvad dækker forsikringen ikke

Følgende er undtaget fra den under punkt 18 anførte forsikringsdækning:

a Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

b Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligtretlige forskrifter, jf. dog punkt 18.1 og 18.2, samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. punkt 18.3.

...

26. Udvidet ejerskifteforsikring

Hvis ejerskifteforsikringen udvides, tilføjes dækningerne i pkt. 27, 28 og 29 til dækningsomfanget.

27. Ulovlige kloak- og stikledninger

Forsikringen dækker lovliggørelse af kloak- og stikledninger uden for den/de forsikrede bygninger, såfremt ulovligheden har medført væsentlig nedsat funktion. Ved kloakledninger forstås ledninger der bortleder spildevand.

Andre afløbsinstallationer, som fx brønde, faskiner, siveanlæg og omfangsdræn er ikke omfattet, jf. i øvrigt pkt. 17.f.

Ved stikledninger forstås ledninger, der forbinder huset til det offentlige net (fx. el, vand, kloak m.m.). På afløbsinstallationer er stikledningen forbindelsen mellem sidste brønd/forgrening og den offentlige hovedledning.

Det er en forudsætning for forsikringsdækning, at:

- det ulovlige forhold forelå både på opførelses- eller udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til selskabet.
- sikrede ikke kan opnå dispensation hos myndighederne.
- installationen ligger på den forsikrede matrikel.
- sikrede helt eller delvis har vedligeholdelsespligten for den pågældende installation."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er en murermestervilla opført som dobbelthus i 1942. Klageren overtog ejendommen den 1/3 2020. Den 4/9 2020 anmeldte klageren, at der i forbindelse med udskiftning af skabe i kælderen var konstateret tvivlsomme kloakinstallationer. Selskabet besigtigede ejendommen og konstaterede blandt andet, at der var et ulovligt opført afløbsrør fra vaskemaskine til en skjult fedtbrønd i kælderen. Afløbsledningen gik herefter ud gennem kælder-væggen og var tilsluttet en regnvandsbrønd hos naboen i dobbelthuset. Selskabet meddelte dækning af fjernelse af fedtbrønd og etablering af et nyt gulvafløb for vaskemaskine og køkkenvask, samt udskiftning af defekte grenrør til vaskemaskine og køkkenvask. Selskabet afviste at dække omlægning af den afløbsledning, der gik ind i naboens regnvandsbrønd med henvisning til, at sløjfningen af fedtbrønden ikke medførte, at den samlede installation skulle leve op til nugældende regler.

Klageren kræver, at selskabet dækker omlægning af den eksisterende afløbsledning, således at der afledes til brønd på egen grund og tilsluttes til ejendommens eksisterende stikledning. Han har anført, at det ikke er lovligt at tilslutte et nyt gulvafløb med vandlås til en eksisterende tagbrønd. Selskabets løsning indebærer udskiftning af fedtbrønd til et gulvafløb og etablering af nye installationer/kloakker i huset til og fra det nye gulvafløb. Dermed bevares helheden af in-

stallationen ikke, hvorfor den samlede installation skal være lovlig efter de på udbedringstidspunktet gældende regler. Han har fremlagt en udtalelse fra [certificeringsvirksomhed inden for kvalitetssikring af byggeerhvervets arbejde].

Selskabet har anført, at den udbedringsmetode, selskabet har anvist, er tilstrækkelig og i overensstemmelse med bygningsreglementet. Den konkrete udbedring – hvor fedtbrønden fjernes og der etableres nyt gulvafløb – ændrer alene selve gulvafløbet, hvorefter "omfanget og helheden af installationen bevares" og det er derfor kun "de dele der ændres at nugældende regler skal følges", hvilket vil sige selve afløbet. Der sker ikke ændring af hverken afløbsledning i kælderen eller udenfor ejendommen. Reparationen sker inden for bygningens fundament og ydermur. Der ændres ikke på funktioner. Derimod er det samme funktion, som før udbedringen, nu blot med et godkendt afløb. Vurderingen fra certificeringsvirksomheden inden for kvalitetssikring af byggeerhvervets arbejde er foretaget på et sparsomt oplyst grundlag uden faktuelle oplysninger om ejendommen. For så vidt angår den udvidede dækning af ulovlige kloak- og stikledninger, er betingelsen om væsentlig nedsat funktion ikke opfyldt, og betingelserne om, at det ulovlige forhold både skal foreligge på opførelstidspunktet og på anmeldelsestidspunktet, og at installationen skal ligge på den forsikrede matrikel, er heller ikke opfyldte. Det var ved ejendommens opførelse i 1942 lovligt at udføre fællesafløb til tagbrønd med vandlås, som blev placeret på dobbelthusnaboens grund.

Af DS 432:2020 for afløbsinstallationer punkt 1 om anvendelsesområdet for standarden fremgår det, at "standarden gælder for nye installationer og for ændringer i eksisterende installationer, herunder flytning og udskiftning af materialer og komponenter. Hvor omfanget og helheden af installationen bevares, gælder standarden alene for de dele af installationen, der ændres".

Af e-mailen fra certificeringsvirksomhed inden for kvalitetssikring af byggeerhvervets arbejde til klagerens VVS'er fremgår det, at "efter min opfattelse drejer det sig om en ændring med udskiftning/fjernelse af dele af en installation. De ændrede dele af installationen skal opfylde de

nugældende krav. Der stilles i BR18 ikke krav om ændringer af den eksisterende del, hvis ændringen ikke påvirker den eksisterende installation med hensyn til de krav der var gældende på det oprindelige installationstidspunkt. Jeg ved ikke hvornår den oprindelige installation er udført, men jeg tvivler på at det på noget tidspunkt har været lovlig at tilslutte afløb fra et køkken til en regnvandsbrønd (jeg kan dog ikke se om der går tagvand til brønden men det går jeg ud fra). Hvis omfanget og helheden af installationen er bevaret er det kun de dele der ændres der skal opfylde nugældende krav, men begreber som 'omfang' og 'helhed' er ikke hugget i sten, og det vil derfor bero på en vurdering i en konkret situation om omfang og helhed af installation bevares ifm. en ændring af en afløbsinstallation. I den konkrete situation ser det ud til at omfanget bevares, da antal installationer ikke øges/mindskes. Helheden er efter min opfattelse ikke bevaret, da der sløjfes en brønd med slamfang og denne erstattes af et gulvafløb hvor det ikke er muligt at udskille stof der er tungere eller lettere end vand, som man jo kan i et slamfang. Det er heller ikke muligt at udskifte det gamle slamfang [fedtbrønd] med et nyt slamfang, da nugældende regler for etablering af afløbsinstallationer skal følges for de komponenter der udskiftes".

Basisdækning

Af forsikringsbetingelsernes punkt 18.2 fremgår det, at forsikringen dækker udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer. Forsikringsdækning efter dette punkt forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- eller udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til selskabet.

Efter en samlet vurdering finder nævnet, at udskiftningen af fedtbrønden og etableringen af et nyt gulvafløb må anses som en ændring af helheden af den samlede afløbsinstallation. Den samlede installation – som her må anses at være fra gulvafløb til brønd – skal således leve op til nugældende regler, hvor et nyt gulvafløb med vandlås ikke må tilsluttes en eksisterende tagbrønd. Selskabet skal derfor dække tilslutning af afløbsledningen til ejendommens eksisterende

Ankenævnet for Forsikring

13.

97056

stikledning for så vidt angår den del af arbejdet, der udføres i og under bygningen. Nævnet har ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække arbejder uden for bygningens fundament i medfør af forsikringens basisdækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at funktionen af installationen må anses for ændret ved sløjfning af en fedtbrønd – hvis funktion er at udskille stof der er tungere eller lettere end vand – og etablering af et almindeligt gulvafløb.

Udvidet dækning

Forsikringen er tegnet med udvidet dækning. Af forsikringsbetingelsernes punkt 27 fremgår det, at forsikringen dækker lovliggørelse af kloak- og stikledninger uden for den/de forsikrede bygninger, såfremt ulovligheden har medført væsentlig nedsat funktion. Ved kloakledninger forstås ledninger der bortleder spildevand. Det er en forudsætning for forsikringsdækning, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- eller udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til selskabet, at sikrede ikke kan opnå dispensation hos myndighederne, at installationen ligger på den forsikrede matrikel og at sikrede helt eller delvis har vedligeholdelsespligten for den pågældende installation.

Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort, at afløbsledningen uden for bygningen har væsentligt nedsat funktion. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at dække arbejdet med omlægning af afløbsledningen uden for bygningen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Gjensidige Forsikring, skal dække tilslutning af afløbsledningen til ejendommens eksisterende stikledning for så vidt angår den del af arbejdet, der udføres i og under bygningen.

Klagegebyret tilbagebetales

Ankenævnet *for* Forsikring

14.

97056

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

Peter Thønnings