778/07

Den 3. september 2007 blev i sag nr. 70.548:

xxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxx

mod

Nykredit Forsikring A/S
Anker Heegaards Gade 8
1780 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har udvidet ejerskifte- og bygningsforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for et anmeldt funktionssvigt i ejendommens nedsivningsanlæg.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning - i relation til ejerskifteforsikringen med henvisning til, at afløbsledninger uden for bygningen ikke er dækket, og idet der ikke er givet myndighedspåbud til klager om forholdet. I relation til bygningsforsikringen har selskabet afvist at yde dækning med henvisning til, at der ikke er tale om nogen utæthed, der medfører funktionssvigt, og at forsikringen ikke dækker nedslidning og almindelig vedligeholdelse.

Det fremgår af sagen, at klageren den 3/11 2005 telefonisk anmeldte, at kloakken var stoppet op til flere gange, samt at han havde indhentet et prisoverslag fra kloakmester lydende på 53.000 kr. + moms.

Selskabet modtog efterfølgende tilbud på udbedring af kloaksystemet fra A. Kloak ApS af 18/10 2005 til én af ejerne. Der er i tilbuddet redegjort for det eksisterende kloaksystems manglende funktion. Det fremgår bl.a.:

> "At det gamle nedsivningsanlæg har været belastet med spildevand fra 2 ejendomme selvom at det kun er bygget til en ejendom.
> Der er sket det at det er blevet overbelastet og det derfor ikke kan bruges mere, det er fordi at nedsivningsområdet er blevet mættet."

Ved skrivelse af 8/11 2005 afviste selskabet at dække skaden med henvisning til, at nedsivningsanlægget hørte under almindeligt vedligehold, da der ikke var konstateret skade på afløbsledning i fejlklasse 3 eller derover.

Ved skrivelse af 20/11 2005 har klageren kritiseret selskabets afvisning og påpeget, at der må være tale om en skjult fejl eller mangel ved ejendommen, som så burde være dækket over ejerskifteforsikringen. I skrivelsen har klageren endvidere anført, at der i forbindelse med overtagelsen af ejendommen medio februar 2005 blev etableret et nedsivningsanlæg til den ejendom, der ikke forinden havde et selvstændigt anlæg. Grunden til etableringen var et påbud fra kommunen herom.

Selskabet har hertil i skrivelse af 29/11 2005 bekræftet det tidligere anførte om, at bygningsforsikringen ikke dækker, når der ikke er konstateret et brud i fejlklasse 3. Herudover er det i relations til ejerskifteforsikringen anført, at påbud vedrørende nedsivningsanlægget ifølge punkt 15 e i betingelserne kan være dækket, men kun hvis påbuddet er givet til klageren, hvilket efter det oplyste ikke er tilfældet.

Klageren vendte herefter tilbage til sagen i august 2006, hvor han i skrivelse af 28/8 2006 til selskabet bl.a. har anført:

> "Købet af ejendommen bestående af to beboelser hhv. R…vej 156A og 156B forudsatte en lovliggørelse af ejendommen til netop to beboelser. For at kunne opfyldes måtte et ekstra nedsivningsanlæg etableres efter påbud fra A. Kommune. Det var nødvendigt at de to boliger havde separate anlæg. Dette blev foretaget for sælgers regning inden handlen, og efterfølgende kunne ejendommen lovliggøres som ønsket, hvilket også er sket. Der har ikke været nævnt nogen steder i forbindelse med handlen at det eksisterende anlæg faktisk var fuldstændig nedslidt. Vi har nu iværksat udskiftning af det nedslidte anlæg. Under forundersøgelserne til etableringen af det nye anlæg har det vist sig at det gamle anlæg ikke blot er helt nedslidt, det har desuden et helt uventet aflastningsafløb, som har direkte forbindelse til L. Å. Denne aflastning har foranlediget, at det nedslidte anlæg ikke blev fundet totalt ubrugeligt ved overtagelsen - der var jo afløb fra husets VVS-installationer. Aflastningsafløbet er blevet identificeret ved at kloakvand forsvandt i et 'hul' i en af systemets brønde. Ved at hælde farvet væske i afløbsvandet sås tydelig farvning af vandet i åen et lille

stykke nedstrøms for vores ejendom. Vi mener at lovliggørelsen af ejendommen ved A. Kommunes pålæg klart forudsatte at der eksisterer to separate **fungerende** nedsivningsanlæg på ejendommen. Dette er absolut ikke tilfældet. Jeg er derfor af den opfattelse at det omtalte forhold er omfattet af ejerskifteforsikringen, idet der har været et påbud fra kommunen om ændring af nedsivningsanlægget i forbindelse med handlen, som er dækket efter betingelsernes punkt 15."

Da klageren ikke havde modtaget svar herpå fra selskabet den 30/10 2006, orienterede han selskabet ved skrivelse af 30/10 2006 om, at sagen var overgivet til nævnet.

Over for nævnet nedlagde klageren i klage af 1/11 2006 følgende påstand:

"Det ønskes at Nykredit anerkender at fejlen v. anlægget er omfattet af policen og at der derfor kan ydes dækning til hjælp for nyetableret anlæg - som må leveres nu inden vinteren for alvor sætter ind."

Til støtte for sin påstand har han anført:

"Efter at have boet på ejendommen 156 igennem ca. 1/2 år konstateres det at nedsivningsanlægget ikke virker - det konstateres at være nedslidt. Efterfølgende viser det sig desuden at der er udsivning fra anlægget til L. Å. Et nyt anlæg er nødvendigt. Nykredit afviser at anlægget er omfattet af forsikringsbetingelserne."

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 17/11 2006 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"Vi fastholder vores afgørelse, idet der efter husforsikringsbetingelserne pkt. 53.2, skal være tale om en utæthed der medfører funktionssvigt eller en utæthed i fejlklasse 3. Det er forsikringstager der skal sandsynliggøre disse betingelser er opfyldt, hvilket ikke er tilfældet. Det er derimod sandsynliggjort med tilbudet fra A. Kloak ApS, at nedsivningsanlægget er nedslidt. Af betingelserne pkt. 54, a, fremgår endvidere, at forsikringen ikke dækker almindelig vedligeholdelse af afløbsledninger. Som sådan er dækning undtaget for omkostninger til vedligeholdelse på grund af slid.

Forsikringstager omtaler et hul i et af kloaksystemets brønde. Til dette skal vi anføre, at der ikke er dækning for skade på brønde, jf. pkt. 54, a.

Ejerskifteforsikringen undtager dækning for afløbsledninger uden for selve bygningen efter pkt. 13, f. Udgangspunktet er således, at afløbsledninger uden for bygningen ikke er dækket. Dog vil der kunne være dækning, hvis der foreligger et myndighedspåbud vedr. septiktanke eller trix-tanke til forsikringstager som ejer.

Vi har ikke set det skriftlige myndighedspåbud, men forsikringstager har oplyst, at det er givet til sælger, og at sælger inden handlen har bekostet et ekstra nedsivningsanlæg. Da påbudet ikke er givet til forsikringstager som ejer men givet til sælger, er der ikke dækning over udvidelsen i betingelsernes pkt. 15."

Af betingelserne for ejerskifteforsikringen fremgår bl.a.:

"**13. Hvad er ikke omfattet af bygningen**
…
f. andre genstande/forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet, f.eks. indretninger uden for selve bygningen, såsom vandstik, omfangsdræn og stikledninger, medmindre forholdet er dækket efter punkt 15, stk. e.
…
15. Hvad dækker forsikringen udover lovens krav
…
e. myndighedspåbud meddelt forsikringstager som ejer vedrørende
…
4. septik- eller trixtanke
…
16. Hvad er dækningen betinget af
Dækningen i henhold til punkt 14 og 15, er betinget af,
a. at forholdet er til stede ved købers overtagelse af ejendommen ..."

Af betingelserne for bygningsforsikringen fremgår bl.a.:

"**53. Forsikringen dækker**
53.1
Forsikringen dækker skader i form [af] utætheder i stikledninger og fejl i elkabler.
53.2
Ved utætheder i afløbsinstallationer i jord dækkes udgifterne til reparation af utætheden, såfremt utætheden medfører:
a. funktionssvigt, eller
b. såfremt der ved en Tv-inspektion bliver konstateret en fejlklasse 3 eller derover.
…
54. Forsikringen dækker ikke
a. skade på tanke, kedler, beholdere, jordvarmeanlæg eller rørene heri, drænrør, brønde, septiktanke, trikstanke, stenfaskiner og lignende.
b. almindelige vedligeholdelse af afløbsledninger, så som oprensning og rodskæring."

Nævnet udtaler:

Nævnet bemærker indledningsvis, at et nedsivningsanlæg ifølge praksis ikke er at betragte som en stik- eller kloakledning, jf. AK 66.683.

Nævnet har lagt til grund, at nedsivningsstrengene er slemmet til, hvilket som udgangspunkt må anses for en almindelig vedligeholdelsesomkostning, hvorfor nævnet kan ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning over bygningsforsikringen.

Da nedsivningsanlægget i henhold til ejerskifteforsikringen er omfattet af undtagelsesbestemmelsen for dækning efter punkt 13. f., idet der er tale om et anlæg uden for bygningen, kan der alene blive tale om dækning, såfremt der ifølge punkt 15. e. 4. er meddelt klageren myndighedspåbud. Da klageren ubestridt ikke har modtaget sådant påbud, kan nævnet heller ikke kritisere selskabets afvisning af forsikringsdækning over ejerskifteforsikringen.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand