788/08

Den 4. februar 2008 blev i sag nr. 71.602:

xxxxx xx xxxxxxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

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 medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager over, at selskabet har afvist dækning af en kloakledning i jorden uden for bryggers samt manglende sandfang på to afløbsbrønde.

Selskabet henviser til, at der er tale om forhold uden for bygningen, hvilke er undtaget dækningen i henhold til forsikringsbetingelserne. Derudover er der ikke tale om, at forholdene medfører en nærliggende risiko for bygningen.

Det fremgår af sagen, at ejendommen er opført i 1948, og at klageren overtog ejendommen den 1/3 2003 på baggrund af tilstandsrapport af 31/5 2002.

Klageren anmeldte telefonisk forholdene til selskabet den 9/8 2006, hvorefter selskabets bygningskonsulent J.H. besigtigede disse den 31/8 2006. J.H. anførte som følge heraf i besigtigelsesrapport af 1/9 2006:

"**1. Er bygningen/bygningsdelen omfattet af forsikringens dækningsområde?**
Nej, idet der er tale om afløbsinstallationer udenfor bygningen.
…
3. Beskriv skaden/skaderne - og årsagen til skaden/skaderne
Mod nord, er udvendige 30 cm brønd fra bryggers, samt nærliggende tagnedløbsrør, begge tilsluttet en 50 mm afløbsledning i jord, med afløb til nærmeste 1 m brønd. Korrekt dimensi-

on til denne type ledninger i jord, er 100 mm. Herudover er tagnedløbsrør helt uden sandfang.

Mod syd er tagnedløbsrør tilsluttet en regnvandsledning af beton, helt uden sandfang.
…
12. Er skaden/skaderne udtryk for almindelig slid og ælde og/eller mangelfuld vedligeholdelse? Hvis ja, tag da stilling til om aldersnedslidningen/den mangelfulde vedligeholdelse har medført følgeskader på andre bygningsdele, eller om der er nærliggende risiko herfor
Ejerskifteforsikringen er med kvalitetsmærke, det er derfor relevant at se på, om forholdet påvirker husets fundering, terrændæk eller medfører anden skade på ejendommen.
Nærværende forhold, har eksisteret i mere end 3 år, uden at der er sket skade på bygningens fundament, terrændæk eller murværk, det er derfor overvejende sandsynlig, at forholdet ikke påvirker huset i en eller anden skaderetning.
Selvfølgelig har alle huse bedst af, at der er korrekt afløbsforhold af tagvand og at det ledes væk fra huset. Dette har den meget mangelfulde installation også opfyldt indtil nu, men kan ikke mere og er nu stoppet til med blade og andet snavs. Hvis man blot lader stå til, vil der naturligvis på et eller andet tidspunkt, ske en fugtskade på murværk, men ikke andet. Der vil aldrig ske varige sætningsskader på ydervægge og fundament."

Selskabet anførte i skrivelse af 12/9 2006 til klageren:

"J.H. har konstateret, at der mod nord befinder der sig en udvendig 30 cm brønd fra bryggers og et nærtliggende tagnedløbsrør. Begge er de tilsluttet en 50 mm afløbsledning i jorden og med afløb til nærmeste 1 m brønd.

Forholdet er ikke dækket over ejerskifteforsikringen. Afgørelsen begrundes således:

I henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 12 omfatter forsikringen alle bygninger på grunden.

Dette bygningsbegreb er efterfølgende i pkt. 13 indsnævret, og af dette punkts sidste pind fremgår det, at andre forhold/genstande (der ikke er nævnt i resten af punktet), som ikke er omfattet af huseftersynet, f.eks. forhold uden for selve bygningen, såsom vandstik, omfangsdræn og stikledninger ikke er omfattet af bygningsbegrebet.

Vi kan således desværre ikke tilbyde jer forsikringsdækning for det anmeldte forhold."

Som følge heraf anførte klageren i e-mail af 19/9 2006 til selskabet:

"Da skaden ikke er beskrevet i jeres afslag, beskriver jeg den i det følgende kort for at bringe min argumentation nedenfor i en korrekt kontekst:

Skaden, som ikke er en skade i ordets rette betydning, men en konstruktionsfejl, er diameteren på kloakrøret samt det anvendte kloakrørsmateriale fra bryggers til 1-meter brønden. Diameteren er 50 mm - den korrekte dimension er 100 mm (iflg. jeres konsulent J.H.) og materialet er ikke godkendt til nedgravet kloak (iflg. autoriseret kloakmester).

Afslaget er givet med henvisning til betingelsernes pkt. 12, indsnævret af pkt. 13, sidste pind - i brevet citeret på følgende måde: '... andre forhold/genstande, som ikke er omfattet af huseftersynet, f.eks. indretninger uden for selve bygningen, såsom vandstik, omfangsdræn og

stikledninger …' I min udgave af forsikringsbetingelserne afsluttes pkt. 13, sidste pind med, citat: '... medmindre forholdet er dækket efter pkt. 15'.

Jeg er enig i, at pkt. 12 og pkt. 13 alene ikke berettiger til dækning af forholdet, men eftersom min forsikring er med 'KvalitetsMærke' (en udvidelse jf. pkt. 15) opfatter jeg det manglende citat som en væsentlig udeladelse og den direkte årsag til, at jeg har fået afslag på min anmodning om forsikringsdækning af det forkert konstruerede kloakrør.

Pkt. 15 udvider forsikringen (KvalitetsMærke) til at dække følgende for skaden relevante forhold. Bemærk at konstruktionsfejlen har udspring i bryggersafløbet (afløb fra vaskemaskine m.m.) og altså ikke 'bare' handler om et udvendigt kloakrør.

Pkt. 15 i hovedpunkter samt relevansen til det anmeldte forhold:

- *Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen*: Kloakrør med for lille diameter (<100 mm) samt det anvendte kloakrørsmateriale er en ulovlig bygningsindretning.

- *Manglende funktionsduelighed ved installationer i forsikrede bygninger*: Afløbet fra bryggerset vil være så godt som umuligt at rense når det stopper til.

Endvidere er forholdet ikke nævnt under pkt. 16, *Hvad dækker forsikringen ikke.*

Med baggrund i ovenstående udredning, imødeser jeg en genåbning af sagen med en fornyet behandling af min anmodning om forsikringsdækning."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 9/10 2006 til klageren:

"Vores konsulent J.H. er ikke bekendt med, at rør fra bryggers i huset og ud i udvendig Ø30 brønd er ulovligt.

Den konstaterede ulovlighed forekommer fra Ø30 brønden (der befinder sig udenfor huset) og ledningen herfra og til tagnedløbet.

Der forligger således ikke en ulovlig bygningsindretning eller en ulovlig installation *i bygningen*, idet ulovligheden befinder sig uden for.

Vi kan derfor ikke i medfør af forsikringsbetingelsernes punkt 15 pind 1 tilbyde jer forsikringsdækning i forbindelse med udbedringen af det i ulovlige forhold, eftersom det i henhold til denne bestemmelse er en betingelse af forholdet befinder sig inden for bygning.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 15 pind 3 fremgår det endvidere, at forsikringen er udvidet til at dække forhold ved grunden, der medfører skade på forsikrede bygninger, og at dækningen er betinget af, at forholdet nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt.

Nærværende forhold bestående i 50 mm afløbsledning i jorden samt tagnedløbsrør uden sandfang har på besigtigelsestidspunktet eksisteret i 3 år, og vores konsulent kunne ved besigtigelse ikke konstatere skade på bygningen.

På baggrund af ovenstående kan vi således ikke tilbyde jer forsikringsdækning i forbindelse med den konstaterede ulovlighed."

Klageren anførte i e-mail af 14/1 2007 til selskabet:

> "Med ref. til jeres brev den 9. oktober giver jeg hermed følgende kommentarer og beklager i øvrigt den sene reaktion.
>
> I angiver som årsag til afslaget, at, jf. betingelsernes pkt. 15,3 (værdi/brugbarhed), der ikke er konstateret skade på bygningerne. Til det vil jeg oplyse, at der naturligvis ikke er sket skade på bygninger da jeg jævnligt renser røret for at forhindre tilstopning (på den anden side af huset, hvor kloakken har normale dimensioner, er det ikke nødvendigt at rense. Nedløbsrøret er for længe siden frakoblet afløbet pga. det manglende sandfang og midlertidigt ført ud i en grøft da det for tynde kloakrør stoppede til ustandseligt.
>
> Ovenstående er efter min opfattelse den væsentlige årsag til, at der ikke er sket skade på bygninger og i øvrigt, at i og med 15,3 bl.a. handler om brugbarhed, er jeg berettiget til at få forholdet dækket."

Som følge heraf anførte selskabet i skrivelse af 27/2 2007 til klageren:

> "Den konkrete kloakdimension samt det manglende sandfang bevirker, at der skønsmæssigt 1 gang pr. måned af ca. 1 times varighed (ca.12 timer årligt) skal foretages oprensning af brønden foran bryggers, rørenes skal spules og tagrender skal renses. Det sidste er i øvrigt sædvanligt.
>
> Vi har forståelse for, at dette udgør en gene. Men det er imidlertid fortsat vores opfattelse, at denne gene ikke udgør et forhold, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt. Forholdet bevirker ikke, at bygningen ikke kan benyttes på sædvanlig vis.
>
> Vi må således meddele jer, at vi fastholder vores afgørelse."

Klageren har ved skrivelse af 9/4 2007 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal dække de anmeldte forhold.

Selskabet har ved skrivelse af 25/4 2007 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

> "Det fremgår af forsikringsbetingelserne pkt. 12, at forsikringen dækker bygninger. Endvidere fremgår det af pkt. 13, sidste pind, at forhold som ikke er omfattet af huseftersynet ikke er omfattet, som f.eks. indretninger uden for selve bygningen, herunder stikledninger.
>
> Da forsikringen er tegnet med kvalitetsmærke, er forsikringen udvidet til at dække ulovlige bygningsindretninger i de forsikrede bygninger, jf. pkt. 15, 2. pind. Der er endvidere dækning for manglende funktionsduelighed, jf. pkt. 15, 3. pind, men også her under forudsætning af, at den manglende funktionsduelighed beror på installationer i den forsikrede bygning. Endelig dækker forsikringen forhold ved grunden der medfører skade på forsikrede bygninger, jf. pkt. 15, 4. pind, hvor det også er anført, at dækningen er betinget af, at forholdet nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt sammenlignet med andre intakte bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Vi har for det første afvist dækning som en skade, idet der er tale om forhold uden for bygningen, jf. pkt. 12, og herunder at stikledning ikke er omfattet af huseftersynet. Det bemærkes i den forbindelse, at det alene er rørene i jorden der klages over og hvor de er dimensioneret for lidt til 50 mm i diameter og ikke de foreskrevne 100 mm. Endvidere er de 2 manglende sandfang på de to afløbsbrønde også forhold udenfor bygningen som tillige ikke dækkes. Sandfanget skal sidde i regnsvandsledningen i jorden, altså er det afløbsledningen i jorden som er mangelfuld.

Endvidere har vi afvist, at den udvidede ulovlighedsdækning kommer i anvendelse, idet der også her skal være tale om forhold i bygningen, jf. at der skal være tale om 'bygningsindretninger' 'i forsikrede bygninger', jf. pkt. 15, 1. pind.

Dækning for manglende funktionsduelighed forudsætter ligeledes, at installationen befinder sig inden i bygningen, og derfor har vi afvist dækning her tillige.
…
Vores konsulents bemærkning om, at forholdet har eksisteret i mere end 3 år, jf. forsikringstagers overtagelse af ejendommen 1. marts 2003, uden tegn på skade af fundering m.m. er vi enig i medfører, at der ikke er en konkret skade på bygningen eller nærliggende risiko for skade på bygningen.

Vi fastholder således vores afgørelse samt bemærkninger i vores breve til forsikringstager, hvortil vi i øvrigt skal henvise."

Som følge heraf anførte klageren i skrivelse af 7/5 2007 til nævnet:

"• Nykredit anfører i de sidste afsnit af deres svar, at forholdet har eksisteret i mere end 3 år uden at der er sket skade på bygninger m.v.

Til den påstand vil jeg understrege som angivet i e-mail til Nykredit den 14. januar 2007 (vedlagt tidligere), at forholdet ikke har eksisteret i 3 år, da nedløbsrøret kort tid efter min overtagelse af ejendommen blev frakoblet fordi vandophobningen omkring fundamentet meget tydeligt ikke var godt for huset. Dermed har jeg ikke 'ladet stå til' men efter bedste evne forsøgt at sikre vandafledningen væk fra husets fundament.

- Nykredits svar fokuserer i øvrigt mest på afløbsforhold vedr. tagvand, men glemmer, at den mangelfulde installation samtidigt er afløb fra bryggerset.

- Endvidere undlader Nykredit i deres svar at 'erkende' problemet som de gjorde i brev til mig den 27. februar 2007 hvor de anbefaler, at brønden samt det for spinkle rør bliver spulet én gang om måneden for at sikre tilstrækkelig vandafledning."

Nævnet har modtaget billeder af de anmeldte forhold til brug for sin behandling af sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**12 Hvad er omfattet af forsikringen**
Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det af tilstandsrapporten fremgår, at de ikke er undersøgt af den byggesagkyndige, eller medmindre andet fremgår af policen eller betingelserne.

13 Hvad er ikke omfattet af bygningen

…

- 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 pkt. 15.

…

15 Når der foreligger KvalitetsMærke

Er der for ejendommen udarbejdet KvalitetsMærke eller tilsvarende supplerende tillæg til tilstandsrapporten, er forsikringen udvidet til at dække følgende:

- ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen og ulovlige installationer i forsikrede bygninger på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

- manglende funktionsduelighed ved installationer i forsikrede bygninger. Dækningen er betinget af, at forholdet nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand.

- forhold ved grunden, der medfører skade på forsikrede bygninger. Dækningen er betinget af, at forholdet nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Forsikringen dækker udbedring af skaden på bygningen og forholdet ved grunden, dog maksimalt 250.000 kr. i aftaleperioden."

Nævnet udtaler:

Kloakledningen i jorden uden for bryggers samt det manglende sandfang på to afløbsbrønde må anses som installationer uden for bygningen, som dermed ikke er omfattet af huseftersynet og følgelig udtaget dækning i henhold til forsikringsbetingelserne.

Herefter, og da forholdene ikke findes at medføre en nærliggende risiko for skade på bygningen,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann