738/05

Den 19. december 2005 blev i sag nr. 66.077:

xxxxx xxxxxx xx
xxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx xxxx
xxxx xxxxxxxx

mod

Privatsikring
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Privatsikring, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for diverse anmeldte skader.

Selskabet har afvist at udbetale erstatning under henvisning til, at de anmeldte forhold ikke er skader i ejerskifteforsikringens forstand, ligesom enkelte forhold er omtalt i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning.

Ejerskifteforsikringen trådte i kraft den 14/8 2004.

Forsikringen blev indtegnet på baggrund af tilstandsrapport af 19/5 2004, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	***Beboelse***			
…				
A	***6.0 Gulvkonstruktion og gulve***			
…				
	6.1 Gulvkonstruktioner	*K1*		*Gulvene på 1. sal giver sig ved påvirkning og er ikke vandrette.*

Gulvet i stuen giver sig lidt ved påvirkning.

K2 *Nedbrydning i gulvet specielt i det sydvestligste hjørne og der er lagt interimistisk plade under gulvtæppet i hjørnet.*

...

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner.

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar:
	A	*2.6 Ventilation*	*Huset er fra starten opført uden ventilation under gulvene.*

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

... **Ja** **Nej** **?**

0. Generelle oplysninger

...

0.6 Er der problemer med opstigende kloakvand eller tilstoppede kloakker? ☒ ☐ ☐

Hvis ja, hvor?

Sivedrænet er ikke i orden. Tagvand fra brønd ved udhus er ført under udhuset.

0.7 Er grunden periodevis oversvømmet? ☒ ☐ ☐

Hvis ja, hvor?

Der kan komme oversvømmelse fra marken ved styrtregn."

Selskabet har i skrivelse af 17/3 2005 til nævnet nærmere redegjort for sagen og selskabets afgørelse således:

"Den 22. september 2004 anmelder vores kunde at bundfældningstank er for lille og at sivebrønd skal tømmes med dykpumpe, og skade på gulv.

Endvidere er det vores kundes opfattelse, at kloakanlægget som helhed er ulovligt, idet det aldrig er godkendt af kommunen.

1. Kloak

Spildevand løber til septiktank og derfra videre til sivebrønd. Vores kunde oplyser, at septiktanken fyldes hurtigt og at sivebrønden er uvirksom. Vandet fra sivebrønd pumpes ud på marken med dykpumpe. Der er muligvis tilkoblet uvirksomme sivedræn.

Samme er gældende for tagbrønd på sydside

Vores kunde har haft kontakt til en kloakmester, der konkluderer at septiktank er for lille efter nugældende regler samt at sivedræn/sivebrønde er tilstoppede. Brug af pumpe for tømning af sivebrønd er ulovligt.

Kloakmesteren kunne ikke oplyse opførelsesår for anlægget.

Ejendommen er opført i 1929. Selvom der i nogle af brøndene ses brøndringe af nyere dato end 1929 vurderer vores taksator at anlæggene er gamle, blot løbende vedligeholdt og fornyet. På ejendommen ses også kloakinstallationer fra husets opførelse, blandt udvendig køkkenbrønd. Der er således ikke tale om en generel fornyelse af installationerne i nyere tid. Anlægget vurderes således at være en repareret udgave af det oprindelige kloakanlæg fra 1929.

Der findes kun sparsomme oplysninger om anlægget hos kommunen. Det fremgår dog at tidligere ejer i 1970 har fået afslag på ansøgning om midlertidigt siveanlæg bl.a. fordi afstanden til privat vandboring var for lille.

Tilsyneladende er siveanlægget etableret omkring dette tidspunkt alligevel. Det fremgår således, at kommunen har kontrolleret anlægget i 1985.

Af kontrolskemaet fremgår det, at kommunen har anset anlægget som delvist lovligt. Det må antages, at kommunen i 1985 har godkendt anlægget, idet der ikke på side 2 i kontrolrapporten er givet pålæg om iværksættelse af tiltag.

Baggrunden for kommunens stiltiende godkendelse skal muligvis ses i lyset af at det oprindelige afslag i 1970 blev begrundet med for kort afstand til privat vandboring. Den private vandboring er efterfølgende blevet nedlagt og erstattet af vandforsyning fra fælles vandværk. Naboejendommene er ligeledes tilsluttet dette fælles vandværk.

...

4. 66.077

Som det fremgår af ovenstående falder det anmeldte forhold i medfør af punkt 2 og 3 i forsikringsbetingelserne udenfor ejerskifteforsikringens standarddækning, jf. således også Ak 59.094 samt 58.207.

Forsikringen er imidlertid tegnet med udvidet dækning ...
...
På det foreliggende grundlag finder vi det ikke for sandsynliggjort at der på ejendommen forefindes ulovlige kloak- og stikledninger, hvortil kommer at det er uafklaret om kommunen i givet fald ville meddele dispensation for evt. ulovligheder.

For så vidt angår størrelsen på septiktanken, er det korrekt, at nugældende regler stiller krav om et rumfang på $2m^3$.

Imidlertid er det uafklaret om septiktanken, der er udført i beton, er etableret i forbindelse med det oprindelige kloakanlæg fra 1929, hvor der ikke var krav til rumfangsstørrelsen, eller om septiktanken er etableret i 1970.

På det foreliggende finder vi det ikke sandsynliggjort, at septiktanken var ulovlig på opførelsestidspunktet, og at der i givet fald ikke ville kunne opnås dispensation for forholdet.

Hertil kommer at en septiktank efter vores opfattelse ikke kan anses for omfattet af udtrykket 'kloak- og stikledninger', jf. ak 53.043.

Det er endvidere vores opfattelse, at septiktanken ej heller kan anses for at have manglende funktion, blot fordi den skal tømmes hyppigere end sædvanligt.

Baggrunden herfor må henføres til at forbrugsmønstret er blevet væsentligt større. Der er således tale om at 2 familier bestående af 7 personer er flyttet ind på ejendommen, hvorimod den forrige ejers husstand alene bestod af et ældre ægtepar uden børn.

Hertil kommer at den forrige ejer i købsaftale har oplyst; 'at sælger gør opmærksom på, at der i deres ejertid har været nødvendigt med tømning af septiktanken 2 gange årligt i stedet for den obligatoriske ene gang'.

Vi er ikke i besiddelse af en kopi af købsaftalen, men den er forevist vores taksator ved besigtigelsen.

På den baggrund er det vores opfattelse at vores kunde måtte forvente en hyppigere tømning af septiktanken end sædvanligt.

For så vidt angår manglende funktion af siveanlæg har vi følgende bemærkninger.

Sivedræn/sivebrønd, der har samme funktion som en faskine, er ikke omfattet af udtrykket 'kloak og stikledninger', jvf. Ak 62.673.
...
Da det ... udtrykkeligt er nævnt i tilstandsrapporten, at der er problemer med siveanlægget kan vi ikke tilbyde dækning heraf, idet forsikringen i henhold til punkt 5 og 6 i forsikringsbetingelserne for standarddækningen ikke omfatter forhold der er nævnt i tilstandsrapporten eller som køber i øvrigt havde kendskab til forinden overtagelsen.

Det bemærkes for god ordens skyld, at forsikringsbetingelserne for Standarddækning også gælder den udvidede dækning, jf. indledende bemærkninger under 'Udvidet dækning'.

Hertil kommer at sivedræn har en levetid på 20-40 år ... , hvorfor levetiden for det pågældende anlæg skønnes at være udlevet.

Såfremt Ankenævnet finder, at forholdet er dækningsberettiget, vil vi derfor foretage afskrivning med 80 % på grund af slid og ælde.

2. Gulv

Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at der i husets sydvestlige hjørne var råd i gulvet ved terrassedør. Dele af trægulvet udfor døren var erstattet af beton, antageligt som følge af tidligere nedbrydning. Over det beskadigede gulv var pålagt træplade og hele gulvet var oprindeligt tæppebelagt.

Rådskaden var gammel og træet var tørt på besigtigelsestidspunktet.

Der er ikke konstateret andre rådskader på gulvene.

Trægulvet er lagt på træbjælker, næsten umiddelbart over terræn (jord). Jorden var kun let opfugtet. Hulrummet under trægulvet er uventileret, hvilket er en sædvanlig konstruktion i landhuse fra det pågældende opførelsestidspunkt.

Rådskaden kan muligvis skyldes fugt fra den uventilerede 'krybekælder', men kan også skyldes tidligere utæt terrassedør eller opfugtning fra væg.

Det kan tilføjes, at vores taksator målte lettere opfugtning af ydervæg udfor skaden i gulv. Fugten i væggen skyldes opstigende grundfugt og er en følge af den byggeskik, der var almindelig anvendt det pågældende opførelsesår. Fugten overstiger ikke det normale.

...

Da skaden er nævnt i tilstandsrapporten, er der ikke tale om en dækningsberettiget skade, jf. punkt 6, pind 1 i forsikringsbetingelserne.

På baggrund af ovenstående må vi således fastholde, at de anmeldte forhold ikke er dækningsberettigede."

Klageren er utilfreds med selskabets afgørelse.

Nævnet har fået forelagt de i sagen vedlagte fotos fra selskabets taksator.

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**2 Hvad omfatter forsikringen?**

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det af Tilstandsrapporten fremgår, at de ikke er undersøgt af den bygningssagkyndig, eller andet fremgår af policen.

...

3 Uden forsikringsdækning

Uden forsikringsdækning er forhold, der er uden for huseftersynet, ...

...

5 Hvad dækker forsikringen?

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

...

6 Hvad dækker forsikringen ikke?

- forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

  Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

- forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlig levetid.

...

Udvidet dækning

For udvidet dækning gælder følgende betingelser samt betingelserne for Standard-dækning og Fællesbestemmelserne for ejerskifteforsikring.

1 Dækningen omfatter:

...

- ulovlige kloak- og stikledninger i strid med byggelovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter på opførelses/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.
- den manglende funktion af vvs-, el-, kloak, og stikledningsinstallationer."

Nævnet udtaler:
Af de af selskabet anførte grunde finder nævnet ikke - på det foreliggende grundlag - nogen anledning til at kritisere selskabets afgørelse, der findes at være i overensstemmelse med de gældende forsikringsbetingelser.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand