777/07

Den 8. august 2007 blev i sag nr. 71.074:

xxxx xxxxx xxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxx

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 udvidet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for ulovlige installationer.

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at installationerne ligger uden for bygningen og derfor ikke er omfattet af forsikringen.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er et nedlagt landbrug, der er opført i 1918, og at klagerne erhvervede ejendommen pr. 1/9 2006 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet 23/5 2006.

Umiddelbart efter overtagelsen konstaterede klagerne lugtgener fra kloaksystemet. De rettede henvendelse til en kloakmester, som kunne konstatere, at såvel overløb fra septiktank som udledning fra køkken tilsyneladende sker direkte til en tidligere vandbrønd. Kloakmesteren har givet udtryk for, at kloakkerne på ejendommen var 100 % tilstoppede, at de var kassable, og at septiktanken var for lille, idet den var på ca. 500 liter og efter normerne skulle være på 2.000 liter. Kloakmesteren har anslået udgiften til et nyt anlæg til 35.000 kr. ekskl. moms.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forsikringen ikke dækker installationer uden for bygningen.

Klageren har ved sin advokat over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende forholdet som dækningsberettigende. Advokaten har i sin klageskrivelse dateret 17/1 2007 anført:

> "Jeg er af den opfattelse, at der i denne sag er fortolkningstvivl. Forsikringsbetingelserne er uklare, idet det ikke er præciseret, at det i forbindelse med den udvidede dækning efter forsikringsselskabets opfattelse alene er ulovlige installationer i og på bygninger, der er omfattet af dækningen. Det fremgår blot af forsikringsbetingelserne, at ulovlige installationer på opførelses-/udførelsestidspunktet er omfattet af dækningen.
>
> Dansk Boligforsikring A/S fremhæver i sit afslag, at det af forsikringsbestemmelserne fremgår i pkt. 2.2, at forhold uden for bygningen ikke er omfattet. Afsnit 15 med overskriften 'Udvidet dækning' angiver dog: 'Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende: ...ulovlige installationer på opførelses-/udførelsestidspunktet'. Mine klienter har således med rette antaget, at der er tale om ulovlige installationer såvel i som uden for bygningen.
>
> Det fremgår af dansk rets almindelige fortolkningsregler, at en aftale, som den ene part har udformet på egen hånd (hvorefter den anden part har skrevet under) i tilfælde af tvivl om betydningen må fortolkes mod affatteren. Man må således i dette tilfælde fortolke forsikringsbetingelserne på den måde, der er mest ugunstig for den af parterne, der har udarbejdet forsikringsbetingelserne, altså forsikringsselskabet. Det er forsikringsselskabet, der er den professionelle part, hvorfor forsikringsselskabet må bære risikoen for en uklarhed, som kunne have været undgået.
>
> Jeg er således af den opfattelse, at klagernes problemer med kloaksystemet er omfattet af dækningen, idet det må være forsikringsselskabet, der er nærmest til at bære risikoen for uklarhed i forsikringsbetingelserne."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 29/1 2007 til nævnet anført:

> "Det er selskabets opfattelse, at forsikringsbetingelsernes pkt. 15.1 og pkt. 15.2 ikke finder anvendelse i klagerens situation, idet pkt. 15.1. vedrører ulovlige bygningsindretninger og ulovlige installationer samt manglende funktion inden for bygningerne.
>
> Der henvises i denne forbindelse til Nævnets kendelse 68.089, afsagt den 9. oktober 2006, som vedrører Dansk Boligforsikring A/S og ejerskifteforsikringens udvidede dækning, specielt forsikringsbetingelsernes pkt. 15.1 og pkt. 15.2. Kendelsen ses ikke at være offentliggjort d.d. på Nævnets hjemmeside, hvorfor denne vedlægges som bilag ...
> I den konkrete sag udtalte Nævnet meget klart, at den tegnede ejerskifteforsikring, er udvidet til at omfatte installationers funktion - dog begrænset til forhold inden for bygningen. Der henvises til kendelsens side 6.

Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at Nævnet ved kendelse 68.089 allerede har taget stilling til, rækkevidden til forsikringsbetingelsernes pkt. 15.1 og pkt. 15.2 og, at Nævnet i denne forbindelse har vurderet, at dækningsomfanget er begrænset til alene at omfatte ulovlige bygningsindretninger og ulovlige installationer indenfor de forsikrede bygninger.

Det er endvidere selskabets opfattelse, at forsikringsbetingelsernes pkt. 15.4 ikke finder anvendelse i denne situation, idet der specifikt skal være tale om ulovlige stik- og kloakledninger på grunden. I dette tilfælde er der er tale om septiktank og sivbrønd, hvorfor disse efter en ordlydsfortolkning falder udenfor."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**2. 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 udenfor bygningerne er ikke omfattet af forsikringen.
...
15. Udvidet dækning
15.1
Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

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 dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

15.2.
Desuden dækkes efter samme retningslinier udbedring af installationers manglende funktionsduelighed.

15.3
Forhold ved grunden, der påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade på bygningerne eller giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

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:
Den tegnede ejerskifteforsikring er udvidet til at omfatte installationers funktion og lovlighed. Nævnet finder i overensstemmelse med nævnets afgørelse i ankenævnskendelse 68.089, at denne dækning er begrænset til forhold inden for bygningen.

Nævnet kan på den baggrund ikke pålægge selskabet at yde dækning for de konstaterede ulovligheder på den forsikrede ejendomskloak.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann

udskriften bekræftes

Henning Jønsson