745/06

Den 3. april 2006 blev i sag nr. 66.855:

xxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxxxx

mod

Købstædernes Forsikring
Grønningen 1
1270 København K

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 udvidet ejerskifteforsikring i Købstædernes Forsikring, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade.

Selskabet har ved sin repræsentant Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at forholdet ikke er omfattet af forsikringens dækningsomfang, samt at det anmeldte forhold ikke udgør en dækningsberettigende skade.

Det fremgår af sagen, at klageren i forbindelse med vedligeholdelsesarbejde på ejendommens kloaksystem konstaterede, at samlebrønden til spildevand - som vist på en oversigtsplan - ikke eksisterede/ikke var tilgængelig. Dette anmeldte han til selskabet ved skrivelse af 13/2 2005, hvor han meddelte, at der ifølge kommunens tekniske forvaltnings oplysninger skulle være en samlebrønd, som på ethvert tidspunkt skal være tilgængelig uden større foranstaltninger. Klageren anfører videre, at samlebrønden ifølge de gældende regler er et teknisk krav, og planlægningen var i sin tid en forudsætning for husets byggetilladelse. Ifølge klageren udgør den manglende/skjulte samlebrønd en defekt på husets funktion. Samlebrønden skal derfor etableres eller genetableres, således at den bliver integreret bedst muligt i omgivelsernes nuværende udformning.

Selskabets repræsentant udarbejdede herefter skaderapport af 22/2 2005, hvoraf bl.a. fremgår:

"**Anmeldt skade:**

I forbindelse med vedligeholdelse af kloaksystemet er det konstateret, at der findes en samlebrønd som ikke er tilgængelig.

Vurdering:

Nærværende forsikring er tegnet med udvidelse, således at der er dækning for ulovlige installationer/forhold på grunden. En betingelse for at et forhold på grunden er omfattet af forsikringen er dog, at dette udgør en risiko for bygningens konstruktive opbygning.

Betingelsernes pkt. B 'udvidelser til forsikringen' oplyser om dette.

Der kan således ikke opnås erstatning for det anmeldte.

Erstatning: Ikke dækket."

I skrivelse af 22/3 2005 til selskabets repræsentant anførte klageren bl.a.:

"Vi er ikke enig med deres vurdering af anmeldte skade. I deres vurdering henviser de til ejerskifteforsikringens betingelser afsnit B.

Vi opfatter det sådan at afsnit B ikke er relevant i forbindelse med vores skadeanmeldelse.

En manglende (eller ikke tilgængelig) samlebrønd må være ensbetydende med manglende funktionsduelighed af installationen.

Vi mener derfor at betingelserne som nævnt i afsnit A nøjagtig beskriver vores situation med anmeldte skade og at skaden dermed er dækket af forsikringen."

Hertil anførte selskabets repræsentant i skrivelse af 8/4 2005 til klageren følgende:

"Som svar på Deres brev af d. 22. marts 2005 kan vi oplyse at betingelsernes pkt. B også gælder for Deres forsikring.

Uanset om samlebrønden kan medføre en nedsat funktion så befinder denne brønd sig udenfor bygningen. Forhold på grunden er kun omfattet hvis de udgør en risiko for bygningen, hvilket ikke er tilfældet i Deres situation."

Klageren har herefter indbragt sagen for nævnet, hvor han har gjort gældende, at selskabet skal anerkende, at forholdet omkring samlebrønden er dækningsberettigende. Af klageskrivelsen fremgår bl.a.:

"**Supplerende begrundelse**

Jeg mener at anmeldte skade til 100% opfylder forudsætningerne for forsikringsdækning som er beskrevet under 'udvidelsen til forsikringen' artikel A!

Samlebrønden som hverken er tilgængelig eller synlig (måske tildækket med 1 meter jord) eller eksisterende, er et teknisk krav ifølge byggelovgivningen. Manglen af en samlebrønd er derfor i strid med lovgivningen. Endvidere er samlebrøndens (synlige) ikke-eksistens en manglende funktionsduelighed.

Forsikringen fokuserer i deres opgørelse kun på artikel B i policen som er nævnt under 'udvidelsen til forsikringen' med en negativ reaktion. Som policen er formuleret er artikel B ikke en betingelse for artikel A. Selvfølgelig kan der også være risici for bygningen i forbindelse med manglende samlebrønd i husets kloaksystem. Måske er det derfor også del af byggelovgivningen og del af byggetilladelsen. En risiko kan eksempelvis være forstoppelse af kloakkens afløb fordi vedligeholdelse (skylning) ikke er muligt uden adgang til samlebrønden. Forstoppelse kan føre til oversvømmelser i bygningen. Der kan trænge plante-rødder ind i kloakrørene og føre til forstoppelser. Der kan ske skadedyrsangreb osv... Uden samlebrønd er det ikke muligt at gennemføre inspektioner eller vedligeholdelse.

Forsikringens forpligtelse

Jeg mener at artikel A såvel som artikel B under 'udvidelsen til forsikringen' i forsikringens police er opfyldt og forsikringen er hermed forpligtet til at dække for omkostningerne som kan opstå i forbindelse med genetablering af pågældende samlebrønd, udført af en kvalificeret håndværker."

Selskabets repræsentant har i skrivelse af 7/6 2005 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har afvist dækning af forholdet ud fra betingelsernes pkt. B. I disse står oplyst hvorledes et forhold på grunden er dækket: Der skal være nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Vi er lidt i tvivl om hvorvidt der er konstateret en samlebrønd, der blot er skjult under 1 m jord, eller om der slet ikke nogen samlebrønd. Vi mener ikke at kunne konkludere noget ud fra forsikringstagers skrivelser.

Vi mener ikke at der er nærliggende risiko for skade på bygningen, grundet det forhold at en samlebrønd har været skjult, eller måske mangler.

Forholdet er jo netop opdaget før at der er sket skade, og forsikringstager har således muligheden for at vedligeholde kloakken fremover. Brønden skal vel blot forlænges til overflade af terræn eller monteres med samlebrønd.

Betingelsernes pkt. A gælder for ulovligheder ved bygningsindretninger og installationer og der er ikke positivt nævnt i policen at dette også gælder installationer i terræn.

Med baggrund i ovenstående vil vi fastholde afslaget om dækning af lovliggørelse af kloakken i terræn."

I skrivelse af 26/7 2005 til nævnet har klageren fastholdt sit krav. Han har bl.a. anført, at udbedring består i, at brønden enten skal forlænges eller monteres. Af skrivelsen fremgår videre:

"Betingelserne under pkt. A nævner ikke at dette ikke gælder installationer på terræn! Ordlyd under pkt. A: 'Ulovlige installationer og bygningsindretninger'.

Kloaksystemet danner sammen med bygningen en funktionsenhed. Manglende samlebrønd betyder derfor jo også manglende funktionsduelighed af installationer (definition under pkt. A). Definition af samlebrøndens funktion efter den tekniske forvaltning eller byggelovgivning."

5. 66.855

Selskabets nye repræsentant Caplloyd A/S har i skrivelse af 8/8 2005 til nævnet bl.a. anført:

"Forsikringens udvidelser omhandler i pkt. A. ulovlige installationer og bygningsindretninger i bygningen, idet pkt. A. skal ses i naturlig forlængelse af, hvad dækkes under pkt. 3. Her fastslås det, at forhold udenfor bygningen, herunder forhold ved grunden ikke er omfattet af forsikringen. Den omhandlede samlebrønd befinder sig - hvis en sådan aktuelt eksisterer - på grunden udenfor bygning. Samlebrønden er med andre ord ikke omfattet af udvidelsen under pkt. A.

Vi vender os så til pkt. B iflg. hvilket forhold på grunden, der påvirker husets fundering og terrændæk og medfører skade - eller giver nærliggende risiko for skade - på de forsikrede bygninger eller bygningsdele, er dækket.

Det er selskabets holdning, at der ikke ses konstateret skader på de forsikrede bygninger, ligesom vi er af den opfattelse, at der ikke er nærliggende risiko for skade på bygningen. Vi må med andre ord fastholde, at forholdet - som er baseret på formodninger omkring samlebrønden - ikke er omfattet af forsikringen."

Nævnet er forelagt de byggeskitser, der er vedlagt sagen.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"3. Hvad dækkes

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. Hvidevarer, der er en del af bygningen, omfattet af forsikringen.

Forsikringen omfatter ikke udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner, eller andre forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet. Forhold udenfor bygningen, herunder forhold ved grunden er ikke omfattet af forsikringen.

4. Hvilke forhold er dækket

Forsikringen dækker udbedring af skader på den forsikrede ejendom. Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål i 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 omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

…

Udvidelser til forsikringen

A. Særlig udvidelse til forsikringen: ULOVLIGE INSTALLATIONER OG BYGNINGSINDRETNINGER

(Kun hvis specifikt tilvalgt og med mérpræmie)

Såfremt det udtrykkeligt fremgår af denne polices forside, er nærværende forsikring udvidet til - på policens øvrige vilkår i øvrigt - at omfatte følgende:

Denne tillægsforsikring dækker udgifter til udbedring af mangler ved nævnte bygningskonstruktioner og installationer: Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter samt ulovlige installationer på opførelses-/ og udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Efter samme retningslinier dækkes endvidere manglende funktionsduelighed af installationer.

B. Automatisk udvidelse til forsikring: FORHOLD PÅ GRUNDEN (INDEHOLDT I PRÆMIEN).

Forsikringen er udvidet til at dække forhold ved grunden, der påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade - eller giver nærliggende risiko for skade - på de forsikrede bygninger eller bygningsdele."

Nævnet udtaler:
Nævnet finder, at dækningstilsagnet i ulovlighedsdækningen under Udvidelser til forsikringen punkt A i forsikringsbetingelserne ikke tilstrækkeligt tydeligt angiver, at det kun er installationer i bygningen, der er omfattet. Den ikke eksisterende eller ikke tilgængelige samlebrønd er herefter omfattet af nævnte punkt A.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Købstædernes Forsikring, skal anerkende, at den anmeldte skade er omfattet af udvidelsen af forsikringen under punkt A i forsikringsbetingelserne og skal på dette grundlag genoptage sagens behandling.

J. Hermann