745/06

Den 3. april 2006 blev i sag nr. 66.805:

xxxxxxxx xx xxxxxx
xxxxxxxxxxx

xxxxxx xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx xxxx

mod

Codan Forsikring A/S
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 køberforsikring med specialdækning i Codan Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets erstatningsopgørelse herunder størrelsen af selvrisiko i forbindelse med en anmeldt skade på ejendommens kloakinstallation.

Det fremgår af sagen, at klagerne efter overtagelsen af ejendommen konstaterede mangler ved ejendommen i form af ulovlige vand- og afløbsinstallationer.

På baggrund heraf rettede klagerne henvendelse til K. Kommune, der ved skrivelse af 24/1 2000 meddelte, at kommunen var indforstået med at meddele dispensation vedrørende forholdene, såfremt en tv-inspektionsrapport ikke viste væsentlige fejl eller mangler.

Klagerne foranledigede herefter en tv-inspektion af installationerne udført. Ved tv-inspektionen blev det konstateret, at der flere sted stod 20 % vand i ledningen, ligesom det blev konstateret, at kloakstrengene kun var nedgravet i 40 cm's dybde.

Med henvisning til tv-inspektionsrapporten meddelte K. Kommune ved skrivelse af 5/5 2000 til klagerne, at dette ikke var acceptabelt i henhold til afløbsnormen, og at installationen derfor skulle omlægges af en autoriseret kloakmester.

Klagerne rettede henvendelse til selskabet med henblik på dækning af de konstaterede forhold under køberforsikringen, hvorunder selskabet mundtligt meddelte afslag på forsikringsdækning.

Ved skrivelse af 14/11 2001 reklamerede klagernes advokat herefter over de konstaterede forhold over for sælgerne af ejendommen.

Da sælgerne ikke reagerede på den fremsendte reklamation, ansøgte klagernes advokat den 21/12 2001 selskabet om retshjælpsdækning til at anlægge retssag mod sælgerne af ejendommen, hvilket selskabet accepterede ved skrivelse af 3/1 2002.

Der blev herefter udtaget stævning ved retten i K. den 25/1 2002.

Efter retssagens anlæg kontaktede selskabet klagernes advokat telefonisk med oplysning om, at forholdet angiveligt var dækningsberettigende under køberforsikringen, og ved skrivelse af 20/3 2002 fremsendte advokaten skadeanmeldelse til selskabet.

Henset til at selskabet tidligere havde afvist sagen som dækningsberettigende under køberforsikringen, og sælgerne samtidig havde anmeldt skaden under den hos selskabet tegnede sælgeransvarsforsikring, jf. skrivelse af 5/3 2002 fra advokat A.W. med en selvrisiko på 10.000 kr., meddelte klagernes advokat i skadeanmeldelsen, at selskabet - ved at anerkende skaden under køberforsikringen - ville opnå en besparelse på 15.000 kr. i forhold til udbetaling af erstatning under sælgeransvarsforsikringen, og at advokaten under disse omstændigheder antog, at anerkendelse af skaden under køberforsikringen alene ville medføre en selvrisiko på 10.000 kr.

Selskabets bygningskonsulent foretog herefter en besigtigelse af skaderne. I skrivelse af 3/6 2002 til klagerne anførte han følgende:

3. 66.805

"På ejendommen findes et mekanisk privat nedsivningsanlæg/septiktank med sivedræn for bortskaffelse af afløbsvandet.

Til septiktankanlæg må kun føres spildevand fra toilet, bad, køkken og bryggers. Der må ikke føres regnvand til septiktanken. Regnvand skal føres til lokale faskiner.
Rapporten af den udførte tv-inspektion angiver, at en ledning fra gennemløbsbrønden fører til tagnedløb ved husets nordside. Dette bør kontrolleres, og i givet fald skal afløb fra tagnedløb føres til en faskine i jorden ved tagnedløbet. Her er så tale om en ulovlighed, som vil være omfattet af dækningen på ejerskifteforsikringen.

Der er stillet spørgsmålstegn ved dybden af afløbsledninger, som ikke er i frostfri dybde for sådanne ledninger (70 cm's dybde).
Da her er tale om septiktank med nedsivningsanlæg, afviges kravet om lægningsdybde af hensyn til ønsket om så højtliggende ledninger som muligt for at få nedsivningsanlægget til at fungere bedst muligt. De konstaterede dybder på 50-60 cm kan således accepteres og er ikke en hindring for godkendelse af installationen.

I brønden ud for køkkenet er samling af ledninger i bund af brønden ikke udført korrekt. Her er tale om en ulovlig konstruktion, som også var ulovlig ved udførelsen, og derfor er omfattet af dækningen på ejerskifteforsikringen.
I gennemløbsbrønden (betonbrønden) er der ikke udført korrekte banketter i bund af brønd. Dette er ligeledes en ulovlighed dækket af ejerskifteforsikringen.

Rapporten over den udførte tv-inspektion angiver, at der i ledningen fra bryggerskøkken er en del stående vand grundet lunker på ledningen. Skyldes erfaringsmæssigt sætninger i terræn efter lægning.
Da det er usandsynligt, at ledningen i sin tid blev lagt med lunker, er der her tale om almindelig vedligeholdelse af afløbsinstallationen og ikke en ulovlighed ved udførelsen. Derfor er dette ikke omfattet af dækningen på ejerskifteforsikringen.

Ud fra det foreliggende materiale er der således tre punkter, der er dækket af forsikringen:

- Tagnedløb føres til faskine (det skal dog eftervises, at tagnedløb dags dato er ført til septiktank)
- ukorrekt bundløb i brønd ud for køkken
- manglende banketter i gennemløbsbrønd."

Henset til at K. Kommune ved skrivelse af 5/5 2000 til klagerne havde krævet hele kloakinstallationen omlagt af en autoriseret kloakmester, meddelte klagernes advokat ved skrivelse af 5/7 2002 til selskabet, at klagerne ikke kunne anerkende, at udbedring alene kunne ske som anført af selskabet. Med henblik på afklaring af omfanget af de nødvendige afhjælpningsarbejder i forhold til såvel sælgerne som selskabet, foreslog advokaten samtidig, at udfaldet af det begærede syn og skøn under retssagen også blev tillagt retlig bindende virkning mellem klagerne og selskabet, hvilket selskabet ved skrivelse af 19/8 2002 til advokaten erklærede sig indforstået med.

Under retssagen blev der gennemført syn og skøn. Af skønserklæring af 23/1 2003 fremgår bl.a.:

"**Skønserklæring 1.**

...

Spørgsmål 1.

Skønsmanden bedes oplyse, hvorvidt ejendommens kloakker er lovligt opførte og indrettede, herunder om disse er udført i overensstemmelse med gældende lovgivning og normer.

Svar 1.

Ved gennemgang af kloakanlægget den 21-1.2003, blev det konstateret at anlægget ikke er udført i henhold til gældende lovgivning og normer.

Spørgsmål 1.a

Spørgsmål bedes besvaret både for så vidt angår opførelsestidspunkt samt på nuværende tidspunkt.

Svar 1.a

Da der ikke forligger nogen registrering af kloakanlægget kan spørgsmålet ikke besvares.

Spørgsmål 2.

Såfremt spørgsmål 1 helt eller delvist besvares benægtende bedes skønsmanden oplyse hvori ulovlighederne består samt oplyse hvilke udbedringsarbejder der er nødvendige for at lovliggøre de konstaterede forhold. Videre bedes skønsmanden oplyse størrelsen af de med udbedringsarbejder forbundne omkostninger.

Svar 2.

Brønd 1 skal ombygges så den fremstår med banketter, udført med skrå sider ned mod det lige løb i brønden, samt afpropning af ledninger, som er ulovligt tilsluttet brønd 1. De ledninger det drejer sig om er regnvandsledningen, der løber parallelt med husets bagside, og ledningen som kommer ud fra gavl af hus.

Skønnet pris for ombygning brønd 1, vil jeg anslå til kr. 8.900 ekskl. moms.

Derefter skal brønd 2 opgraves, og der sættes en ny pvc-brønd med lige løb og gren til venstre. Skønnet pris for brønd 2 anslås til kr. 4300 ekskl. moms.

Derefter er det nødvendigt at omlægge ledningen fra brønd 2 hen til gulvafløb i bryggers, da denne ledningsstrækning ligger med bagfald. Efter omlægningen vil det være nødvendigt at isolere hele den omlagte ledningsstrækning med hårdpresset A-Batts, da den på grund af faldet vil ligge højere og skal beskyttes mod frost, i alt omlægges ca. 22 meter, skønnet pris kr. 17.950, - ekskl. moms.

Udbedringsomkostninger:

Brønd 1	*Kr. 8.900,-*	*ekskl. moms*
Brønd 2	*Kr. 4.300,-*	*ekskl. moms*
Omhegning ledning	*Kr. 17.950,-*	*ekskl. moms*
I alt	*Kr. 31.150,-*	*ekskl. moms*"

Skønserklæringen af 23/1 2003 blev forelagt K. Kommune med henblik på kommunens stillingtagen til, om kommunen kunne acceptere/godkende kloakinstallationen efter udførelsen af de af skønsmanden anførte afhjælpsarbejder.

I skrivelse af 22/4 2003 til klagernes advokat anførte K. Kommune bl.a., at det ikke var muligt at forholde sig konkret til indholdet af skønserklæringen, idet der ikke forelå en afløbsplan med nummering som angivet i skønserklæringen. Af skrivelsen fremgår videre:

> "Som meddelt i vort brev den 9. juli 2003, skal afløbsinstallationen omlægges af en autoriseret kloakmester. Inden omlægningen påbegyndes, skal der fremsendes en tydelig afløbsplan med angivelse af ledningsfald, jorddækning/frostsikring, koter, materialer med videre i overensstemmelse med DS 432 samt kloakanmeldelse i henhold til autorisationsloven."

I skrivelse af 28/5 2003 til klagernes advokat meddelte selskabet, at det ikke var selskabets opfattelse, at K. Kommune krævede omlægning af hele afløbsledningen, idet kommunen blot havde givet udtryk for, at der manglede en afløbsplan. Selskabet anmodede i den forbindelse om, at klagerne fik udfærdiget en afløbsplan af eksisterende forhold, som skulle fremsendes til kommunen.

I skrivelse af 4/6 2003 til klagerens advokat anførte K. Kommune bl.a.:

> "For god ordens skyld gentages hermed Byggesagskontorets/kommunens vilkår for godkendelse af afløbsinstallationer udført uden autorisation som anført i vort brev af 24. januar 2000:
>
> 1. Hele den udførte afløbsinstallation skal omlægges af en autoriseret kloakmester.
>
> 2. Alternativt er kommunen indstillet på at godkende installationen, hvis det ved en tv-inspektion dokumenteres at installationen er udført uden væsentlige mangler. Forholdet skal efterfølgende tinglyses til orientering for en eventuel ny ejer af ejendommen.

Hvis tv-inspektionen viser væsentlige fejl/mangler, skal hele installationen omlægges af en autoriseret kloakmester.

I den aktuelle sag fremgår det tydeligt af såvel tv-inspektionsrapporten modtaget den 24. marts 2000 og fremsendte billeder modtaget den 11. juni 2002, at installationen er behæftet med væsentlige fejl, hvilket endvidere understøttes af skønserklæringen som vi modtog den 13. marts 2003.

Afløbsinstallationen, som er udført uden autorisation, skal derfor omlægges af en autoriseret kloakmester, som tidligere meddelt i brev fra Byggesagskontoret af 9. juli 2002 og gentaget i vort brev af 22. april 2003."

På baggrund heraf blev der efterfølgende udarbejdet supplerende skønserklæringer af 8/1 2004 og 8/1 2005.

Af Supplerende Skønserklæring af 8/1 2004 fremgår bl.a.:

"**...**

Spørgsmål 1b:

Er det muligt ud fra de anvendte materialer at fastlægge installationstidspunktet?

Svar 1b:

Nej, i øvrigt henvises til svar 1 a: 'da der ikke foreligger nogen registrering af kloakanlægget, kan spørgsmålet ikke besvares.'

...

Spørgsmål 6:

Skønsmanden bedes fastlægge det forefundne anlægs restlevetid i procent af normal levetid.

Svar 6:

Restlevetiden af de forefundne anlæg kan ikke skønnes, men når fejl og mangler er udbedret vil jeg anslå en normal levetid."

8. 66.805

Af Supplerende Skønserklæring af 8/1 2005 fremgår bl.a.:

"**...**

Spørgsmål 7:

Af sagens bilag 15 fremgår, at K. Kommune ikke kan acceptere en afhjælpning af kloakinstallationerne som beskrevet i skønserklæringens svar på spørgsmål 2, hvorefter alene en del af kloakinstallationen omlægges/udbedres.

Skønsmanden bedes herefter oplyse, hvilke omkostninger der er forbundet med at omlægge alle ejendommens kloakinstallationer ved autoriseret kloakmester.

Svar 7:

Omlægning af hele kloakanlægget vil jeg anslå til følgende:

1.			
Omlægning af hele strækningen, langs facade bag hus,			
vil tidligere oplyste pris (17.950,-) skulle tillægges 4.700,-	kr.	22.650,-	
2.			
Frakobling af anlæg fra gl. trixtank samt udførelse af			
ny tilslutning til ny 3. kammer trixtank	kr.	6.200,-	
3.			
Indkøb og nedgravning af ny 3 kammer trixtank - 2.000 liter	kr.	30.000,-	
Udførelse af nyt nedsivningsanlæg,	kr.	12.000,-	
Jordbundsundersøgelse af jordens egnethed for nedsivning	kr.	10.000,-	
4.			
Omlægning af hele kloaksystemet skønnes at koste	kr.	80.850,-	excl.moms.

Spørgsmål 8:

I tilknytning til spørgsmål 7 bedes skønsmanden oplyse, hvorvidt omlægningen af ejendommens kloakinstallation medfører forbedring af ejendommen, dels i forhold til den af skønsmanden i skønserklæringerne anførte udbedring, dels for ejendommen som følge af total udbedring.

Prissætning på forbedring bedes om muligt oplyst.

Skønsmanden bedes herunder oplyse, hvorvidt omlægningen. medfører forlænget levetid af ejendommens kloakinstallation, og i givet fald hvor længe.

Svar 8:
Forbedringen ved en total omlægning svarer til pkt. 2-3 og 4 i svar 7.

Prissætningen på forbedringen udgør ovennævnte punkter som i alt udgør kr. 58.200,- ekskl. moms.

Ved en totalrenovering af kloaksystemet vil levetiden selvfølgelig blive forlænget, men jeg kan ikke sætte tid på levetiden.

Spørgsmål 9:
Skønsmanden bedes oplyse, om det i relation til besvarelsen af spørgsmål 2 og spørgsmål 8 har betydning om den eksisterende kloakinstallation er udført af en autoriseret kloakmester eller af en person uden autorisation som kloakmester, samt i bekræftende fald oplyse på hvilken måde.

Skønsmanden bedes herunder navnlig oplyse, om ejendommens kloakinstallationer efter udførelsen af de i svaret på spørgsmål 2 anførte afhjælpningsarbejder, er lovlige, såfremt den eksisterende kloakinstallation er udført af en person uden kloakautorisation som kloakmester.

Tilsvarende bedes skønsmanden oplyse, hvorvidt omlægning af ejendommens kloakinstallation medfører en forbedring af ejendommen, såfremt den eksisterende kloakinstallation er udført af en person uden autorisation som kloakmester.

Svar 9:
Arbejdet er omfattet af autorisationsloven for kloakarbejder og skal altid udføres af en autoriseret kloakmester, også reparationsarbejder.

Arbejder der er udført af en ikke autoriseret kloakmester vil ikke kunne blive godkendt, selvom arbejdet i realiteten er udført korrekt.

Efter gennemgang af kloaksystemet vil udførelsen af de i svaret til spørgsmål 2 udførte arbejder gøre kloaksystemet lovligt.

Forbedringen er oplyst i svaret til spørgsmål 7."

Ved skrivelse af 11/1 2005 rettede klagernes advokat på ny henvendelse til selskabet med anmodning om, at det på baggrund af de foreliggende tillægserklæringer fremkom med stillingtagen til, hvor stor en del af skaden der kunne anerkendes under køberforsikringen.

I skrivelse af 4/2 2005 til klagernes advokat meddelte selskabet, at det kunne anerkende at betale 22.968,75 kr. inkl. moms med fradrag af selvrisiko på 25.000 kr. Erstatningen, der omfattede de tre forhold, der var omtalt i svar 2 i skønserklæringen af 23/1 2003, var opgjort således:

"Brønd 1	8.900,00 kr.
Brønd 2	4.300,00 kr.
Isolering af ledning	1.500,00 kr.
I alt	18.375,00 kr.
Moms	4.593,75 kr.
I alt	22.968,75 kr."

I skrivelse af 17/3 2005 til klagernes advokat oplyste selskabet, at K. Kommune skulle have accepteret en lovliggørelse af kloakinstallationerne ved udførelsen af de forhold, der er beskrevet i skrivelsen af 4/2 2005. Det hedder videre i skrivelsen af 17/3 2005:

"Såfremt der bliver tale om et pålæg fra K. Kommune [om] omlægning [af] hele kloaksystemet vil der blive tale om en forbedring af kloaksystemet, idet levetiden vil blive forlænget også på den del af kloaksystemet hvor der ikke er konstateret fejl og Syn og Skønsmanden har vurderet at forbedringsprocenten udgør ca. 70 % dette er dog skønnet, idet alderen på afledningerne ikke kendes præcis.

11. 66.805

I forsikringsbetingelser for Køberforsikringen punkt 11 fremgår det, at hvis det skaderamte p.g.a. slid og ælde er forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdi, fastsættes erstatningen under hensyntagen til denne værdiforringelse.

På baggrund af dette skal jeg gøre opmærksom på, at såfremt forsikringstager modtager et pålæg fra K. Kommune [om] omlægning af hele kloaksystem vil forsikringen ikke dække forbedringerne og denne udgift vil blive fratrukket i erstatning i henhold til punkt 11 i forsikringsbetingelserne.

Jeg tillader hermed, at fastholde den tidligere erstatning på kr. 22.968,75 som kan nedskrives i selvrisikoen og i den forbindelse skal jeg gøre opmærksom på, at vi ikke har gjort fradrag for værdiforringelse, idet vi gerne ville forlige sagen."

I skrivelse af 22/3 2005 til klagernes advokat fastholdt K. Kommune kravet om omlægning af hele kloakinstallationen. Af skrivelsen fremgår bl.a.:

"For god ordens skyld kan oplyses, at vi har modtaget kloakanmeldelse og afløbsplan for omlægning af installation. Sagen er afsluttet her fra ved brev af 12. december 2003."

Klagernes advokat har herefter ved skrivelse modtaget i nævnet den 17/5 2005 indbragt sagen for nævnet, hvor han principalt har gjort gældende, at selskabet tilpligtes at betale 91.062,50 kr. med tillæg af sædvanlig procesrente fra den 25/1 2005 til betaling sker, subsidiært 76.062,50 kr. med tillæg af sædvanlig procesrente fra den 25/1 2005 til betaling sker, mest subsidiært et efter nævnets skøn fastsat mindre beløb end 76.062,50 kr. med tillæg af sædvanlig procesrente fra den 25/1 2005 til betaling sker. Det er advokatens opfattelse, at bevisbyrden for, hvorvidt arbejdet er udført af autoriseret kloakmester, påhviler sælgerne af ejendommen. Ifølge advokaten ses hverken sælgerne eller selskabet at have dokumenteret, at kloakinstallationen oprindeligt er udført af autoriseret kloakmester. Af klageskrivelsen fremgår videre:

"I henhold til gældende regler vedrørende udøvelse af virksomhed som autoriseret kloakmester fremgår det af § 15, stk. 1 i bekg. nr. 988 af 8/12 2003 (der er identisk med tidligere gældende bestemmelse), at en autoriseret kloakmester ikke må påta-

ge sig ansvaret for en installations lovlighed medmindre vedkommende selv/virksomhedens ansatte har udført installationen.

Der henvises tillige herved til skønsmandens besvarelse af spørgsmål 9 i den supplerende skønserklæring af 8/1 2005 (bilag ...), hvorefter skønsmanden påpeger, at kloakarbejder altid skal udføres af en autoriseret kloakmester, og selvom arbejdet i realiteten er udført korrekt, vil dette kunne medføre at arbejderne ikke vil kunne blive godkendt.

På denne baggrund må det derfor lægges til grund, at den del af kloakinstallationen, der ikke berøres af de afhjælpningsarbejder skønsmanden anfører i svaret på spørgsmål 2 i skønserklæringen af 23/1 2003 (bilag ...), ikke med henvisning til gældende regler kan kræves godkendt af K. Kommune.

Samtidig indebærer dette, at K. Kommune har været berettiget til at stille krav om, at hele kloakinstallationen omlægges.

Skønsmanden har i svaret på spørgsmål 8 i den supplerende skønserklæring af 8/1 2005 (bilag ...) vurderet, at de arbejder der er anført i pkt. 2 - 3 og 4 i svaret på spørgsmål 7 udgør en forbedring.

Det er imidlertid nødvendigt, at udføre de i pkt. 2 - 3 og 4 anførte arbejder før kommunen vil godkende kloakinstallationen, og ud fra almindelige erstatningsretlige principper er det derfor min opfattelse, at udførelsen af disse arbejder ikke indebærer en forbedring som skal fragå i mine klienters krav mod Codan Forsikring A/S eller sælgerne, idet omlægningen alene medfører at installationen kan godkendes af kommunen.

Med henvisning til svarene på spørgsmål 1 b og 6 i supplerende skønserklæring af 8/1 2004 (bilag ...) fremgår det heraf, at det ikke er muligt at fastlægge installationstidspunktet, og at skønsmanden derfor ikke har mulighed for at fastlægge restlevetiden for kloakinstallationen.

Tilsvarende fremgår det af svaret på spørgsmål 8 i supplerende skønserklæring af 8/1 2005 (bilag ...), at skønsmanden ikke kan anslå evt. forlænget levetid i forbindelse med en omlægning af kloakinstallationen.

Af forsikringsbetingelserne (bilag ...) fremgår det af punkt 10, at erstatningen opgøres som nyværdierstatning, idet der dog i henhold til punkt 11 kan ske fradrag for slid og ælde, ligesom det punkt 1 i forsikringsbetingelsernes specialdækning fremgår, at evt. forbedringer affødt af udbedringsarbejderne er Codan Forsikring A/S.

Med henvisning til ovenanførte er det min opfattelse, at de foreliggende skønserklæringer eller sagens oplysninger i øvrigt ikke giver grundlag for en reduktion af mine klienters erstatningskrav med henvisning til opbrugt levetid eller forbedring.

Ved opgørelsen af mine klienters erstatningskrav må der herefter tages udgangspunkt i, at dette kan opgøres i overensstemmelse med skønsmandens svar på spørgsmål 7 i skønserklæringen af 8/1 2005, hvorefter omkostningerne ved en fuldstændig omlægning af kloaksystemet skønnes at udgøre kr. 80.850,00 ekskl. moms, eller kr. 101.062,50.

Fra dette beløb skal mine klienters selvrisiko fratrækkes.

Det er herved min opfattelse, at mine klienters selvrisiko i nærværende sag må være begrænset til kr. 10.000,00, hvorved henvises til min skrivelse af 20/3 2002 til Codan Forsikring A/S (bilag ...).
Uddybende bemærkes, at det ud fra foreliggende retspraksis er min opfattelse, at mine klienter, såfremt skaden ikke var dækket under køberforsikringen, i forhold til sælgerne vil have gode muligheder for at opnå afslag i købesummen svarende til de af skønsmanden anslåede afhjælpningsomkostninger med kr. 101.062,50.

I givet fald ville Codan Forsikring A/S i henhold til den tegnede sælgeransvarsforsikring være forpligtet til at betale domsbeløbet til mine klienter med fradrag af en selvrisiko på kr. 10.000,00.

I nærværende sag har Codan Forsikring A/S først afslået at dække skaden under køberforsikringen, men har efterfølgende anerkendt skaden som dækningsberettiget.

Selvrisikoen på køberforsikringen udgør kr. 25.000,00 mod kr. 10.000,00 på sælgeransvarsforsikringen, og Codan Forsikring A/S opnår derved en besparelse på kr. 15.000,00 på mine klienters bekostning.

Det er min opfattelse, at denne berigelse ikke er rimelig, og at selvrisikoen i sagen derfor må være begrænset til kr. 10.000,00.

Mine klienters krav fremkommer herefter således:

Principalt: kr. 101.062,50 - 10.000,00 (selvrisiko), eller kr. 91.062,50
Subsidiært: kr. 101.062,50 - 25.000,00 (selvrisiko), eller kr. 76.062,50

I det omfang Ankenævnet ikke finder, at mine klienters krav kan opgøres i overensstemmelse med mine klienters principale eller subsidiære krav, skal jeg venligst anmode Ankenævnet om at træffe afgørelse om, hvilket erstatningsbeløb Ankenævnet finder, at mine klienter har krav på.

I påkommende fald skal jeg herunder anmode Ankenævnet om at træffe afgørelse om, hvorvidt erstatningen findes at kunne fastsættes som opgjort af Codan Forsikring A/S med betaling af kr. 22.968,75, når det af de foreliggende skønserklæringer fremgår, at omkostningerne ved en delvis og fuldstændig omlægning af kloakinstallationen udgør henholdsvis kr. 38.937,50, jf. svaret på spørgsmål 2, og kr. 101.062,50, jf. svaret på spørgsmål 7.

I tilknytning hertil bedes Ankenævnet tillige træffe særskilt afgørelse om, hvorvidt selvrisikoen henset til sagens omstændigheder udgør kr. 10.000,00 eller kr. 25.000,00."

I skrivelse af 15/6 2005 til nævnet har selskabet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har henvist til, at det - på baggrund af skønserklæringen - anerkendte ændring af T-stykke i brønd (svarende til den ulovlige samling af ledningerne), udbedring med banketter i samlebrønd samt afskæring af eventuel regnvandstilførelse til trixtanken samt frostsikring af afløbsledningen, alt i henhold til skønserklæringen, da disse forhold er ulovlige uanset udførelsestidspunkt. Af skrivelsen fremgår videre:

"Derimod fandt vi ikke grundlag for at dække omlægning af ledning fra brønd 2 til gulvafløb i bryggers - og vi vedlægger formløs skitse fra taksator, hvor denne strækning er markeret med gult - da der ikke kunne konstateres en ulovlighed.

Vi minder om, at manglen ved det konkrete stykke ledning alene bestod i stillestående vand i ledningen grundet bagfald, som imidlertid hverken skyldes en ulovlighed eller fejlkonstruktion, men derimod skyldes efterfølgende sætninger.

Forholdet har hverken praktisk eller funktionel betydning, giver ikke kortere levetid eller medfører tilstopning, og er derfor hverken en ulovlighed eller skade.

I den supplerende skønserklæring 1 vedstår skønsmanden sin besvarelse af spørgsmålet om lovligheden i første skønserklæring.

Efter en henvendelse til kommunen fra forsikringstagers advokat, skriver kommunen d. 04.06.03 til forsikringstagers advokat, og det fremgår af brevet, at kommunen i januar 2000 har accepteret at godkende afløbsinstallationen, hvis der foretages enten en fuldstændig omlægning af installationen ved en autoriseret kloakmester, og det fremgår herefter, at **'Alternativt er kommunen indstillet på at godkende installationen, hvis det ved en tv-inspektion dokumenteres at installationen er udført uden væsentlige mangler'**.

Imidlertid finder kommunen i ovennævnte brev - endda under henvisning til skønserklæringen - at der er væsentlige fejl i afløbsinstallationen, og uden yderligere begrundelse kræver kommunen derfor hele installationen - inkl. ledninger - omlagt, og dette til trods for, at det ikke af skønserklæringen fremgår, at installationen 'er udført' med fejl, altså at der skulle være tale om ulovligheder, se ovenfor.

Skønsmanden vedstår også sine svar under et § 355-møde d. 25.05.04, hvor forsikringstagers advokat nu introducerer kommunens nye stillingtagen til installationens 'lovlighed'.

I den supplerende skønserklæring 2, bliver skønsmanden bedt om at prissætte en fuldstændig omlægning af kloakken, inkl. ledninger.

Skønsmanden oplyser på denne baggrund, at en fuldstændig omlægning inkl. ny 2.000 L trixtank samt jordbundsundersøgelse og nyt nedsivningsanlæg beløber sig til kr. 80.850 + moms, og at forbedringen herved udgør kr. 58.200 + moms.

Skønsmanden vedstår imidlertid i besvarelsen af spm. 9, at lovliggørelsen i henhold til gældende forskrifter fortsat er en nærmere defineret ombygning af brønd 1 og opgravning og udskiftning af brønd 2, tillige med skal der ske omlægning af ledning fra brønd 2 til gulvafløb i bryggers, idet denne har bagfald.

For så vidt angår husforsikringen, er der hverken tale om utætheder, brud eller andre dækningsberettigende skader på brønde og ledninger, se stikledningsbetingelsernes pkt. 2. 1.

For så vidt angår ejerskifteforsikringen, skal vi henvise til ulovlighedsdækningen, pkt. 1, ...

Vi henviser derudover til, at det er forsikringstager, der har bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettigende skade, eller i dette tilfælde en ulovlighed, se dertil AK 59.667.

Da skønsmanden på spm. 1a svarer, at spørgsmålet om ulovlighed på udførelsestidspunktet ikke kan besvares, har advokaten ikke sandsynliggjort, at ledningerne var ulovlige på udførelsestidspunktet, se igen AK 55.358, tillige med AK 60.950, AK 62.494 og AK 64.074.

Vi minder om, at den af skønsmanden anviste udbedring er i h. t. nugældende forskrifter, og at skønsmanden heller ikke for så vidt angår disse kan påpege en ulovlighed ved den del af ledningen som vi har afvist at dække omlægning af.

Det forhold, at almindelige sætninger efterfølgende har givet et bagfald, som ikke har betydning for funktionaliteten af ejendommen, er ikke ensbetydende med, at bagfaldet udgør en ulovlighed, idet ledningen jo ikke er lagt med bagfald.

Det kan ikke føre til et andet resultat, at kommunen efterfølgende finder anledning til at pålægge forsikringstager en total omlægning, da kommunen ikke kan begrunde pålægget i egentlige ulovligheder, se udtrykkeligt skønsmandens svar på spm. 9.

Lægges det imidlertid til grund, at Codan har pligt til at dække ledningerne, skal vi henvise til fællesbestemmelsernes pkt. 11 ... se tilsvarende ulovlighedsbetingelsernes pkt. 1, 2. afsnit.

Forsikringstager kan derfor i bedste fald opnå differencen mellem de af skønsmanden opgjorte kr. 80.850 + moms med fradrag af den af skønsmanden opgjorte forbedring på kr. 58.200 + moms og med fradrag af den allerede anerkendte erstatning, eller således kr. 101.620,50 - 72.750 - 22.968,75, eller således kr. 5.901,75.
Afslutningsvist bemærkes, at selvrisikoen på modpartens sælgeransvarsforsikring er nærværende sag uvedkommende, at forholdet er udbedret, og at forsikringstager efter det oplyste har solgt ejendommen."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**Hvilke forhold er dækket?**

4. Forsikringen dækker

- udbedring af skader på det forsikrede.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang. Manglende bygningsdele kan også udgøre en skade. Ved skade forstås endvidere tegn på en mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

Hvordan fastsætte erstatningen?

...

10. nyværdierstatning

Erstatningen efter nyværdi udgør det beløb, det umiddelbart efter skaden vil koste at reparere eller genopføre det beskadigede med gængs byggemåde og på samme sted.

...

11. Fradrag for værdiforringelse

Hvis det skaderamte p.g.a. slid og ælde er forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdi, fastsættes erstatningen under hensyntagen til denne værdiforringelse.

...

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:
Nævnets flertal (4 medlemmer) udtaler:
Det fremgår af kommunens skrivelse af 4/6 2003, jf. kommunens skrivelse af 22/3 2005, at det er et vilkår for kommunens godkendelse af den i sagen omhandlede afløbsinstallation, at hele afløbsinstallationen skal omlægges af autoriseret kloakmester. Efter flertallets opfattelse er selskabet derfor forpligtet til at anerkende, at der foreligger en dækningsberettigende ulovlig afløbsinstallation i sin helhed. Når der bortses fra ulovligheden, finder flertallet, at selskabet ikke har godtgjort, at forholdet berettiger til afskrivning.

Selvrisikobeløbet på køberforsikringen er ubestridt 25.000 kr., og flertallet finder ikke grundlag for at pålægge selskabet at fratrække en lavere selvrisiko. Der kan således gives klagerne medhold i den subsidiære påstand.

1 medlem erklærer sig enig i flertallets synspunkter, dog således at der bør ske fradrag i erstatningen for forbedringer.

Afgørelsen træffes efter stemmeflertallet.

Derfor

b e s t e m m e s:

Selskabet, Codan Forsikring A/S, skal anerkende at betale i alt 76.062,50 kr. som selskabets andel af udgifterne til lovliggørelse af afløbsinstallationerne.

J. Hermann