

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 31. august 2022 blev i sag nr. 98182:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 27/4 2022 til nævnet samt i vedlagte bilag har klagerens advokat bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Efter overtagelsen opdagede klager flere forhold ved ejendommen, som var problematiske. Af særlig interesse for denne sag skal nævnes, at afløb i garage fra vask var ført til regnvandsafløb.

Forholdet vedrørende afløbet blev anmeldt til indklagede, som har meddelt dækningstilsagn for så vidt, angår udbedring frem til sokkel. I dækningstilsagnet er ikke omfattet tilslutning til kloak.

Ejerskifteforsikringen har nægtet yderligere dækning under henvisning til, at forholdet falder uden for dækningen på en basis ejerskifteforsikring. Afvisning vedlægges som bilag 4.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Det må antages, at der så vil være dækning til en lovliggørelse. Dette må være uafhængigt af, at om en del af udbedringen er uden for soklen.

Alternativt kan rørføringen tilkobles kloakken inde i huset. Dermed kommer der ikke til at pågå udbedring uden for soklen. Det gøres derfor subsidært gældende

...

Supplerende bemærkninger – Sagsforløb

Ved købsaftale af 20. august 2020 indgik klager, [...], aftale om køb af ejendommen [...]. Bilag 1.

Overtagelsesdagen var fastsat til den 30. oktober 2020.

I handlen blev benyttet huseftersynsordningen, og [ingeniørfirma], udarbejdede den 18. august 2020 tilstandsrapport for ejendommen. Bilag 2.

Klager indgik aftale om tegning af ejerskifteforsikring med Indklagede, Dansk Boligforsikring. Tilbud vedlægges som bilag 3.

Der blev tegnet en basis ejerskifteforsikring.

Efter overtagelsen opdagede klager flere forhold ved ejendommen, som var problematiske. Af særlig interesse for denne sag skal nævnes, at afløb i garage fra vask var ført til regnvandsafløb.

Forholdet vedrørende afløbet blev anmeldt til indklagede, som har meddelte dækningstilsagn for så vidt, angår udbedring frem til sokkel. I dækningstilsagnet er ikke omfattet tilslutning til kloak.

Ejerskifteforsikringen har nægtet yderligere dækning under henvisning til, at forholdet falder uden for dækningen på en basis ejerskifteforsikring. Afvisning vedlægges som bilag 4.

Fotografier af forholdet vedlægges som bilag 5.

Supplerende bemærkninger – anbringender

Det er klagers opfattelse, at også selve tilslutningen til kloak er dækket af den tegnede ejerskifteforsikring.

Baggrunden for, at forholdet anses for dækket er, at skaden/ulovligheden er opstået inden for soklen, og at en lovliggørelse alene ville kunne foretages ved en tilslutning til kloak.

I ankenævnskendelse nr. 94158 argumenterede indklagede selv for, at baggrunden for, at der ikke skulle ydes dækning i sagen, var at ulovligheden opstod ude på grunden:

'Der er tale om en lovlig tilslutning af afløbet fra toilettet og til stikledningen under huset. Ulovligheden opstår først ude på grunden, hvor stikledningen passerer en regnvandsbrønd.

Der er således ikke tale om en ulovlig tilslutning inden for fundamentet, som kan kræves dækket af forsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.2. En lovliggørelse af forholdet vil derudover kræve arbejde ude på grunden, hvor man fører ledningen rundt om regnvandsbrønden. Det vil ikke være nødvendigt at ændre på selve tilslutningen til ledningen under huset, som netop ikke er ulovlig.

På baggrund af ovenstående er det selskabets opfattelse, at ulovligheden opstår ude på grunden, hvilket ikke er dækket af forsikringens basisdækning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 2.2.'

Logikken i indklagedes egen argumentation må nødvendigvis være, at såfremt ulovligheden er inden for soklen, at der så vil være dækning til en lovliggørelse. Dette må være uafhængigt af, at om en del af udbedringen er uden for soklen.

Alternativt kan rørføringen tilkobles kloakken inde i huset. Dermed kommer der ikke til at pågå udbedring uden for soklen. Det gøres derfor subsidært gældende, at indklagede skal anerkende udbedring, hvorefter tilkobling til kloak sker inde i huset."

Selskabet har i brev af 8/6 2022 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører en håndvask i garagen, som er tilsluttet regnvandsledningen ude på grunden, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at ulovlige VVS-installationer dækkes til og med soklen.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende [...] den 20. oktober 2020. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport [...].

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A, og tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Den 22. oktober 2020 anmelder klager, at en håndvask i garagen er tilkoblet en regnvandsledning. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag B.

Den 5. november 2020 besigtiger DBF forholdet sammen med andre anmeldte forhold. På baggrund af denne besigtigelse afvises forholdet den 19. januar 2021. Den 29. april 2021 genbesigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag C.

Den 2. juni 2021 tilbyder DBF dækning af forholdet. DBF tilbyder lovliggørelse af ledningen i form af etablering af nyt gulvafløb, som føres ud til soklen, samt aflukning af regnvandsledningen. Korrespondance fremlægges som bilag D.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække etablering af kloakledningen fra sokkel og til brønd i forbindelse med lovliggørelse af afløb fra håndvask til spildevandsbrønd.

Der er tale om et typehus fra 1969 med garage. Garagen er udført i forbindelse med hovedhuset og er udført på samme tidspunkt som hovedbygningen.

Ved genbesigtigelsen konstaterer besigtigelseskonsulenten, at afløbet fra håndvasken i garagen er monteret til regnvandsledningen. Der er tale om en 25-32 mm afløb, som er ført til regnvandsledningen.

Besigtigelseskonsulenten har beskrevet en udbedringsmetode, hvor der udføres et nyt afløb i betongulvet under håndvasken, at betongulvet ophugges til porten i garagen, og at der laves et hul i soklen, så der kan etableres en stikledning til den eksisterende spildevandsbrønd udenfor bygning.

gen. DBF har tilbudt dækning af udgifter til denne udbedringsmetode til og med bygningens sokkel, hvilket vil lovliggøre afløbet fra håndvasken.

Der er indhentet tilbud fra en kloakmester på lovliggørelse af håndvasken. Tilbuddene fremlægges som bilag E og bilag F. Som det fremgår af de to tilbud, er de opdelt i arbejde indenfor soklen og udenfor soklen. Samlet set kan arbejdet udføres for i alt kr. 28.917,50. Erstatningen kan herefter opgøres til i alt kr. 16.632,50 for arbejdet indenfor soklen efter bilag E i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 3.2.

Klager har under skadebehandlingen fremlagt et tilbud på at føre afløbet til køkkenafløbet gennem dagligstuen, som uden omkostningerne til gulvbelægningen beløber sig på i alt kr. 64.375. Tilbud fra klager fremlægges som bilag G. Dertil kommer prisen på udskiftning af gulv i dagligstuen.

Klager har oplyst, at selve tilslutningen til spildevandsbrønden skal dækkes af ejerskifteforsikringen, og at det udvendige arbejde skal medregnes i erstatningsudmålingen. Der henvises til ankenævnskendelse 94158 som argument for, at såfremt ulovligheden på en afløbsinstallation ligger indenfor soklen, så skal ubedringen udenfor soklen medtages i erstatningsudmålingen.

Erstatningsudmålingen er opgjort efter den billigst mulige udbedringsmetode, som det kræves til at dække det ulovlige. Det følger af forsikringsaftalelovens § 39, stk. 1, at selskabet ikke er forpligtet til at opføre en større erstatning, end hvad det kræves at udbedre forholdet. Netop derfor er der opgjort en erstatning på baggrund af tilbud på udbedringsmetoden med at føre et afløb ud gennem soklen og tilkoble den eksisterende spildevandsbrønd, da denne løsning er billigere end at føre afløbet fra håndvasken i garagen til køkkenafløbet.

Udbedringsmetoden indebærer en egenbetaling for klager i form af arbejde ude på grunden, som ikke er omfattet af dækningsomfanget for ejerskifteforsikringen. Det fremgår af punkt 3.2. i forsikringsbetingelserne, at forsikringen dækker udgifter til lovliggørelse af vvs-installationer i de forsikrede bygninger og til yderside af bygningens fundament, hvilket dermed af sagens natur ikke omfatter arbejdet udenfor den forsikrede bygning.

Det er DBF's opfattelse, at den omtalte udtalelse fra en tidligere ankenævns sag ikke kan føre til det resultat, at ejerskifteforsikringen skal dække udbedring af en ulovlig vvs-installation udenfor de forsikrede bygninger, fordi der i den pågældende sag argumenteres for, at ulovligheden på afløbsinstallationen først opstod udenfor bygningen. I nærværende sag opstår ulovligheden netop inde i den forsikrede bygning – og der tilbydes i overensstemmelse hermed dækning af udgifter til udbedring i den forsikrede bygning til og med yderside af fundamentet efter klagers forsikringsbetingelsers punkt 3.2. Lovliggørelse udenfor ydersiden af fundamentet falder dermed i henhold til punkt 3.2.'s ordlyd udenfor dækningsomfanget.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at den tilbudte erstatningsudmåling, som er opgjort efter en udbedringsmetode som blandt andet omfatter arbejde udenfor bygningen, er utilstrækkelig for at lovliggøre installationen. Klager har efter DBF's opfattelse ikke påvist, at erstatningsudmålingen skal omfatte forhold uden for bygning, da det ikke er i overensstemmelse med klager forsikringsbetingelser.

Klagers krav bør derfor afvises."

Ankenævnet for Forsikring

5.

98182

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder fotos. Af selskabets besigtigelsesnotat af 29/4 2021 med fotos fremgår bl.a.:

"BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:

Konstruktion/opbygning:

25-32 mm afløb ført til faldstamme. Regnvand.

Beskrivelse:

Afløb fra vasken er ført til faldstamme. Regnvand fra taget. Foto 3

Konklusion:

Spildevand løber på regnvand. Det

Alderen på det skadede:

1969- Midt gæt.

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

Nej -

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

Nej – Når der er separeret regnvand og spildevand skal det være opdelt.

Er der følgeskader?:

Nej

Er brugbarhedsværdien væsentlig nedsat?:

Nej

Omhandler forholdet ulovlige kloak- eller stikledninger udenfor bygningen?:

Tilkoblingen til regnvand er inde i garage. Der mangler et afløb til spildevand udvendig

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

Ja- Det er lavet for mange år siden.

...

UDBEDRING

Beskrivelse af udbedring af det skadede:

Der laves et nyt afløb, i gulvet hen til porten og ud gennem soklen. Ophugning i beton gulv og der laves hul i soklen så røret kan stoppes ud gennem. Der dækkes op og støbes gulv. Hullet i faldstamme lukkes med en manchete.

Omkostningerne til det skadede:

Beløb: 10000 kr. ekskl. moms."

Af det af selskabet indhentede tilbud af 7/6 2022 for udbedring af den indvendige del fremgår bl.a.:

Ankenævnet for Forsikring

6.

98182

Tilbud

Beskrivelse	Antal	Enhed	Stk. pris	Pris
Materialer	1,00	stk.	2.371,00	2.371,00
Hul i sokkel	1,00	stk.	2.500,00	2.500,00
Affald	1,00	stk.	650,00	650,00
Sand	1,00	stk.	535,00	535,00
Elhammer	1,00	stk.	315,00	315,00
Kapsav	1,00	stk.	215,00	215,00
Timeløn	16,00	timer	420,00	6.720,00
Subtotal				13.306,00
Moms (25,00%)				3.326,50
Total DKK				16.632,50

Af det af selskabet indhentede tilbud af 7/6 2022 for udbedring af den udvendige del fremgår bl.a.:

Tilbud

Beskrivelse	Antal	Enhed	Stk. pris	Pris
1 - Minigraver	1,00	dage	950,00	950,00
Materialer	1,00	stk.	2.183,00	2.183,00
Sand	1,00	stk.	535,00	535,00
Timeløn	14,00	timer	420,00	5.880,00
Jordloppe	1,00	stk.	280,00	280,00
Subtotal				9.828,00
Moms (25,00%)				2.457,00
Total DKK				12.285,00

Af det af klageren indhentede tilbud af 23/9 2021 for fuld indvendig udbedring fremgår bl.a.:

"Hermed tilbud på nye kloaker.

Etablering af afløb fra vask i garage, afløbet til kobles afløb fra køkkenvask.

Ophugning af gulv i garage samt boring af hul gennem sokkel.

Afmontering af bordplade og køkkenskabe i nødvendigt omfang.

Opskæring af gulv gennem stue og køkken, nedlægning af nye kloakker fra håndvask til køkkenvask.

Tilstøbning af gulve, og genmontering af køkken.

Vi tager forbehold for at bordplade og køkkenskabe kan afmonteres uden at skade dem. Der er ikke medregnet nye klinkegulv i stue og køkken. Der er ikke medregnet el og vvs til afmontering og reparation af skadet ledninger.

Pris	kr.	51.500,00
Moms	kr.	12.875,00
Pris inkl. Moms	kr.	64.375,00"

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"2. Forsikringens dækningsomfang

2.1

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

Forhold, der knytter sig til dækningen i pkt. 3.1, og 3.2, er dog ikke omfattet af forsikringen, hvis det af tilstandsrapporten fremgår, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningsagkyndige, og forhold, der knytter sig til dækningen i pkt. 3.3., er ikke omfattet af forsikringen, hvis det af el-installationsrapporten fremgår, at bygningen ikke er undersøgt af den sagkyndige, der har undersøgt el-installationerne.

Hvidevarer omfattes af forsikringen, såfremt de udgør en del af bygningen.

2.2

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

3. Hvilke forhold er dækket?

...

3.2

Forsikringen dækker:

- udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer i eller under de forsikrede bygninger (til yderside af bygningens fundament)
- lovliggørelse af vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses-/opførelsetidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet."

Nævnet udtaler:

Ankenævnet for Forsikring

8.

98182

Klageren overtog ejendommen – der er opført i 1969 – den 20/10 2020. Klageren anmeldte den 22/10 2020 flere forhold, herunder at håndvask i garage var ikke tilkoblet spildevandsledning men regnvandsledning.

Klageren er utilfreds med omfanget af den udbedring, som selskabet har tilbudt, og ønsker at få dækket rørføring helt frem til spildevandskloak og herunder udgiften til tilslutning til kloakken. Han har anført, at skaden/ulovligheden er opstået inden for soklen, og at en lovliggørelse alene vil kunne foretages ved tilslutning til spildevandskloak. Alternativt kan rørføringen tilkobles kloakken under huset, hvormed der undgås udbedring uden for sokkel.

Selskabet har tilbudt dækning af udgifter til etablering af særskilt kloakføring til og med bygningens sokkel. Selskabet har anvist en udbedringsmetode, hvor selskabet dækker, at der udføres et nyt afløb i betongulvet under håndvasken, hvor betongulvet ophugges til port i garagen, og hvor der laves et hul i soklen. For klagerens regning skal der herefter etableres en stikledning fra soklen til den eksisterende spildevandsbrønd uden for bygningen. Selskabet har anført, at erstatningsudmålingen er opgjort efter den billigst mulige udbedringsmetode, og at det følger af forsikringsaftalelovens § 39, stk. 1, at selskabet ikke er forpligtet til at opføre en større erstatning, end hvad det kræves for at udbedre forholdet. Selskabet har også anført, at lovliggørelse uden for ydersiden af fundamentet falder uden for forsikringens dækningsomfang i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 3.2.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 29/4 2021 fremgår det, at "Beskrivelse: Afløb fra vasken er ført til faldstamme. Regnvand fra taget... Konklusion: Spildevand løber på regnvand... Er vvs-installationen lovlig/sædvanlig på udførelses- og opførelsestidspunktet?: Nej – Når der er separeret regnvand og spildevand skal det være opdelt... Omhandler forholdet ulovlige kloak- eller stikledninger udenfor bygningen?: Tilkoblingen til regnvand er inde i garage. Der mangler et afløb til spildevand udvendig... Beskrivelse af udbedring af det skadede: Der laves et nyt afløb, i gulvet hen til porten og ud gennem soklen. Ophugning i betongulv og der laves hul i soklen så

Ankenævnet for Forsikring

9.

98182

røret kan stoppes ud gennem. Der dækkes op og støbes gulv. Hullet i faldstamme lukkes med en manchete".

Ifølge forsikringsbetingelsernes afsnit 2 omfatter forsikringen bygninger på grunden, men ikke forhold uden for bygningerne. Ifølge afsnit 3 dækker forsikringen udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer i eller under de forsikrede bygninger (til yderside af bygningens fundament) og lovliggørelse af vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger, såfremt disse var ulovlige på udførelses-/opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet.

Efter almindelige forsikringsretlige principper er det klageren, der skal bevise rigtigheden og størrelsen af sit krav, herunder at selskabets udbedringsmetode er utilstrækkelig.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde dækning udover selskabets erstatningstilbud. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse. Nævnet bemærker, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække udgifterne forbundet med, at afløbet i stedet føres til køkken afløbet.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at forsikringen alene dækker ulovlige VVS-installationer i eller under ejendommen, jf. herved forsikringsbetingelsernes afsnit 2 og 3.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Ankenævnet *for* Forsikring

10.

98182

Svend Bjerg Hansen