803/08

Den 16. marts 2009 blev i sag nr. 73.074:

xxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxx xxxx xx
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 tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en kommunalt påbudt lovliggørelse af spildevandsafløb fra et udhus.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at den anmeldte ulovlighed er konstateret uden for bygning og dermed undtaget forsikringens dækningsområde. Selskabet har endvidere i sin afvisning henvist til, at klageren har været bekendt med forholdet, da sælgeren har omtalt forholdet i Home SundhedsAttest, som ifølge købsaftalen var omfattet af handlens dokumenter.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom og carport/udhus er opført i 1971 og udhus/skur er opført i 1990. Klageren overtog ejendommen pr. 1/4 2004 i henhold til tilstandsrapport udarbejdet den 19/2 2004.

I skadeanmeldelse af 17/7 2007 har klageren bl.a. anført:

> "I forbindelse med tilbudsgivning om modernisering af varmeanlæg har H. VVS anbefalet mig at undersøge, om afløb fra en håndvask og en vaskemaskine i et udhus er godkendt af R. Kommune, idet tilslutningen umiddelbart set ikke opfylder det nuværende regelsæt.

Jeg har derfor bedt R. Kommune om en tilkendegivelse af at spildevandsafløbet er godkendt ved husets opførelse eller senere. Alternativt har jeg anmodet om dispensation for afløbets etablering.

Det fremgår af vedlagte korrespondance, at der ikke foreligger en godkendelse, og at Kommunen ikke vil give dispensation.

Af den officielle Tilstandsrapport og ejendomsmæglerens Sundhedsattest, der blev udarbejdet ved ejerskiftet i 2004 fremgår, at hverken sælger, ejendomsmægler eller bygningssagkyndig var bekendt med ulovlige forhold og specifikt, at der ikke er foretaget ændringer eller tilslutninger til afløbssystemet.

Det fremgår af ejerskifteforsikringen § 15, punkt 1 og 2, at forsikringen dækker følger af ulovlig bygningsindretning i almindelighed og specifikt vvs-installationer.

I mit tilfælde kan jeg ikke foretage modernisering af varmeanlæg eller opretholde afløb for vaskemaskine og håndvask i udhuset. R. Kommune har ved brev af 9. juli 2007 pålagt mig at lovliggøre afløbsforholdene i udhuset.

Da der skal etableres tilslutning til eksisterende afløbsbrønd, der ligger ca. 20 meter fra udhuset, vil en lovliggørelse efter forespørgsel hos en kloakmester koste mellem 15 og 20.000 kr."

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Sælger oplyser** Ja Nej ?

…

9. Vådrum (badeværelse, toilet, bryggers)

9.1 Er der problemer med afløb? ☐ ☒ ☐

Hvis ja, hvilke?

10. VVS-installationer

10.1 Fyldes der vand på varmeanlægget mere end én gang årligt? ☐ ☒ ☐

Hvis ja, hvor ofte?

10.2 Er dele af VVS-installationerne udført af personer uden autorisation? ☐ ☒ ☐

…"

Af home SundhedsAttest af 19/2 2004 fremgår:

"**7. Sælgers supplerende oplysninger om bygningernes lovlighed** Ja Nej ?

…

7.4 Er der indrettet vådrum (badeværelse, toilet, køkken, bryggers) uden myndighedernes tilladelse? ☐ ☒ ☐

…

Sælgers øvrige bemærkninger til pkt. 7, 8, 9 og 10:

Vask i værkstedet tilsluttet regnvandsafløbet

…

Bygningssagkyndiges bemærkninger til pkt. 7, 8, 9 og 10:

[ingen]

…

Sælgers bemærkninger til tilstandsrapporten:

[ingen] "

Selskabets skadekonsulent besigtigede forholdet den 11/9 2007 og har i rapport af samme dato bl.a. anført:

"**3. Beskriv skaden/skaderne - og årsagen til skaden/skaderne**
Eftermonteret: vask og vaskemaskine i tidligere garage er tilkoblet tagnedløb og dette er ikke lovligt. Arbejdet er sikkert udført af ikke autoriseret person.

4. Vurdér om bygningens værdi og/eller brugbarhed er nedsat nævneværdigt, som følge af skaden/skaderne, når man sammenligner kundens ejendom med en tilsvarende anden ejendom
Det er den ikke, men forholdet er ulovligt og kendt af kommunen, som har bedt om, at få forholdet udbedret.
…
6. Er det sandsynligt, at kunden havde kendskab til skaden/skaderne forud for overtagelsen af ejendommen? Begrund svaret
Ja, forholdet er nævnt i tilstandsrapporten af sælger
…
9. Er skaden/skaderne helt eller delvist nævnt i tilstandsrapporten? Hvis ja, tag da stilling til om du finder skaden/skaderne korrekt beskrevet? Begrund svaret
Ja, sælger har nævnt det i tilstandsrapporten

10. Burde den bygningssagkyndige have nævnt skaden/skaderne (bedre) i tilstandsrapporten? Begrund svaret?
Ja, det er nævnt af sælger

11. Er skaden/skaderne af kosmetisk/æstetisk karakter? Begrund svaret
Forholdet er ulovligt
…
16. Beskriv skadeomfang og udbedringsmetode. Estimer udbedringsomkostningerne ex. moms
Ændring af afløbet, således det tilsluttes spildevand 20.000 kr."

Selskabet har i skrivelse af 8/10 2007 til klageren afvist at dække forholdet med henvisning til, klageren var blevet gjort opmærksom på forholdet i home SundhedsAttest, idet det dér var anført: "Vask i værkstedet tilsluttet rengnvandsafløbet". Det var på baggrund heraf selskabets opfattelse, at klageren var gjort bekendt med forholdet inden ejendommens overtagelse.

Klageren undrede sig over selskabets vurdering og har i skrivelse af 10/10 2007 hertil anført:

"Jeg har købt en ejendom på baggrund af den lovpligtige synsrapport af 19. februar 2004 udarbejdet af OBH Ingeniørservice - jf. skødets punkt 4. Det fremgår korrekt af skødet, at jeg har fået tilbud om en ejerskifteforsikring fra Topsikring A/S.

Jeg har imidlertid ikke ønsket at anvende Topsikrings tilbud, og har ikke forholdt mig til Homes SundhedsAttest, der ikke har nogen officiel status, men alene er en del af et forsikringstilbud.

Jeg har tegnet forsikring hos Nykredit på baggrund af den lovpligtige tilstandsrapport, hvilket Nykredit fuldt ud har været bekendt med. Det fremgår endog, at Nykredits tilbud på Udvidet Ejerskifteforsikring af 9. marts 2004, at tilbudet alene er baseret på den officielle tilstandsrapport, og at eventuelle tillæg er uden betydning for forsikringens dækning.

Jeg har på baggrund af Nykredits afslag nærlæst Homes SundhedsAttest. Det er korrekt, at der under punkt 10 fremføres en passiv sætning om, at 'vask er tilsluttet regnvandsafløbet'. Det er min opfattelse, at dette på ingen måde er en tilstrækkelig baggrund for et afslag fordi:

1. Det fremgår ikke, om dette skulle være problematisk, og jeg har i hvert fald ikke kunnet indse, at bemærkningen skulle henvise til en ulovlighed. Jeg har derfor ikke fundet det nødvendigt at henvende mig til Kommunen for at få afklaret, om der foreligger tilladelse til denne tilslutning.

2. Det fremgår derimod meget præcist af punkt 7 om Sælgers Supplerende Oplysninger om bygningernes lovlighed, at der ikke 'er indrettet vådrum (badeværelse, toilet, køkken, bryggers) uden myndighedernes tilladelse'. Bryggers med vask, vaskemaskine og tørretumbler er imidlertid indrettet i udhuset. Jeg har først nu ved en henvendelse til Kommunen kunnet konstatere, at indretningen er gennemført uden myndighedernes tilladelse.

3. Jeg må gå ud fra, at sælger med bemærkningen 'vask er tilsluttet regnvandsafløbet' ikke har villet påpege, at han alligevel har haft kendskab til et ulovligt forhold.

4. Det fremgår endvidere midt på side 13 i Home SundhedsAttest, at den byggesagkyndige heller ikke har bemærkninger til forholdet.

5. Nederst i punkt 10 anføres, at 'Den byggesagkyndige iagttager forhold, der er åbenbart ulovlige .... '- Han har imidlertid ikke fundet anledning til at påpege, at det ikke er lovligt at slutte en vask til regnvandsafløbet. Det er lidt forbløffende, idet man må formode, at han har den fornødne baggrund for at vurdere tilslutningens lovlighed.

Det fremgår af ovenstående, at jeg ikke finder, at Nykredit på nogen måde har kunnet godtgøre, at jeg har haft kendskab til, at jeg har købt et hus med ulovlige afløbsforhold. Og jeg er specielt forbløffet over, at Nykredit henholder sig til et bilag til et forsikringstilbud fra Topsikring."

Selskabet fandt ved en revurdering ikke anledning til at ændre dets stillingtagen, og klageren har indbragt sagen for nævnet ved klage af 11/12 2007. I sin redegørelse til nævnet har han bl.a. anført:

"Selskabet påpeger, at der ikke er tale om en ulovlig rørføring inde i bygningen. Det er sandsynligvis korrekt under forudsætning af, at rørføringen ikke anvendes. Vasken kan imidlertid kun anvendes lovligt, såfremt spildevandet kan føres til en lovlig afløbsbrønd - altså til en spildevandsbrønd og ikke en tagvandsbrønd, der kan være beliggende inden for eller uden for bygningen

Sælgeren eller en tidligere ejer har imidlertid næppe udført installationen uden planer om at anvende den. Og jeg har i hvert fald ikke forventet, at vask og vaskemaskine ikke må anvendes. Der er derfor tale om en ulovlig installation inde i bygningerne. Dette kan også beskrives som en funktionsfejl.
…
Afvisningen sker ikke med henvisning til den lovpligtige tilstandsrapport, men til Homes Sundhedsrapport.

Det er korrekt, at dette dokument indgår i handelsdokumenterne, og at jeg i princippet er bekendt med indholdet. Det er også korrekt at der i Homes Sundhedsattest side 13 står:

'Sælgers øvrige bemærkninger til pkt. 7, 8, 9 og 10: Vask i værkstedet tilsluttet regnvandsafløbet.'

Jeg har imidlertid som lægmand ikke kunnet indse, at denne brede og upræcise formulering skulle påpege, at sælger - eller en tidligere ejer - har udført en ulovlig installation uden fornøden tilladelse fra Kommunen. Jeg har ikke været vidende om de lovmæssige krav til udførelse af afløb fra håndvask og vaskemaskine.

Det er heller ikke min opfattelse, at jeg burde have indset, at bemærkningen i Homes Sundhedsattest side 13 skulle opfattes som forstås som en påpegning af en ulovlig installation.

Sælger har derimod under punkt 7.4 i Homes Sundhedsattest konkret og præcist udtalt, at der ikke er indrettet vådrum i bygningen uden tilladelse og, at dette teknisk set er udført ulovligt. HVIS bemærkningen i Homes Sundhedsattest side 13 skal opfattes som Nykredit fremfører, har sælger direkte og bevidst fremført en ukorrekt påstand under punkt 7.4.

Den lovpligtige tilstandsrapport - og formentlig også Homes sundhedsattest - har til hensigt at give køber en dækkende og korrekt beskrivelse af bygningens tilstand og lovlighed. Sælger og dennes bygningskonsulent har ikke opfyldt sin oplysningspligt, eller er endnu værre fremkommet med en forkert oplysning om lovlighed med henblik på at vildlede køber.

Nykredit har ikke godtgjort, at jeg skulle være vidende om - og godkendt - en ulovlig installation og dermed indset, at forholdet ikke er forsikringsdækket."

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 11/1 2008 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"**Vores kommentarer**
Efter vores gennemgang af sagen skal vi fastholde, at det anmeldte forhold ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

Vi skal fastholde, at den anmeldte ulovlighed i form af afløbsforholdenes tilslutning til regnvandssystem er konstateret uden for bygning. Forholdet er dermed undtaget forsikringens dækningsområde.

Det har ingen betydning for dækningsvurderingen, at afløbsforholdene er tilsluttet vask mm. inde i udhuset. Der er intet ulovligt ved disse installationer.

> Da der er tale om en ulovlighed udenfor bygning og man således helt er uden for forsikringens dækningsområde, er det ejerskifteforsikringen uvedkommende, såfremt lovliggørelsen måtte nødvendiggøre mindre udbedringsarbejder inde i bygningen.
>
> Det har heller ingen betydning at diskutere funktionsduelighed, da det ulovlige forhold er uden for forsikringens dækningsområde. Rørføringen inde i bygningen, herunder brug af vask mv. er ikke i sig selv et ulovligt forhold.
>
> Endvidere skal vi fastholde, at forsikringstagerne har været bekendt med forholdet, idet sælger har omtalt forholdet i Home SundhedsAttest, som ifølge købsaftalen har været en del af handlens dokumenter.
>
> Forsikringsbetingelsernes pkt. 17, stk. 4 skal fortolkes således, at det er forsikringens generelle kendskab, der er afgørende for, om bestemmelsen kan påberåbes. Det har således ingen betydning, at forsikringstageren har fået kendskab til forholdet ved en sundhedsattest, som har været del af et tidligere forsikringstilbud fra et andet forsikringsselskab.
>
> Forsikringsbetingelsernes pkt. 17, stk. 4 skal efter vores opfattelse endvidere fortolkes således, at det er forsikringstagers faktiske kendskab, der har betydning. Forsikringstagerne har gennem Home SundhedsAttest vidst, at vasken var tilsluttet regnvandsafløbet. At forsikringstagerne eventuelt ikke har forstået betydningen heraf, ændrer ikke herpå.
>
> Men vi bemærker, at sælgers bemærkning i Home SundhedsAttest står anført under afsnittet om 'lovlighed', hvilket burde have givet forsikringstagerne anledning til at undersøge forholdet nærmere uanset at den bygningssagkyndige ikke har gjort bemærkninger herom og at bemærkningen i sig selv ikke antyder nogen form for ulovlighed."

Efter sagens indbringelse for nævnet er parterne fortsat fremkommet med argumenter for deres forskellige opfattelser af, hvorvidt der er tale om et forhold uden for eller inden for bygningen. Selskabet har på sin side henvist til AK 58.388, der vedrørte en manglende regnvandsafledning i jorden, hvilket blev bedømt som et forhold uden for bygningen af nævnet. Klageren har hertil afslutningsvis i skrivelse af 2/2 2008 anført, at denne kendelse ikke kan sammenlignes med dette tilfælde, idet denne sag vedrører indretning af vådrum uden myndighedernes tilladelse og ulovlig udførelse, idet der slet ikke er nedlagt spildevandsledning. Spildevand kan derfor overhovedet ikke afledes lovligt inde eller ude, hvorfor den indrettede installation ikke kan anvendes lovligt.

Efter at sagen på nævnets foranledning på ny har været overvejet i selskabet, har dette i skrivelse af 14/11 2008 på ny fastholdt dets afgørelse. Det hedder i skrivelsen bl.a.

> "På baggrund af nævnets brev af 21. oktober 2008 har vi gennemgået sagen på ny og skal meddele, at vi ikke på baggrund af henstillingen kan opfylde klagen.
>
> Vi skal særligt henlede opmærksomheden på den del af vores afvisningsgrundlag, der vedrører forsikringstagernes kendskab til forholdet på overtagelsestidspunktet.

Vi har i vores brev af 11. januar 2008 nærmere beskrevet, hvorledes vi fortolker undtagelsesbestemmelsen nævnt i ejerskifteforsikringens forsikringsbetingelser pkt. 17.4.

Forsikringstagerne har objektivt fået kendskab til det pågældende forhold vedrørende vaskens tilslutning ved oplysningen på Sundhedsattestens side 13, hvor der under henvisning til de foregående afsnit om lovlighed er anført en bemærkning om, at vask i værkstedet er tilsluttet regnvandsafløbet.

De øvrige oplysninger i tilstandsrapporten og Sundhedsattesten om, at der ikke er udført vvs-installationer uden autorisation og at der ikke er indrettet vådrum uden myndighedernes tilladelse, ophæver ikke forsikringstagernes kendskab til de faktuelle forhold.

Forsikringstagerne er ved bemærkningen på Sundhedsattestens side 13 isoleret set blevet gjort bekendt med forholdene ved vaskens tilslutning, og forholdet er dermed omfattet af pkt. 17.4 i forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikring.

Af pkt. 17.4 i forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikring fremgår:
17 Hvad dækker forsikringen ikke
Forsikringen dækker ikke:
4. *forhold som det godtgøres, at forsikringstageren havde kendskab til, inden forsikringsaftalen blev accepteret.*

Det er således uden betydning, om
1. Forholdet er lovligt
2. Forholdet er indenfor/udenfor bygning"

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**13. Hvad er ikke omfattet af bygningen**
- hårde hvidevarer, medmindre disse er en del af bygningen
- udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer
- markiser
- baldakiner
- antenner
- 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, stk. 5.

…
15. Hvad dækker forsikringen udover lovens krav
Forsikringen er udvidet til at dække følgende:
1. ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige forskrifter som f.eks. bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet, og dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

2. ulovlige el- og vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger, hvis ulovligheden var til stede da installationen blev udført/opført.

…
17. Hvad dækker forsikringen ikke
Forsikringen dækker ikke:
1. forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende el-

ler klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…

4. forhold som det godtgøres, at forsikringstageren havde kendskab til, inden forsikringsaftalen blev accepteret."

Nævnet udtaler:

Det fremgår af Home SundhedsAttesten, at vasken i værkstedet er tilsluttet regnvandsafløbet. På denne baggrund finder nævnet det godtgjort, at klageren havde kendskab til forholdet, inden forsikringsaftalen blev accepteret. Da forsikringen i henhold til såvel basisdækningen som den udvidede dækning ikke dækker sådanne forhold, kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for det anmeldte forhold.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann