673/03

Den 10. juni 2003 blev i sag nr. 59.574:

xxxxx xxxx xxxxxxxx xx
xxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxx xxxxx xxxxxxx
xxxx xxxxxxx xxxxxx x
xxxx xxxxx x

mod

Codan Forsikring
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Codan Forsikring, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på ejerskifteforsikringen samt afslag på en indgivet retshjælpsanmodning.

Klagernes advokat har i tillæg til klageskrivelse redegjort for sagen på følgende vis:

> "Under henvisning til at selve huseftersynsordningen ikke omfatter udvendige forhold, og at dette derfor netop er undtaget i Codan Forsikrings sædvanlige betingelsers pkt. 3, har Codan Forsikring foreløbig nægtet, at det pågældende forhold er omfattet af køberforsikringen.
>
> Imidlertid skal jeg gøre opmærksom på, at jeg mener, at der er tale om en snæver fortolkning af Codan Forsikring samt endvidere det forhold, at mine klienter har tegnet en særlig specialdækning som et tillæg til den sædvanlige forsikring.
>
> Til uddybning af ovenstående skal det indledningsvis begrundes, at selve nedsivningsanlægget er et anlæg, der må ses i sammenhæng med wc'et / toiletterne i boli-

gen. Det er altså et anlæg, der hænger sammen med de pågældende og derfor allerede af denne grund må siges at være omfattet af forsikringsdækningen, som netop dækker indvendige forhold i boligen, d.v.s. toiletter / wc'er omfattet af huseftersynsordningen.

Det fremhæves endvidere, at den særlige specialdækning under nærværende police omfatter ulovlige bygningsindretninger samt ulovlige installationer, som ikke er opført i overensstemmelse med lovgivningen eller andre forskrifter herom. Bemærk venligst, at det i forbindelse med betingelserne for specialdækningen **ikke** er anført, at denne alene vedrører indvendige forhold.

Essensen er, at min klient, som privat person, tegnede ikke bare en 'standard' dækning men yderligere valgte at tegne 'specialdækningen'. Min klient var under henvisning til formuleringen i betingelserne berettiget til at forvente, at 'specialdækningen' omfattede enhver form for ulovlig bygningsindretning/ulovlige installationer i forbindelse med den pågældende ejendom og benyttelsen af denne.

Såfremt ankenævnet måtte nå frem til, at forholdet ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens betingelser, bedes Ankenævnet dog træffe afgørelse om, at forholdet er så uklart formuleret i betingelserne, at Codan i den konkrete sag, må lade forholdet dække under forsikringen. Dette udfra argumentet om, at uklarhed i betingelserne må komme Codan til skade."

Over for nævnet har selskabet i skrivelse af 22/11 2002 anført:

"**Retshjælpsdækning**

Ved brev af 27 august 2002 anmoder klager om retshjælpsdækning til sagsanlæg mod sælger af ejendommen S…vej, idet vor forsikringstager efter overtagelse af ejendommen har konstateret at spildevandsanlægget er ulovligt.

Som anbringender henviser advokat N.L. til standardbestemmelserne i købsaftalen, og skøde om at 'sælger oplyser at de på ejendommen værende bygninger sælger bekendt er lovligt opført indrettet og benyttet'.

Denne standardformulering har imidlertid efter retspraksis ikke virkning som en garanti.

Herudover gøres det gældende at der er grundlag for et forholdsmæssigt afslag.

Ved brev af 9. oktober beder vi advokat N.L. præcisere sine anbringender samt fremsende tilstandsrapporten.

Vi har således ikke afvist at yde retshjælpsdækning men bedt om yderligere oplysninger, hvilket er i overensstemmelse med retshjælpsvilkårenes § 12, stk. 2 litra c.

Disse oplysninger har klagers advokat ikke fremsendt men i stedet valgt at anbringe sagen for Ankenævnet, hvilket vi er uforstående overfor.

Ved en gennemgang af sagen har vi noteret os at sælger i købsaftalen har afgivet følgende garanti: 'det er aftalt at sælger renoverer spildevandsanlægget sådan, at det opfylder de miljøkrav, der i dag stilles af myndighederne. Renoveringen skal være færdig inden overtagelsesdagen'.

Under forudsætning af at klagers advokat fremfører dette som anbringende under sagen kan vi bekræfte retshjælpsdækning til sagsanlæg mod sælger.

Vort tilsagn er givet i overensstemmelse med gældende retshjælpsvilkår, hvilket bl.a. medfører, at klagers advokat alene kan rette honorarkrav mod vort selskab bortset fra selvrisiko.

Vi henleder endvidere klagers advokat på retshjælpsvilkårenes § 11, stk. 5, hvorefter afregning af sagen sker i overensstemmelse med de retningslinier for sagsomkostninger i borgerlige sager som følges af domstolene.

Køberforsikring.

Klager har i vort selskab tegnet køberforsikring med Specialdækning.

4. 59.574

Det fremgår bl.a. af forsikringsbetingelserne for køberforsikringen, jf. bilag A side 5:

Forsikringens dækningsomfang

2. Forsikringen omfatter
- alle bygninger på ejendommen, med mindre det af tilstandsrapporten fremgår, at de ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige...

3. Forsikringen omfatter ikke
- hårde hvidevarer...,
.....
.....…, eller andre forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet."

Af tilstandsrapporten fremgår det bl.a.:

'**Huseftersynet omfatter...**
- Tilstandsrapporten har til formål at beskrive i
hvilket omfang, bygningens fysiske tilstand er ringere end tilstanden i tilsvarende intakte bygninger af samme alder.

- Rapporten er udarbejdet på grundlag af et eftersyn af bygningens synlige og alment tilgængelige bygningsdele samt sælgers oplysninger

...**Huseftersynet omfatter ikke**...
- ..... installationer/indretninger uden for selve bygningen.'

Af bekendtgørelse om huseftersynsordningen fremgår det bl.a. af § 11: 'Uden for bygningsgennemgangen falder
..
g) indretninger uden for selve bygningen såsom vandstik'

Som det fremgår af ovenstående falder skaden i medfør af punkt 2 i forsikringsbetingelserne udenfor køberforsikringens dækningsområde.

Imidlertid omfatter Specialdækningen også installationer udenfor bygningen, jf. Ak 52.916.

Såfremt spildevandsafløbet er ulovligt efter de på udførelsestidspunktet gældende regler og der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne er forholdet derfor principielt omfattet af Specialdækningen.

Imidlertid fremgår det af forsikringsbetingelsernes punkt 6 4.og 5. pind at forsikringen ikke dækker:
'forhold..som køber havde kendskab til på overtagelsestidspunktet'....skader som er blevet betalt i henhold til etableret garanti"

Henset til at det i købsaftalen er aftalt at sælger renoverer spildevandsanlægget sådan at det opfylder de myndighedskrav der i dag stilles af myndighederne, er det vor opfattelse, at køber har haft kendskab til at der kunne være problemer med spildevandsanlægget forinden overtagelsesdagen.

Hertil kommer at køber har mulighed for at få dækket ulovligheder ved spildevandsanlægget hos sælger via aftalen herom i købsaftalen, hvorfor der ligeledes af denne grund ikke for nærværende kan ydes dækning over Specialdækningen, idet klager må henvises til at gøre sælger udtrykkeligt opmærksom på ovennævnte garanti i købsaftalen.

Afslutningsvis bemærker vi, at såfremt Ankenævnet måtte finde at vor afvisning af skaden er uberettiget, vil vi foretage en besigtigelse af ejendommen med henblik på at undersøge skadens omfang og om forholdet de facto er ulovligt efter reglerne på udførelsestidspunktet, og om der i givet fald kan opnås dispensation hos myndighederne."

Klagernes advokat har hertil i skrivelse af 11/12 2002 til nævnet anført:

"For så vidt angår Codans bemærkninger i relation til retshjælpsdækning skal jeg for god ordens skyld berigtigende gøre opmærksom på, at jeg, på vegne af klager, ved skrivelse af 23. oktober d.å. netop svarede på Codans anmodning om fremsendelse af yderligere oplysninger.

Jeg har noteret mig, at Codan, på det foreliggende grundlag og foreløbig, har bevilget retshjælpstilsagn.

Imidlertid skal jeg, af hensyn til den pågældende forudsætning som Codan fremfører, og i relation til ejerskifteforsikringens dækning, fortsat anmode om at Codan principalt bevilger ejerskiftedækning af det pågældende forhold.

Vedrørende ejerskifteforsikringsdækning har jeg således noteret mig, at Codan, på side 3, tilkendegiver, at specialdækning også omfatter installationer udenfor bygningen jfr. Ak 52.916. Den pågældende bestemmelse, som Codan refererer til i købsaftalen, jfr. således købsaftalens pkt. 6 - supplerende oplysninger - (vedlægges i kopi), oplyser, at klager netop ønskede, at købe ejendommen og af hensyn til den pågældende bestemmelse i købsaftalen rettede man derfor, via ejendomsmæglerfirmaet home, henvendelse til Brædstrup Kommune. Henvendelsen affødte skrivelse af 16. februar 2000 fra home til klager, kopi vedlægges, hvoraf fremgår, at Brædstrup Kommune har oplyst, at spildevandsanlægget opfyldte betingelserne for godkendelse i 1981 og at der ikke, henset til den nuværende spildevandsplan, vil blive stillet nye krav til anlægget.

... Bemærk imidlertid, at kommunen fejlagtigt ikke var klar over, at spildevandsanlægget heller ikke opfyldte betingelserne i 1981. D.v.s. hverken kommunen eller klager for den sags skyld var klar over dette, og der er derfor ikke tale om et forhold, som køber havde kendskab til på overtagelsestidspunktet jfr. Codans begrundelse for ikke at bevilge dækning under ejerskifteforsikringen.

Under henvisning til at Codan derfor har anerkendt, at det pågældende forhold principielt er omfattet af specialdækningen, og under henvisning til at undertegnede med ovenstående har dokumenteret og bevist, at klager ikke var bekendt med, at spilde-

vandsafløbet ikke opfyldte lovgivningens krav tværtimod jfr. skrivelsen fra home - fastholdes det derfor, at Codan er forpligtet til at yde dækning for udbedring i medfør af ejerskifteforsikringens bestemmelser.

Ankenævnet for Forsikring anmodes derfor om at afsige kendelse herom, og med hensyn til afslutningen i Codans skrivelse af 22. november d.å. er klager naturligvis indstillet på, at Codan besigtiger ejendommen. I den forbindelse er det dog klagers opfattelse, at Codan er forpligtet til at dække udgiften til etablering af lovlige kloakeringsforhold."

I skrivelse af 11/2 2003 har selskabet fremført følgende:

"Vi har noteret os, at garantien ikke blev indsat på et konkret kendskab til evt. eksisterende ulovligheder, hvorfor vi frafalder vor påstand om at sikrede havde kendskab til de påklagede forhold inden overtagelsesdagen.

Vi kan oplyse, at vor taksator har forsøgt at komme i kontakt med P.J., der har udfærdiget vedlagte bilag D. Imidlertid arbejder pågældende ikke længere ved Aa.W. & Søn, og firmaet kender intet til erklæringen udfærdiget af P.J.

Således som sagen er oplyst, må vi bestride, at klager har dokumenteret, at kloakforholdene er ulovlige, idet det må antages at kloakforholdene er etableret som vist på den yngste kloaktegning fra 1983, og at disse kloakforhold udtrykkeligt er godkendt af kommunen, jf. Bilag E.

Yderligere har kommunen på udtrykkelig forespørgsel fra ejendomsmægleren så sent som februar 2000 erklæret, at de eksisterende kloakforhold er godkendte og at myndighederne ikke vil stille nye krav til anlægget, jvf. det fremsendte bilag fra klager, hvor ejendomsmægleren refererer en telefonsamtale med kommunen.

Herudover har klager ikke dokumenteret, at der ikke ville kunne opnås dispensation af kommunen, såfremt forholdene på trods af kommunens godkendelse i 1983 måtte vise sig at være ulovlige.

På det foreliggende grundlag må vi således i relation til køberforsikringen fastholde vor afgørelse."

Endeligt har klagernes advokat i skrivelse af 25/2 2003 til nævnet anført:

"Bemærkningerne relaterer sig alene til Codan Forsikrings nægtelse af dækning under ejerskifteforsikring, idet det således er noteret, at der er bevilget retshjælpsdækning til en sag mod sælger af ejendommen.

Sagen vedrørende dækning under ejerskifteforsikringen har efter undertegnedes opfattelse efterhånden karakter af en ren farce.

Således nægtede Codan Forsikring i første omgang dækning, fordi man anførte, at forholdet faldt udenfor betingelserne. Dette har man nu erkendt ikke var tilfældet.

Dernæst nægtede Codan Forsikring dækning under ejerskifteforsikringen under henvisning til min klients kendskab på købstidspunktet. Men også dette synspunkt måtte Codan Forsikring senere frafalde under henvisning til de faktiske forhold.

Endelig er man nu ad tredje omgang nået frem til at nægte dækning under efterhånden helt urimelige betingelser:

1. Codan Forsikring drager tvivl om det bilag, der er indhentet som bilag D og udsagnet heri. Imidlertid fremsætter Codan Forsikring ikke nogen som helst form for bevis for, at det pågældende bilag og indholdet heri skulle være i strid med sandheden. I den forbindelse gør jeg i øvrigt opmærksom på, at jeg på vegne mine klienter hele tiden har opfordret til, at Codan Forsikring netop bevilgede dækning under ejerskifteforsikring, og at parterne sammen skulle udfærdige plan for, hvorledes kloakeringsforholdene kunne lovliggøres.

2. Henset til Codan Forsikrings bemærkninger i 4. afsnit, hvori man nu pludselig bestrider, at der overhovedet skulle være ulovlig kloakeringsforhold, skal jeg dels henvise til ovenstående, dels kraftigt opfordre Codan Forsikring til selv at lade deres taksator

møde op på ejendommen og foretage de nødvendige undersøgelser for at konstatere, at kloakeringsforholdene ikke lever op til kravene i den oprindelige bevilling fra kommunen.

3. Netop kommunen og bemærkningerne herfra leder mig over på Codan Forsikrings yderligere grund til afvisning i 5. afsnit, nemlig at kommunen har oplyst, at de eksisterende kloakforhold er godkendte. Jeg gør opmærksom på, at kommunen selvsagt ikke har nogen mulighed for at være klar over, at kloakeringsforholdene ikke opfylder lovens krav, idet dette tidligere af sælger er fortiet overfor kommunen. Kommunen foretager således ikke selvstændigt og af egen fri drift undersøgelse på hver eneste ejendom i Danmark med henblik på en konstatering af, om de kloakeringsmæssige forhold opfylder lovens krav samt, om tidligere givne bevillinger, der i dag er 20 år gamle er opfyldt **medmindre** man netop får en konkret formodning om, at forholdet ikke opfylder lovens krav.

4. For så vidt angår Codan Forsikrings bemærkning omkring manglende undersøgelser omkring dispensation fra kommunen, gør jeg opmærksom på, at denne betingelse ikke er nævnt i forsikringsbetingelserne.

Jeg skal på ny opfordre til, at Codan Forsikring nu endelig anerkender, at forholdet er dækket under ejerskifteforsikringen, hvorefter parterne i fællesskab og efter samråd med kommunen kan foretage den forventelige udbedring, som måtte være påkrævet."

I forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen hedder det bl.a.:

"**Forsikringens dækningsomfang**

2. 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.

3. Forsikringen omfatter ikke

- hårde hvidevarer, udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner, eller andre forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet.

…

Undtagelser fra dækningen

5. Forsikringen dækker ikke

…

- forhold, som køber ved købets indgåelse har fraskrevet sig retten til at gøre gældende over for sælger, eller som forsikringsselskabet kan godtgøre, at køber havde kendskab til på overtagelsestidspunktet,
- skader, som er blevet betalt i henhold til etableret garanti eller er dækket af en forsikring,

…

Generelt

Denne specialdækning udvider forsikringsdækningen for køberforsikring i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

1. Ulovlig bygningsindretning/installationer

Denne tillægsforsikring dækker ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter samt imod ulovlige installationer på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Af betingelserne for retshjælpsforsikringen fremgår bl.a.:

"**§ 11. Valg af advokat.**

…

5. Salæret beregnes i overensstemmelse med de retningslinier for sagsomkostninger i borgerlige sager, som følges af domstolene.

…

§ 12. Anmeldelse til selskabet.

…

2. Anmeldelse til selskabet skal så vidt muligt indeholde:

…

c) Kort sagsfremstilling med angivelse af de anbringender, hvorpå påstanden støttes. Selskabet kan endvidere, når det er nødvendigt af hensyn til sagens belysning, forlange dokumenter og bevisligheder forelagt. Endelig vil selskabet kunne forlange en juridisk begrundelse for påstanden."

Nævnet udtaler:
Da klagerne ikke har dokumenteret, at der ikke ville kunne opnås dispensation af kommunen fra de på opførelsestidspunktet gældende regler, kan nævnet ikke for tiden pålægge selskabet at yde dækning for udbedringen i medfør af ejerskifteforsikringen.

Da nævnet forudsætter, at selskabet står ved sit tilsagn om retshjælpsdækning,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann