667/03

Den 17. marts 2003 blev i sag nr. 58.904:

xxxx xxxx xxxxxxx
xxxxx x
xxxx xxxxxxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

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 Alm. Brand Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af et anmeldt forhold ved ejendommens kloakinstallation.

Af skaderapport af 29/10 2001 fra O... Ingeniørservice A/S fremgår bl.a.:

"**Skadebeskrivelse:**

Tilstoppet afløb fra badeværelset og tilstoppet gennemløbsbrønd. Desuden knækket afløbsledning og hele afløbssystemet har bagfald.

Skadeårsag:

Kunden oplyste, at kort tid efter overtagelse af ejendommen, konstaterer de tilstoppet afløb fra toilet, håndvask m.v.. Familien har derefter haft en slamsuger til at rense og gennemskylle hele systemet. Kort tid efter var afløbene igen tilstoppet, og man kontaktede kommunens tekniske forvaltning. Ved forvaltningens hjælp finder man frem til en gennemløbsbrønd. Brønden var skjult med et jordlag over dækslet. Der foretages igen gennemspuling af systemet, og man forsøger at få et fjernsynskamera igennem, men dette kan ikke lade sig gøre. Det blev oplyst, at der ikke findes kloakplan over afløbssystemet, hverken hos kunden eller hos kommunen. Det blev ligeledes oplyst, at der tidligere har været septiktank til ejendommen, og tidligere ejer har ladet denne

erstatte med en gennemløbsbrønd. Efter alle disse undersøgelser har man konstateret at hele afløbssystemet har bagfald, og sandsynligvis er afløbsrøret knækket hvor dette føres under garagen."

Af klageskrivelse af 5/7 2002 fremgår det bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.

Efter overtagelse pr. 01. august 2001 af ejendommen Nyvej 2 ... konstaterede køber problemer med kloakledningen. Skaden blev anmeldt til forsikringsselskabet og besigtiget af taksator, der i skadesanmeldelsen anfører, at der er tale om en konstruktionsfejl. Imidlertid afviser selskabet at betale skaden, jfr. vedlagte korrespondance.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (Skal udfyldes)

Det gøres gældende, at skaden - i hvert fald bagfaldet - er en konstruktionsfejl, der er omfattet af ejerskifteforsikringens ulovlighedsdækning og således ikke falder ind under forsikringsbetingelsernes pkt. 5 - undtagelser. Det påstås derfor, at skaden skal antages til dækning."

I selskabets skrivelse af 30/7 2002 til nævnet hedder det bl.a.

"Der klages over vores afvisning af et anmeldt forhold ved ejendommens kloakinstallation. Forholdet består i, at kloakken ikke fungerer efter hensigten som følge af bagfald med deraf forstoppelse i systemet.

I henhold til *bilag B, afsnit 2.* Ejerskifteforsikring, punkt 8. **Forsikringens dækningsomfang,** omfatter ejerskifteforsikringen alle bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige.

Videre fremgår det af *side 2 af 12 i tilstandsrapporten*, bilag C, at huseftersynet ikke omfatter indretninger/installationer uden for selve bygningen. I den forbindelse skal vi ligeledes henlede opmærksomheden på *Bekendtgørelse nr. 915 af 30. november 1995 om huseftersynsordningen, Kapitel 5 Bygningsgennemgang, hvoraf det fremgår*

af § 11, at uden for bygningsgennemgangen falder inderetninger uden for selve bygningen, såsom vandstik (g).

Med henvisning til ovenstående skal vi konkludere, at forholdet ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning jævnfør *bilag B, afsnit 2*. Imidlertid er der udarbejdet en EDC-sundhedsattest for ejendommen, og ejerskifteforsikringen er derfor udvidet med ulovlighedsdækning. Dækningens omfang fremgår af *bilag B, afsnit 3. Ulovlighedsdækning.*

Heraf fremgår det af 1. afsnit, at udvidelsen alene gælder for beboelsesbygningen. Videre fremgår det af *punkt 1. Installationers funktion, stk. 1.2. Vvs-installation,* at dækningen omfatter udbedring af manglende funktion, såfremt det konstateres at Vvs-installationen ikke virker. Foruden at den manglende funktion ligger uden for beboelsesbygningen, er det vores opfattelse, at afløbsinstallationer placeret i jord under bygningen eller uden for bygningen falder uden for begrebet Vvs-installation. Som en præcision af dette har vi under *punkt 5. Undtagelser, stk. 5.6.* anført, at ulovlighedsdækningen ikke omfatter skader på kloakinstallation.

Advokat C.B.H. hænger sig meget i, at undtagelsen kun går på skader, og når det anmeldte forhold omhandler funktionsfejl, skal forholdet anerkendes som et under ulovlighedsdækningen omfattet forhold. Vi er ikke enig i den konklusion, og advokat C. B.H. skriver da også selv i klageskemaet:

1 Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.
Skaden blev anmeldt ...
Imidlertid afviser selskabet at betale **skaden**,

2 Hvad vil De konkret opnå hos selskaber (skal udfyldes)
Det påstås derfor, at **skaden** ...

...

Sammenfattende skal vi fastholde, at forholdet ved kloakken ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring udvidet med ulovlighedsdækning."

Klagerens nye advokat har ved skrivelse af 1/11 2002 til nævnet bl.a. anført:

"Det fremgår af besigtigelsesrapporten fra O... Ingeniørservice A/S, at der er konstateret bagfald på kloaksystemet. Det fastholdes i den forbindelse, at bagfald ikke kan karakteriseres som en skade, men derimod må anses for manglende funktionsdygtighed af systemet.

Selskabet anfører i sin skrivelse af 8/1 2002, at alle skader/manglende funktioner på kloaksystemet er undtaget for dækning. Forsikringsbetingelsernes afsnit 3, pkt. 5.6. anfører imidlertid alene, at skader på kloakinstallationer er undtaget fra dækningen.

Dette må betyde, at kun direkte skader er undtaget og således ikke funktionsmangler. Såfremt manglende funktionsdygtighed i kloaksystemet må være undtaget fra dækning som følge af at kloaksystemer i alle tilfælde faldt udenfor dækningen måtte man lægge til grund at dette var anført i betingelserne. Når betingelserne derfor specifikt undtager skader fra dækningen, må det modsætningsvis kunne sluttes at andre forhold end skader er omfattet af dækningen, hvorfor informationsmanglen derfor må være omfattet.

Det fremgår ikke at betingelserne at kloakinstallationer ikke anses for VVS-installationer og det må derfor gøres gældende, at Selskabet som koncipist af standardbetingelserne må bære risikoen for følgerne af en eventuel uklarhed vedrørende dette spørgsmål.

Henset til ovenstående fastholdes det således, at forholdet er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsomfang jf. betingelsernes afsnit 3, pkt. 1.2. og at forholdet ikke kan anses for at falde ind under undtagelsen i forsikringsbetingelsernes afsnit 3, pkt. 5.6.

Alm. Brand har i sin skrivelse af 30/7 2002 endvidere gjort gældende, at forholdet ikke skulle være omfattet af dækningsomfanget som følge af, at den manglende funktion ligger udenfor beboelsesbygningen. Til dette må det anføres, at der på ingen måde fremgår af forsikringsbetingelserne at underjordiske VVS-installationer i tilknytning

til beboelsesbebygningen skulle være undtaget for dækning. Såfremt dette var tilfældet var det ej heller nødvendigt for selskabet specifikt at undtage skader på kloakinstallationer. Disse skader ville jo allerede være undtaget såfremt dækningen alene omfattede indvendig VVS-installationer.

Det gøres der for gældende, at manglende funktionsdygtighed af kloakinstallationer også af denne grund er omfattet af dækningen."

Hertil har selskabet ved skrivelse af 5/12 2002 til nævnet anført følgende:

"... er det fortsat vores opfattelse, at begrebet skade i den forbindelse også dækker over den manglende funktion samt ulovligheder ved kloakinstallationen.

...

Så vidt vi har forstået sagen, er det kloakinstallationen uden for huset og til dels under huset, som er med bagfald, og dermed uden eller kun begrænset funktion. Utætheder på kloakinstallationen forekommer kun uden for bygningen.

Derfor skal vi konkludere, at det er helt uden betydning, når T.L. [klagerens nye advokat] gør gældende, at vi kun undtager skader på kloakinstallationer og ikke manglende funktion ved disse, idet installationen ganske enkelt falder uden for dækningsomfanget. Dette har vi i detaljer redegjort for i vores seneste brev til Ankenævnet bl.a. med henvisning til tilstandsrapport og bekendtgørelse om huseftersynsordningen.

Vi skal også afvise, at vi som følge af den nævnte undtagelse har udvidet dækningen til at omfatte manglende funktion samt ulovligheder ved kloakinstallationer under og uden for huset. Det fremgår utvetydigt af betingelserne, at det er ejerskifteforsikringens dækningsomfang for beboelsesbygningen alene, der er udvidet med ulovlighedsdækning, samt at udvidelsen går på beboelsesbygningens Vvs-installationer.

T.L. kan efter vores bedste overbevisning heller ikke læne sig op af, at begrebet Vvs-installationer ikke er defineret i betingelserne. Vvs står som bekendt for varme, ventilation og sanitet, og kloak falder naturligt uden for, ligesom der skal særlig autorisation til at udføre kloakarbejde. Ligeledes kan han ikke henvise til, at vi som koncipist af

standardbetingelserne bærer risikoen for mangler ved disse. Sidstnævnte skyldes ganske enkelt, at der er tale om et tillæg til de standardbetingelser, som justitsministeriet har udformet, og tillægget er ikke omhandlet af lov nr. 437 af 31. maj 2000 om forbrugerbeskyttelse ved køb af fast ejendom.

Sammenfattende skal vi fastholde, at den manglende funktion ved kloakinstallationen eller de konstaterede utætheder ikke kan henføres til den tegnede ejerskifteforsikrings dækningsomfang herunder det for ulovlighedsdækningen gældende dækningsomfang. Dette er helt i overensstemmelse med Ankenævnets praksis på området f.eks. kendelserne AK 48.898 og AK 57.054."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**8. Forsikringens dækningsomfang**

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige.

...

10. Undtagelser fra dækningen

Følgende er undtaget fra den anførte forsikringsdækning:

...

- 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, som er dækket af en anden forsikring.

...

1. Installationernes funktion

...

1.2.

VVS-installation

Dækningen omfatter udbedring af manglende funktion, såfremt det konstateres at VVS-installationen ikke virker.

...

5. Undtagelser

Ulovlighedsdækningen omfatter ikke

...

5.6.

skader på kloakinstallation."

Nævnet udtaler:

Nævnet har gennemgået sagen og finder i overensstemmelse med det af selskabet anførte, at kloakinstallationen falder uden for ejerskifteforsikringens dækningsområde og at eventuelle forhold vedrørende denne ikke kan kræves erstattet under forsikringen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen