768/07

Den 2. april 2007 blev i sag nr. 69.371:

xxxxx xxxxxxx xx xxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

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 med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke er omfattet af forsikringens dækningsområde.

Ved købsaftale underskrevet primo november 2003 købte klagerne den omhandlede ejendom med overtagelsesdag 1/2 2004. Det fremgår af købsaftalen, at den aftalte kontantpris udgjorde 555.000 kr. Af købsaftalen fremgår desuden bl.a.:

"**2. Ejendommens fysiske forhold**

Vand/vej/kloak	Se kommunalt oplysningsskema
Nye tilslutnings- og anlægsarbejder	Ændring i spildevandsrensning

...

14. Individuelle vilkår aftalt mellem køber og sælger, herunder evt. ændringer til standardvilkår

...

Køber er bekendt med at der skal ske forbedret rensning af spildevand, udgiften hertil er sælger uvedkommende. Køber har selv talt med teknisk forvaltning."

I forbindelse med købsaftalens indgåelse tegnede klagerne ejerskifteforsikring i det indklagede selskab. Forsikringen trådte i kraft den 28/11 2003. Af tilstandsrapport af 21/10 2003, der dannede grundlag for forsikringens tegning, fremgår bl.a., at beboelsesbygningen er opført i 1947, og at tilbygning til beboelsen er opført i 1969.

Den 21/12 2005 modtog selskabet skadeanmeldelse, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

"**Beskrivelse af skaden.**

Hvornår opdagede De skaden: (dato) april/05

...

Hvordan opdagede De skaden: (eks. ved nedbrydning af væg mellem gang og køkken)

Beskrivelse: Da vandet stod op i afløbene og i toilettet.

*Hvori består skaden? (*Hvad er skaderamt): Toiletvandet kan ikke trække ud af septiktanke, når det regner, for så trænger regnvandet ind i septiktanken. Det er en fejl i siveanlægget at det ligger for højt.

...

Oplysninger vedr. eventuel pålæggelse af erstatningsansvar

Er skaden nævnt i tilstandsrapporten (med hvilken karakter): Nej."

Efterfølgende modtog selskabet yderligere dokumentation i form af skrivelse af 18/1 2006 fra G. Murer- og Entreprenørfirma A/S. Vedlagt skrivelsen modtog selskabet tillige udbedringstilbud.

Af ovennævnte skrivelse af 18/1 2006 fremgår:

"G. har konstateret følgende fejl og mangler ved ovenstående ekst. spildevandssystem:

- Ekst. septiktank har ikke nok volumen.
- Afgangsrøret i ekst. septiktank er monteret højere end tilløbet.
- På grund af afløbets placering i forhold til indløbet er tilløbsrøret fyldt op langt ind mod huset. Dvs. at der står gråt spildevand konstant i tilløbsrøret.

- Ved store mængder papir og tykt spildevand vil tilgangsrøret meget nemt kunne stoppe.
- Der er konstateret kun 1 streng med ca. 20 mm sivrør/drænrør, denne sivstreng ligger i mark.
- Efter ekst. septiktank er der monteret 1 stk. brønd, som højst sandsynligt tidligere har været brugt til lecafilterbrønd. Denne brønd er nu ændret til slambrønd med neddykket indgangsrør. Denne brønd er ikke ulovlig, men gør heller ingen gavn, er ikke et lovkrav.
- Hvis denne slambrønd pumpes tør (hvilket G. har haft gjort) løber der vand tilbage fra sivstrengen, hvilket helt klart fortæller, at sivstrengen/raldkassen ikke fungerer som den skal, sivstrengen kan også være tilslammet så vandet ikke kan løbe ud af den, strengen kan også være placeret med bagfald og når så det f.eks. regner, løber det ned til strengen og derfra hen i slambrønden så i stedet for nedsivningsstreng kommer strengen til, at virke som drænledning for overfladevand.
- For afhjælpning af ovenstående problemer/fejl, se vedlagte tilbud fra G."

Ifølge det vedlagte tilbud vil udbedringen af det anmeldte forhold koste i alt 31.925 kr. inkl. moms.

På baggrund af de modtagne oplysninger afviste selskabet at yde forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klagerne ved skrivelse af 17/2 2006. I skrivelsen begrundede selskabet afvisningen med, at der er tale om et forhold uden for bygningen, og at forholdet derfor ikke er omfattet af forsikringens dækningsomfang. Samtidig hermed påpegede selskabet desuden bl.a., at klagerne i forbindelse med købet blev gjort opmærksom på bemærkning i kommunalt oplysningsskema (BBR-meddelelse) vedrørende forventet krav om forbedring af ejendommens spildevandsrensning/udledning.

Klagerne var utilfredse med selskabets afgørelse, hvorfor deres advokat ved skrivelse af 24/3 2006 anmodede selskabet om at revurdere sagen. Efter fornyet gennemgang af sagen fastholdt selskabet det tidligere meddelte afslag på forsikringsdækning, hvilket

meddeltes klagernes advokat ved skrivelse af 6/4 2006. Herefter blev sagen indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Klagerne har ved deres advokat nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det anmeldte forhold er dækningsberettigende. Til støtte herfor har advokaten i klageskrivelse af 9/5 2006 bl.a. anført:

"På forsikringstagers vegne gør jeg gældende

at det følger af forsikringsbetingelserne punkt 15.1, at ulovlige installationer er dækningspligtige

at betingelsernes punkt 15.2, direkte foreskriver dækningspligt for installationers manglende funktionsdygtighed

at dette ydermere fremgår af punkt 15.4 for så vidt angår kloakledninger.

Selskabets angivelser om, at fysiske områder er begrænset til rørføring frem til nærmeste samlebånd fremgår ikke af teksten. Tværtimod angiver selskabets produktblad, at den udvidede dækning skal ses som modstykke til basisdækningen, der omfatter bygninger.

Jeg må på forsikringstagernes vegne endvidere afvise, at udbedring indebærer nogen forbedring. Ejendomskøberne, kontaktede forud for underskrift af købsaftalen H. Kommunes tekniske forvaltning for afklaring af, om der måtte bestå en økonomisk byrde i forbindelse med kloaketablering. Køberne fik oplyst, at den på ejendommen bestående kloak opfyldte kravet i henhold til bestående og kommende kloakplan.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 31/5 2006 til nævnet bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikring A/S kan ikke anerkende det anmeldte forhold som en dækningsberettigende skade under den tegnede ejerskifteforsikring.

På nuværende tidspunkt skal jeg på selskabets vegne præcisere, at det påklagede forhold ikke i vores øjne kan karakteriseres som ulovligt i forsikringsbetingelsernes forstand.

...

Selskabet besigtigede ikke det anmeldte forhold i forbindelse med sagsbehandlingen, idet selskabets sagsbehandler vurderede, at den af klager fremlagte erklæring fra G. Murer- og Entreprenørforretning A/S, ..., belyste det anmeldte forhold på en tilstrækkelig måde. Det fremgår ikke af denne erklæring, at der er tale ulovlige installationer inden for bygningen.

Ulovlighedsdækningen i pkt. 15.1 vedrører alene ulovlige forhold i de forsikrede bygninger og udvider ikke forsikringens dækningsomfang i pkt. 2, som er en paraplybestemmelse for hele forsikringspolicen. Pkt. 15.1 udvider derimod pkt. 3, som alene vedrører skadebegrebet, med en ulovlighedsdækning for så vidt angår visse forhold ved de forsikrede bygninger.

Pkt. 15.2 i forsikringsbetingelserne dækker installationers manglende funktionsduelighed efter samme retningslinjer som i pkt. 15.1.

...

Det vil sige, at dækningsomfanget i forsikringsbetingelsernes pkt. 2 ikke er udvidet til at omfatte forhold uden for de forsikrede bygninger,

Pkt. 15.4 udvider derimod forsikringens dækningsomfang til at omfatte stik- og kloakledninger uden for i jorden uden for de forsikrede bygninger, såfremt de er ulovlige.

...

Pkt. 15.4 er i selskabets øjne meget begrænset, da dækningen vedrører stik- og kloakledninger, altså selve ledningsnettet eller rørføringen. Dækningen omfatter ikke sive-/drænanlæg, septiktanke og andre former for holdingtanke. Fortolkningen af formuleringen af pkt. 15.4 kan ikke udstrækkes til at omfatte andre fysiske genstande end ledninger/rør.

Det er selskabets opfattelse, at det påklagede forhold ikke skyldes kloakledningernes eventuelle ulovlige tilstand, men at septiktanken på klagerens ejendom, ikke fungerer optimalt. Dette fremgår efter selskabets opfattelse tydeligt af erklæringen fra G. Murer- og Entreprenørforretning A/S,

På denne baggrund opfatter selskabet ikke det anmeldte forhold som dækningsberettigende under den udvidede dækning, idet forholdet ikke kan henføres til, at kloakledningerne er ulovlige."

Hertil har klagernes advokat i skrivelse af 13/6 2006 til nævnet bemærket:

"Jeg fastholder på forsikringstagernes vegne, at forsikringsbetingelsernes punkt 15 'Udvidet dækning' skal ses som betingelsernes punkt 2 'forsikringens dækningsomfang'. Forsikringsdækningen er herefter ikke begrænset til, hvad der ligger inden for bygningerne eller i umiddelbar tilknytning hertil.

I øvrigt er det min opfattelse, at en beboelsesejendom skal have et funktionsdygtigt kloaknet med den følge, at kloakken efter min opfattelse allerede må betragte som en del af 'bygninger' og således at kloakken endog uden udvidet dækning er omfattet af ejerskifteforsikringsvilkår."

Af selskabets skrivelse af 3/7 2006 til nævnet fremgår:

"Selskabet er ikke enig i Advokat B.s synspunkt om, at basisdækningen omfatter dræn og siveanlæg. Der er en klar sammenhæng imellem det lovbestemte dækningsomfang af ejerskifteforsikringer i bekendtgørelse nr. 705 af 18.07.2000 - minimumsbekendtgørelsen - og reglerne for de bygningssagkyndiges bygningsgennemgang jf. bekendtgørelsen om de bygningssagkyndiges bygningsgennemgang, nr. 1326 af 14.12.2004. Dækningsomfanget omfatter i henhold til bek. nr. 705 bygninger på ejendommen. § 11 i bek. nr. 1326 indeholder en række undtagelser til bygningsgennemgangen, herunder litra 7, som vedrører indretninger uden for selve bygningen, så som vandstik. Vedlagt som bilag ... er s. 100 fra Søren Theilgaards *Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom - en håndbog,* og som bilag ..., s. 33 i Hans Henrik Edlunds *Kommentar til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af*

fast ejendom m.v. Disse uddrag understøtter vores opfattelse af, at forhold uden for bygninger såsom kloakanlæg, ikke er omfattet af dækningsomfanget af en ejerskifteforsikring.

Det er selskabets opfattelse, at den tegnede forsikrings dækningsomfang i pkt. 2 i de almindelige forsikringsbetingelser nr. W.1.3.03 ikke omfatter forhold uden for bygningerne, og forhold som ikke er omfattet af huseftersynet.

Det er endvidere selskabets opfattelse, at praksis fra Ankenævnet for Forsikring understøtter antagelsen om, at forhold vedrørende dræn, siveanlæg og kloakanlæg som ikke er ledninger eller rør i direkte og umiddelbar fysisk tilknytning til bygninger, ikke er omfattet af minimumsdækningen. Der henvises i denne forbindelse til kendelserne 66.683, 65.591, 65.247 og 64.504, som blot er et udpluk af Ankenævnets praksis på området."

I skrivelse af 7/7 2006 fra klagernes advokat til nævnet hedder det:

"Praksis går i dag ud på, at kloakanlæg henhører under basisdækning for ejerskifteforsikring, se herved UFR 2006.1005 VLD. Herudover henviser jeg til, at forsikringstegningen i denne sag omfatter udvidet dækning."

Efterfølgende har selskabet i skrivelse af 18/7 2006 til nævnet anført, at den af klagerens advokat omtalte dom efter selskabets opfattelse er grebet ud af en anden sammenhæng. Ifølge selskabet statuerer dommen ikke en overordnet ændring af praksis vedrørende dækningsområdet for ejerskifteforsikringer.

Klagernes advokat er fremkommet med yderligere bemærkninger i skrivelse af 25/7 2006.

Af selskabets produktblad fremgår bl.a.:

"**Hvad dækker en ejerskifteforsikring?**

...

8. 69.371

Basisdækningen dækker udbedring af skader på bygningen pr. overtagelsesdagen. Ligeledes dækkes fysiske forhold, der giver nærliggende risiko for en (senere) skade. Skaderne skal være af et omfang, der nedsætter bygningens værdi eller anvendelighed.

...

Udvidet forsikring med særlige fordele

Langt de fleste købere vælger mod en mindre merpræmie at tegne en udvidet ejerskifteforsikring. Med Willis og Dansk Boligforsikring er køber godt stillet, idet den udvidede forsikring indeholder nogle af markedets bedste ekstradækninger, bl.a. lovliggørelse af el- og vvs-installationer, funktionsduelighed af samme dækning af kloak- og stikledning på grunden, miljøforhold på grunden (op til 250.000 kr.) og kosmetisk dækning i bad/toilet."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**Forsikringens dækningsomfang**

2.1.

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det af tilstandsrapporten fremgår, at bygningen Ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, eller medmindre andet fremgår af policen. Hvidevarer omfattes af forsikringen, såfremt de udgør en del af bygningen.

2.2.

Forsikringen omfatter ikke udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold som ikke er omfattet af huseftersynet. Forhold uden for bygningerne er ikke omfattet af forsikringen.

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 bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt l forhold hl 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.

...

15. Udvidet dækning

Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

15.1.

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter samt ulovlige installationer på opførelses-/udførelsestidspunktet samt offentlige påbud, der ikke ses at være overholdt af sælger i dennes ejerperiode, hvis dispensations ikke kan opnås hos myndighederne.

15.2.

Desuden dækkes efter samme retningslinier udbedring af installationers manglende funktionsduelighed.

...

15.4. Ulovlig 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:

Det er nævnets opfattelse, at et nedsivningsanlæg pr. definition falder uden for ejerskifteforsikringens lovbestemte dækningsområde (basisdækningen). Med den af selskabet

anførte begrundelse må nævnet desuden erklære sig enigt med selskabet i, at et nedsivningsanlæg heller ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikrings udvidede dækningsområde.

Nævnet finder, at der ikke er påvist sådanne følger på selve bygningen, at der er grundlag for at karakterisere disse følger som selvstændige skader, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til andre tilsvarende bygninger.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen