723/05

Den 17. maj 2005 blev i sag nr. 64.558:

xxx xxxxxxxx
xxxxxxxxx xxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxx

mod

Codan Forsikring A/S
Gl. Kongevej 60
1790 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 specialdækning i Codan Forsikring A/S, klager ved sin advokat over den af selskabet tilbudte erstatning for en dækningsberettigende skade på ejendommens siveanlæg.

Selskabet har anerkendt, at landbrugsejendommens siveanlæg er ulovligt og har i overensstemmelse med det af taksatoren indhentede udbedringsforslag, tilbudt klageren at lovliggøre siveanlægget ved etablering af et overjordisk siveanlæg.

Klagerens advokat påstår selskabet tilpligtet at anerkende at dække udgiften til omlægning af afløbssystemet i form af ændring til et minirenseanlæg. Til støtte herfor anfører advokaten, at det af selskabet tilbudte siveanlæg vil ødelægge haven, idet det er 2-3 m bredt, 1½ m højt og 15 m langt og kun vil kunne etableres midt igennem haven. Klageren har fremlagt to tilbud på etablering af henholdsvis et minirenseanlæg til 51.375 kr. ekskl. moms og et sandmileanlæg til 53.375 kr. ekskl. moms.

Selskabet har over for nævnet fastholdt, at det har opfyldt sin erstatningsforpligtelse ved at tilbyde at betale erstatning i overensstemmelse med det af taksatoren indhentede til-

bud på etablering af et siveanlæg til 33.125 inkl. moms. Til støtte herfor anfører selskabet i skrivelse af 4/10 2004 til nævnet:

"Forholdet kan lovliggøres på 2 måder:

1) ved etablering af 'overjordisk' siveanlæg. Anlægget udføres som 'sandmiler', hvilket vil sige volde oven på terræn, hvor der i bunden ligger sivedræn

2) ved etablering af underjordisk siveanlæg, hvor vandet efterfølgende skal føres på markdræn. Det er tvivlsomt, hvorvidt denne løsningsmetode rent faktisk er mulig, idet kommunen ikke har oplysninger om eksisterende markdræn hos naboejendommene. Hertil kommer at området med et evt. markdræn skal afmærkes og må herefter ikke dyrkes, hvorfor det er tvivlsomt om naboejendomme vil give tilladelse til etablering af markdræn.

Vores kunde har indhentet tilbud fra kloakmester M.O., jvf vedlagte bilag A.

Idet vores taksator vurderede tilbuddet for højt i relation til sandmileanlægget, har vores taksator forgæves forsøgt at få kloakmesteren til at redegøre nærmere for prisen.

Vores taksator har herefter selv indhentet alternativt tilbud, der vedlægges som bilag B.

Det fremgår heraf, at løsning 1 kan udføres for kr. 33.125,- inkl. moms.

Vi har tilbudt vores kunde en erstatning svarende til den billigste løsning, som er en fuldt forsvarlig og sædvanlig udbedringsmetode, og muligvis også den eneste løsningsmodel.

Vores kunde ønsker imidlertid ikke denne løsning udført, idet det efter hans opfattelse vil medføre en værdiforringelse af ejendommen med et overjordisk anlæg.

Vi kan oplyse at jordvoldene vil være placeret ca. ½ meter over nuværende jordniveau, jf. skitsen til bilag A.

Vi er ikke enige i, at løsningen med et overjordisk anlæg vil værdiforringe ejendommen, idet jordvoldene jo kan beplantes med græs. Såfremt vores kunde hellere ser løsning 2 udført, og denne løsning i øvrigt er mulig, står det vores kunde frit for at vælge denne løsning mod at betale prisdifferencen selv.

Codans erstatningsforpligtelse er således efter vores opfattelse opfyldt ved at tilbyde at betale erstatning efter løsning 1, jf. således også Ak 61.922.

Vi kan i øvrigt tilføje, at da anlægget blev udført i 1990, kunne anlægget alene være udført som overjordisk anlæg. Det er først indenfor de senere år, at løsningsmodel 2 er blevet udviklet."

Heroverfor anfører klagerens advokat i skrivelse af 10/11 2004, at det af selskabet fremlagte tilbud på udbedring ikke opfylder de krav, som klagerens kommune har stillet i nedsivningstilladelsen. Til støtte herfor henviser advokaten til, at nedsivningstilladelsen er betinget af, at afstanden fra bunden af nedsivningsanlægget til højeste grundvandsstand er mindst én meter. Da ejendommens grundvandsstand er meget høj, kan denne betingelse ikke opfyldes ved det af selskabet fremlagte tilbud.

Hertil svarer selskabet i skrivelse af 31/1 2005 til nævnet:

"I forlængelse af vores brev af d. 31. fm., skal vi hermed vende tilbage til sagen.

For så vidt angår den angivne afstand på en meter fra bunden af nedsivningsanlægget til højeste grundvandsstand, er det taksators og KJ E. vurdering, at det fremlagte tilbud fra aut. kloakmester KJ E. opfylder dette krav.

Taksator bemærker dertil, at KJ E. naturligvis fik forelagt den kommunale nedsivningstilladelse til brug for udarbejdelsen af tilbuddet.

Vi finder således ikke, at advokaten mod taksators og den autoriserede kloakmesters vurdering har godtgjort, at betingelserne i nedsivningstilladelsen ikke er opfyldt."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**Specialdækning**

…

**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.

Forsikringsdækningen omfatter lovliggørelsen af installationer, hvilket arbejde udelukkende kan foretages i samarbejde med Codans bygningskonsulenter. Eventuelle forbedringer affødt af udbedringsarbejder er Codan uvedkommende, hvorfor udgifter dertil alene afholdes af forsikringstager."

Nævnet udtaler:

Nævnet har gennemgået sagen og finder på baggrund af det oplyste ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har tilbudt klageren at etablere et "overjordisk" siveanlæg. Der er efter det oplyste fra kloakmesteren ikke - som anført af klageren - tale om et 1½ m, men om et ½ m højt anlæg. Herefter, og da nævnet ikke finder det godtgjort, at det af selskabet tilbudte udbedringsforslag ikke er tilstrækkelig til lovliggørelse af ejendommens siveanlæg i overensstemmelse med nedsivningstilladelsen,

b e s t e m m e s :

---

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen