722/05

Den 2. maj 2005 blev i sag nr. 64.504:

xxxxxxx xxxxxxxxxxx
xxxxxx x
xxxx xxxxxx xxxxxx

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med KvalitetsMærke i Nykredit Forsikring A/S, påstår selskabet tilpligtet at dække udgifter til lovliggørelse af udvendige kloakker.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at de udvendige kloakker ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsomfang.

Det fremgår af sagen, at klageren har overtaget ejendommen den 1/5 2003. Ejendommen er opført i 1939.

Den 16/9 2003 anmeldte klagerens kloakmester, at der var konstateret ulovlige forhold ved udvendige kloakker. Der var ikke brud, hvorfor forholdet ikke var omfattet af klagerens husejerforsikring, der var tegnet i et andet selskab.

I skrivelse af 2/10 2003 til klageren har selskabet afvist at yde forsikringsdækning angående de udvendige afløbsinstallationer under henvisning til, at disse ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsomfang.

Klagerens far har i skrivelse af 17/11 2003 til selskabet bl.a. anført:

"**Ad 2) Udvendige afløbsinstallationer.**
Det fremgår ganske rigtigt af Jeres vilkår, at stikledninger udenfor bygningen ikke er dækket. Problemstillingen er bare at Nykredit på deres hjemmeside ikke har fremhæver at ulovlige installationer kun er dækket i bygningen, hvilket betyder vi som forsikringstagere har forventninger til dækningerne.

Nykredit har, i samarbejde med ejendomsmæglerkæderne Nybolig og Estate mæglerne, valgt at udvide indholdet af tilstandsrapporten med et særligt Kvalitetsmærke. Kvalitetsmærket omfatter:
• Oplysninger om **ejendommens** lovlighed.
• Oplysninger om vvs- og el-installationernes tilstand og lovlighed.

Dette skulle give større tryghed for både køber og sælger, idet en ejerskifteforsikring med Kvalitetsmærke giver køber og sælger en ekstra sikkerhed. Forsikringen indeholder nemlig en række væsentlige udvidelser i forhold til lovens minimumskrav til en ejerskifteforsikring. Udvidelserne er blandt andet: Lovliggørelse af ulovlige el- og vvs-installationer, som var ulovlige på tidspunktet for installationens udførelse.

Når man som kommende husejer kontakter Nykredit pr. telefon eller går ind på Jeres hjemmeside, vil man blive informeret om ovennævnte, hvilket var grundlaget for vores beslutning om at tegne ejerskifteforsikringen hos Nykredit. Ellers havde vi naturligvis valgt Topdanmark - som dækker den slags skader - og hvor underskriveren af dette brev er ansat.

Jeg følte derfor en total afmagt ved modtagelsen af Jeres brev, da jeg ikke mener at l har givet os en reel og sober behandling."

Selskabet har i skrivelse af 9/12 2003 til klageren fastholdt sin afgørelse. Selskabet har bl.a. henvist til, at dets introduktion til ejerskifteforsikringen på selskabets hjemmeside skal betragtes som en "appetitvækker" og således ikke er en fyldestgørende redegørelse for forsikringsbetingelserne, hvilket selskabet har gjort opmærksom på, idet det fremgår af hjemmesiden, at de nøjagtige regler for forsikringen fremgår af forsikringsbetingelserne, og at der er mulighed for at rekvirere disse.

Kloakmesteren har i skrivelse af 13/1 2004 redegjort for følgende fejl på udvendige kloakker således:

"Noget af kloakledningen fra brønd i baghave til afløb i kælder er udført i grå kloakrør. Dette er ikke lovligt iflg. DS 432 dansk standardnorm for kloakker.

Det er endvidere konstateret, at der ved etablering af afløb til faskiner ikke er monteret tagnedløbsbrønde på afløb. Dette medfører at skidt og affald kommer direkte i faskinen, som derved lukker og ikke kan modtage regnvand.

Regnvandet vil i fremtiden kunne løb ned langs fundament, ved regnvejr i mere end 10 minutter, da faskinen ikke kan tage mere vand.

Det anbefales at der bliver monteret nye tagnedløbsbrønde til alle tagnedløb, samt nye faskiner, der hvor de gamle ikke kan reddes."

Klagerens far har i skrivelse af 23/1 2004 til selskabet anført følgende:

"**Ad 2) Udvendige afløbsinstallationer.**

Det fremgår ganske rigtigt af Nykredits forsikringsbetingelser, at ulovlige el- og vvs-installationer **kun dækkes** i den/de forsikrede bygninger, hvis ulovligheden var tilstede da installationen blev udført.

Problemet er vel bare, at ovennævnte er rigtigt, men alligevel ikke dækkende nok for det aktuelle forhold, da l under pkt. 15, stk. 1 i betingelserne, dækker ulovlige bygningsindretninger, når disse er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som f.eks. bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Ankenævnet for Forsikring har i en kendelse af 17. november 2003 AK 59.667, behandlet begrebet **ulovlige bygningsindretninger** iht. Bygningsreglementet. Konklusionen var, at dette begreb skulle tolkes bredt iht. hele bygningsreglementet, og ikke snævert som nævnt i kapitel 4, bygningers indretning.

Jeg har derefter gennemlæst bygningsreglementet fra år 1972, hvor der på side 135, kapitel 12,3 Afløbsinstallationer står:

- Stk. 1. Afløb fra bygninger med dertil knyttede afløbsinstallationer skal udføres i overensstemmelse med Dansk Ingeniørforenings forskrifter vedrørende afløb fra ejendomme.

- Stk. 2. Bestående afløb og afløbsinstallationer kan inden for en nærmere af kommunalbestyrelsen fastsat tidsfrist kræves bragt i overensstemmelse med de i stk. 1 nævnte forskrifter.

Ud fra dette, er der derfor ingen tvivl om, hvad Nykredit skal dække under ulovlige bygningsindretninger, nemlig de afløbsinstallationer der er i strid med bygningsreglementet.

Jeg ser frem til en fælles enighed om, at afløbsinstallationerne er en dækket skadeårsag iht. Ankenævnets praksis samt Nykredits forsikringsbetingelser."

Selskabet har i skrivelse af 12/3 2004 til klagerens far fastholdt sin afgørelse. I skrivelsen har selskabet bl.a. redegjort for fortolkningen af reglerne i ejerskifteforsikringens forsikringsbetingelser.

Klageren kan ikke acceptere selskabets afgørelse og har i klageskrivelsen anført følgende begrundelser:

"Nykredit hævder at stikledninger ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring. Dette er jeg ikke enig i og vil gerne fremhæve følgende begrundelser:

1) Da beslutningen om hvor ejerskifteforsikringen skulle tegnes fremgik det af Nykredits hjemmeside, at det særlige kvalitetsmærke omfatter oplysninger om hele ejendommens lovlighed (og ikke blot bygninger) og at lovliggørelse af ulovlige VVS-installationer er omfattet, som en ekstra større tryghed for både køber og sælger.

Dermed lå Nykredit på linie med andre større selskaber i et kædesamarbejde og da prisen var konkurrencedygtig valgte vi Nykredit.

Ved senere telefoniske henvendelse har vi fået bekræftet at det er hele ejendommen, der er omfattet af den udvidede dækning, som Kvalitetsmærke giver.

Se vedlagte kopi fra Nykredits hjemmeside, som er printet den 16.10.2003.

2) Af vilkårenes pkt. 15 stk. I fremgår det klart at ulovlige bygningsindretninger er omfattet af dækningen og denne brede formulering vælger Nykredit i sin afvisning at indsnævre til det kun er bygninger, der er omfattet af dækningen. Man kunne jo have valgt i vilkårene blot at anføre bygninger, hvis det kun var disse man ville dække.

Der henvises i øvrigt til mit brev af 23.01.2004

Det er vor opfattelse at en lovliggørelse af de udvendige kloakker er omfattet af de tegnede dækninger og vedlægger i øvrigt en kopi af den samlede korrespondance.

I selskabets skrivelse af 6/9 2004 til nævnet hedder det bl.a.:

"Nykredits internetside med beskrivelse af bl.a. lovens ordning og KvalitetsMærket, der dækker ud over lovens minimumskrav, er ikke selve aftalegrundlaget. Aftalegrundlaget består af forsikringspolicen og forsikringsbetingelserne.

Vi mener ikke, at vores forsikringstager kan støtte juridisk ret på internetsidens oplysninger.

Dels er der på internetside 3 under overskriften Forsikringsbetingelser henvist til, at de nøjagtige regler for forsikringerne fremgår af forsikringsbetingelserne, og der henvises til et telefonnummer, hvor betingelserne kan rekvireres.

Dels har vores forsikringstager i overensstemmelse med lovens ordning fået udleveret forsikringstilbud og forsikringsbetingelser, inden hushandlen blev indgået. Den

aktuelle ejendom er handlet gennem S. & O., som er med i Nykredit samarbejdet. Der har, jf. købsaftalens side 3, foreligget et forsikringstilbud udarbejdet af Nykredit Østifterne Forsikring den 23.10.2002, som vores forsikringstager har kunnet tage stilling til. Vores forsikringstager har ved sin underskrift af købsaftalen den 13. februar 2003 skrevet under på, at tilbud på ejerskifteforsikring med betingelser er modtaget.

Vores forsikringstager har således kendt til eller i hvert fald haft mulighed for at sætte sig ind i hele aftalegrundlaget, inden forsikringstilbud blev accepteret.

Vi savner konkrete oplysninger om, hvem vores forsikringstager har talt med ved senere telefonisk henvendelse, og hvornår denne telefonsamtale fandt sted, På det foreliggende grundlag har vores forsikringstager ikke bevist, at hun mundtligt er blevet lovet, at installationer uden for bygning var dækket af ejerskifteforsikringen.

Med hensyn til dækningen efter pkt. 15.1 om ulovlige bygningsindretninger, skal pkt. 15 ses i sammenhæng med pkt. 12 og 13, som definerer, hvilke genstande er omfattet af forsikringen.

Af pkt. 12 fremgår, at forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen. Pkt. 13 definerer, hvad der ikke er omfattet af bygningen. Her nævnes som sidste pind 'andre genstande/forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet, f.eks. indretninger uden for selve bygningen, såsom vandstik, omfangsdræn og stikledninger, medmindre forholdet er dækket efter pkt. 15, stk. 5.' Pkt. 15.5 omhandler ikke stikledninger.

Så selv om de forskellige bygningsreglementer henviser til DS norm for afløbsinstallationer eller tidligere forskrifter fra Dansk Ingeniørforening, dækker forsikringen ikke installationer, der befinder sig uden for bygningen.

Vi henviser til vedlagte ankenævnskendelser nr. 46.982 og 58.388.

Hvis pkt. 15.2 og 15.3 ikke havde indeholdt en præcisering af, at kun installationer i den/de forsikrede bygninger dækkes, mener vi, at der alligevel ikke havde været

dækning, fordi installationer uden for bygningen ikke er omfattet af huseftersynet og dermed ikke omfattet af de dækkede genstand, jf. betingelsernes pkt. 12 og 13..

Ankenævnskendelse nr. 59.667, som vores forsikringstager henviser til i sin korrespondance, tager ikke stilling til dækningen i og uden for bygning. I kendelsen var de ulovlige forhold alene i bygningen.

For det tilfælde, at Ankenævnet måtte mene, at udvendige afløbsinstallationer er omfattet af forsikringsdækningen, skal vi her for god ordens skyld anføre, hvad vi mener, er ulovlige forhold.

Dækning forudsætter, at ulovligheden skal have været til stede, da installationen blev udført/opført. Ejendommen er fra 1939.

På det tidspunkt fandtes PVC-rør ikke, og vi vil kunne anerkende, at gråt PVC-rør fra brønd i baghave til afløb i kælder er nedlagt på et tidspunkt, hvor der var stillet krav om røde PVC-ledninger til udvendige installationer. Dette forhold vil kunne anerkendes som ulovligt.

Der gælder en selvrisiko på 10.000 kr., jf. betingelsernes pkt. 7.

Derimod er det ikke dokumenteret, at manglende tagnedløbsbrønde udgjorde et ulovligt forhold ved husets opførelse i 1939. Det første landsdækkende bygningsreglement kom i 1961 med henvisning til Dansk Ingeniørforenings forskrifter vedrørende indretning af afløb. Disse forskrifter blev vedtaget 19.8.1960. Dækning vil forudsætte, at det dokumenteres, at forholdet er ulovligt efter lokale bygningsvedtægter eller sundhedsvedtægter på husets opførelsestidspunkt i 1939.

Er manglende tagbrønde ikke et ulovligt forhold, vil der ikke kunne opnås dækning for uvirksomme faskiner under dækningen for installationernes manglende funktionsduelighed. Forholdet nedsætter ikke bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt *i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god*

vedligeholdelsesstand. Konstruktionen medfører uundgåeligt, at blade mv. fra tagrenden kommer ud i faskinen, som efter flere års drift vil tillukke.

Dokumenteres det, at manglende tagbrønde er et ulovligt forhold, vil der gælder en særskilt selvrisiko på 10.000 kr. for dette forhold.

Der er ikke dokumenteret skade eller nærliggende risiko for skade på selve bygningen pga. regnvand, der ikke ledes bort."

Klageren har i skrivelse af 27/10 2004 til nævnet fastholdt, at forsikringsbetingelserne er uklare og har nærmere redegjort herfor. Hun har på ny henvist til ankenævnskendelse nr. 59.667. Angående selskabets hjemmeside har hun bl.a. anført:

"Det er fortsat vor opfattelse at der i denne sag, skal tages stilling til uklarhedsreglen, hvorefter der i tvivlstilfælde må vælges at fortolke forsikringsbetingelserne på den måde, der er mest ugunstig for den af parterne, der har udarbejdet forsikringsbetingelserne, altså forsikringsselskabet."

Selskabet har i skrivelse af 12/11 2004 til nævnet afvist, at forsikringsbetingelserne skulle være uklare og har endvidere nærmere redegjort for fortolkningen af reglerne. Af skrivelsen fremgår videre:

"Vi er helt på det rene med, at ulovlighedsdækningen efter pkt. 15.1 ikke kun omfatter ulovligheder efter bygningsreglementets kapitel 4 Bygningers indretning. Vi ville ikke afvise ulovligheder i et badeværelse i bygningen med den begrundelse, at kravene til vådrum står i et andet kapitel i bygningsreglementet.

Men ankenævnskendelse 59.667 støtter ikke, hvordan vores betingelser skal fortolkes."

Nævnet er forelagt en udskrift fra selskabets hjemmeside dateret den 16/10 2003.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**7. Selvrisiko**

Ved ethvert dækket forhold er der en selvrisiko på 10.000 kr. Selvrisikoen er maksimalt 25.000 kr. i aftaleperioden.

…

12. 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.

13. Hvad er ikke omfattet af bygningen

- hårde hvidevarer, medmindre disse er en del af bygningen
- udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer
- markiser
- baldakiner
- antenner
- andre genstande/forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet, f.eks. indretninger uden for selve bygningen, såsom vandstik, omfangsdræn og stikledninger, medmindre forholdet er dækket efter pkt. 15, stk. 5.

…

15. Hvad dækker forsikringen udover lovens krav

Forsikringen er udvidet til at dække følgende:

1. ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som f.eks. bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet, og dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.
2. ulovlige el- og vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger, hvis ulovligheden var til stede da installationen blev udført/opført.
3. manglende funktionsduelighed ved el- og vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger. Dækningen er betinget af, at forholdet nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand.

…

5. myndighedspåbud meddelt forsikringstager som ejer vedrørende
   - nedgravede olietanke

- oplagrede farlige stoffer, f.eks. olie eller kemikalier
- private vandboringer
- septik- eller trixtanke

Forsikringen dækker udgifter til efterkommelse af påbuddet, samt nødvendig retablering af varme-, vand- og afløbsfunktion, dog maksimalt 250.000 kr. i aftaleperioden."

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

Herefter, og idet nævnet finder, at oplysningerne på selskabets hjemmeside ikke kan føre til et andet resultat,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann