660/02

Den 2. december 2002 blev i sag nr. 58.263:

xxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxx xxx
xxxx xxx

mod

Nykredit Østifterne
Forsikring A/S
Anker Heegaards Gade 8
1780 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Nykredit Østifterne Forsikring A/S, påstår ved sin advokat selskabet tilpligtet at dække udgifter til etablering af et filteranlæg i ejendommens brønd, som er i stand til på tilstrækkelig vis at rense vandet eller alternativt at betale omkostninger til indlægning af byvand. Desuden ønsker klageren forsikringsdækning for beskadigelse af hårde hvidevarer samt tøj.

Advokaten har i skrivelse af 10/4 2002 til nævnet redegjort for sagen på følgende vis :

"Klager købte med overtagelsesdag den 20. juni 2001 ejendommen matr.nr. ... beliggende Ålborgvej ... jfr. købsaftale ... På ejendommen skete vandforsyningen ved egen boring med tørbrønd, og i forbindelse med indgåelsen af købsaftalen fik klageren udleveret drikkevandsanalyse af november 1994 ... og af 8. maj 2001 ... I kommentarerne til analyserapporten af 8. maj 2001 er anført følgende:

'Bemærkninger til analyseresultaterne:
I den foreliggende prøve er vandet fundet af tilfredsstillende bakteriologisk kvalitet. Nitratindholdet er tilfredsstillende lavt. Det forhøjede indhold af phosphor er geologisk

betinget, og uden betydning for vandets kvalitet. Den svage svovlbrintelugt skyldes at filteret ikke fungerer optimalt.'

På denne baggrund anså klager vandkvaliteten for at være i orden.

Forud for indgåelse af købsaftalen modtog klager endvidere tilstandsrapport af 24. april 2001 ... Klager tegnede i forbindelse med handelen hos Nykredit Østifterne Forsikring ejerskifteforsikring med kvalitetsmærke ... 1 henhold til pkt. 5 i betingelserne for forsikringen omfatter denne, når der er udarbejdet kvalitetsmærke, følgende udvidede dækning:

'Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforeskrifter samt ulovlige installationer på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndigheder.

Desuden dækkes efter samme retningslinier udbedring af:
- installationers manglende funktionsduelighed
- forhold ved grunden, der påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade på bygningerne.

Endvidere dækkes krav rejst mod forsikringstager som ejer grundet miljøforhold samt udgifter til udbedring, dog maksimalt kr. 250.000,00 i forsikringsperioden.'

I juli måned 2001 anmeldte klager overfor Nykredit Østifterne Forsikring en række skader på ejendommen, blandt andet mangler ved vandinstallationen, jfr. Nykredit Østifterne Forsikring skrivelse af 9. juli 2001 til klager ...

Klageren fremsendte herefter ved skrivelse af 3. oktober 2001 ... erklæring af samme dato fra Service Ringen ... hvoraf fremgår, at der var konstateret skader på hårde hvidevarer (opvaskemaskine, vaskemaskine, kaffemaskine, elkedel og strygejern), hvilke maskiner havde en samlet nypris på kr. 10.587,00 incl. moms.

Forinden klageren lod vandinstallationen udbedre fik klageren af firmaet Silhorko – specialfirma i vandbehandling – udført flere prøver på ejendommen. Ved skrivelse af 18. december 2001 til V. Varmesmedie ... bemærker Silhorko, at vand af den beskaffenhed, som forefindes på ejendommen, ikke kan renses i et mindre filteranlæg, men en effektiv rensning vil kræve et relativt stort og kompliceret anlæg, som det vil være økonomisk uansvarligt at foreslå ved det vandforbrug, der er tale om i dette tilfælde. Firmaet anbefaler derfor, at der til ejendommen bliver fremskaffet råvand af bedre kvalitet."

Klagerens advokat gør på baggrund af det ovenfor anførte gældende, at selskabet er forpligtet til enten at betale udgifterne til etablering af et nyt filteranlæg, som kan foretage fornøden rensning af vandet eller udgifterne til tilslutning til byvand.

Selskabet har hertil i skrivelse af 30/4 2002 til nævnet anført:

"Det fremgår af købsaftalens side 1, pkt. 6, at ejendommen har egen brønd, og af købsaftalens side 1 a om supplerende oplysninger samt side 3, pkt. 18 fremgår, at køber har modtaget kopi af drikkevandsanalyse af november 1994 og 8. maj 2001.

Af drikkevandsanalysen af 29. november 1994 fremgår, at vandet har tilfredsstillende bakteriologisk kvalitet. Nitratindholdet er tilfredsstillende lavt. Endvidere fremgår:

'Phosphorindholdet er fundet for højt. Dette kan være naturligt for denne boring.

Svovlbrinte (H2S) er ikke sundhedsskadelig i lave koncentrationer, men lugten kan udgøre et æstetisk problem. Svovlbrinte kan fjernes ved installation af et iltnings- og filtreringsanlæg.

Jernindholdet er forhøjet. Jern er ikke sundhedsskadeligt, men kan give gener ved metalagtig smag, misfarvning af vasketøj, kummer og service m.m. Jern kan fjernes ved etablering af et iltnings- og filtreringsanlæg.'

Af drikkevandsanalysen af 8. maj 2001 fremgår, at vandet har tilfredsstillende bakteriologisk kvalitet. Nitratindholdet er tilfredsstillende lavt. Der er et forhøjet indhold af

phosphor, som er geologisk betinget og uden betydning for vandets kvalitet, og der er svag svovlbrintelugt. Vand er tilsyneladende ikke analyseret for indhold af jern.

Af taksatorrapport af 3. september 2001 fremgår om vandboringen, at den ikke er forsynet med en lovpligtig hydrofor med membran, hvilket bevirker, at når man åbner for vandhanen, starter pumpen og kører, indtil vandet bliver lukket. Normalt er der en beholder på ca. 110 liter, der skal bruges, før pumpen starter. I stedet er der opstillet et sandfilter uden membran, så brønden ikke kan indeholde en mindre mængde vand til f.eks. en opvask eller lignende. Ifølge tilbud af 16. august 2001 fra V. Varmesmedie beløber installering af lovpligtig hydrofor sig til 5.202,00 kr. + moms 1300,50 = 6.502,50 kr.

Ved vores første brev af 18. september 2001 tilkendegav vi, at manglende membran var omfattet af Ejerskifteforsikringen, men at der ikke ville finde udbetaling sted, da udbedringen ikke oversteg selvrisikoen på 10.000 kr.

Efter at dette brev var afsendt, noterede vi brevet af 13. september 2001 fra V. Varmesmedie som indgået. Heraf fremgik, at filteret ikke var funktionsdygtigt, og tilbud på installering af et Silhorko filter med original kompressor til iltning af vandet udgjorde 11.410,00 kr. + moms 2.852,50 kr. = 14.262,50 kr.

Efter nogle misforståelser fik vi i brev af 2. oktober 2001 fastslået, at kravet vedrørende vandboringen udgjorde 11.410 kr. excl. moms (for filter til iltning af vandet) + 5.202 kr. excl. moms (for hydrofor membran).

Vores forsikringstager rejste samtidig krav vedrørende misfarvning af hårde hvidevarer og vasketøj pga. vandet. Vores konsulent besigtigede den 15. oktober 2001. Ifølge rapport af 26. oktober 2001 kunne vores konsulent konstatere, at plastic på hvidevarerne var gulfarvet, men at hvidevarerne tilsyneladende fungerede i det daglige. ServiceRingen ved P.B. kunne på forespørgsel oplyse, at ServiceRingen ikke havde foretaget adskillelse af maskinerne. C.H. fra V. Varmesmedie mente ikke, at vandet kunne medfører egentlige skader på hvidevarerne. Hvad angik tøjet, kunne vores taksator ikke få lov til at se det.

Ved brev af 8. november 2001 afviste vi krav om erstatning for hårde hvidevarer og tøj, fordi der ikke var dokumenteret, at der var sket skader på disse genstande.
Vi modtog derefter brev af 28. december 2001 fra vores forsikringstager, som oplyste, at firmaet 'Silhorko', der skulle installere filter, havde udtalt, at vandet pga. dets beskaffenhed ikke kunne renses i et mindre filteranlæg, men at en effektiv rensning ville kræve et relativt stort og kompliceret anlæg, som det ville være økonomisk uansvarligt at foreslå ved det vandforbrug, som ejendommen havde. Silhorko anbefalede, at man undersøgte mulighederne for at fremskaffe råvand af en bedre kvalitet. Vores forsikringstager oplyste, at tilslutning til vandværk ville koste 56.625,00 kr. inkl. moms.

Ved brev af 25. januar 2002 afviste vi at dække tilslutning af byvand, idet vi henviste til, 1) at der var tale om forhold uden for bygningen, 2) at vandkvaliteten ikke var omfattet af forsikringen, 3) at der ikke var tale om skade på bygningen eller bygningsdele, samt 4) at der ikke var tale om mangler ved de nuværende installationer.

Vi oplyste dog, at dækningen af udbedringen af hydrofor mv. ved den eksisterende vandinstallation fastholdtes i det tidligere aftalte omfang under forudsætning af, at udbedringen fortsat var nødvendig efter tilslutning til byvand, og under forudsætning af, at manglerne blev udbedret.

Vores forsikringstager gik derefter til advokat, som sendte os brev af 18. februar 2002. Vi fastholdt afvisningen ved brev af 26. marts 2002, idet vi dels gjorde gældende, at kvaliteten af ejendommens vand ikke er omfattet af Ejerskifteforsikringen, dels at køber havde haft kendskab til vandkvaliteten, inden købsaftalen blev indgået, jf. ejerskiftebetingelsernes side 6 pkt. 2.4.

Vores kommentarer

Ifølge forsikringsbetingelsernes side 5 pkt. 1 omfatter forsikringen som udgangspunkt alle bygninger på ejendommen.

Det fremgår af pkt. 2, at begrebet 'bygning' ikke omfatter 'andre genstande og forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet'. Ifølge bekendtgørelse om huseftersynsordningen § 11, nr. 7) omfattes indretninger uden for selve bygningen, såsom vandstik, ikke af huseftersynet. Huseftersynet omfatter dermed heller ikke private brønde på ejendommen.

Betingelsernes side 7, pkt. 5 om Kvalitetsmærket udvider dækningen til *forhold*, der ikke er omfattet af huseftersynet (ulovligheder og funktionsforhold). Pga. sammenhængen med dækkede genstande (dvs. bygningerne) i Risikobetingelserne på side 5, pkt. 1, som gælder for hele Ejerskiftedækningen på side 6-7, er det imidlertid vores opfattelse, at dækningen for Kvalitetsmærket kun udvides til at gælde for andre genstande, dvs. uden for bygningerne, hvor det direkte fremgår af teksten i pkt. 5.

Den private vandboring er ikke dækket af Ejerskifteforsikringen, fordi den befinder sig uden for bygningen. Krav om lovliggørelse og forbedring af brønden eller om tilslutning til vandværk samt dækning for følgeskader er allerede af den grund ikke dækket af forsikringen.

Måtte Ankenævnet mene, at brønden er en dækket installation, fordi det ikke i betingelserne er præciseret, at installationerne skal befinde sig i bygningerne, dækker Kvalitetsmærket under dækningen for ulovligheder kun installation af den manglende hydrofor med membran, idet det er et lovkrav, at den skal være der.

Installering af et Silhorko filter med original kompressor til iltning af vandet har vi lovet dækning for, men det er i princippet ikke dækket, idet iltnings- og filtreringsanlægget ikke skal installeres, for at den private vandboring kan gøres lovlig, eller for at den kan fungere. Vandboringen er bortset fra den manglende hydrofor membran lovlig. Der er ikke tale om installationers manglende funktionsduelighed, idet selve installationen, brønden, fungerer og kan pumpe vand op. Filteret skal installeres alene af hensyn til vandet, for at rense det for jern og mangan samt svovlbrintelugt. Vand er ikke en dækket installation.

Da vand ikke er dækket på Ejerskifteforsikringen, dækker forsikringen selvsagt heller ikke etablering af et større filtreringsanlæg eller tilslutning til vandværk samt eventuelle følgeskader, som vandet måtte forvolde..

Der er ikke stillet myndighedskrav om tilslutning til anden vandforsyning, og vandanalyserne har da også vist, at vandet er egnet som drikkevand. Vi har derfor ikke fundet det nødvendigt at tage stilling til, om vandforsyning omfattes af begrebet 'miljøforhold' i Kvalitetsmærkets dækning herfor. Vores forsikringstager havde før indgåelse af købsaftalen fået udleveret drikkevandsanalyserne og kendte til problemerne med vandet, hvorfor der i givet fald alligevel ikke ville være dækning pga. betingelsernes side 6, pkt. 2.4.

Af ovennævnte grunde mener vi ikke, at der er dækning for de rejste krav omkring vandforsyningen.

Vi har imidlertid givet dækningstilsagn for etablering af hydrofor membran til en pris af 6.502,50 kr. inkl. moms og etablering af Silhorko filter med original kompressor til iltning af vandet til en pris af 14.262,50 kr. inkl. moms. Hvis vores forsikringstager udfører denne løsning, er vi indstillet på mod dokumentation for arbejdets udførelse at udbetale 10.765 kr. (de samlede udgifter 20.765 kr. med fradrag af selvrisiko 10.000 kr.)."

Afslutningsvis har advokaten i skrivelse af 22/5 2002 til nævnet anført:

"Ejerskifteforsikringen er udvidet til at dække installationer, jfr. herved punkt 5 i ejerskiftedækningen, og herunder falder naturligt en vandinstallation. Dele af en vandinstallation vil typisk altid være udenfor bygningen, og såfremt sådanne dele på trods af udvidelsen med kvalitetsmærke ikke skulle være dækket af forsikringen, da burde dette udtrykkeligt have været fremhævet i forsikringsbetingelserne omkring den udvidede dækning med kvalitetsmærke."

I forsikringsbetingelserne hedder det bl.a.:

"**2 Hvad dækker forsikringen ikke**

Forsikringen dækker ikke:

...

4. forhold som det godtgøres, at forsikringstageren havde kendskab til, inden købsaftalen blev indgået.

...

5 Når der er udarbejdet KvalitetsMærke

Er der for ejendommen udarbejdet KvalitetsMærke, er forsikringen udvidet til at dække følgende:

- ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforeskrifter samt ulovlige installationer på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Desuden dækkes efter samme retningslinier udbedring af:

- installationers manglende funktionsduelighed
- forhold ved grunden, der påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade på bygningerne.

Endvidere dækkes krav rejst mod forsikringstager som ejer grundet miljøforhold samt udgifter til udbedring, dog maksimalt 250.000 kr. i forsikringsperioden.

...

1 Hvad er omfattet af forsikringen

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det af tilstandsrapporten fremgår, at de ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, eller medmindre andet fremgår af policen eller betingelserne."

Nævnet udtaler:

Punkt 5 i ejerskifteforsikringen udvider efter nævnets opfattelse ikke dækningen til at omfatte genstande uden for bygning, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen