753/06

Den 2. august 2006 blev i sag nr. 68.092:

xxxxxx xxxxxx xx
xxxxxx xxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

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 ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldt ulovlig vvs-installation.

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at der ikke er dokumenteret ulovlighed, og at forsikringen ikke er udvidet til at omfatte ulovlige installationer.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1942 med en tilbygning i 1995. Klagerne overtog ejendommen 11/3 2005 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 9/12 2004.

Efter at klagerne fik råderet over ejendommen, blev det anmeldt, at der var formodning om et utæt rør i ejendommen. Der blev iværksat lækagesporing og derved lokaliseret utæthed på et skjult rør. Skaden blev anerkendt som dækningsberettigende på husejerforsikringen, som også er tegnet i det indklagede selskab.

Den 11/4 2005 reklamerede klagernes advokat over for sælgerens advokat, idet han oplyste, at den vvs-installatør, som forestod udbedringen af rørskaden, havde oplyst, at installationerne var ulovlige. Reklamationen blev fastholdt ved skrivelse af 2/5 2005 til sælgerens advokat. Sælgerens advokat afviste den 18/5 2005, at sælgeren kunne holdes ansvarlig for de påberåbte mangler.

Klageren har ved sin advokat over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende forholdet som dækningsberettigende. Advokaten har i skrivelse af 3/11 2005 til nævnet anført:

> "Da afslaget af 26. maj d.å. således fortsat står ved magt, ser køber desværre ikke anden mulighed end at klage til Ankenævnet for Forsikring, idet det er min opfattelse, at ejerskifteforsikringen vil være forpligtet til at dække den nye rørledning fra varmtvandsbeholderen og frem til køkkenarmaturet, idet fejlen består i, at vandet kommer ind i huset ud for køkkenet. Forud for besigtigelsen havde jeg ved brev af 21. september 2005 redegjort for, at nærværende forhold er omfattet af ejerskifteforsikringen under henvisning til, at installationerne, som er beliggende inde i bygningen, eller under bygningen, er ulovlige, når en del af strengen forløber udenfor. Ulovligheden rammer således hele strengen fra varmtvandsinstallationen og frem til køkkenvasken. Jeg er dog indforstået med, at min klient alene selv må drage omsorg for opgravning og afblænding af forefundne rør uden og under fundamentet.
>
> Klagen går på, at min klient selv vil skulle betale omkostningerne ved at lægge en ny rørstreng fra varmeinstallationen i bryggerset og frem til køkkenet. Det drejer sig om en afstand på ca. 5-6 m. Det mener jeg er urimeligt, når køber har tegnet en ejerskifteforsikring af udvidet type, som netop omfatter ulovlige installationer."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 25/11 2005 til nævnet anført:

> "For god orden skyld gør vi opmærksom på, at der ikke foreligger EDC sundhedsattest eller tilsvarende attest, hvorfor den tegnede ejerskifteforsikring ikke omfatter ulovlighedsdækning, jævnfør forsikringsbetingelsernes afsnit 3.
>
> …

Hverken ved vores besigtigelser af beboelsen eller under sagens behandling ses der at være fremkommet oplysninger, som måtte sandsynliggøre at det anmeldte forhold opfylder skadebegrebet, således som dette er beskrevet i de gældende forsikringsbetingelser.

Det skal i den forbindelse bemærkes, at advokat S.J.'s påstand om ulovlige vvs-installationer ikke ses nærmere dokumenteret og at nævnte forhold (ulovlighed) ikke er tilstrækkeligt til at opnå dækning med mindre selve skadebegrebet er opfyldt.

…

I øvrigt er det vores opfattelse, at varmtvandsrørets videre fremføring efter at det er ført igennem husets fundament og tilsyneladende er beliggende i ca. 30 cm dybde i jorden udenfor den udvendige side af beboelsens fundament indebærer, at denne del af rørføringen hverken sprogligt eller teknisk kan anses som værende i bygningen.

Den del af rørinstallationen som er beliggende på den udvendige del af husets fundament må således anses som værende en indretninger/installationer, som er beliggende uden for beboelsesbygningen og derfor hverken omfattet af det udførte husefttersyn, udarbejdet tilstandsrapport eller ejerskifteforsikringens dækningsområde.

Det påhviler den sikrede at sandsynliggøre, at det anmeldte forhold berettiger til erstatning i henhold til den tegnede ejerskifteforsikring.

Da dette ikke ses opfyldt på det foreliggende grundlag og da vi i øvrigt finder, at der ikke foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand som berettiger til erstatning, må vi fastholde at det anmeldte ikke berettiger til erstatning i henhold til den tegnede ejerskifteforsikring."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**9. Hvilke forhold er dækket**

9.1.

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 bygningen, der nedsætter bygningernes 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.

…

Afsnit 3. Ulovlighedsdækning

Denne ulovlighedsdækning udvider ejerskifteforsikringens dækningsomfang for beboelsesbygningen alene (hovedhuset).

Dækningen er betinget af

- at der inden forsikringens tegning er udarbejdet EDC-sundhedsattest, afsnit 5 (særlig teknisk tillæg) eller tilsvarende attest,

- at forholdet er til stede ved købers overtagelse af ejendommen,

- at forholdet konstateres i forsikringstiden. Forsikringstiden defineres som anført i punkt 9.3. under ejerskifteforsikringen.

Ulovlighedsdækningen omfatter installationernes funktion og lovlighed samt bygningens lovlighed, i henhold til det på opførelsestidspunktet gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tidligere tilsvarende lovforskrifter.

Det er dog en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen må nævnet lægge til grund, at der ikke er udarbejdet EDC-sundhedsattest eller tilsvarende attest. I henhold til de ovenfor gengivne forsikringsbetingelser er dette en forudsætning for, at forsikringens dækningsomfang er udvidet til at omfatte dækning af ulovlige installationer. Spørgsmålet om dækning for det anmeldte forhold skal således afgøres ud fra dækningen på den almindelige ejerskifteforsikring.

Nævnet finder på det foreliggende grundlag, at det ikke er godtgjort, at det anmeldte forhold udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan på den baggrund ikke kritisere selskabets afgørelse, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand

udskriften bekræftes

Henning Jønsson