

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 15. november 2023 blev i sag nr. 99228:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 11/1 2023 til nævnet samt i vedlagte bilag har klagerens advokat bl.a. anført:

"2. PÅSTAND

Klager ønsker med denne klage at opnå dækning for nedennævnte skader samt for advokatudgifter i forbindelse med fremsættelse af krav og efterfølgende klage til Dansk Boligforsikring.

Endvidere anmodes Ankenævnet om at forholde sig til, om Dansk Boligforsikring kan kræve, at mine klienter skal underskrive en fuldmagt vedrørende indbringelse af en sag for Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige.

3. SAGENS FAKTISKE OG RETLIGE OMSTÆNDIGHEDER

3.1 Klager købte med overtagelsesdag d. 1. oktober 2021 ejendommen ... Som **bilag 1** fremlægges den tilstandsrapport for ejendommen, som klager fik udleveret i forbindelse med handlen, og som **bilag 2** fremlægges den tidligere tilstandsrapport for ejendommen (som klager først har set efter handlen).

Klager tegnede i den forbindelse ejerskifteforsikring hos Dansk Boligforsikring. Som sagens **bilag 3** fremlægges forsikringsbetingelserne, der er gældende for klagers ejerskifteforsikring.

3.2 Klager rettede primo 2022 henvendelse til deres rådgiver ... i forbindelse med, at de konstaterede fugt i kælderen, og ønskede hans vurdering af, hvad årsagen var dertil.

I forbindelse med sine undersøgelser konstaterede rådgiveren en lang række mangler ved ejendommens kloaksystem. Der blev i den forbindelse rettet henvendelse til sælger, og det blev konstateret, at det var sælger selv, der havde renoveret ejendommen. Som følge heraf anmodede klager sin rådgiver om at gennemgå hele ejendommen med henblik på konstatering af evt. yderligere fejl og mangler.

Rådgiveren udarbejdede en samlet rapport over de fejl og mangler, han kunne konstatere. Rapporten fremlægges som **bilag 4**.

3.3 Undertegnede anmeldte ved mail af 9. august 2022 de forhold, der fremgår af bilag 4, til Dansk Boligforsikring som skader under ejerskifteforsikringen.

Dansk Boligforsikring svarede i første omgang ved skrivelse af 12. august 2022, der fremlægges som **bilag 5**, hvori en række af de anmeldte skader umiddelbart blev afvist, mens Dansk Boligforsikring ønskede at besigtige de øvrige.

Ved skrivelse af 28. september 2022, der fremlægges som **bilag 6**, tog Dansk Boligforsikring stilling til de øvrige anmeldte skader. Ved skrivelse af 15. december 2022, der fremlægges som **bilag 7**, tog Dansk Boligforsikring stilling til klagerens klage over de meddelte afslag i bilag 5 og 6.

3.4 Denne klage omfatter følgende forhold (numrene svarer til de numre, der bruges i bilag 4-6):

3.4.1 Pkt. 24 - Køkken afløb

Der er ingen dokumentation for, at afløbsinstallationen for køkkenvasken ud til hovedkloak er lavet af en autoriseret kloak- hhv. vvs-mester. Installationen er derfor ulovlig.

Det fremgår af autorisationsloven § 5 og § 7 samt forarbejderne dertil, at en sådan installation skal laves af dels en autoriseret kloakmester (til og med indføring i ejendommens kældervæg) og dels en autoriseret vvs-mester. Autorisationsloven § 5, § 7 samt relevante dele af forarbejderne fremlægges som **bilag 8**.

Der er ingen færdigmelding på afløbsinstallationen fra hverken en autoriseret kloakmester eller en autoriseret vvs-mester, og sælger af ejendommen har ikke kunne fremlægge dokumentation for, at afløbsinstallationen er udført af personer med rette autorisation. Afløbsinstallationen er derfor ulovlig, og ... Kommune vil ikke dispensere for forholdet, jf. mailkorrespondance, der fremlægges som **bilag 9**.

Den eneste lovlige udbedringsmetode er herefter at lave hele installationen om, jf. svar fra Sikkerhedsstyrelsen vedrørende, hvordan udbedring af uautoriseret arbejde kan ske. Svaret fremlægges som **bilag 10**.

Herudover skal rørføringen for den del af installationen, der er i jord, være lavet i 75 mm rør, men er udført i 50 mm, hvilket også er ulovligt, jf. DS432, pkt. 6.7.3, der fremlægges som **bilag 11**.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes, pkt. 3.2, jf. bilag 3, at

'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-/ opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet.'

Afløbsinstallationen har aldrig været lovlig, da den ikke er dokumenteret udført og færdigmeldt af en autoriseret kloakmester hhv. vvs-mester, og da en væsentlig del af rørføringen er underdimen-

sioneret, og forsikringen dækker derfor ifølge pkt. 3.2 lovgivgørelse af denne frem til yderside af bygningens fundament.

Dansk Boligforsikring er derfor forpligtet til at dække lovgivgørelse af afløbsinstallationen for køk-kenvasken indtil yderside af bygningens fundament.

3.4.2 Pkt. 27 - Manglende sandfang og afløb fra drænpumpe

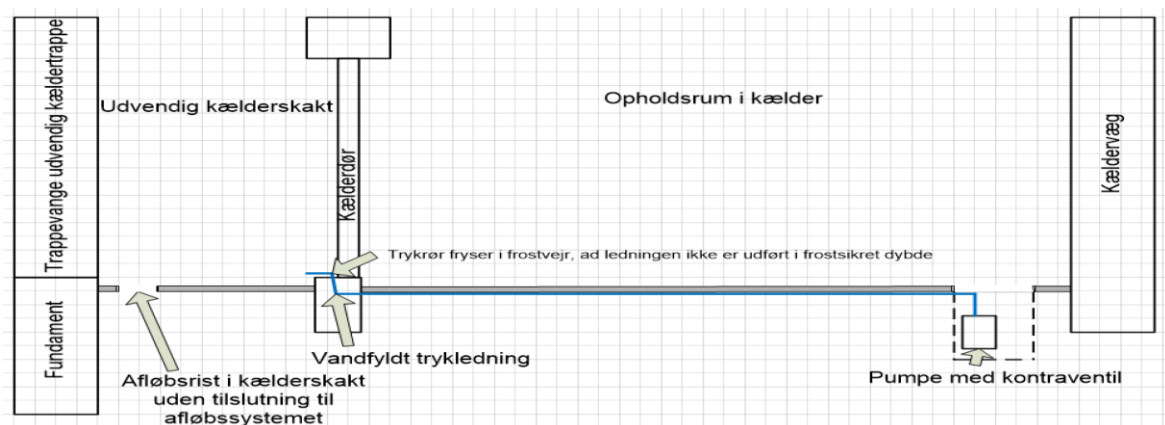
Dansk Boligforsikrings afvisning i bilag 6 er baseret på forkerte forudsætninger:

- Pumpen er fra 2019, jf. bilag 2, og rørinstallationer er fra ejendommens renovering i 2020/2021.
- Manglende sandfangsbrønd er en ulovlig bygningsindretning, da DS 436, pkt. 3.1.2.3 beskriver, at drænvand skal passere sandfang, inden det afledes til afløbsinstallationen. DS 436, pkt. 3.1.2.3 fremlægges som **bilag 12**.
- En sandfangsbrønd kan monteres indvendigt i kælderen og er derfor ikke et forhold udenfor klimaskærmen.

I besvarelsen af klagen over afvisningen, jf. bilag 7, anfører Dansk Boligforsikring, at der slet ikke er tale om en dræninstallation, men om 'en brønd uden bund, med en pumpe til at tage det opstigende grundvand som kan stige op til pumpen'.

Det er uvist, hvad Dansk Boligforsikring egentlig mener med det citerede; da der netop er tale om en installation, som 'skal tage' (dvs. dræne) opstigende grundvand, er der tale om en dræninstallation (og ikke en spildevandsinstallation, der i sagens natur skal være tæt).

Dræninstallationen er udført som på denne tegning:



Det følger af DS 436, pkt. 3.1.2.3, jf. bilag 12, at der skal være en sandfangsbrønd, før drænvand føres til en afløbsinstallation.

Det følger af DS 432, pkt. 5.4.7, der fremlægges som **bilag 13**, at afløbsinstallationer skal udføres, således de er frostfri.

Som følge af ovenstående er Dansk Boligforsikring forpligtet til at dække etableringen af en indvendig sandfangsbrønd samt udførelse af korrekt tilslutning til afløbssystemet, da dræninstallationen er ulovlig pga. manglende sandfangsbrønd, da den ukorrekte tilslutning medfører, at der er

forøget fugtpåvirkning af ejendommen samt, da trykledningen ikke er udført frostfri, hvorfor drænpumpen ikke virker i frostvejr med deraf følgende risiko for fugtskade på ejendommen.

Der henvises til forsikringsbetingelsernes generelle dækning i pkt. 3.1 samt dækning for VVS-installationer i pkt. 3.2, jf. bilag 3.

3.4.3 Pkt. 33-35 – Unidrain

Der er ingen dokumentation for, at unidrainet og den øvrige kloakinstallation i badeværelset er lavet af en autoriseret kloakmester. Afløbsinstallationen er derfor ulovlig.

Det fremgår af autorisationsloven § 5 sammenholdt med § 7 samt forarbejderne dertil, at det alene er autoriserede kloakmestre, der må lave afløbsinstallationer til og med gennemføring i gulv, jf. bilag 8.

Der er ingen færdigmelding på afløbsinstallationen fra en autoriseret kloakmester, og sælger af ejendommen har ikke kunne fremlægge dokumentation for, at afløbsinstallationen er udført af en autoriseret kloakmester. Afløbsinstallationen er derfor ulovlig, og ... Kommune vil ikke dispensere for forholdet, jf. bilag 9.

Den eneste lovlige udbedringsmetode er herefter at lave hele installationen om, jf. svar fra Sikkerhedsstyrelsen vedrørende, hvordan udbedring af uautoriseret arbejde kan ske, jf. bilag 10.

Herudover ligger afløbsledningen fra unidrainet mod hovedkloak med bagfald.

...

Afløbsinstallationen har aldrig været lovlig, da den ikke er færdigmeldt af autoriseret kloakmester, og da en del ligger med bagfald, og forsikringen dækker derfor ifølge pkt. 3.2 lovliggørelse af denne frem til yderside af bygningens fundament.

Dansk Boligforsikring er derfor forpligtet til at dække lovliggørelse af unidrainet og den øvrige kloakinstallation i badeværelset til yderside af bygningens fundament.

Dansk Boligforsikring har under henvisning til forsikringsbetingelsernes pkt. 4.5, jf. bilag 3, krævet, at klager skal acceptere, at sælger selv kan sørge for, at 'forholdet vil blive lovliggjort under garantien'. Som **bilag 14** fremlægges korrespondance herom.

Pkt. 4.5 lyder således:

'Forsikringen dækker ikke

...

Forhold, som køberen enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold der er dækket af en anden forsikring.'

Henset til at Dansk Boligforsikring i bilag 6 direkte anerkender dækning for udbedring af selve unidrainet, gøres det gældende, at Dansk Boligforsikring ikke efterfølgende kan påberåbe sig dækningsundtagelsen i pkt. 4.5 vedrørende samme. Dansk Boligforsikring er allerede derfor forpligtet til at betale for udbedring af unidrainet (uden af dette skal udføres af sælger selv).

Herudover bemærkes, at klagerne ikke har indgået nogen aftale med sælger, der omfatter en garanti.

Sælger har ifølge købsaftalen ingen udbedringsret, og det er derfor klagers opfattelse, at klager ikke skal acceptere, at sælger skal have lov at forsøge at udbedre, før der kan opnås dækning på ejerskifteforsikringen. Der ses ikke at være nogen hjemmel i hverken forsikringsaftalen eller forsikringsaftaleloven for, at Dansk Boligforsikring kan stille et sådant krav.

Klager gør derfor gældende, at Dansk Boligforsikring ikke har ret til at kræve, at sælger skal have udbedringsmulighed, før Dansk Boligforsikrings dækningspligt indtræder.

...

3.4.5 Pkt. 38. Tagkonstruktion på carport

Dansk Boligforsikring afvisning i bilag 6 er baseret på mangelfulde undersøgelser. Det regnede ikke, da skadekonsulenten første gang besigtigede carporten, og da konsulenten heller ikke på anden måde testede tagets tæthed, havde han ingen forudsætning for at konkludere, at taget er tæt, og der dermed ikke er nærliggende risiko for skade.

Dansk Boligforsikrings skadekonsulent har efterfølgende besigtiget taget, hvor det regnede, og det kunne da konstateres, at taget ikke var tæt.

Som **bilag 16** fremlægges fotos af taget (zoom ud til maks. 25 % af størrelsen for at se hele fotoet).

Det fremgår heraf, at der er vanddråber på lægterne, samt at det har dryppet ned på fliserne under taget. Det kan derfor konkluderes, at taget er utæt.

Som følge af ovenstående fastholdes det, at forholdet er dækningsberettiget.

3.4.6 Krav om fuldmagt

Under slet skjult trussel om, at det vil forlænge sagsbehandlingen, hvis der ikke skrives under, har Dansk Boligforsikring afkrævet mine klienter en underskrift på en fuldmagt, der bemyndiger Dansk Boligforsikring til på mine klienters vegne at indgive klage over den bygningsagkyndige, der udarbejdede tilstandsrapport for ejendommen, samt til efterfølgende at repræsentere mine klienter under sagen ved Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningsagkyndige, jf. **bilag 17**.

Dansk Boligforsikrings krav er ganske uden hjemmel, og jeg mener, at der er tale om et uhørt forsøg på at presse mine klient ind i en sag, de ingen interesse har i.

Dansk Boligforsikring kan blot varetage sine interesser ved i eget navn at anmode om isoleret bevisoptagelse ved domstolene overfor den bygningsagkyndige."

Selskabet har i brev af 21/2 2023 til nævnet bl.a. bemærket:

"Jeg har gennemgået klage og kan konstatere, at denne er indgivet til ankenævnet på trods af, at der fortsat pågik en genbehandling af sagen i selskabets interne klageafdeling. Den klageansvarlige meddelte den 9. januar 2023 til klagers advokat, at han kunne forvente at modtage et samlet

svar på klagen i den efterfølgende uge. På trods af dette indgav advokaten en klage til ankenævnet den 11. januar 2023.

Da klager efterfølgende – den 13. januar 2023 – har modtaget en fornyet afgørelse fra selskabet, hvori en række af de påklagede forhold er dækket, og efterfølgende også har fået tilbudt et beløb til dækning af advokatbistand, skal jeg bede ankenævnet om at fastsætte en frist for klager for at melde tilbage, hvilke dele af den indgivne klage, der fastholdes.

Det er formålsløst, at DBF over for nævnet redegør for forhold, som der ikke længere består uenighed omkring."

Klagernes advokat har i brev af 28/2 2023 til nævnet bl.a. anført:

"13. januar meddelte [jeg] DBF, at klagen til ankenævnet blev frafaldet i det omfang, DBF havde anerkendt. Jeg har indlæst korrespondancen herom. DBF ved derfor udmærket, hvad ankenævns-sagen omhandler og har vidst det i mere end en måned.

Jeg kan oplyse, at klagen frafaldes for så vidt angår pkt. 33-35, pkt. 37 beklædning på udhus og advokatomkostninger. Det står dog ikke helt klart, om DBF for så vidt angår pkt. 33-35 anerkender udbedring af hele den ulovlige kloak eller, om det kun er unidrainet. I det omfang det kun er unidrainet, fastholdes klagen for resten af kloakken."

Selskabet har i brev af 26/3 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Indledning

Klagen vedrører flere forskellige forhold, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at forholdene ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 1. oktober 2021. I forbindelse med handlen tegner klager en 10-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport H-... udarbejdet den 4. juni 2021. Police og tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Den 9. august 2022 anmelder klager flere forskellige forhold. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag A**.

Den 8. september 2022 besigtiger DBF med en VVS-konsulent og en bygningskonsulent. Besigtigelsesnotater fremlægges som **bilag B og C**.

Den 28. september 2022 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling.

Den 24. november genbesigtiges ejendommen. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag D**.

Klageafdelingen fastholder dækningsafslaget for så vidt angår en del af de anmeldte forhold, mens en del af forholdene dækkes. Dette sker i afgørelse af hhv. den 15. december 2022 og 13. januar 2023.

Klager påklager sagen til Ankenævnet for Forsikring, før sagen er endeligt færdigbehandlet i klageafdelingen.

Supplerende korrespondance fremlægges som **bilag E**.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. oktober 2021 var forhold ved ejendommen, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Det påhviler også klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet var VVS-installationer, som var ulovlige, eller hvor installationens funktion var væsentligt nedsat i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.2.

Der er tale om et enfamilieshus fra 1956, som sælger af huset har renoveret, inden det blev solgt.

I nedenstående tages udgangspunkt i de klagepunkter, som klager i seneste høringssvar angiver.

Pkt. 24 – køkken afløb

Klager gør gældende, at DBF skal dække en ny afløbsinstallation, da sælger ikke har kunnet fremlægge dokumentation for, at den eksisterende er lavet af en person med rette autorisation, og da installationen ikke er færdigmeldt hos kommunen.

Klager gør herudover gældende, at rørføringen for den del af installationen, som er i jord, skal være udført i 75 mm rør og ikke 50 mm som de eksisterende, og at dette derfor er ulovligt.

DBF har ved besigtigelsen konstateret, at afløbet fra køkkenet er udført i ø50 fra vasken og ned i kælderen, hvor det føres gennem soklen til et ø100-110 mm rør (bilag B, foto 5).

50 mm afløbet er stoppet ind i det større rør uden overgang, og DBF har dækket en udbedring af dette, så der laves en korrekt overgang.

Overgangen er placeret i soklen eller lige på den anden side af soklen, og det eksisterende rør, som har en dimension på 100-110 mm, ligger i jorden. Herfra føres det videre ud i en 1 m brønd.

Der er ikke tale om en ledning i jord. Ledningen føres ned i kælderen og ud gennem soklen til et større rør, som ligger i jorden – og som har den nødvendige dimensionering. Kravet om, at røret skal have en dimension på minimum 75 mm, er derfor ikke gældende.

For så vidt angår det forhold i sig selv, at installationen er udført uden autorisation, så er der ikke tale om et forhold, som ligger inden for ejerskifteforsikringens dækningsomfang, som omfatter ulovlige forhold ved selve installationens udformning.

Klagers henvisning til autorisationsloven er ikke relevant for ejerskifteforsikringen. Den regulerer området for autorisation, herunder muligheden for at opnå dette. Loven indeholder ingen fysiske krav til selve udførelsen af arbejdet. Forsikringen dækker lovliggørelse af ulovlige forhold ved selve installationen – altså en fysisk lovliggørelse.

Der er tale om en ejendom fra 1956. Sælger oplyser at have renoveret ejendommen, men hvorvidt der er udført arbejder, som kræver ansøgning om byggetilladelse i henhold til byggelovens § 2, er ikke nærmere belyst.

Klager har ikke påvist, at der er forhold ved installationen – ud over den ukorrekte samling, som DBF har dækket – som er i strid med VVS-tekniske forskrifter, og som kan kræves dækket under pkt. 3.2 i forsikringsbetingelserne.

Pkt. 27 – manglende sandfang og afløb fra drænpumpe

I ejendommens kælder er der et Ø300 mm betonrør brugt som pumpebrønd. Brønden er uden bund eller tilslutninger af dræn. Det er blot et rør med en pumpe., som fører vandet gennem et Ø32mm rør ført ud til det fri i kælderskakt. Se foto 3 og 6-7 i bilag B.

Installationen er i sin helhed oprindelig, men der er vedligeholdt på pumpe og rør, hvilket ses ved, at der er flere forskellige farver rør, som er fra forskellige årgange.

Klager kræver, at DBF dækker en sandfangsbrønd og en tilslutning til afløbssystemet, da det er ulovligt, at der mangler sandfangsbrønd, og da den ukorrekte tilslutning medfører en forøget fugtpåvirkning af ejendommen. Klager henviser både til pkt. 3.1 og 3.2 i forsikringsbetingelserne.

For så vidt angår pkt. 3.2, så er der ikke tale om et drænsystem, og vandet ledes ikke til en afløbsinstallation. Den bestemmelse, som klager henviser til i DS 436, er derfor ikke gældende for den pågældende installation, som blot er en brønd uden bund med en pumpe, som bortleder opstigende grundvand.

Klager har ikke påvist, at der er lovkrav om sandfangsbrønd og/eller tilslutning til eksisterende afløbssystem. Det bemærkes i øvrigt, at forhold vedrørende regnvandsafledning ude på grunden ikke er omfattet af forsikringen, jf. pkt. 2.2 i forsikringsbetingelserne.

For så vidt angår pkt. 3.1, så har klager ikke påvist, at der er skader eller nærliggende risiko for skader i kælderen som følge af, at pumpen ikke er sluttet til afløbssystemet. Kælderen er ikke godkendt til beboelse, og det må forventes, at der kan forekomme fugt i en kælder fra 1956. Der foreligger dog ikke oplysninger om, at dette skulle være tilfældet.

Pkt. 33-35 – unidrain

DBF har dækket det forhold, at afløbsledningen fra unidrainet ligger med bagfald.

Erstatningen opgøres på sædvanlig vis ved indhentelse af tilbud.

For så vidt angår den øvrige del af klagen, som vedrører, at arbejdet er udført af en person uden den fornødne autorisation, så henvises der til besvarelsen under pkt. 24 om køkkenafløbet.

Pkt. 38 – tagkonstruktion på carport

Carportens tag ses på billede 75-80 i bilag C. Der er tale om et trapezpladetag i plast udført med en hældning, som ved besigtigelsen måles til mellem 0,3-1. Ifølge luftfotos har taget ligget siden 2017.

Taget har været besigtiget to gange. Ved den første besigtigelse ses ingen tegn på utætheder, mens der ved den anden besigtigelse ses tegn efter vanddryp på lægter og underliggende fliser og gulv i skuret. Der ses ingen skader eller nedbrud på lægter eller gulvbrædder.

Der er tale om en sekundær bygning (skur/carport) med en simpel konstruktion. Man kan ikke forvente, at et tag af den type er 100 % tæt. Der vil kunne forekomme dryp, når vand presses igennem pladesamlinger og skruehuller, ligesom der vil kunne forekomme kondens på undersiden af tagpladerne.

Det forhold, at taget er udført med en lavere hældning end anbefalet af producenten, udgør ikke en skade i sig selv, og det er heller ikke ulovligt.

Klager har ikke påvist, at der er forhold ved carportens tag, som udgør en skade eller ulovlig bygningsindretning, jf. pkt. 3.1 og 16.1 i forsikringsbetingelserne.

Krav om fuldmagt

Denne del af klagen vedrører ikke en økonomisk tvist, og nævnet anmodes om at afvise at behandle spørgsmålet om, hvorvidt DBF er berettiget til at kræve, at klager underskriver en fuldmagt til, at selskabet kan føre sag mod den beskikkede bygningssagkyndige i Disciplinær- og klagenævnet for bygningssagkyndige.

Det bemærkes dog, at det efter selskabets opfattelse er omfattet af forsikringstagerens loyale samarbejdspligt i kontraktforhold, at forsikringstager medvirker til, at selskabet kan sikre et eventuelt regreskrav mod en bygningssagkyndig, og at dette indebærer, at forsikringstager underskriver en fuldmagt, så selskabet kan føre sagen videre ved klagenævnet."

Til dette har klagerens advokat fremsendt brev af 24/3 2023, hvori det bl.a. er anført:

"Dansk Boligforsikring har i forhold til pkt. 3.4.3 (pkt. 33-35) i klagen meddelt mig, at de ikke anerkender dækning for den del af kloakinstallationen, der er ulovlig som følge af, at den ikke er udført af autoriseret kloakmester, jf. min besked af 28-02-2023. Jeg skal derfor anmode Ankenævnet om at realitetsbehandle den del."

Klagerens advokat har i brev af 24/3 2023 til nævnet yderligere bl.a. anført:

"2.1.1 Pkt. 24 - Køkken afløb"

Dansk Boligforsikring gør i sit svar gældende, at *'For så vidt angår det forhold i sig selv, at installationen er udført uden autorisation, så er der ikke tale om et forhold, som ligger inden for ejerskifteforsikringens dækningsomfang, som omfatter ulovlige forhold ved selve installationens udformning.'*

Dansk Boligforsikrings anbringende bestrides. Der fremgår ingen steder, at ejerskifteforsikringens ulovlighedsdækning skulle være indskrænket således, at den alene dækker 'ulovlige forhold ved selve installationens udformning'. En sådan fortolkning vil stride mod ordlyden af ulovlighedsdækningen, hvorfor der er en formodning imod Dansk Boligforsikrings fortolkning.

Herudover bemærkes, at en sælger i oplysningsskemaet i tilstandsrapportens pkt. 13.6 skal svare på, om VVS-installationer er udført af personer uden autorisation. Det må skabe en meget stærk

formodning for, at VVS-installationer udført uden autorisation er omfattet af ejerskifteforsikringens ulovlighedsdækning.

2.1.2 Pkt. 27 - Manglende sandfang og afløb fra drænpumpe

Dansk Boligforsikring har ikke redegjort for, hvad installationens funktion skulle være, udover at dræne opstigende grundvand.

...

2.1.3 Pkt. 33 – 35 – Unidrain

Se bemærkninger under afsnit 2.1.1.

2.1.4 Pkt. 38. Tagkonstruktion på carport

Det forekommer umiddelbart indlysende, at et korrekt lagt tag ikke skal være utæt."

Klagernes advokat har yderligere i brev af 21/4 2023 til nævnet bl.a. anført:

"2.1.1 Pkt. 24 - Køkkenafløb

Dansk Boligforsikring gør i sit svar gældende, at *'Der er ikke tale om en ledning i jord. Ledningen føres ned i kælderen og ud gennem soklen til et større rør, som ligger i jorden – og som har den nødvendige dimensionering. Kravet om, at røret skal have en dimension på minimum 75 mm, er derfor ikke gældende.'*

Dette udsagn kan kun bero på, at Dansk Boligforsikring heller ikke har undersøgt dette forhold ordentligt.

Som **bilag 19** fremlægges notat om rørets placering i jord og indenfor fundament.

Der burde herefter ikke være tvivl om, at den del af 50 mm-røret, der ligger i jord, skal udskiftes til et 75 mm rør samt, at det er dækket af ejerskifteforsikringen."

Hertil har selskabet i brev af 31/5 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Pkt. 24 – køkkenafløb

Klager har fremlagt bilag 19 om rørets placering i jord og gør gældende, at den del af 50 mm-røret, som ligger i jord, skal udskiftes til et 75 mm rør.

Notatet har været forelagt for besigtigelseskonsulent/kloaktekniker. Hans bemærkninger fremlægges som **bilag F**.

Som det ses på billedet fra tv-inspektionen, så er plastikrøret stoppet ind i betonrøret med et overlap. Man kan ikke se afslutningen af betonrøret på billedet. Konsulenten vurderer på baggrund af billederne, at man kan se ca. 40 cm frem.

Herudover oplyser konsulenten, at sonden befinder sig ca. 20 cm. bag linsen, og at det ses på billedet, at linsen befinder sig ca. 15 cm. fra røret. Det betyder, at der skal lægges yderligere 35 cm. til de 40 cm. Konsulenten har illustreret dette på det sidste billede i bilag F.

Ankenævnet for Forsikring

11.

99228

Som det fremgår af mailen fra konsulenten, så er det derfor fortsat konsulentens opfattelse, at overgangen mellem plastikrøret og betonrøret befinder sig lige bag eller i soklen, og at den af DBF dækkede udbedring af overgangen kan udføres gennem et hul i kældervæggen."

Heroverfor har klagerens advokat i brev af 6/6 2023 samt i brev af 26/6 2023 til nævnet bl.a. anført:

"2.1.1 Pkt. 24 - Køkken afløb

I forhold til DBF's supplerende bemærkninger skal bemærkes, at klager for så vidt er enig i opmålingen i bilag F, men at DBF synes at overse, at der er ca. 3 meter jord mellem kældervæggen og soklen, som kloakrøret ligger i (ca. svarende til det område mellem trægulvet i stuen og hoveddøren, hvor der er fliser).

Ledningen ligger således i jord, således som klager hele tiden har gjort gældende. Udbedringen vil koste betydeligt mere end 4.000 kr., som DBF 'vurderer' det vil koste."

Og

"Klagerne har afholdt syn og skøn overfor sælgerne af ejendommen, og skønserklæringen fremlægges som **bilag 20**. I forhold til klagepunkterne giver skønserklæringen anledning til følgende supplerende bemærkninger:

2.1.1 Pkt. 27 - Manglende sandfang og afløb fra drænpumpe

Det fremgår af skønsmandens svar på spørgsmål 5, at den indvendige dræninstitution og afløb derfra ikke er udført korrekt.

Det fastholdes derfor, at forholdet er dækket på ejerskifteforsikringen, jf. hvad der tidligere er anført herom.

...

2.1.3 Pkt. 38. Tagkonstruktion på carport

Det fremgår af skønsmandens svar på spørgsmål 10, at taget på carporten er utæt.

Det fastholdes derfor, at forholdet er dækket på ejerskifteforsikringen, jf. hvad der tidligere er anført herom."

Selskabet har herefter i brev af 14/8 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers advokat har uploadet en skønserklæring fra en sag, som tilsyneladende verserer mod sælger. DBF har ikke været en del af sagen og har ikke haft mulighed for at stille egne spørgsmål eller tage stilling til formuleringen af klagers spørgsmål.

Pkt. 27

Skønsmanden bliver bedt om at svare på, om installationen er udført *'fagligt korrekt i henhold til de på udførelsestidspunktet gældende regler og normer.'*

Det er ikke i spm. 5 til skønsmanden præciseret, hvilket tidspunkt han skal lægge til grund ved besvarelsen. Skønsmanden skriver selv i besvarelsen, at den ikke er udført iht. 'gældende normer.' Skønsmanden skriver videre, at på tidspunktet for ejendommens opførelse, var det ikke unormalt at udføre en pumpesump uden sandfangsbrønd.

På den baggrund, og da skønsmanden i øvrigt ikke henviser til nogen regel og/eller norm, finder DBF ikke, at klager med den fremlagte skønserklæring har godtgjort, at installationen er ulovlig." Hertil har klagernes advokat i brev af 16/8 2023 til nævnet bl.a. anført:

"2.1.1 Pkt. 27 - Manglende sandfang og afløb fra drænpumpe

Som det fremgår af spørgsmålet til skønsmanden, spørges han om, hvorvidt installationerne er udført i henhold til reglerne på udførelsestidspunktet. Det er så også det tidspunkt, han lægger til grund ved besvarelsen.

At Dansk Boligforsikring ikke var en del syn- og skønssagen gør ikke, at skønserklæringen ikke kan anses for at være en særdeles objektiv sagkyndig erklæring.

Dansk Boligforsikring har intet fremlagt, der godtgør, at den dokumentation, som klager har fremlagt for, at installationerne er ulovlige – herunder skønserklæringen – ikke er korrekt."

Selskabet har herefter i brev af 17/8 2023 til nævnet bl.a. anført:

"For god ordens skyld skal DBF præcisere i forlængelse af 2. høringssvar, at såfremt det under udbedringsarbejdet viser sig, at betonrøret ikke befinder sig lige bag eller i soklen, som konsulenten har lagt til grund, og at den af DBF dækkede udbedring af overgangen derfor ikke kan udføres gennem et hul i kældervæggen, vil DBF naturligvis tage fornyet stilling til, hvordan forholdet udbedres, herunder sikre, at de rør, som ligger i jorden, har den korrekte dimension."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 10/2 2020, tilstandsrapport af 4/6 2021, rapport fra autoriseret kloakmester og entreprenør af 15/6 2022, klagernes anmeldelse af 9/8 2022, to besigtigelsesnotater begge af 9/9 2022 inklusive fotografier, selskabets besigtigelsesnotat af 25/11 2022 inklusive fotografier, korrespondance mellem kommunen og autoriseret kloakmester, korrespondance mellem Sikkerhedsstyrelsen og autoriseret kloakmester, korrespondance mellem klagerne og selskabet af september og oktober 2022 i forhold til fuldmagt, øvrig korrespondance mellem klagerne og selskabet, fotografier af carport, selskabets afgørelser af 12/8 2022, 28/9 2022 og 15/12 2022, klagernes klage af 19/12 2022, faktura på advokatsalær af 20/12 2022, notat om TV inspektion af kloak foretaget af kloakmester og entreprenør af 19/4 2023, mail fra selskabets besigtigelseskonsulent af 24/5 2023, skønserklæring af 22/5 2023, Dansk Standard 432, pkt. 5.4.7 og pkt. 6.7.3, Dansk Standard 436 og forsikringsbetingelser DBF.1.1.19. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af tilstandsrapport af 4/6 2021 fremgår det bl.a.:

"

SKADER UDEN PÅ CARPORT				
CARPORT - TAG				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
2		Tagkonstruktion/spær er underdimensioneret. Et spær er rådskadet i ende..	Der kan opstå risiko for kollaps af taget ved kraftigt snefald.	-

...

SÆLGEROPLYSNINGER

...

3.3	Har du kendskab til, at der er udført større renoveringer i eller af boligen?	Ja
	Beskriv hvilke renoveringer der er blevet udført, byggeåret for disse og om det er selvbyg.	Hele huset er blevet totalrenoveret fra 15 november 2020 til 1 maj 2021 - det er lavet af en virksomhed

"

Af rapport fra autoriseret kloakmester og entreprenør af 15/6 2022, rekvireret af klagerne, fremgår bl.a.:

"Nr. 5. [Foto] Afløb i kælderskakt ikke tilsluttet afløbssystemet. Da overflade og drænvand nedsives langs fundamentet er det med til at opfugte kælderen. ...

...

Nr. 24. [Foto] Afløbsrør fra køkkenvask er udført i 50 mm rør (det kan man se i kælderen). Det stykke afløbsrør der ligger under betondækket i den del af huset hvor der ikke er kælder skal min. være 75 mm. ...

...

Nr. 27. [Foto] Afløb fra drænpumpe i kælder ikke tilsluttet korrekt til afløbssystemet og ikke udført frostfrit. Indvendig dræninstallation er udført uden sandfang. ...

...

Nr. 33. [Foto] Afløbshus på unidrain er forkert model. Afløbshuset skal have min. 75 mm afgang. I dette tilfælde er afløbet max 50 mm. ...

Nr. 34. [Foto] Der står vand i afløbshuset under unidrainet hvilket tyder på enten tilstopning eller manglende fald. ...

Nr. 35. [Foto] ...

...

Nr. 38. [Foto] Når det regner drypper der vand ned fra taget på carporten. Tagkonstruktionen er ikke særlig kraftig og der er en pæn nedbøjning på konstruktionen. Der hvor der er mindst fald på taget er der ca. 10 promille fald. Plastmo oplyser der min. skal være 30 promille. ...

I forbindelse med undersøgelsen har jeg forespurgt tidligere ejer om hvem der har udført kloakarbejdet ifm. renoveringen i 2020. Tidligere ejer oplyser at de selv har lavet kloakken ifm. de renoverede huset. Der findes ingen revideret kloaktegning og ingen færdigmelding.

Ifm. renovering af huset er der fjernet en væg i stuen. Der er ikke udført beregninger inden væggen er fjernet."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 9/9 2022 vedr. VVS/kloak fremgår bl.a.:

"BESIGTIGELSESDATO: 8. september 2022

...

ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:

Forhold 1. Nr. 24 Køkken afløb udført i 50 mm

Forhold 2. Nr. 27 Afløb fra drænpumpe i kælder ikke tilsluttet korrekt

...

Forhold 4 Nr. 34 Afløbet fra unidrain er vandfyldt.

...

BESKRIVELSE/ÅRSAG/KONKLUSION:

Forhold 1 Nr. 24

Konstruktion/opbygning: Afløbet fra køkken er udført i ø50 fra vasken og ned i kælderen hvor det føres gennem soklen til et ø100-110 mm rør under ganggulv, og videre ud i 1m brønd.

Beskrivelse: Afløbet fra køkken er ført i gulvet til kælder og ud gennem soklen under gangen. Foto 5. 50 mm-afløbet er stoppet ind i ø110-100 uden overgang men bare støbt omkring. (Oplyst af kloakmester. Afventer dokument-foto) Foto 50-100 mm fra køkken. Det er min vurdering ø100 er lige i eller på den anden side af soklen.

Konklusion: Afløbet er inden for klimaskærm og har den korrekte dimension.

Alderen på det skadede: Under 5 år

Er der manglende/væsentlig nedsat funktion af vvs-installationen?: Nej – Afløbet virker fint.

Er vvs-installationen ulovlig/sædvanlig på udførelses- og opførelsestidspunktet?: Nej – Afløbet ligger ikke i jord. (afventer tv-Rapport fra kloakmester).

Er der følgeskader?: Nej

Omhandler forholdet ulovlige kloak- eller stikledninger udenfor bygningen?: Nej det er inde i og under huset.

Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?: Ja – formentlig ved renovering af huset 2020-2021.

BESKRIVELSE/ÅRSAG/KONKLUSION:

Forhold 2

Konstruktion/opbygning: Ø300 mm betonrør brugt som pumpebrønd. Der er ikke sandfang før brønden. Brønden er uden bund eller tilslutninger af dræn.

Beskrivelse: Pumpebrønd. Pumpesump er uden bund eller tilslutning af dræn. Bare et Ø300 rør med en pumpe. Dæksel er ikke tæt. Foto 6-7 Der er et Ø32 mm rør ført ud i kælderskakt. Foto 3. Der er ingen sandfang i forbindelse med pumpe brønd Foto pumpe 2000.

Konklusion: Kælder sump-brønd med pumpe uden tilløb af dræn, med afløb til det fri i kælderskakt.

Alderen på det skadede: Brønd-Sumpen er nok fra opførsel 1966 men pumpen er meget nyere 20-25 år måske.

Er der manglende/væsentlig nedsat funktion af vvs-installationen?: Nej der er ikke konstateret svigt eller andet.

Er vvs-installationen ulovlig/usædvanlig på udførelses- og opførelsestidspunktet?: Nej – kan ikke finde nogen krav til en drænpumpe brønd. (Pumpen er tegnet uden for bygningen på byggesag)

Er der følgeskader?: Nej

Omhandler forholdet ulovlige kloak- eller stikledninger udenfor bygningen?: Nej det er i kælder.

Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?: Ja siden 1966 – med opgradering for 20-25 år siden.

...

BESKRIVELSE/ÅRSAG/KONKLUSION:

Forhold 4

Konstruktion/opbygning: Afløbet fra afløbsrende i bruseniche med 50 mm afløb ført sammen med vasken i mange bøjninger.

Beskrivelse: Der er kørt mini tv fra afløbet i brusenichen og frem til grenrør og bøjninger, hvor det ikke er muligt at føre tv længere. Foto 14-15. Der står vand i afløbet det meste af vejen Mini Tv 1-4. Afløbet er søgt 10-15 cm under klinke.

Konklusion: Afløbet er vandfyldt og løber ikke tomt, så der kan opstå aflejringer-tilstopning.

Alderen på det skadede: 2020-ombygning. Ikke muligt at fastslå.

Er der manglende/væsentlig nedsat funktion af vvs-installationen?: Nej der er ikke meldt om problemer.

Er vvs-installationen ulovlig/sædvanlig på udførelses- og opførelsestidspunktet?: Nej 50 mm må gerne ligge i gulvkonstruktion. Ja det er ikke selvensende. (Det har ikke været stoppet)

Er der følgeskader?: Nej

Er brugbarhedsværdien væsentlig nedsat?: Nej – det er ikke brugbarheden der er anmeldt

Omhandler forholdet ulovlige kloak- eller stikledninger udenfor bygningen?: Nej inde i badeværelse.

Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?: Ja siden ombygning i 2020 ikke muligt at fastslå."

Af uddrag af selskabets besigtigelsesnotater af 9/9 2022 (bygningskonsulent) fremgår bl.a.:

"BESIGTIGELSESDATO: TILSTEDEVÆRENDE: 8. september 2022

...

ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:

...

13. Utætheder i Plastmo tag på garage/for lille hældning.

...

Forhold 13: Utætheder i Plastmo tag på garage/for lille hældning.

Beskrivelse: Ved besigtigelsen anvises tag på carport udhus, det påpeges at trapezplade taget er udført med for lille hældning, hældning er ved besigtigelsen målt til mellem 1°- 0,3°. I oplægningsvejledning fra Plastmo beskrives det at taghældning bør være mindst 3 cm pr. meter (2°).

Konklusion: Der er tale om et Plastmo trapezpladetag, alder vurderes at være 4-5 år. Der har ikke kunnet konstateres skader som følge af den lave taghældning, henset alder vurderes der ikke risiko for at der skulle opstå skader. Taget er udført sædvanligt, dog med for lav taghældning i forhold til producents vejledning.

Forholdet har været til stede ved overtagelse af ejendommen."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 25/11 2022 inklusive fotografier fremgår bl.a.:

"ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:

Genbesigtigelse vedrørende følgende forhold:

...

- Forhold 13: Utætheder i Plastmo tag på garage/for lille hældning.

...

Forhold 13: Utætheder i Plastmo tag på garage/for lille hældning.

Beskrivelse: Ved besigtigelsen anviser forsikringstager trapeztag på carport, skur og overdækning. Der er tegn(skjolder) efter vanddryp, både på lægter og underliggende fliser og terrassebrædder(gulv) i skur. Dog i begrænset omfang. Foto: Udhus garage 40+45-47.

Der er ingen skader eller nedbrud på lægter eller brædder.

Hældning er ved besigtigelsen d. 8/9-2022 målt til mellem 1°-0,3°. I oplægningsvejledning fra Plastmo beskrives det at taghældning bør være mindst 3 cm pr. meter (2°). Taget er intakt.

Ankenævnet for Forsikring

17.

99228

Konklusion: Der er tale om et Plastmo trapezpladetag, alder vurderes at være 4-5 år. Der har ikke kunnet konstateres skader som følge af den lave taghældning. Taget er udført sædvanligt, dog med for lav taghældning i forhold til producents vejledning. Vanddryp kan forekomme ved overlæg på plader, ved skurer, eller kondens.

Udbedring: Hvis taget skal ændres til en højere hældning vil det være nødvendigt at afmontere hele taget og efterfølgende kile taget op. Efterfølgende genmontering. Anslået pris ca. 50.000,00 kr. + moms."

Af korrespondance mellem autoriseret kloakmester, en anden kommune og Sikkerhedsstyrelsen fremgår bl.a.:

Til: [Anden kommune]

Fra: [Autoriseret kloakmester og entreprenør]

Titel: Færdigmelding af kloakarbejde

Sendt: 18-06-2021 ...

"Til rette vedkommende,

Undertegnede har fået en henvendelse fra en borger i [anden] kommune vedr. færdigmelding af kloakarbejde. Det opgældende kloakarbejde er udført af en firma uden autorisation og derfor kan de ikke færdigmelde arbejdet. Har jeg mulighed for at hjælpe borgeren så kloakken kan blive godkendt?"

Fra: [Anden kommune]

Sendt: 21. juni 2021 ...

Til: [Autoriseret kloakmester og entreprenør]

Emne: Sv: Færdigmelding af kloakarbejde (...)

...

"Spørgsmål vedrørende autoriseret arbejde skal stilles til Sikkerhedsstyrelsen - se mere på www.sik.dk. Der er bl.a. et spørgsmål, der umiddelbart ligner det du søger svar på - se <https://www.sik.dk/sporgsmal-ogsvar/erhverv/autorisationer/virksomhedsautorisation>"

Fra: [Autoriseret kloakmester og entreprenør]

Sendt: 21. juni 2021 ...

Til: [Sikkerhedsstyrelsen]

Emne: VS: Færdigmelding af kloakarbejde (...)

"Til rette vedkommende,

Jeg har været i dialog med [anden] kommune omkring færdigmelding af kloakarbejde udført uden autorisation. Jeg har fået en henvendelse fra en borger der har fået udført noget kloakarbejde af et firma uden autorisation. Jeg har henvendt mig til kommunen og spurgt og jeg har mulighed for at hjælpe borgeren. Kommunens vurdering er at de ikke har mulighed for at godkende arbejdet medmindre der kan dispenseres fra autorisationsloven.

Kan sikkerhedsstyrelsen give en sådan dispensation eller henvise til anden myndighed der kan?"

Fra: [Sikkerhedsstyrelsen]

Sendt: 22. juni 2021 ...

Til: [Autoriseret kloakmester og entreprenør]

Emne: VS: Færdigmelding af kloakarbejde (...)

...

"Tak for din henvendelse til Sikkerhedsstyrelsen den 21. juni 2021.

...

Du må som autoriseret virksomhed ikke tage ansvar for kloakinstallationsarbejde, der er udført af personer, der ikke er ansat i din virksomhed. Dette gælder også færdigmelding til kommunen jf. § 7, stk. 1 i bekendtgørelse nr. 1414 af 3. december 2018 om autorisation og drift af virksomhed på el-, vvs- og kloakinstallationsområdet. Sker dette, kan det straffes med bøde jf. 18 i bekendtgørelse nr. 1414 af 3. december 2018 om autorisation og drift af virksomhed på el-, vvs- og kloakinstallationsområdet.

Det er kun i tilfælde, hvor den autoriserede virksomhed, der har udført et arbejde, nægter eller er ude af stand til at færdiggøre arbejdet, at en anden autoriseret virksomhed kan færdiggøre arbejdet – herunder at færdigmelde arbejdet til kommunen. Den autoriserede overtager herved ikke ansvaret for det udførte arbejde, men skal foretage en gennemgang af installationen med henblik på at sikre, at den lever op til gældende regler på området.

Gennemgangen skal foretages efter Sikkerhedsstyrelsens retningslinjer herfor. Det følger af § 7, stk. 2 i bekendtgørelse nr. 1414 af 3. december 2018 om autorisation og drift af virksomhed på el-, vvs- og kloakinstallationsområdet.

Sikkerhedsstyrelsen giver ikke dispensation til, at en autoriserede virksomhed kan færdigmelde en anden virksomheds arbejde og slet ikke, når det har været udført af en uautoriseret virksomhed. ... Jurist"

Fra: [Autoriseret kloakmester og entreprenør]

Sendt: 23. juni 2021 ...

Til: [Sikkerhedsstyrelsen]

Emne: SV: Færdigmelding af kloakarbejde (...)

...

"Jeg har nu talt med den pågældende borger og oplyst ham om at det udførte kloakarbejde ikke kan færdigmeldes jf. dit svar.

På den baggrund har jeg meddelt borgeren at jeg er nødt til at lave det pågældende arbejde om hvis jeg skal færdigmelde det, er det korrekt forstået?"

Fra: [Sikkerhedsstyrelsen]

Sendt: 23. juni 2021 ...

Til: [Autoriseret kloakmester og entreprenør]

Emne: SV: Færdigmelding af kloakarbejde (...)

...

"Ja det er korrekt, hvis du ønsker at færdigmelde noget arbejde til kommunen, skal det også være dig som har udført det pågældende kloakinstallationsarbejde.

...

Jurist"

Af korrespondance mellem autoriseret kloakmester og klagerens kommune fremgår bl.a.:

"Fra: [Autoriseret kloakmester og entreprenør]

Sendt: 13. oktober 2022 ...

Til: [Klagers kommunen]

Ankenævnet for Forsikring

19.

99228

Emne: Færdigmelding af kloak udført uden autorisation

"Til rette vedkommende,

Jeg har fået en henvendelse fra en borger i ... kommune som ønsker sig kloak færdigmeldt og godkendt. Borgeren har ejet huset i et års tid og sælger har oplyst at kloakken ikke er udført af et autoriseret kloakfirma.

Sagen er forelagt et forsikringsselskab som mener der kan opnå dispensation for kravet om autorisation hos kommunen for det pågældende arbejde.

Mit spørgsmål er: Kan/vil ... kommune færdigmelde det pågældende kloakarbejder velvidende at det er udført af et firma uden autorisation? Vil det ændre noget hvis kloakarbejder er udført af et firma med vvs-autorisation?

Jeg har i lignende sag i [anden kommune] spurgt Sikkerhedsstyrelsen hvad deres holdning var, mailkorrespondance vedhæftet."

Fra: [Klagernes kommune]

Sendt: 14. oktober 2022 ...

Til: [Autoriseret kloakmester og entreprenør]

Emne: SV: Færdigmelding af kloak udført uden autorisation

...

"Vi har ikke mulighed for at dispensere fra kravet om autoriseret kloakmester. En mulighed er at en aut. kloakmester gennemgår kloarken og godkender arbejdet."

Fra: [Autoriseret kloakmester og entreprenør]

Sendt: 14. oktober 2022 ...

Til: [Kommunen]

Emne: SV: Færdigmelding af kloak udført uden autorisation

"Tak for svar.

Jeg undrer mig dog over svaret, da sikkerhedsstyrelsen i liggende sag ret klart udtaler at den fremgangsmåde ikke er lovlig.

Mailen fra sikkerhedsstyrelsen er indsat herunder.

Vil I venligst bekræfte at jeg kan færdigmelde arbejdet selvom jeg ikke har lavet det og det er udført uden autorisation."

Fra: [Klagernes kommune]

Sendt: 17. oktober 2022 ...

Til: [Autoriseret kloakmester og entreprenør]

Emne: SV: Færdigmelding af kloak udført uden autorisation

...

"Efter nærmere gennemgang af det materiale du har fremsendt fra bl.a. sikkerhedsstyrelsen (mail af 22/23 juni 2021) kan vi læse, at man som kloakmester ikke bare kan overtage ansvaret for en andens kloakarbejde og derved 'blot' skrive under på dette arbejde med sin autorisation. Dette vil kræve helt anden tilgang og sikkert også en opgravning af det udførte arbejde før end du som ny kloakmester kan tage ansvaret for arbejdet på ejendommen.

Ankenævnet for Forsikring

20.

99228

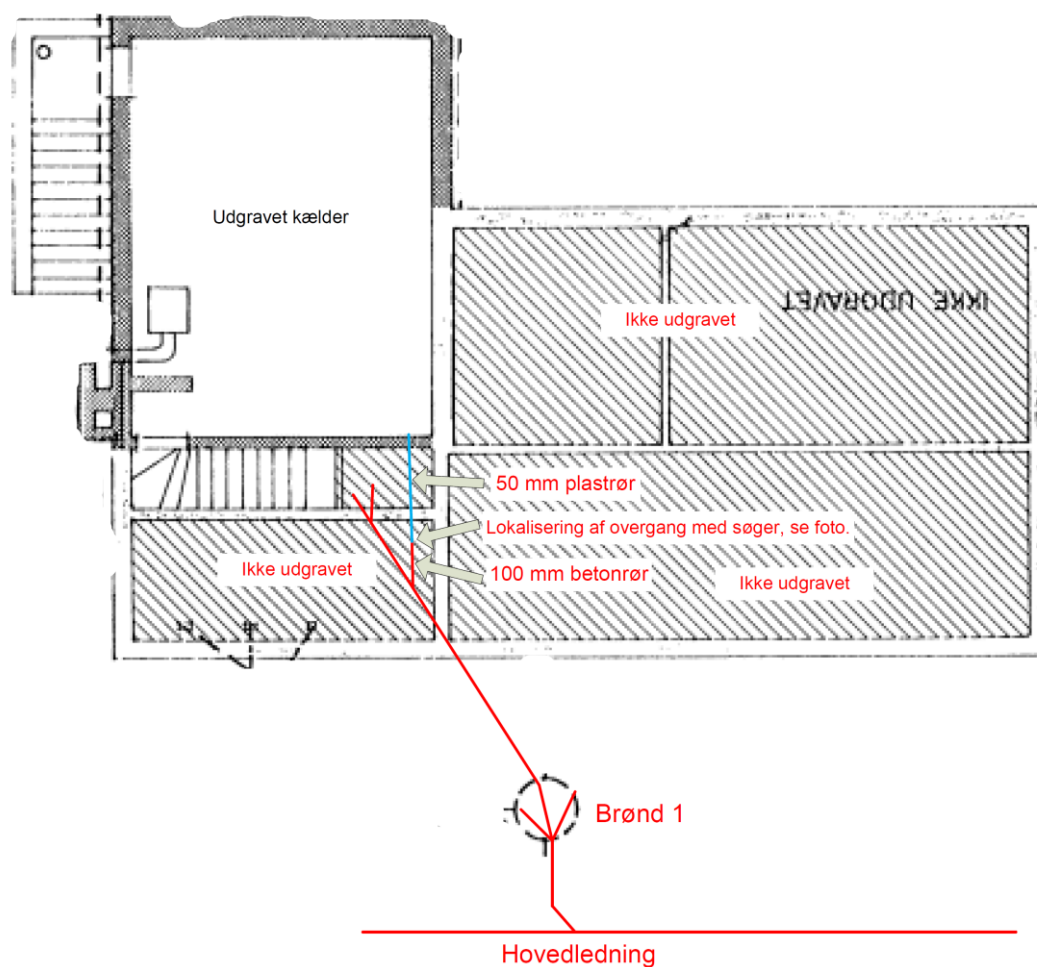
Bygherres løsning på dette forhold må herefter være at entrere med en autoriseret kloakmester som derefter kan foretage de nødvendige opgravningsarbejder som vejledt af sikkerhedsstyrelsen for derefter evt. at omlægge, kontrollere og dokumentere ejendommens kloakforhold. Dokumentation herunder underskrift som autoriseret kloakmester skal efterfølgende indsendes til kommunens bygningsmyndighed for evt. færdigmelding af forholdet.

... Kommune fastholder, at det ikke er muligt for kommunen at dispensere for dette forhold.

Tak for det fremsendte materiale fra sikkerhedsstyrelsen.

*Med venlig hilsen
[Klagernes kommune]"*

Af notat om TV-inspektion af kloak foretaget af kloakmester og entreprenør af 19/4 2023 fremgår bl.a.:



[Fotografi]

Ankenævnet for Forsikring

21.

99228

Overgang fra 50 mm rør til 100 mm er placeret umiddelbart under søgeren midt i gang gulvet. Røret ligger ca. 1,5 meter under overside gulv. På tegningen ovenfor er det skraverede område den del af huset hvor der ikke er kælder.

[Fotografi]

Ok2. Overgang mellem 50 mm plastrør og 100 mm betonrør ligger i jorden under gangen."

Af mail fra selskabets besigtigelseskonsulent af 24/5 2023 fremgår bl.a.:

"På foto 5 ses det 50 mm afløb føres gennem soklen fra kælder og ud under gangen. På Foto 16 ses foto af gangen og afstanden. På bilag 19 ses af rørende er søgt med tv. Sonden ligger ca. 20 cm bag linsen på kloak-tv, der ser ca. 15 cm hen til røret fra linsen. Det er ikke muligt at se enden af Ø100 mm betonrør. Jeg skønner vi kan se 40 cm hen mellem rørene. På Foto 5 ses der ikke er langt tilbage hen til soklen.

Hvis der laves et hul i soklen på 30x30 cm vil det være muligt at lave en samling på Ø100 til Ø110 mm som føres ud gennem kælder sokkel. (Hvis røret er ført helt hen til soklen eller måske næsten gennem soklen, vil det være nok med et hus på Ø150 mm for at lave samlingen).

Ø50 mm rør er ført inde i Ø100 mm beton ca. 1 m inden den er søgt ud for dørkarme ind til badeværelset. Det er vurderet til at koste under 4000 kr."

Af skønserklæring af 22/5 2023 fremgår bl.a.:

"Formålet med syn og skøn er at få belyst,

1-4. ...

5. Om afløb fra drænpumpe og indvending dræninstitution er udført korrekt og i benægtende fald, hvad udbedringsudgifterne er,

6-9. ...

10. Om tagkonstruktionen på carporten er tæt og i benægtende fald, hvad det koster at udbedre dette,

11. Hvad det koster at få lagt den del af ejendommens kloaksystem om, som det kræver autorisation som kloakmester at udføre.

9. Generelt om skønssforretningen

Skønssforretning blev afholdt torsdag d. 11. maj 2023 i henhold til indkaldelse af d. 18. april 2023.

...

Skønsmanden har efterfølgende modtaget link af d. 21. maj 2023 med adgang til fremlagte fotos og videooptagelser og foretaget yderligere besigtigelse og registreringer d. 22. maj 2023.

10. Spørgsmål fra rekvirenten

...

Spørgsmål 5:

- a. Er afløb fra drænpumpe udført fagligt korrekt i henhold til de på udførelsestidspunktet gældende regler og normer, jf. bilag 1, pkt. 27?
- b. Er indvendig dræninstallation udført fagligt korrekt i henhold til de på udførelsestidspunktet gældende regler og normer, når der ikke er sandfang?
- c. I benægtende fald hvordan kan forholdene da udbedres, og hvad koster det?

Svar på spørgsmål 5:

a. Afløb fra drænpumpebrønd i kælder er ført ud i kælderskakten jf. bilag 1, pkt. 27 og som vist i bilag 2, hvilket er en fejl. Installation har dermed aldrig været udført fagligt korrekt eller i henhold til gældende normer.

b. Den indvendig dræninstallation skønnes ikke at være udført fagligt korrekt og i henhold til gældende regler og normer. Pumpebrønden i kældergulv synes at være for lille, ligesom der skulle have været udført sandfangsbrønd før pumpebrønden. Fra pumpebrønden skulle der have været etableret trykledning til udvendig brønd med afløb til hovedkloak.

Det er dog skønsmandens opfattelse, at det på tidspunktet for ejendommens opførelse, ikke var unormalt at man i en kælder blot etablerede en pumpeump uden sandfangsbrønd.

c. Forholdet skønnes at kunne afhjælpes ved at eksisterende installation fjernes. Herefter etableres der i kældergulvet ny pumpebrønd sammenkoblet med sandfangsbrønd hvor til dræn tilsluttes. Pumpen genmonteres med trykledning, der føres til eksisterende regnvandsbrønd ved hus-hjørne angivet på bilag 1.

Såfremt det vælges at udføre pumpebrønd i kælderskakt som anført i alternativ besvarelse af spørgsmål 3b, skønnes det fordelagtigt at udskifte den nuværende drænpumpebrønd i kælderen med sandfangsbrønd, der tilsluttes den nye pumpebrønd i kælderskakten.

Udgifterne til førstnævnte løsning skønnes til eksklusive moms kr. 45.000,00 eller inklusive moms kr. 56.250,00. Udgifterne til alternativ løsning skønnes til eksklusive moms kr. 15.000,00 eller inklusive moms kr. 18.750,00.

Om arbejderne vil medføre at der må lægges nye gulvfliser i kælderen, kan skønsmanden ikke bedømme med sikkerhed, men dette må antages.

...

Spørgsmål 10:

- a. Er tagkonstruktionen på carporten tæt, jf. bilag 1, pkt. 38?
- b. I benægtende fald hvordan kan forholdet da udbedres, og hvad koster det?

Svar på spørgsmål 10:

a. Der er fremlagt fotomateriale der viser vandgennemtrængen fra carportens tag.

b. Forholdet skønnes at kunne afhjælpes ved at carportens tagplader aftages i sin helhed, hvorefter tagkonstruktionen ombygges således den vil fremstå med større fald end nuværende. Omkostningerne hertil skønnes til eksklusive moms kr. 46.500,00 eller inklusive moms kr. 58.125,00.

Spørgsmål 11:

Hvad koster det at få lagt den del af ejendommens kloaksystem om, som det kræver autorisation som kloakmester at udføre, jf. bilag 2?

Svar på spørgsmål 11:

Spørgsmålet forstås således at det omhandler den med rødt markerede kloak vist på forsiden af bilag 2, dog ikke hovedledning. Såfremt den udvendige del af kloakken frigraves og omlægges og kvalitet og lovlighed af den indvendige del kan dokumenteres ved TV-inspektion skønnes udgiften til eksklusive moms kr. 58.000,00,00 eller inklusive moms kr. 72.500,00.

Hvis det viser sig nødvendigt at omlægge samtlige kloakledninger, vil det være nødvendigt at optage og retablere ejendommens gulvkonstruktioner. Den samlede udgift til dette skønnes til eksklusive moms kr. 110.000,00 eller inklusive moms kr. 137.500,00."

Af Dansk Standard 432, fremlagt af klagerne, fremgår bl.a.:

"5.4.7 Sikring mod frost

Afløbsinstallationer projekteres og udføres, så frost ikke hindrer funktionen, og der ikke sker skader på afløbsinstallationerne og omgivelserne.

...

6.7.3 Mindste ledningsdimensioner af hensyn til tilstopning og rensning

Ledninger i bygning, der fører afløb fra wc'er og lignende, projekteres og udføres i dimensioner på minimum 75 mm som indvendig diameter.

Liggende ledninger i jord, der fører afløb fra wc'er og lignende, projekteres og udføres i dimensioner på minimum 96 mm som indvendig diameter. Øvrige ledninger i jord udføres i dimensioner på minimum 75 mm som indvendig diameter.

Ledningsdimensionen må ikke aftage i vandstrømmens retning, medmindre det ved hydraulisk beregning påvises at være tilladeligt."

Af Dansk Standard 436, fremlagt af klagerne, fremgår bl.a.:

"3.1.2.3 Afledning af drænvand

Afledningen af vand fra drænsystemet kræver myndighedernes godkendelse.

Afledning af vand fra drænsystemet til en afløbsinstallation eller anden recipient skal sikres permanente driftsmuligheder. Opstuvning må ikke kunne medføre forurening af drænsystemet eller overskridelse af de forudsatte vandtryk. Før drænvand føres til en afløbsinstallation, skal det passere et sandfang. Hvor direkte afledning ikke er mulig, afledes til en pumpebrønd.

Vejledning: Hvor der efter myndighedernes skøn kan gives tilladelse til direkte afledning til en afløbsinstallation, skal drænledningerne være beliggende over et af myndighederne fastsat højeste vandrejningsniveau i kloaksystemet ud for det aktuelle dræn. En direkte tilslutning bør ske til en mindst $\varnothing$ 300 mm nedløbsbrønd med sandfang og vandlås og med regnvandstilløb. Vedrørende afløbsinstallationer henvises i øvrigt til norm for afløbsinstallationer (DS 432).

Hvor tilslutning til en afløbsinstallation sker efter pumpning, bør pumpens afgangsledning føres mindst 200 mm over øverste opstemningskote i afløbsinstallationen, eller afgangsledningen bør forsynes med en kontraventil.

Hvor der efter myndighedernes skøn kan gives tilladelse til en direkte afledning til åben recipient eller nedsivningsanlæg, skal drænsystemets afløbsledning være beliggende over det forudsatte højeste vandspejlsniveau i disse. Ved afledning til åben recipient bør der sikres mod frost, og ved afledning til nedsivningsanlæg bør en tidsafhængig nedsættelse af nedsivningsanlæggets kapacitet tilgodeses. Vedrørende nedsivningsanlæg henvises i øvrigt til norm for mindre afløbsanlæg med nedsivning (DS 440)."

Af forsikringsbetingelser DBF.1.1.19 fremgår bl.a.:

"3. Hvilke forhold er dækket?

3.1 Forsikringen dækker 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, revnedannelser, 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 skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

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-/opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet.

...

3.4. Forhold under 5.000 kr. er ikke omfattet af forsikringen og kan ikke anmeldes.

...

5. Erstatningsberegning

5.1 Erstatningen beregnes som nyværdierstatning.

5.2 Erstatningen fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at reparere, genoprette eller genopføre det beskadigede ved brug af samme byggemåde og på samme sted.

...

16. Udvidet dækning

Såfremt det fremgår af policens forside, er forsikringen udvidet til at dække følgende:

16.1 Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI anvisninger, Byg-Erfa blade etc. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af bygningslovgivningen.

Det er en betingelse for dækning, at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Undtagelser til pkt. 16.1:

- a) Ulovlige terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag) dækkes kun hvis betingelserne for dækning under pkt. 3.1 også er opfyldt
- b) Forhold vedrørende manglende lofthøjde.

Forsikringsbetingelsernes pkt. 1, 2, 3.4-3.6, 4-7 og 9-15 gælder tillige for dækningen under dette pkt. 16.1.

...

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.

Forsikringsbetingelsernes pkt. 1, 3.4-3.6, 4, 5 (dog ikke pkt. 5.3), 6, 7 og 9-15 gælder tillige for dækningen under dette pkt. 16.6."

Fotografier har været forevist for nævnet.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1956. Sælger har renoveret ejendommen forud for klagerens overtagelse. Klagerne overtog ejendommen den 1/10 2021 og anmeldte den 9/8 2022 en række skader til selskabet.

Sagen afgøres samtidig med sag 99927, der vedrører ejendommens tag.

Sagen angår, om der skal ydes dækning for 1) uautoriseret udført kloakinstallation i badeværelse, 2) ulovlig og uautoriseret udført afløbsinstallation fra køkkenvask til hovedkloak, 3) manglende sandfang og afløb fra drænpumpe og 4) utæt tag på carport. Sagen angår desuden, 5) om

selskabet kan kræve, at klagerne underskriver en fuldmagt til at indbringe en sag for Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige.

Af rapport af 15/6 2022 fra autoriseret kloakmester og entreprenør rekvireret af klagerne fremgår det, at "Nr. 5. Afløb i kælderskakt ikke tilsluttet afløbssystemet. Da overflade og drænvand nedsives langs fundamentet er det med til at opfugte kælderen ... Nr. 24. Afløbsrør fra køkkenvask er udført i 50 mm rør (det kan man se i kælderen). Det stykke afløbsrør der ligger under betondækket i den del af huset hvor der ikke er kælder skal min. være 75 mm ... Nr. 27. Afløb fra drænpumpe i kælder ikke tilsluttet korrekt til afløbssystemet og ikke udført frostfrit. Indvendig dræninstallation er udført uden sandfang ... Nr. 38. Når det regner drypper der vand ned fra taget på carporten. Tagkonstruktionen er ikke særlig kraftig og der er en pæn nedbøjning på konstruktionen. Der hvor der er mindst fald på taget er der ca. 10 promille fald. Plastmo oplyser der min. skal være 30 promille ... I forbindelse med undersøgelsen har jeg forespurgt tidligere ejer om hvem der har udført kloakarbejdet ifm. renoveringen i 2020. Tidligere ejer oplyser at de selv har lavet kloakken ifm. de renoverede huset. Der findes ingen revideret kloaktegning og ingen færdigmelding".

Af selskabets besigtigelsesnotat af 9/9 2022 fra VVS/kloak-sagkyndig fremgår det, at "Afløbet fra køkken er udført i Ø50 fra vasken og ned i kælderen hvor det føres gennem soklen til et Ø100-110 mm rør under ganggulv, og videre ud i 1m brønd ... Det er min vurdering Ø100 er lige i eller på den anden side af soklen. Konklusion: Afløbet er inden for klimaskærm og har den korrekte dimension ... Er der manglende/væsentlig nedsat funktion af vvs-installationen?: Nej – Afløbet virker fint. Er vvs-installationen ulovlig/sædvanlig på udførelses- og opførelsestidspunktet?: Nej – Afløbet ligger ikke i jord. (afventer tv-Rapport fra kloakmester). Er der følgeskader?: Nej. Omhandler forholdet ulovlige kloak- eller stikledninger udenfor bygningen?: Nej det er inde i og under huset ... Ø300 mm betonrør brugt som pumpebrønd. Der er ikke sandfang før brønden. Brønden er uden bund eller tilslutninger af dræn ... Konklusion: Kælder sump-brønd med pumpe uden tilløb af dræn, med afløb til det fri i kælderskakt. Alderen på det skadede: Brønd-umpen er nok fra opførelse 1966 men pumpen er meget nyere 20-25 år måske. Er der manglende/væsentlig nedsat funktion af vvs-installationen?: Nej der er ikke konstateret svigt

eller andet. Er vvs-installationen ulovlig/usædvanlig på udførelses- og opførelsestidspunktet?: Nej – kan ikke finde nogen krav til en drænpumpe brønd. (Pumpen er tegnet uden for bygningen på byggesag). Er der følgeskader?: Nej. Omhandler forholdet ulovlige kloak- eller stikledninger udenfor bygningen?: Nej det er i kælder ... Afløbet fra afløbsrende i bruseniche med 50 mm afløb ført sammen med vasken i mange bøjninger ... Afløbet er søgt 10-15 cm under klinke ... Er vvs-installationen ulovlig/sædvanlig på udførelses- og opførelsestidspunktet?: Nej 50 mm må gerne ligge i gulvkonstruktion ... Er der følgeskader?: Nej."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 9/9 2022 fra bygningskonsulent fremgår det, at "Der er tale om et Plastmo trapezpladetag, alder vurderes at være 4-5 år. Der har ikke kunnet konstateres skader som følge af den lave taghældning, henset alder vurderes der ikke risiko for at der skulle opstå skader. Taget er udført sædvanligt, dog med for lav taghældning i forhold til producents vejledning".

Af selskabets besigtigelsesnotat af 25/11 2022 fremgår det, at "Der er tegn (skjolder) efter vanddryp, både på lægter og underliggende fliser og terrassebrædder (gulv) i skur. Dog i begrænset omfang ... Der er ingen skader eller nedbrud på lægter eller brædder ... Konklusion: Der er tale om et Plastmo trapezpladetag, alder vurderes at være 4-5 år. Der har ikke kunnet konstateres skader som følge af den lave taghældning. Taget er udført sædvanligt, dog med for lav taghældning i forhold til producents vejledning. Vanddryp kan forekomme ved overlæg på plader, ved skurer, eller kondens".

Af mail af 22/6 2021 fra Sikkerhedsstyrelsen fremgår det, at "Du må som autoriseret virksomhed ikke tage ansvar for kloakinstallationsarbejde, der er udført af personer, der ikke er ansat i din virksomhed. Dette gælder også færdigmelding til kommunen ... Det er kun i tilfælde, hvor den autoriserede virksomhed, der har udført et arbejde, nægter eller er ude af stand til at færdiggøre arbejdet, at en anden autoriseret virksomhed kan færdiggøre arbejdet – herunder at færdigmelde arbejdet til kommunen. Den autoriserede overtager herved ikke ansvaret for det udførte arbejde, men skal foretage en gennemgang af installationen med henblik på at sikre, at

den lever op til gældende regler på området. Gennemgangen skal foretages efter Sikkerhedsstyrelsens retningslinjer herfor."

Af mail af 17/10 2022 fra kommunen fremgår det, at "Efter nærmere gennemgang af det materiale du har fremsendt fra bl.a. Sikkerhedsstyrelsen (mail af 22/23 juni 2021) kan vi læse, at man som kloakmester ikke bare kan overtage ansvaret for en andens kloakarbejde og derved 'blot' skrive under på dette arbejde med sin autorisation ... Kommune fastholder, at det ikke er muligt for kommunen at dispensere for dette forhold".

Af notat om TV-inspektion foretaget af kloak af kloakmester og entreprenør af 19/4 2023 fremgår det, at "Overgang mellem 50 mm plastrør og 100 mm betonrør ligger i jorden under gangen".

Af mail fra selskabets besigtigelseskonsulent af 24/5 2023 fremgår det, at "Ø50 mm rør er ført inde i Ø100 mm beton ca. 1 m inden den er søgt ud for dørkarme ind til badeværelset. Det er vurderet til at koste under 4.000 kr."

Af skønserklæring af 22/5 2023 fra klagernes retssag mod sælgeren fremgår det, at "a. Er afløb fra drænpumpe udført fagligt korrekt i henhold til de på udførelsestidspunktet gældende regler og normer, jf. bilag 1, pkt. 27? b. Er indvendig dræninstallation udført fagligt korrekt i henhold til de på udførelsestidspunktet gældende regler og normer, når der ikke er sandfang? ... Svar på spørgsmål 5: a. Afløb fra drænpumpebrønd i kælder er ført ud i kælderskakten jf. bilag 1, pkt. 27 og som vist i bilag 2, hvilket er en fejl. Installation har dermed aldrig været udført fagligt korrekt eller i henhold til gældende normer. b. Den indvendig dræninstallation skønnes ikke at være udført fagligt korrekt og i henhold til gældende regler og normer. Pumpebrønden i kældergulv synes at være for lille, ligesom der skulle have været udført sandfangsbrønd før pumpebrønden. Fra pumpebrønden skulle der have været etableret trykledning til udvendig brønd med afløb til hovedkloak. Det er dog skønsmændens opfattelse, at det på tidspunktet for ejendommens opførelse, ikke var unormalt at man i en kælder blot etablerede en pumpebrønd uden sandfangsbrønd ... Spørgsmål 10: a. Er tagkonstruktionen på carporten tæt, jf. bilag 1, pkt. 38?

Ankenævnet for Forsikring

29.

99228

... Svar på spørgsmål 10: a. Der er fremlagt fotomateriale der viser vandgennemtrængen fra carportens tag".

Nævnet bemærker, at det efter almindelige forsikringsretlige principper er klagerne, som skal bevise rigtigheden og størrelsen af deres krav.

1. Kloakinstallation i badeværelse

Selskabet har meddelt dækning for det forhold, at afløbsledningen fra unidrainet ligger med bagfald.

Klagerne har anført, at selskabet skal dække badeværelsets øvrige kloakinstallation, der er ulovlig, da der ikke er dokumentation for, at kloakken er lavet af en autoriseret kloakmester. Klagerne har henvist til autorisationslovens § 5 og § 7, hvorefter det fremgår, at det alene er autoriserede kloakmestre, der må lave afløbsinstallationer til og med gennemføring i gulv. Kommunen vil ikke dispensere fra forholdet. Den eneste lovlige udbedringsmetode er at lave hele installationen om.

Selskabet har anført, at dækningen for ulovlige VVS-installationer omfatter ulovlige forhold ved selve installationens udformning. Det forhold, at en installation er udført uden autorisation, fører ikke i sig selv til, at forholdet er inden for forsikringens dækningsområde.

Nævnet lægger til grund, at der efter udbedring af afløbsledningen med bagfald – hvilket selskabet har anerkendt at dække – ikke foreligger VVS-installationer med manglende eller væsentligt nedsat funktion.

Nævnets flertal udtaler:

For så vidt angår forsikringens dækning for ulovlige VVS-installationer finder flertallet, at dækningen forudsætningsvist må forstås sådan, at dækningen omfatter udgifter til fysisk lovliggørelse, dvs. udgifter til omgørelse forbundet med reparation og ændring af bygningerne. Udgifter til retlig lovliggørelse kan derimod ikke anses for omfattet af forsikringsdækningen.

Flertallet har blandt andet lagt vægt på, at det af forsikringens erstatningsregler i forsikringsbetingelsernes punkt 5 fremgår, at "erstatningen beregnes som nyværdierstatning", og at "erstatningen fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at reparere, genoprette eller genopføre det beskadigede ved brug af samme byggemåde og på samme sted." Der henvises til nævnets kendelse i sag 94869.

Flertallet bemærker, at forsikringens dækning for ulovlige VVS-installationer ikke henviser til bestemte regelsæt. Installationerne skal dog være ulovlige både på udførelses- og anmeldelsestidspunktet. Klagerne har tegnet udvidet dækning, og forsikringen omfatter dermed også ulovlige stik- og kloakledninger i jorden uden for bygningen.

Flertallet finder, at klagerne har krav på dækning for udgifter til omgørelse af VVS-installationer, der er ulovlige, fordi de er udført af en person uden rette autorisation. Det er i den forbindelse en betingelse for forsikringsdækningen, at omgørelse af installationerne er påkrævet for at kunne opnå færdigmelding af byggearbejdet hos kommunen eller for at opfylde et kommunalt lovliggørelseskrav. Hvis sådan omgørelse er påkrævet, skal forsikringen dække udgifter, der er nødvendige for fysisk at kunne lovliggøre forholdene, herunder nødvendige udgifter til f.eks. videoinspektion af installationerne. I det omfang installationerne kan lovliggøres uden fysisk indsats – eksempelvis ved dispensation eller ved undersøgelse og erklæring fra autoriseret person – har klagerne ikke krav på forsikringsdækning, idet klagerne som nævnt ikke kan kræve dækning for udgifter forbundet med retlig lovliggørelse.

Som sagen foreligger oplyst, er det ikke muligt at afgøre, hvilke konkrete VVS-installationer der måtte være udført af en person uden autorisation, og om omgørelse af disse er påkrævet som følge af, at der ikke foreligger mulighed for retlig lovliggørelse.

Flertallet finder på den baggrund, at selskabet skal genoptage sagsbehandlingen med henblik på at afgøre, i hvilket omfang klagerne på dette grundlag måtte være berettiget til lovliggørelsesdækning for omgørelse af VVS-installationer.

Nævnets mindretal udtaler:

Mindretallet er enig med flertallet i relation til dækningen af udgifter til omgørelse af ulovlige installationer, således at der kan opnås færdigmelding af byggearbejdet hos kommunen, eller et kommunalt lovliggørelseskrav kan opfyldes.

Mindretallet finder imidlertid hverken, at der efter forsikringsbetingelsernes konkrete ordlyd, eller forudsætningsvist, er holdepunkter for i dette tilfælde at indskrænke dækningen til den rent fysiske lovliggørelse. Det bemærkes i den forbindelse, at pkt. 5 i forsikringsbetingelserne alene definerer, hvorledes erstatning gøres op i forhold til bygningsdele, som er "beskadigede", men ikke udgør en generel indskrænkning af de udgifter, som kan kræves dækket af ejerskifteforsikringen. Lovlighedsdækningen i forsikringsbetingelserne må herefter forstås således, at selskabet skal dække alle udgifter, der for klageren måtte være forbundet med at lovliggøre installationerne, dvs. f.eks. også nødvendige udgifter i forbindelse med at opnå dispensation eller ved at indhente krævede erklæringer fra autoriseret person.

Mindretallet finder derfor, at det er på dette grundlag, at selskabet skal genoptage sagsbehandlingen.

Der træffes afgørelse efter stemmeflertallet

2. Køkken afløb

Klagerne har anført, at afløbsinstallationen fra køkkenvasken til hovedkloak er ulovlig, da der ikke er dokumentation for, at den er lavet af en autoriseret kloak- eller VVS-mester. Klagerne har henvist til autorisationslovens § 5 og § 7. Der er ingen færdigmelding på afløbsinstallationen fra en autoriseret kloakmester eller en autoriseret VVS-mester, og kommunen vil ikke dispensere for forholdet. Klagerne har anført, at rørføringen – for den del af installationen, der er i jord – skal være lavet i 75 mm rør, men er udført i 50 mm, hvilket er ulovligt, jf. Dansk Standard 432, pkt. 6.7.3. At røret ligger i jord og er inden for fundamentet, er dokumenteret ved notat over TV-inspektion af 19/4 2023. Klagerne kan tilslutte sig selskabets opmålinger i mail af 24/5 2023, men selskabet overser, at der er ca. 3 meter jord mellem kældervæggen og soklen, som kloak-

røret ligger i. Ledningen ligger således i jord. Udbedringen heraf vil koste betydeligt mere end 4.000 kr.

Selskabet har meddelt dækning for udbedring af overgangen ved 50 mm-røret, der er lagt ind i det større rør uden overgang. Selskabet har afvist yderligere dækning.

Selskabet har anført, at klagerne ikke har påvist, at der er forhold ved installationen – ud over den ukorrekte samling – som er i strid med VVS-tekniske forskrifter, og som kan kræves dækket under VVS-dækningen i punkt 3.2. Selskabet har ved besigtigelsen konstateret, at afløbet fra køkkenet er udført i ø50 fra vasken og ned i kælderen, hvor det føres gennem soklen til et ø100-110 mm rør. 50 mm afløbet er lagt ind i et større rør uden overgang. Overgangen er placeret i soklen eller lige på den anden side af soklen, og det eksisterende rør, som har en dimension på 100-110 mm, ligger i jorden. Herfra føres det videre ud i en 1 m brønd. Der ligger således ikke et 50 mm-rør i jord. Selskabet har forelagt klagerens notat fra TV-inspektionen den 19/4 2023 for selskabets besigtigelseskonsulent, der fastholder, at overgangen mellem plastikrøret og betonrøret befinder sig lige bag eller i soklen, og at udbedring af overgangen, som selskabet dækker, kan udføres gennem et hul i kældervæggen. Selskabet har anført, at det vil tage fornyet stilling til udbedringen, hvis det under udbedringsarbejdet viser sig, at betonrøret ikke befinder sig lige bag eller i soklen. For så vidt angår arbejde udført uden autorisation, henviser selskabet til sin argumentation for klagepunkt 1 angående kloakafløb fra badeværelse.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at afløbsrøret med 50 mm dimension fra køkkenet er ulovligt i henhold til gældende bygningsreglement BR18. Nævnet kan ikke pålægge selskabet at yde dækning på grundlag af, at afløbsrøret er udført i strid med gældende bygningsreglement.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der i § 70, stk. 2-3, i BR18 fremgår, at "Stk. 2. Afløbsinstallationer skal dimensioneres som anvist i DS 432 Afløbsinstallationer, afsnit 6 eller på en måde, som på tilsvarende vis sikrer en tilfredsstillende bortledning, jf. stk. 1. Stk. 3. §§ 69-81 kan opfyldes ved at følge DS432 Afløbsinstallationer." Nævnet lægger til grund, at der ikke efter

BR18 stilles krav om, at DS432 skal følges for så vidt angår dimensionering af afløbsinstallationerne, hvis afløbsinstallationerne i øvrigt sikrer tilfredsstillende bortledning. DS432 udgør i den forbindelse således en vejledning. Nævnet henviser til sag 98441.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det ikke er godtgjort, at køkken afløbet har nedsat funktion og ikke sikrer tilfredsstillende bortledning.

Nævnet bemærker, at klagerne – ligesom for kloakinstallationen i badeværelset, jf. klagepunkt 1 – desuden har gjort gældende, at køkken afløbet er ulovligt som følge af, at installationen ikke er udført af en person med rette autorisation.

Nævnet henviser i den forbindelse afgørelsen ovenfor angående kloakinstallationen i badeværelset, jf. klagepunkt 1, hvor der er henholdsvis en flertals- og en mindretalsudtalelse.

Selskabet skal herefter ligeledes genoptage sagsbehandlingen angående køkken afløbet med henblik på at afgøre, i hvilket omfang klagerne måtte være berettiget til lovliggørelsesdækning for omgørelse af VVS-installationer som følge af, at disse er udført af en person uden rette autorisation.

3. Manglende sandfang og afløb fra drænpumpe

Klagerne har anført, at selskabet skal dække etablering af en indvendig sandfangsbrønd og udførelse af korrekt tilslutning til afløbssystemet. Klagerne har anført, at pumpen er fra 2019, og at rørinstallationer er fra ejendommens renovering i 2020/2021. Den manglende sandfangsbrønd er en ulovlig bygningsindretning, jf. Dansk Standard 436, pkt. 3.1.2.3, hvorefter drænvand skal passere sandfang, inden det afledes til afløbsinstallationen. En sandfangsbrønd kan monteres indvendigt i kælderen og er derfor ikke et forhold udenfor klimaskærmen. Klagerne har anført, at der er tale om en dræninstallation, da det er en installation, som skal tage (dvs. dræne) opstigende grundvand. Den ukorrekte tilslutning medfører, at der er forøget fugtpåvirkning af ejendommen, og at trykledningen ikke er udført frostfri, hvorfor drænpumpen ikke

virker i frostvejr med deraf følgende risiko for fugtskade på ejendommen. Det følger af Dansk Standard 432, pkt. 5.4.7, at afløbsinstallationer skal udføres, så de er frostfri.

Selskabet har anført, at der i ejendommens kælder er et Ø300 mm betonrør, som er brugt som pumpebrønd. Brønden er uden bund eller tilslutninger af dræn. Det er blot et rør med en pumpe, som fører vandet gennem et Ø32mm rør ført ud til det fri i kælderskakt. Installationen er oprindelig, men der er vedligeholdt på pumpe og rør. Der er ikke tale om et drænsystem, og vandet ledes ikke til en afløbsinstallation. Den bestemmelse, som klagerne henviser til i Dansk Standard 436, er derfor ikke gældende for den pågældende installation. Klagerne har ikke påvist, at der er lovkrav om sandfangsbrønd og/eller tilslutning til eksisterende afløbssystem, eller at der er skader eller nærliggende risiko for skader i kælderen som følge af, at pumpen ikke er sluttet til afløbssystemet. Kælderen er ikke godkendt til beboelse, og det må forventes, at der kan forekomme fugt i en kælder fra 1956. Der foreligger dog ikke oplysninger om fugt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at det anmeldte forhold – manglende sandfang og afløb fra drænpumpe – indebærer, at der er manglende eller væsentligt nedsat funktion af pågældende VVS-installation, eller at det anmeldte forhold er udtryk for en VVS-installation, der var ulovlig på såvel udførelses- som anmeldelsestidspunktet. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabets besigtigelseskonsulent i rapport af 9/9 2022 har anført, at brønd-sumpen formentlig er fra ejendommens opførelse i 1966, men at pumpen er nyere, måske 20-25 år. Af rapporten fremgår det også, at der ikke er manglende eller væsentlig nedsat funktion af VVS-installationen, og at der ikke er følgeskader. Besigtigelseskonsulenten vurderer, at VVS-installationen ikke var ulovlig på udførelsestidspunktet.

Nævnet har også lagt vægt på, at det i skønserklæring af 22/5 2023 fremgår, at det på tidspunktet for ejendommens opførelse ikke var unormalt, at man i en kælder etablerede en pumpe-sump uden sandfangsbrønd. Nævnet kan på den baggrund ikke lægge til grund, at det er skønsmændens opfattelse, at installationen var ulovlig på udførelsestidspunktet.

Det, som klagerne i øvrigt har anført – herunder at det i skønserklæring af 22/5 2023 fremgår, at udførelsen af pumpebrønd i kælderen ikke er udført fagligt korrekt eller i henhold til gældende normer – kan ikke føre til andet resultat.

Nævnet bemærker, at manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade mv. ikke udgør en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af bygningslovgivningen.

4. Tag på carport

Klagerne har anført, at selskabet skal dække udbedring af carportens tag, der er utæt. Da selskabet besigtigede carporten første gang, regnede det ikke, og selskabet testede heller ikke på anden måde tagets tæthed. Ved den anden besigtigelse regnede det, og selskabet kunne konstatere, at taget ikke var tæt.

Selskabet har anført, at der er tale om et trapezpladetag i plast udført med en hældning på mellem 0,3-1, og at taget ifølge luftfotos er fra 2017. Der er tale om en sekundær bygning med en simpel konstruktion, og klagerne kan ikke forvente, at et tag af den type er 100 % tæt. Der vil kunne forekomme dryp, når vand presses igennem pladesamlinger og skruehuller, ligesom der vil kunne forekomme kondens på undersiden af tagpladerne. Den omstændighed, at taget er udført med en lavere hældning end anbefalet af producenten, udgør ikke en skade i sig selv og er heller ikke ulovligt.

Nævnet bemærker, at afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt. Det udgør ikke i sig selv en skade, at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt optimalt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at der er forhold ved taget på carporten, som udgør en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, eller at der foreligger ulovlige bygningsindretninger.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der er tale om en sekundær bygning, og at det fremgår af selskabets besigtigelsesrapporter, at der ikke er konstateret følgeskader som følge af taghældningen. Tag og taghældning har eksisteret i ca. 4-5 år før klagernes overtagelse, og konsulenten vurderer, at der ikke er risiko for, at der vil opstå skader.

5. Fuldmagt

Det fremgår af sagen, at selskabet har bedt klagerne om fuldmagt til, at selskabet på klagernes vegne kan indgive klage til Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige over den bygningssagkyndige, der har udarbejdet tilstandsrapporten. Selskabet ønsker at følge et regreskrav mod den bygningssagkyndige for skader omfattet af ejerskifteforsikringen.

Klagerne har anført, at selskabet ikke har grundlag for at kunne kræve, at de underskriver en sådan fuldmagt.

Selskabet har anført, at denne del af klagen ikke vedrører en økonomisk tvist, og at nævnet derfor skal afvise at tage stilling til klagepunktet. Selskabet har anført, at det er omfattet af klagernes loyale samarbejdsplicht i kontraktforhold, at klagerne medvirker til, at selskabet kan sikre et eventuelt regreskrav mod en bygningssagkyndig, og at dette indebærer, at klagerne underskriver en fuldmagt, så selskabet kan føre sagen videre ved klagenævnet.

Nævnet bemærker, at en klagesag ved nævnet kan angå samtlige omstændigheder i retsforholdet mellem en forbruger og et forsikringsselskab, jf. § 2, stk. 3, i nævnets vedtægter. Nævnet finder ikke grundlag for at afstå fra at træffe afgørelse om dette klagepunkt.

Nævnet finder, at selskabet ikke kan gøre en erstatningsudbetaling til klagerne betinget af, at klagerne underskriver en fuldmagt til at indgive klage til Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det påhviler selskabet selv at gennemføre et eventuelt regreskrav mod tredjemand, idet klagerne forpligtelser i den forbindelse er relateret til at bistå selskabet med at skaffe de nødvendige oplysninger, jf. herved § 22 i forsikringsaftaleloven. Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige behandler klager fra forbrugere. Det er derfor klagerne, der vil være part i en klagesag mod den bygningssagkyndige ved Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige. Selskabet har ikke grundlag i forsikringsaftalen eller øvrige retsregler for at kræve, at klagerne indgår som part i en sag for at fremme selskabets regreskrav. Det kan ikke føre til andet resultat, at selskabet tilbyder at føre sagen ved Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige, og at selskabet ikke på egen hånd har mulighed for at benytte sig af klageadgangen ved Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at eventuelle udgifter til omgørelse af VVS-installationer (kloakinstallation i badeværelse og køkkenafløb) begrundet i, at VVS-installationerne er ulovlige, fordi de er udført af en person uden rette autorisation til arbejdet, er dækningsberettigende. Selskabet skal på dette grundlag genoptage sagsbehandlingen af de anmeldte VVS-installationer. Selskabet skal anerkende, at det ikke kan stille som krav for en erstatningsudbetaling, at klagerne giver selskabet fuldmagt til at indbringe en klage for Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige over den bygningssagkyndige.

Klagerne får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.

Ankenævnet *for* Forsikring

38.

99228



Svend Bjerg Hansen