796/08

Den 20. maj 2008 blev i sag nr. 72.430:

xxxx xxxxxxxx xxxxxxxx
xxxx xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Købstædernes Forsikring
Grønningen 1
1270 København K

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med ulovlighedsdækning i Købstædernes Forsikring, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af et anmeldt forhold vedrørende ejendommen dykvandspumpe.

Selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at der ikke er tale om en dækningsberettigende skade.

En byggesagkyndig fra et firma tilknyttet selskabet besigtigede den 17/11 2005 skaden og har i rapport af 21/11 2005 anført:

"**BESKRIVELSE AF HUSET:**
Beboelse i en bygning som oprindeligt var et vandværk. I gården bag huset er der en tidligere vandtank, delvist nedgravet. Denne er der etableret dørhul i, samt nedgang ved en 'kælderskakt'. I bunden af kælderskakten ses en åben pumpebrønd med en fungerende dykpumpe.
…
BESKRIVELSE AF SKADE OG FORSIKRINGSDÆKNING:
Anmeldt skade:
Forsikringstager anmelder, at afløbet fra dykpumpen er tilsluttet en spildevandsbrønd, og ikke en regnvandsbrønd. Derudover er der blot monteret en slange mellem pumpen og brønden.
Ved besigtigelse kunne det konstateres, at hullet med pumpen jævnligt fyldes med vand fra det omkringliggende terræn, og følgende tømmes ved hjælp af pumpen.
Der ses ingen skade på ejendommen som følge af det faktum, at vandet pumpes til en spildevandsbrønd.

Vurdering:
Forsikringstager har med anmeldelsen indsendt et forslag til løsning af problemet. Dette løsningsforslag omfatter dræn om bygningen og fast pumpestation. Disse forhold vurderes, at udgøre forbedringer af forholdene, som ikke er omfattet af forsikringen. Den synlige pumpeinstallation udgør ikke nogen skade, da denne fungerer uden at udgøre en risiko for bygningen. Nærværende forsikring dækker kun for forhold på grunden når disse udgør en risiko for bygningens fundament og terrændæk. Bygningen har fungeret med de nuværende dræn og pumpe i mange år uden denne risiko.
Der kan som følge af ovenstående ikke opnås erstatning for det anmeldte.
Erstatning: Ikke dækket."

Klagerens advokat har ved skrivelse af 19/4 2006 gjort indsigelse mod selskabets skaderapport og afvisning og har anmodet selskabet om at revurdere sagen i henhold til den udvidede ulovlighedsdækning.

Den byggesagkyndige har herefter i skrivelse af 27/6 2006 anført:

"Bygningen er fra 1935 og der foreligger ikke oplysninger om at kloakledninger o.l. skulle være af nyere dato. Afløbet fra bunden af kælderskakten, hvor dykpumpen står er nu tilsluttet via en slange på terræn. Det pågældende forhold befinder sig udenfor bygningen.

Forsikringens udvidelse dækker for ulovlige bygningsindretninger m.v. (pkt A i udvidelsen) Disse befinder sig i bygningen, og forhold på grunden (pkt B i udvidelsen) er kun omfattet når disse udgør en risiko for bygningens fundering eller terrændæk.

Bygningen har fungeret længe på den nuværende måde, hvorfor der ikke vurderes at være risiko for skade på bygningen. Dernæst vil der i forbindelse med en 'ulovligheds-dækning' kun bliver erstattet når dette var ulovligt på opførelsestidspunktet. Idet huset er opført i 1935, hvor der ikke var lovgivning på dette område, vil der heller ikke vedr. ulovligheden kunne opnås dækning."

Da klageren fortsat ikke er enig i selskabets afgørelse, har han ved sin advokat ved skrivelse af 31/8 2007 indbragt sagen for nævnet med påstand om dækning af udgift til afhjælpning af skaden på 23.750 kr. Til støtte herfor er anført:

"Klager overtog 10. november 2001 ejendommen … Efter overtagelsen blev det konstateret, at sælgeren af huset i 2001 selv har installeret en dykvandspumpe for at aflede vand fra kælderen. Denne vandafledning er imidlertid udført ulovligt, idet der er foretaget tilslutning til en spildevandsbrønd i stedet for en regnvandsbrønd. Da kælderen er en del af huset fundament har det været nødvendigt at etablere dyt dræn, idet der i modsat fald er risiko for at der sker skade på fundamentet.

Da der er tale om et ulovligt forhold er skaden omfattet af den udvidede ejerskifteforsikring."

Selskabets repræsentant har i svarskrivelse af 11/10 2007 til nævnet anført, at det er selskabets opfattelse, at der ikke er tale om en skade i forsikringens forstand, idet skade ikke har kunnet konstateres, ligesom der ifølge selskabet ikke er risiko for indtrædelsen af en sådan som følge af den specielle konstruktion. Herudover anfører selskabet, at der ikke er tegnet ulovlighedsdækning.

Bilagt selskabets repræsentants svarskrivelse er skrivelse af 3/10 2007fra den byggesagkyndige, hvori anføres:

> "Der er tale om et hus opført i 1935, hvor der ikke var noget krav omkring udførelse af pumper etc. Fra nuværende ejers ejendomsmægler, har vi modtaget meddelelse om, at tidligere ejer i 1990'erne installerede omhandlende dykvandspumpe, for at aflede vand fra kælderen.
>
> Det er korrekt som anført af klager, at pumpen med slange er ledt til spildevandsbrønd, hvilket hvis installationen skulle etableres i dag - ville være ulovligt, idet lovkravene i dag er, at en sådan ledning skal ledes til regnvandsbrønd. Omkostningerne til at etablerer permanent dræn samt få ledt ledningen fra pumpen til korrekt brønd, anses ikke for at være en bygningsskade jf. definitionen i vilkårene.
>
> Uagtet det forhold gør vi opmærksom på, at ejerskifteforsikringens funktion er at dække skader på bygningen, hvilket ikke har kunnet konstateres, ligesom vi ikke har skønnet, at der er risiko for bygningsskade.
>
> Installationen har fungeret længe uden problemer på denne måde, idet pumpen oprindeligt er installeret for at aflede vand væk fra kælderen.
>
> Dette er baggrunden for at sagen er afvist på ejerskifteforsikringen, idet vi samtidig kan oplyse at forsikringen ikke er tegnet med 'ulovligheds dækning'.
>
> Vi må således fastholde vores standpunkt i sagen jf. vilkårenes punkt 3 2. Afsnit samt punkt 4."

Af forsikringspolicen dateret den 21/11 2001 fremgår bl.a.:

> "Særlig udvidelse: Forsikringen omfatter dækning for udbedring af mangler ved ulovlige bygningsindretninger og -installationer. De præcise vilkår for denne udvidelse findes i vedlagte forsikringsbetingelser."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

> "3. Hvad dækkes
> …
> Forsikringen omfatter ikke udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner, eller andre forhold, som ikke er omfattet af husesynet. Forhold udenfor bygningen, herunder forhold ved grunden er ikke omfattet af forsikringen.

4. Hvilke forhold er dækket
Forsikringen dækker udbedring af skader på den forsikrede ejendom. Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål i nævneværdigt omfang. Manglende bygningsdele kan også udgøre en skade.

Ved skade forstås endvidere tegn på en mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
Udvidelser til forsikringen
A. Særlig udvidelse til forsikringen: ULOVLIGE INSTALLATIONER OG BYGNINGSINDRETNINGER
(kun hvis specifikt tilvalgt og mod mérpræmie)
…
Denne tillægsforsikring dækker udgifter til udbedringer af mangler ved nævnte bygningskonstruktioner og installationer: Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter samt ulovlige installationer på opførelses-/-udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Det fremgår af forsikringspolicen, at forsikringen er tegnet med ulovlighedsdækning, hvilket nævnet herefter må lægge til grund.

På baggrund af sagens oplysninger må nævnet desuden lægge til grund, at dykvandspumpen er etableret i 2001 og placeret i en brønd uden for huset. Det må endvidere anses for ubestridt, at lovkravene på dette tidspunkt krævede, at ledningen fra pumpen ledes til en regnvandsbrød. Det bemærkes dog, at klageren ikke ansøgte om dispensation hos kommunen før udbedring i form af etablering af dræn.

Af § 2 i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. fremgår bl.a., at tilstandsrapporten skal omhandle bygningens fysiske tilstand. Anlæg uden for bygningen er således ikke omfattet. Det fremgår også af § 11, stk. 1, litra g, i bekendtgørelsen om huseftersynsordningen, at indretninger uden for selve bygningen, såsom vandstik, falder uden for bygningsgennemgangen.

Af forsikringsbetingelserne vedrørende ejerskifteforsikringen fremgår, at forsikringen ikke omfatter forhold uden for bygningen, der ikke er omfattet af huseftersynet, jf. de ovenfor citerede betingelser.

Nævnet finder, at en afledning af vandet til en regnvandsbrønd falder uden for ejerskifteforsikringens dækningsområde og derfor ikke kan kræves erstattet under forsikringen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand