755/06

Den 11. september 2006 blev i sag nr. 67.879:

xxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

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 udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at dække en anmeldt skade på en brønd på den forsikrede ejendom.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1918, og at klageren overtog ejendommen den 1/8 2003 på baggrund af en tilstandsrapport dateret 6/4 2003.

Den 27/6 2005 anmeldte klageren en skade vedrørende ejendommen drikkevand, som hentes fra en privat brønd på ejendommen. Af anmeldelsen fremgår, at det ved en vandprøve var konstateret, at der var colibakterier i vandet.

Der er fremlagt tre prøvningsrapporter vedrørende vandkvaliteten. I en vandprøve udtaget 10/4 2003 er der ikke tegn på forhøjet bakterieniveau. I en vandprøve udtaget 12/5 2005 er konstateret forhøjet niveau af coliforme bakterier og E-koli, ligesom kimtallet var over det acceptable. I en vandprøve udtaget 14/7 2005 lå coliforme bakterier og E-koli inden for det acceptable, men kimtallet væsentligt over det acceptable.

Aut. kloakmester E.S. har i udtalelse dateret 27/6 2005 til klageren anført:

"Den indsivning som er foregået i brønden, er efter min mening noget som er foregået gennem en længere årrække, da rørgennemføringerne i brønden ikke var tætte, samlingerne mellem brøndringe heller ikke var tætte."

Selskabet afviste ved skrivelse af 9/8 2005 til klageren forholdet som dækningsberettigende.

Klageren har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende skaden som dækningsberettigende. Klageren har endvidere anført, at selskabets taksator har afgivet dækningstilsagn. Klageren har i sin klage til nævnet dateret 5/10 2005 anført:

"Vi ønsker erstatning, som selskabets skadesbehandler, T.F. har lovet mig 2 gange godt nok telefonisk, hvilket han iflg. deres adv. nu ikke vil stå ved. Vi har indsendt til selskabet tre gange, sidste to gange ang. omkostninger/rep. udg.

Tredje gang bad han om overslag til, hvad det ville koste at få indlagt offentlig vand, hvis nu det vi, havde fået lavet ikke skulle have givet os rent vand.

Alene den udtalelse, ville som jeg ser det overhovedet ikke være interessant og vide for selskabet, hvis ikke de skulle betale det.

Samt de siger de har sendt en taksator ud, han kan oplyse at brønden er mell. 30-80 år gammel. (Han ser på en nylavet brønd). Fagfolk kan ingen gang sige hvor gammel selve brønden er, det kan deres taksator åbenbart godt.

Jeg har efterfølgende prøvet at finde ud af det, men det er svært. Jeg har fundet ud af at der er udskiftet brøndringe for ca. 8-10 år siden.

Vi syntes at det er unfair at sige de vil dække, så vil de ikke fordi, 1) brønden er gammel. 2) brønden er funktionsduelig, hvilket ikke er korrekt iflg. de fagfolk vi har haft på sagen, da de siger, bakterierne er kommet pga. ned-/indsivning af grundvand, som er kommet ind mellem brøndringene da disse var møre og utætte, det er ikke noget som sker fra i dag til i morgen, men over en rimelig lang årrække, og der-

for siger de at sådan var brønden garanteret også da vi købte ejendommen aug. 2003."

Klageren har i skrivelse af 16/11 2005 til nævnet endvidere anført:

"Jeg har kontaktet forrige ejer, som har oplyst mig om, at brøndringene blev udskiftet da de boede der, for ca. 12 år siden

Brønddæksel var ikke utæt, kun brøndringene og rørgennemføringerne.

Da disse byggematerialer altså ikke er ret gamle kan man vist ikke tale om slid og ælde, som adv. skriver i sit brev.

Ifølge Dansk Boligforsikrings forsikringsbetingelser, samt deres udtalelser så er en brønd normalt dækket under installation, hvis der er tale om en funktionsuduelig brønd, hvilket vores var, p. g. a. af de utætte brøndringe og rørgennemføring, så overfladevand trængte gennem brøndringene, hvilket vi har fra fagfolk, V.S. og E.S.

Ifølge brev fra adv. L.H. som skriver, at de mener at byggematerialerne er udtjent på grund af alder, hvilket ikke kan passe, da det jo ikke kan være rigtigt at alderen på div. byggematerialer til brønden kun kan fungerer ca. 12 år.

Endvidere skriver hun at, vi ikke har sandsynliggjort at skaden var der da vi overtog ejendommen, der har vi jo fagfolkenes udtalelse for, at disse brøndringe, har været møre og dårlige i lang tid/år. V.S., som jo er specialist på området, og Entreprenør-firmaet E.S."

Selskabet har ved sin advokat over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 3/11 2005 anført:

"Det er indklagedes opfattelse, at det anmeldte forhold vedrørende forringet vand-kvalitet ikke udgør en dækningsberettiget skade under ejerskifteforsikringen.

…

Ved vurdering af en brønds lovlighed og funktionsduelighed skal der tages udgangspunkt i gældende normer og regler på opførelsestidspunktet.

Det er indklagedes opfattelse, at brønden er opført i henhold til gældende bygningslovgivning og/eller sædvanlige byggeforskrifter gældende på opførelsestidspunktet. Brønden er med andre ord opført efter gængs byggemetode og skik på opførelsestidspunktet. Brøndens manglende funktionsduelighed skyldes ikke ulovlig eller usædvanlig opførelse.

Det er indklagedes opfattelse, at brønden er 30-85 år gammel og dermed udtjent.

Det er endvidere indklagedes opfattelse, at vandkvaliteten, som er af varierende karakter, alene skyldes brøndens alder, idet byggematerialerne er udtjente og er blevet utætte således, at der kommer bakterier ind i brønden.

Dækning over ejerskifteforsikringen er endvidere betinget af, at skaden var tilstede på overtagelsestidspunktet, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 3.2. Det er indklagedes opfattelse, at klager ikke har sandsynliggjort, at skaden var til stede på overtagelsestidspunktet henset til at vandprøven den 10. april 2003 - mindre end 4 måneder inden klagers overtagelse - var i orden, mens vandprøven med de uacceptable resultatet er taget den 12. maj 2005 altså mere end 18 måneder efter overtagelsestidspunktet."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**

3.1.

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, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningens værdi eller

brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

3.2.
Dækningen er betinget af:
- at skaden/skaderisikoen er tilstede ved købers overtagelse af ejendommen
…
15. Udvidet dækning
15.1. Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:
…
15.4 Ulovlige stik- og kloakledninger
Dækningen omfatter lovliggørelse af ulovlige stik- og kloakledninger i jorden uden for bygningen. Dækningen er betinget af, at der ikke kan opnås dækning for en tegnet rørskadeforsikring."

Nævnet udtaler:
Nævnet bemærker, at klageren overtog ejendommen 1/8 2003, og at en vandprøve taget 10/4 2003 havde udvist acceptable bakterieforhold. Nævnet bemærker videre, at det først var ved en vandprøve 12/5 2005, at det blev konstateret, at der var coliforme bakterier. Henset hertil finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at brønden på overtagelsestidspunktet var beskadiget med dårlig vandkvalitet til følge.

6. 67.879

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klagen kan ikke tages til følge

J. Hermann