

Den 22. januar 2007 blev i sag nr. 68.914:

XXXXXX XXX XXXXXX
XXXXXXXXXXXX XX
XXXX XXXX

mod

Købstædernes Forsikring
Grønningen 1
1270 København K

afgivet sålydende

u d t a l e l s e

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Trenwick, nu Købstædernes Forsikring, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en ulovlig VVS-installation.

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at installationen er uden for bygningen.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1915, og at klageren erhvervede ejendommen pr. 15/9 2001 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet pr. 10/6 2001.

Den 1/8 2002 anmeldte klageren, at det var konstateret, at der kom vand op ad et hul i græsplænen. En taksator besigtigede på vegne selskabet ejendommen den 23/9 2002 og har i taksatorrapport dateret 2/10 2002 anført:

"BESKRIVELSE AF SKADE: Efter overtagelsen af ejendommen den 15. september 2001 konstaterede forsikringstager at afløbet fra gulvafløbet som både vaskemaskinen og bruseren er tilsluttet er afsluttet i haven under en tagplade.

FORSIKRINGSDÆKNING: Da det anmeldte forhold er beliggende uden for bygningen er det ikke omfattet af ejerskifteforsikringens dækning idet denne kun omfatter forhold inden for bygningens afgrænsning."

Efter at have modtaget afslag på dækning anlagde klageren sag mod sælgeren af ejendommen. Klageren tabte sagen ved to instanser - ved begge instanser med henvisning til, at forholdet er omfattet af bygningens fysiske tilstand. Af Vestre Landsrets dom af 19/12 2005 fremgår:

"Landsrettens begrundelse og resultat:

Det lægges efter det oplyste til grund, at forholdene vedrørende kloaksystemet bevirker, at afløbsvandet fra bruseren og vaskemaskinen i badeværelset ved bryggerset ikke bliver ledt bort fra ejendommen, men kommer op i haven og ved frostvejr tillige op af en kloak i bryggerset. Under disse omstændigheder tiltrædes det, at den påberåbte mangel vedrører bygningens fysiske tilstand, jf. lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. § 2, stk. 1.

Det er heller ikke efter bevisførelsen for landsretten godtgjort, at kloakeringen er ulovligt etableret.

Brevet af 21. december 2004 fra G. Kommune må - sammenholdt med teknisk assistent C.H.J.s forklaring i byretten - forstås således, at grunden til, at kommunen anser afløbsforholdene for ikke lovlige, er, at spildevandet ledes ud på jordoverfladen 3-4 m fra beboelsen, hvilket giver anledning til uhygiejniske forhold.

Det fremgår af forarbejderne til lovens § 2, stk. 5, at formuleringen 'strider mod ... offentligretlige forskrifter' angår, hvad der med en samlebetegnelse kaldes ulovlige bygningsindretninger.

Da det ikke kan lægges til grund, at de ikke lovlige afløbsforhold, der er omtalt i kommunens brev, udgør ulovlige bygningsindretninger, kan appellerterne ikke i medfør af lovens § 2, stk. 5 påberåbe sig, at forholdene strider mod offentligretlige forskrifter.

Det tiltrædes herefter, at appellanterne ikke kan påberåbe sig de mangler, der er baggrunden for deres påstand."

Klageren har ved sin advokat over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende skaden som dækningsberettigende. Advokaten har i skrivelse af 28/2 2006 til nævnet anført:

"Min klient har både efter byrettens samt landsrettens dom rettet henvendelse til forsikringsselskabet med anmodning om dækning af skaden. Dækning er dog begge gange blevet afvist med henvisning til, at forholdet ligger uden for bygningen. Man anerkender således ikke fra forsikringsselskabets side landsrettens vurdering af forholdet.

Min klient står således i den situation, at han på trods af en landsretsdom om, at forholdet er omfattet af bygningens fysiske forhold, ikke kan få dækket skaden fra ejerskifteforsikringen.

Da dette strider mod formålet med indførelsen af hele systemet omkring tilstandsrapport samt ejerskifteforsikring, gøres det gældende, at forsikringsselskabet bør tilpligtes at anerkende landsrettens vurdering af forholdet og således anerkende, at forholdet er omfattet af ejerskifteforsikringen."

Advokaten har i skrivelse af 5/5 2006 supplerende anført:

"Det skal først og fremmest præciseres, at der er konstateret mangler ved installation i badeværelset, nærmere betegnet ved afløbet fra bruser og vaskemaskine. Der er således tale om mangler ved bygningens fysiske tilstand og ikke, som anført af indklagede selskab, ved forhold uden for bygningen.

De af indklagede anførte kendelser fra Ankenævnet bør i den forbindelse ikke tillægges vægt, da ingen af de omhandlede forhold er identiske med de for nærværende sag gældende.

Det er korrekt, som anført af indklagede, at den i sagen afsagte landsretsdom ikke direkte sigter til en kvalificering af dækningsområdet for ejerskifteforsikring. Der er dog tale om en generel vurdering fra landsrettens side med hensyn til, hvilke forhold/installationer der generelt anses for omfattet af bygningens fysiske tilstand. Derfor bør dommen tages til indtægt i nærværende sag."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor ved sin repræsentant, Caplloyd A/S, i skrivelse af 7/4 2006 til nævnet anført:

"Årsagen til forsikringstagers problem er forhold i kloakanlæg på grunden, som det fremgår af den af klagers advokat citerede landsretsdom.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, der falder udenfor huseftersynets omfang, herunder installationer/indretninger udenfor selve bygningen. Følgelig ser selskabet ingen anden mulighed end fortsat at afvise dækning under forsikringen, idet det er ubestridt, at årsagen - mangelfulde kloakforhold - befinder sig udenfor bygningens afgrænsning. Vi henviser til kendelser fra Ankenævnet: 48.898, 58.388, 64.504 og 64.499 om identiske forhold."

Selskabets repræsentant har i skrivelse af 14/6 2006 til nævnet supplerende anført:

"Landsrettens udtalelser i U.2005.2628Ø kan ikke lægges til grund, idet den omtalte sag vedrører omfanget af sælgeransvar og ikke dækningsomfanget under en ejerskifteforsikring. Vi mener, at advokaten er i vildfarelse på dette punkt."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"2. Hvilke forhold er dækket

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold, der giver en nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelægelse eller andre fysiske forhold i bygningen, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte

bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan også udgøre 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."

Nævnet udtaler:

Nævnet lægger i overensstemmelse med landsrettens bevisvurdering til grund, at der er mangler ved ejendommens kloaksystem. Manglen består efter det oplyste i, at spildevandet ledes ud på jordoverfladen 3-4 meter fra beboelsen. En sådan mangel vedrører ikke bygningens fysiske tilstand.

Nævnet lægger videre i overensstemmelse med landsrettens bevisvurdering til grund, at manglerne ved kloaksystemet medfører, at afløbsvandet fra bruseren og vaskemaskinen ikke bliver ledt bort fra ejendommen, men kommer op i haven og ved frostvejr tillige op af en kloak i bryggerset. Landsretten har i klagerens sag mod sælgeren af ejendommen tiltrådt byrettens vurdering af, at manglen ved kloaksystemet under disse omstændigheder vedrører bygningens fysiske tilstand.

Nævnet finder, at der ikke er påvist sådanne følger af det mangelfulde kloaksystem, at der er grundlag for at karakterisere disse følger som selvstændige skader ved bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til andre tilsvarende bygninger. Det bemærkes i den forbindelse, at heller ikke afløbsvandet i haven vedrører bygningens fysiske tilstand.

Nævnet finder derfor ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afslået at yde forsikringsdækning til afhjælpning af manglerne ved kloaksystemet.

6.

68.914

Herefter

b e s t e m m e s:

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen