

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 12. oktober 2022 blev i sag nr. 98457:

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 9/7 2022 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

I forbindelse med opstemmet kloakvand i vores bryggers har vi igen anmeldt kloakproblemer til ejerskifteforsikringen, da vi nu 2 gange indenfor ca 1 år har oplevet problemer med vores afløb i huset.

Min kæreste og jeg overtog i januar måned 2021 vores hus. På overtagelsesdagen blev vi oplyst af sælger at der skulle være en brønd under flisebelægningen på bagsiden af huset ud for toiletet. Allerede efter 3 måneder stoppede vores toilet, og da slamsugerer ikke umiddelbart kunne spule / suge, var vi nødt til at fjerne belægningssten og se til brønden herunder. Brønden var tilstoppet, og var årsag til problemet inde i huset. Vi kunne samtidig se, at regnvand fra en bygning i baghaven er

ledt til spildevandsbrønden. Vi modtog inden vi skrev under på slutseddel en tegning på bygningen som er anmeldt til ... Kommune hvor det fremgår at regnvand er ledt i en faskine. Slamsugerer konstaterer samtidig at det ikke ligner autoriseret arbejde eller autoriseret valg af materialer, og anbefaler at melde det til vores forsikring Det afvises af vores forsikring da vi ikke har tegnet en udvidet ejerskifteforsikring.

Da vi i juni måned i år har et kraftigt regnskyl får vi kloakvand op i gulvafløbet i vort bryggers, og tjekker derfor igen brønden bag huset, som igen er delvist tilstoppet. Vi har også denne gang behov for slamsuger. Igen har vi anmeldt kloakproblemet til ejerskifteforsikringen, og i samme forbindelse medsendt tilbud fra aut. kloakmester hvor det også fremgår at kloakken ikke er udført korrekt. Vi har nu for anden gang fået afslag fra ejerskifteforsikringen, men er af den opfattelse at udbedringen af kloakproblemerne er dækningsberettiget jvnf. Forbrugerbeskyttelsesloven §2 stk. 6, da uautoriseret udført kloak skaber problemer inde i bygningen.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

vi ønsker at opnå dækning til udbedring af vores ikke lovlige kloaknet på grundet, da der er sandsynlighed for at vi kan få samme problem senere hen igen."

Selskabet har den 10/8 2022 bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører klagers kloaksystem, som ifølge klager ikke er separeret korrekt, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at forhold ude på grunden ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsomfang.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 13. januar 2021. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 29. september 2020.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A og tilstandsrapport som bilag B.

Den 16. juni 2022 anmelder klager, at de har kloakvand i bryggerset i deres udhus, fordi kloaksystemet ikke er udført korrekt. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag C. DBF beder den 20. juni 2022 klager om yderligere oplysninger, og klager fremsender den 1. juli 2022 et tilbud fra [entreprenør]. Tilbud fremlægges som bilag D.

Den 5. juli 2022 afviser DBF dækning, idet anmeldelsen vedrører forhold ude på grunden. Korrespondance fremlægges som bilag E. Da klager er utilfreds med afgørelsen, vælger selskabet at foretage en besigtigelse af ejendommen den 21. juli 2022. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag F.

Klager har på tidspunktet for besigtigelsen allerede indgivet en klage til ankenævnet.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække udbedring af deres kloaknet.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 13. januar 2021 var forhold, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Det er en forudsætning for dækning under ejerskifteforsikringens basisdækning, at der er tale om forhold ved de forsikrede bygninger. Forhold uden for bygningerne er ikke omfattet af forsikringen, hvilket fremgår af pkt. 2.2 i forsikringsbetingelserne, hvor kloakanlæg specifikt er nævnt.

DBF's konsulent har på baggrund af sin besigtigelse udarbejdet en skitse over regnvands- og spildevandsledninger, jf. besigtigelsesnotatet og billede 22. Det konstateres, at gulvafløbet i bryggerset (billede 12) er koblet på spildevandsledningen, som føres til en 315 mm brønd med rottespærre (billede 14). Regnvandsledningen er på skitsen markeret med blå.

Årsagen til, at der ved høje mængder nedbør kommer kloakvand op gennem gulvafløbet i udhuset, er, at der tre steder (markeret med rød ring) er koblet et nedløb fra taget på spildevandsledningen, og at regnvand, der opsamles fra taget, dermed belaster spildevandsledningen.

Forholdet udbedres ved en fuld separering af regn- og spildevand, hvilket ifølge klagers kloakmester ved, at der etableres to nye rør, som føres fra bagsiden af huset til forsiden af huset. Herudover udskiftes tre brønde, jf. bilag D.

Det står på baggrund af besigtigelsen og det af klager indhentede tilbud klart, at der er tale om forhold ude på grunden og ikke inde i bygningen. Det forhold, at kloaksystemet skaber problemer med afløbet inde i bygningen, ændrer ikke ved, at såvel årsag som udbedring sker ude på grunden.

Forholdet er derfor ikke omfattet af forsikringens dækningsomfang, jf. pkt. 2.2 i forsikringsbetingelserne.

Klagers henviser til § 2, stk. 6, i LFFE, som indeholder en begrænsning i sælgers fritagelse for hæftelse netop som følge af, at huseftersynsordningen ikke omfatter fysiske mangler ved indretninger mv. uden for bygningerne.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har den 16/8 2022 bl.a. anført:

"Vi har gennemlæst høringssvar fra DBF, og kan konstatere der er enighed om hvad problemet inde i huset skyldes. Vi må derfor fastholde at selvom det skyldes forhold udenfor bygningen, er det dette som er årsag til problemer indenfor bygningen, hvilket også fremgår af besigtigelsesrapport fra DBF. Vi anser derfor udbedringen af kloak som dækningsberettiget, med henvisning til forbrugerbeskyttelsesloven §2 stk. 6."

Af besigtigelsesnotat af 22/7 2022 fremgår bl.a.:

"ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:

Vand kom op af gulvafløb inde i Udhus Bryggers.

...

BESKRIVELSE/ÅRSAG/KONKLUSION:

Konstruktion/opbygning:

Ø110 mm pvc afløb fra gulvafløb og ud til 315 mm brønd.

Beskrivelse:

Der er spildevands og regnvands systemer. Men det er ikke separeret rigtigt, da regnvandsafledningen fra taget føres til spildevandsledningen. Markeret med rød cirkel på skitsen. Der er vand og aflejringer i rørene og brønd flere steder, hvilket indikerer, at afløbet jævnligt stopper til. Foto 13+2-4. 315 mm brønd med rottespærre står der vand og det kan medvirke til forstoppelse. Foto 13 Afløbet mellem 315 mm brønd og vej er ikke undersøgt pga rottespærre. Rød pil Når det reg-

ner meget har vandet stemt op og stået op af gulvafløb i bryggers-udhus. Det kan være afløbet har være stoppet ved rottespærre og derved være opstuvet

Konklusion:

Årsagen til vand i bryggers-udhus er at regnvandet fra taget er koblet på spildevandssystemet, hvorfor dette belastes.

Alderen på det skadede:

2000. Det er midt gået da jeg ikke kan finde oplysninger.

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

Nej – afløbet er koblet på spildevandsledningen. Problemet er uden for bygningen.

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

Ja – afløbet er koblet på spildevandssystemet."

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 bygningssagkyndige, 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 kloak-anlæg. Forhold uden for bygningerne er ikke omfattet af forsikringen."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom den 13/1 2021 og tegnede i den forbindelse en ejerskifteforsikring med basisdækning. Han anmeldte den 16/6 2022, at der efter kraftig regn var konstateret opstigende kloakvand i deres bryggers. Årsagen hertil var, at kloaksystemet ikke var korrekt udført.

Ankenævnet for Forsikring

5.

98457

Selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at forholdet befinder sig ude på grunden og dermed ikke er omfattet af basisdækningen.

Klageren har anført, at selvom forholdet befinder sig uden for bygningen, har det medført problemer inden i bygningen. Klageren har videre anført, at forholdet er dækningsberettiget efter § 2, stk. 6, i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

Af besigtigelsesnotat af 22/7 2022 fremgår det, at "årsagen til vand i bryggers-udhus er at regnvandet fra taget er koblet på spildevandssystemet, hvorfor dette belastes".

Af forsikringsbetingelsernes punkt 2.2 fremgår det, at forsikringen ikke dækker "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".

Efter en gennemgang af sagen kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning til separering af regnvandet fra taget fra spildevandssystemet.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at forholdet befinder sig uden for selve bygningen, hvorfor det i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 2.2 ikke er omfattet af den tegnede basisforsikring.

Nævnet bemærker, at § 2, stk. 6, i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom vedrører køberens adgang til at påberåbe sig eventuelle fejl overfor sælgeren af ejendommen, Nævnet bemærker videre, at det ikke er bevist, at forholdet på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse havde manifesteret sig i sådanne fejl ved bygningen, at den bygningssagkyndige burde have omtalt forholdet i tilstandsrapporten.

Som følge heraf

Ankenævnet *for* Forsikring

6.

98457

bestemmes:

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen

formand