798/08

Den 22. september 2008 blev i sag nr. 72.748:

xxxxx xxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

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 Dansk Boligforsikring A/S, påstår ved sin advokat selskabet tilpligtet at yde erstatning for diverse forhold ved den forsikrede ejendom.

Selskabet har opdelt de anmeldte skader i følgende forhold:

1. Tilstoppede toiletter og køkkenafløb
2. Rørbrud i betonrør
3. Afstand til vandboring
4. Regnvand udledes til septiktank
5. Påhugning af eksisterende kloakledning
6. Fritliggende beholderklosetbygninger skal anbringes mindst fem meter fra brønd

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning bl.a. under henvisning til, at forholdene ikke opfylder kravene i den tegnede forsikrings ulovlighedsdækning. Efter indbringelse af sagen for Ankenævnet for Forsikring har selskabet anerkendt påhugningen på den eksisterende kloakledning som en dækningsberettigende ulovlighed.

Det fremgår af tilstandsrapporten dateret 9/11 2005, at den forsikrede ejendom er opført i 1922. Ejerskifteforsikringen er tegnet med ikrafttrædelse 1/9 2006, og de omtvistede skader er anmeldt til selskabet den 24/4 2007.

Det fremgår af sagen, at klageren kort efter overtagelse af ejendommen konstaterede stoppede toiletter og afløb. Dette blev i første omgang anmeldt til husejerforsikring i Codan Forsikring A/S, der anbefalede, at der blev foretaget kloakinspektion.

Af tv-inspektionsrapporten fremgår det bl.a., at der blev konstateret korrosion ved overgangen til jernrør, rørbrud samt forskudte samlinger i betonrørene. Der blev desuden konstateret "påhugget stik" i observationsklasse 3 med håndskrevne bemærkninger om, at stikket ikke var dimensioneret til at blive sat på den eksisterende ledning.

Efter modtagelse af tv-inspektionsrapporten meddelte selskabet ved skrivelse af 27/4 2007, at det ikke kunne anerkende de anmeldte forhold som dækningsberettigende. Samtidig henviste selskabet klageren til at anmelde skader på rør og stikledninger til husejerforsikringen.

Ved skrivelse af 8/6 2007 til selskabet fastholdt klagerens advokat kravet om anerkendelse af de anmeldte forhold. Af skrivelsen fremgår bl.a.:

> "Som det fremgår af den fremsendte tv-inspektion af firmaet K. er kloakken 'faldet sammen'. Der er adskillige brud på rørene. Brugbarheden af min klients ejendom er således nævneværdigt nedsat, idet min klient ikke kan skylle vand ud i kloakken - det gælder både fra toilet og vask - ligesom der på ejendommen er en generende lugt som følge af bruddet på rørene.
> ...
> Da kloakken er placeret i jorden har min klient naturligvis ingen mulighed for inden købet af ejendommen at konstatere skaden. Der er ikke i hverken købsaftale, tinglyste servitutter, tilstandsrapport, ejendomsoplysningsskema eller i sælgers oplysning om ejendom noget forhold der peger i retning af, at kloakken skulle være faldet sammen. Skaden er således først blevet konstateret efter overtagelsesdagen, da toilettet stopper til.
>
> Min klient er samtidig blevet opmærksom på, at stik- og kloakledningerne ikke opfylder myndighedernes afstandskrav, idet nedsivningsanlægget er placeret ca. 3-4 meter fra vandboringen. Afstandskravet er 150-300 meter. Installationen er således ulovlig og derfor omfattet af den udvidede retshjælpsdækning [ejerskifteforsikring].
>
> Jeg opfordrer Dem til at lade en sagkyndig gennemgå rapporten fra K. samt besigtige ejendommen, hvorefter jeg venligst beder Dem revurdere sagen, idet det er min helt klare opfattelse, at skaden er omfattet af den udvidede ejerskifteforsikring."

Da selskabet ved skrivelse af 27/7 2007 fastholdt sin afgørelse, blev sagen indbragt for nævnet med påstand om anerkendelse af, at de anmeldte forhold er omfattet af ulovlighedsdækningen. Til støtte herfor anfører klagerens advokat i skrivelse af 23/10 2007 bl.a.:

> "Det fremgår af rapporten fra K., at regnvandet ledes ud i septiktanken. Endvidere fremgår det af rapportens side 4, at et afløb er sat på den eksisterende kloakledning ('påhugget stik klasse 3'), men at dette afløb ikke er dimensioneret korrekt. Begge disse forhold er efter min klients opfattelse ulovlige.
>
> Hertil kommer, at stik- og kloakledningerne ikke overholder myndighedernes afstandskrav, idet nedsivningsanlægget er placeret ca. 3-4 meter fra vandboringen. Afstandskravet er 150-300 meter. Denne installation er således også ulovlig.
>
> Min klient har indhentet kopi af bygningsreglementet for L. Kommune fra 1946, hvoraf det af § 69 fremgår, at 'Fritliggende beholderklosetbygninger skal anbringes i en afstand af mindst 5 meter fra drikkevandsbrønd...'. Det samme fremgår af Ingeniørforeningens forskrifter for afløb fra ejendomme fra 1918, hvor det i § 28 er anført, at 'Spildevandsledninger og nedløbsbrønde bør ikke anbringes i mindre afstand end 5 m fra drikkevandsbrønde'. Der er således ikke tale om nye regler på området, men en på opførelsestidspunktet ulovlig installation. ...
> ...
> Det bemærkes i den forbindelse, at bygningsforsikringen (Codan) har dækket de skader i kloakinspektionen, der er vurderet som klasse 3 og 4."

På baggrund af en henvendelse fra nævnet har klagerens advokat telefonisk præciseret, at de rørbrud, der karakteriseres som fareklasse 1 og 2 i tv-inspektionsrapporten, ikke er udbedret af husejerforsikringen, og derfor indgår som selvstændigt klagepunkt i ankenævnssagen. Da problemet med de tilstoppede toiletter og køkkenafløbet heller ikke er forsvundet i forbindelse med husejerforsikringsselskabets udbedring af de alvorlige rørskader, skal dette forhold også behandles af nævnet.

Det fremgår af sagen, at selskabet - i forbindelse med indbringelse af sagen for nævnet - den 5/12 2007 har foretaget besigtigelse af de anmeldte skader. Af skaderapporten fremgår bl.a.:

> "Tv-inspektionen viser et kloaksystem med nedsivningsanlæg som generelt er i meget dårlig stand. Tilstanden af afløbsforholdene afviger dog ikke nævneværdigt fra hvad der kan forventes af et afløbssystem af den alder.
>
> Tv-inspektionen har dog ikke fuldstændigt klarlagt hvordan afløbsforholdene på ejendommen er, da tv-inspektionsfirmaet ikke kunne få kameraet igennem alle ledningerne pga. rørbrud. ...

Det ses at der er ført tagvand (regnvand) igennem septiktanken. Dette er ikke lovligt og har ikke været lovligt så længe der er blevet lavet septiktanke. En septiktank fungerer kun efter hensigten såfremt der kun tilledes spildevand til den og ikke regnvand. Derudover er der fra køkkenet lavet en påhugning på septiktanken. Dette er heller ikke lovligt. En septiktank må kun have et tilløb. Med påhugningen er der to.

Pga. kloakledningernes dårlige forfatning er det tvivlsomt om der ledes vand til sivebrøndene. Sivebrøndene vurderes at være fra 1940'erne eller 1950'erne. Et Sivebrønde har en levetid på ca. 30 år og tilstanden af sivebrøndene har været dårlig i mange år. Grunden til at dette ikke har givet problemer er formentlig jordbundsforholdene i området som er meget gunstige for nedsivning. ...

Vandboringen er beliggende ca. 3 meter fra septiktanken. Dette forhold er ikke ulovligt. En velfungerende septiktank er tæt og spildevand fra septiktanken vil ikke påvirke vandkvaliteten. Alderen og tilstanden på kloakledninger og septiktank gør dog at det vurderes at der kan være udsivninger af spildevand. FT oplyser at vandkvaliteten er i overensstemmelse med loven. Nedsivningsanlægget er beliggende ca. 10 meter fra vandboringen. Dette er i overensstemmelse med lovgivningen på tidspunktet for udførsel af nedsivningsanlæg. Det er dog i strid med den nuværende 300 meter beskyttelseszone om en vandboring.

A. Kommunes byggesagsarkiv oplyste at bygningen hvor køkkenet ligger er et gammelt udhus som er ombygget til beboelse i 1951. Kloakanlæggene er sandsynligvis fra samme periode.

Derudover oplyste C.F. (ansat i teknisk forvaltning, A. Kommune) om at en ny spildevandsplan er under udarbejdelse og der vil være mulighed for at påvirke denne således at S.vej 35, muligvis kan blive kloakeret. Ud for ejendommen ligger en trykledning og det vil være muligt at der på ejendommen etableres en pumpestation således at spildevandet trykkes ind i ledningen. C.F. oplyste om at hvis der laves væsentlige ændringer eller reparationer i ejendommens afløbsforhold vil det ikke være muligt at få tilladelse til at bibeholde nedsivningsanlægget pga. overskridelsen af 300 meter kravet."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor anfører selskabet i skrivelse af 21/12 2007 bl.a.:

"**Ad 1) Tilstoppede toiletter og køkkenafløb**
Det oplyses at der fra toiletter og køkkenafløb kan være tilstoppede afløb. Et tilstoppet afløb er ikke at karakterisere som en ulovlig stik- og kloakledning, og er dermed ikke omfattet af den tegnede forsikring.

Forholdet skyldes angiveligt brud på rørene, som konstateret ved tv-inspektionen. Om rørbrud i sig selv er en skade i ejerskifteforsikringens forstand, forholder Dansk Boligforsikring A/S sig til ved punkt 2 nedenfor.

Slutteligt konstateres der lugtgener fra afløb. Gener ved lyd, lys eller lugt, er ikke i sig selv at betragte som en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Lugten skyldes formentlig tilstopningen som behandles nedenfor.

Ad 2) Rørbrud i betonrør
Ved tv-inspektion fremgår det, at der er adskillige rørbrud. Rørene vurderes at være fra ejendommens opførelse i 1922 og er udført i beton og ler. Tv-inspektionsfirmaet kunne ikke

få kameraet igennem alle ledninger pga. rørbrud og korrosion. Korrosion skyldes ifølge F. Consult alene nedbrud, og slid og ælde.

Rørbrud på ældre kloakrør udenfor bygningen, er ikke omfattet af den tegnede forsikrings dækningsområde. Ligeledes er der ikke tale om ulovlige kloakrør.

Der er herudover ved brev til Ankenævnet for Forsikring, anmeldt ulovlig dimensionering af rør. Rørene ses at være af størrelsen Ø100 som vurderes at være korrekt dimensioneret på opførelsestidspunktet.

Disse rør, der ses med rørbrud, er ligeledes ikke omfattet, da det er en betingelse for dækning under punkt 15.4, at der ikke kan opnås dækning, for en tegnet rørskadeforsikring.

Det er ved sagen oplyst at bygningsforsikringen har dækket de omfattede rørbrud, hvorfor forsikringsbetingelsernes punkt 15.4, allerede af den grund ikke ses at være opfyldt.

Ad 3) Afstand til vandboring
Ved brev den 11. juni 2007 fra klagers advokat fremgår det at afstandskravet er 150-300 meter fra nedsivningsanlæg til vandboring. I den pågældende sag oplyses det at nedsivningsanlægget er placeret 3-4 meter fra vandboringen. Ved rapport fra ingeniør F.S.H. som besigtigede ejendommen 5. december 2007, fremgår det at septiktanken er placeret ca. 3 meter fra vandboringen. Dette er dog ikke ulovligt. En septiktank er en tæt foranstaltning, hvorfor afstanden til en vandboring ikke har samme betydning, som afstanden mellem vandboring og et nedsivningsanlæg.

Nedsivningsanlægget er derimod placeret ca. 10 meter fra vandboringen - hvorfor dette ikke er en ulovlig installation på udførelsestidspunktet, på baggrund af rapport fra ingeniør F.S.H., samt ingeniørforeningens forskrifter for afløb fra ejendomme fra 1918 § 28. Ved anvendelsen af forsikringsbetingelsernes punkt 15.4 er udførelsestidspunktet grundlaget for bedømmelsen af, om hvorvidt forholdet, er at betragte som en ulovlig installation.

Afslutningsvis skal jeg som det væsentligste bemærke at et nedsivningsanlæg, og dennes placering i forhold til vandboring, ikke er at karakterisere som en stik- eller kloakledning, hvorfor forholdet allerede af den grund, ikke kan være omfattet af den tegnede forsikringsdækning.

Ad 4) Regnvand udledes til septiktank
...
Regnvandsafledning er ikke at betragte som en del af ejendommens kloakering, og herunder dennes stik- og kloakledninger, og eventuelle ulovligheder ved disse, eksempelvis i form af bagfald, ikke ført i frostfri dybde mv.

Regnvand er med andre ord ikke at betragte som spildevand, hvorfor dette kan afledes på en ejendom på mange måder, uden at forsikringsbetingelsernes punkt 15.4, kommer i betragtning.

Hvorledes regnvand kan afledes på faskine eller andet, er derfor ikke et forhold, som er omfattet af den tegnede forsikring. Som udgangspunkt er installationer udenfor bygningen ikke med i huseftersynsordningen, og det forhold at forsikringsomfanget er udvidet til ulovlige stik- og kloakledninger, finder Dansk Boligforsikring A/S ikke kan tages til udtryk for at regnvandsafledningen er omfattet af forsikringsbetingelsernes punkt 15.4, som alene omhandler ejendommens stik- og kloakeringsledninger.

Ad 5) Påhugning på eksisterende kloakledning
Det ses at der fra ejendommens køkken er lavet en påhugning på eksisterende betonrør, med spildevandsafledning. Dette er ikke lovligt, da en septiktank kun må have et tilløb. Der er tale om en kloakledning, og en ulovlighed omkring denne. Oplysningen om dette forhold, ses først fremlagt ved klage til Ankenævnet for Forsikring, hvorfor Dansk Boligforsikring A/S ikke ved tidligere lejlighed, har taget stilling til dette forhold.

Dansk Boligforsikring A/S imødekommer på dette punkt forsikringstager, da forholdet ses at være omfattet af den tegnede forsikring, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 15.4. Udbedring skal ske ved, at den ulovlige tilkobling til septiktanken fra køkkenet ved påhugning afproppes, og spildevandet ledes til tilgangen til septiktanken.

Ad 6) Fritliggende beholderklosetbygninger skal anbringes i en afstand af mindst 5 meter fra drikkevandsbrønd
Jeg har talt med F. Consult om dette punkt da rapporten ikke forholder sig her til. Grunden her til er at en beholderklosetbygning er at betragte som et udendørs das/toilet. På den pågældende ejendom har F. Consult ikke kunne konstatere tilstedeværelsen af et udendørs das/toilet på den pågældende ejendom.

Samtidig er udendørs das/toiletter ikke at betragte som ulovlige stik- og kloakledninger, hvorfor Dansk Boligforsikring A/S allerede af den grund, ikke vurderer at forholdet opfylder forsikringsbetingelserne punkt 15.4."

Heroverfor anfører klagerens advokat i skrivelse af 16/1 2008 bl.a.:

"**Ad punkt 3**
Det fremgår af ingeniørrapporten, at nedsivningsanlægget er beliggende ca. 10 meter fra vandboringen og at dette var 'i overensstemmelse med lovgivningen på tidspunktet for udførsel af nedsivningsanlæg'. Samtidig fastslår ingeniøren, at det er i strid med den nuværende 300 meters beskyttelseszone.

Ingeniøren beskriver samtidig, at kloakanlægget formentlig er fra perioden omkring 1951, hvor en del af ejendommen er ombygget.

Endelig beskriver ingeniøren, at kommunen har oplyst, at hvis der foretages væsentlige ændringer i ejendommens afløbsforhold, vil det ikke være muligt at bibeholde nedsivningsanlægget på grund af overskrivelsen af 300 meter kravet.

Det vil samtidig medføre, at hvis der siden 1951 har været foretaget ombygninger i ejendommen, vil anlægget på ombygningstidspunktet skulle leve op til dagældende afstandskrav.

Det fremgår af BBR-ejermeddelsen ... at ejendommen er væsentlig om- eller tilbygget i 1977.

Det er således min opfattelse, at vurderingen af lovligheden på opførelsestidspunktet i denne type sager skal vurderes ud fra kravene på ombygningstidspunktet, idet kommunen stiller krav om, at anlægget opfylder kravene på ombygningstidspunktet, uanset om anlægget er lovligt efter reglerne dengang anlægget blev etableret.

Når ejendommen er væsentlig om- eller tilbygget i 1977 medfører det således, at vurderingen af anlæggets lovlighed skal vurderes ud fra forholdene i 1977.

...
Jeg har rettet henvendelse til kommunens tekniske forvaltning, der desværre ikke har kunnet oplyse om de præcise afstandskrav tilbage i 1951 eller 1977.

Når forsikringsselskabet vælger at indsætte et kriterium om, at forsikringen kun dækker de på opførelsestidspunktet ulovlige installationer, må der samtidig pålægges forsikringsselskabet en særlig forpligtelse til at dokumentere, at installationen ikke var ulovlig på opførelsestidspunktet, når forsikringstageren har sandsynliggjort, at installationen var ulovlig på opførelsestidspunktet. Det må således anvendes en form for omvendt bevisbyrde i denne situation.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 15 at ejerskifteforsikringen er udvidet til at omfatte 'ulovlige installationer' og 'ulovlige stik- og kloakledninger i jorden uden for bygningen'. Det er klagerens opfattelse, at forsikringen således også dækker det ulovlige nedsivningsanlæg, idet anlægget skal betragtes som en helhed som 'kloakanlæg' og ikke kan opdeles i enkeltdele.

Ingeniøren beskriver da også i sin redegørelse det hele som et kloakanlæg.

Det skal særligt bemærkes, at forsikringsselskabet ikke i policen har taget forbehold for eller gjort særlig opmærksom på, at kloakanlægget ikke skulle være omfattet af ejerskifteforsikringen. Heller ikke selvom forsikringsselskabet har haft særlig anledning hertil, idet den forsikrede ejendom har mekanisk rensning med nedsivningsanlæg samt egen vandboring.

Klageren fastholder derfor, at kloakanlæggets ulovlige indretning er omfattet af den udvidede ejerskifteforsikring.

Ad punkt 4
Som konsekvens af, at klager har tegnet en udvidet ejerskifteforsikring, der dækker ulovlige installationer, er den ulovlige udledning af regnvand til septiktanken omfattet af forsikringen, idet der må lægges vægt på ulovligheden af udledningen og ikke hvilken type vand, der udledes.

Ad punkt 5
Giver ikke anledning til yderligere bemærkninger, idet forsikringsselskabet har anerkendt skaden.

Det skal dog bemærkes, at klager ikke kan acceptere en løsning, der ikke tager højde for resten af det ulovlige kloakanlæg. I den forbindelse bemærkes endvidere, at kommunen stiller krav om en lovliggørelse, hvis der ændres på afløbsforholdet. Som følge heraf vil skaden formentlig ikke kunne udbedres som anført af forsikringsselskabet ved at lede spildevandet til septiktanken, idet en ændring i kloakanlægget vil udløse et krav fra kommunens side om lovliggørelse.
...
Ad punkt 6
Henvisningen til kravene om afstand til fritliggende beholderklosetbygninger og henvisningen til ingeniørforeningens forskrifter er i klagen af 23/10-2007 medtaget for at illustrere, at kravene til afstande mellem vandboringer, spildevandsanlæg m.v. ikke er en ny opfindelse."

Hertil bemærker selskabet i skrivelse af 1/2 2008 bl.a.:

"Ad 3)
Kommunens eventuelle vurdering af, hvordan ejendommens kloakering bør udføres, ændrer ikke ved, at det ikke er dokumenteret at anlægget på opførelsestidspunktet stred mod dagældende krav. Dansk Boligforsikring A/S er samtidig uenig i at BBR-meddelelsens oplysning om at ejendommen er ændret i 1977, relaterer sig til det pågældende anlæg. Det er på ingen måder påvist at kloakeringen er udført eller ændret i 1977. Hvad der gjaldt af krav i 1977 er derfor ikke relevant i denne sag.

Ad 4)
Dansk Boligforsikring A/S har dækningsomfang for funktionsduelig for installationer i ejendommen og ikke uden for ejendommen jf. forsikringsbetingelsernes punkt 15. Funktionsduelighed for installationer er ikke at betragte som ulovlighedsdækningen for kloakledninger som er et selvstændigt punkt i forsikringsbetingelsernes udvidede dækning.

Netop den udvidede dækning for ulovlige stik- og kloakledninger er det dækningsområde som relaterer sig til de anmeldte forhold vedrørende ejendommens kloakering og regnvandsafledning.

Her til skal bemærkes at dækningen omfattet stik- og kloakledninger hvorfor regnvandsafledning, omfangsdræn og regnvandsbrønde, ikke er at betragte og kategorisere som en kloakledning, hvoraf spildevandsledning fra ejendommen stammer fra.

Ad 5)
Har du skrukke fliser i et ældre badeværelse, skal ejerskifteforsikringen ikke betale for etablering af vådrumssikring i forbindelse med at fliserne skiftes, ligesom Dansk Boligforsikring A/S ikke kan pålægges at ændre og modernisere hele kloakeringen, når en påhugning af en stikledning skal reguleres, så den ikke i sig selv er en ulovlig kloakledning.

Udbedringsløsningen som lovliggør den pågældende kloakledning, er derfor hvad Dansk Boligforsikring A/S, kan pålægges at yde erstatning til, og ikke til en modernisering af det nuværende ældre kloakanlæg som klager måtte ønske udført."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**2. Forsikringens dækningsomfang**
... 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 i forhold til 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
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.
...
15.4. 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:

Der er ikke forelagt nævnet oplysninger, der giver tilstrækkeligt grundlag for at antage, at forholdet strider mod offentligretlige forskrifter. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afslået dækning i medfør af den udvidede dækning i forsikringsbetingelsernes § 15.4.

Det er herefter spørgsmålet, om fejlene ved kloakanlægget kan anses for omfattet af udtrykket "bygningens fysiske forhold".

I et bilag til bekendtgørelse nr. 705 af 18. juli 2000 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. er der redegjort for, hvilke forhold der skal være omfattet for at opnå de retsvirkninger, der er nævnt i lovens § 2 om bl.a. sælgers fritagelse for ansvar for, at en bygnings fysiske tilstand er mangelfuld. Af bilaget fremgår, at forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen. Der er ikke anført noget om forhold uden for bygningen.

Efter lovens § 4 skal en tilstandsrapport være udfærdiget af en beskikket bygningssagkyndig for at have de ovennævnte retsvirkninger. I medfør af § 4, stk. 2 og 3, er udstedt bekendtgørelse nr. 1501 af 12/12 2007 om huseftersynsordningen. Af bekendtgørelsens § 11, nr. 7, fremgår, at indretninger uden for selve bygningen, såsom vandstik, falder uden for bygningsgennemgangen.

I flere landsretsafgørelser er sælgere af ejendomme blevet frifundet for ansvar for fejl og mangler ved en ejendoms kloaksystem med den begrundelse, at manglerne ved kloaksystemet måtte anses for at angå bygningens fysiske tilstand, jf. lovens § 2.

Nævnet finder på denne baggrund, at det er et principielt spørgsmål at få afklaret, om ejendommens kloaksystem er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde, jf. også herved 'Mangler ved fast ejendom', 5. udgave af H. P. Rosenmeyer, side 72-75 og side 138.

Henset hertil finder nævnet det rettest, at domstolene afgør spørgsmålet om forsikringsdækning i denne sag. Nævnet finder derfor at måtte afvise sagen med henvisning til § 4 i nævnets vedtægter.

Derfor

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Marianne Højgaard Pedersen