810/08

Den 30. december 2008 blev i sag nr. 73.924:

xxxxxx xxxxxx
xxxxxxxx xxxx 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 medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for to anmeldte forhold vedrørende henholdsvis ringe vandtryk i ejendommen og lugtgener fra toilet.

Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabet givet tilsagn om at dække forholdet vedrørende lugtgener fra toilet. Herefter ses klagen alene at vedrøre vandtrykket i ejendommen. Sidstnævnte forhold har selskabet afvist med henvisning til, at det hverken er omfattet af basisdækningen eller af forsikringens udvidede dækningsområde.

Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 16/2 2007, hvoraf det bl.a. fremgår, at ejendommen er opført i 1934.

Det omtvistede forhold, der ikke er anmærket i tilstandsrapporten, blev anmeldt til selskabet den 25/3 2008.

Af selskabets skrivelse af 31/3 2008 til klageren fremgår bl.a.:

"**Ad Ringe vandtryk**
De har anført i skadeanmeldelsen, at vandtrykket i ejendommen er meget lavt og blev kon-

stateret når der blev anvendt flere ting som krævede vandtilførsel. De har endvidere supplerende anført, at forsyningsrøret mellem ejendommen og vejen (den offentlige del) næsten helt er lukket.

De har indsendt billedmateriale, hvor det fremgår at der er kraftig rustdannelse i det stykke af vandledningen som er blevet skåret af.

AFGØRLSE
Dansk Boligforsikring A/S kan ikke anerkende det anmeldte forhold som en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det er Dansk Boligforsikring A/S opfattelse, at forholdet omkring manglende vandtryk som følge af ophobning i vandledningen ikke falder ind under ejerskifteforsikringens dækningsomfang, idet der ikke er tale om en selvstændig bygning eller som en del af den forsikrede bygning på ejendommen. Til trods for at installationen ses, at være placeret i nærheden af de forsikrede bygninger kan denne ikke betegnes som en integreret del af bygningen, idet vandledningen er gravet ned i jorden ude på grunden.

Der henvises til forsikringsbetingelsernes pkt. 2
...
Det er en betingelse, for at opnå erstatning under ejerskifteforsikringen, at den beskikket bygningssagkyndig har haft lejlighed for at foretage en visuel besigtigelse i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten. Det fremgår på side 6 af Håndbog for beskikket bygningssagkyndige, at huseftersynet ikke omfatter '*indretninger/installationer uden for selve bygningen*'. Det fremgår endvidere, af § 2 i Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv., at tilstandsrapporten omhandler bygningens fysiske tilstand. Det er selskabets opfattelse, at man kan derved modsætningsvis udlede, at indretninger/installationer udenfor selve bygningerne ikke er omfattet af tilstandsrapporten - og dermed ej omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsomfang.

Ankenævnet for Forsikring har i kendelsen AK.53.891 taget stilling til dette. Kendelsen vedlægges i kopi til Deres orientering. Nævnets kendelse omkring vandstik fremgår af side 6.

Det er almindeligt forekommende, at der i ældre vandstik og ledninger kan ske forskydninger/brud eller at indersiden af rørene bliver belagt med rust eller kalk. Sådanne forhold er efter selskabets opfattelse typiske årsager til at vandledningerne tilstopper. Disse forhold betragtes i ejerskifteforsikringens forstand som sædvanligt slid og ælde, og dermed ikke omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsomfang. Der henvises i denne forbindelse til forsikringsbetingelsernes pkt. 4.6. ...
...
Samt forsikringsbetingelsernes pkt. 4.8
...
Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at forsikringsbetingelsernes pkt. 16.8 ikke finder anvendelse i denne situation, idet der specifikt skal være tale om ulovlige stik- og kloakledninger på grunden, hvorfor vandledninger klart falder udenfor dækningsområdet.

Det er endvidere vores opfattelse, at årsagen til det manglende vandtryk ikke skyldes en ulovlighed, men der alene er tale om en ophobning af rust/kalk i vandledningen som er et naturligt forekommende fænomen i ældre rør.

Der henvises til forsikringsbetingelsernes pkt. 16.8 ...
...

Dansk Boligforsikring A/S kan på den baggrund ikke imødekomme Deres anmodning om erstatning."

Klageren var utilfreds med afgørelsen, hvorfor han ved sin advokat indbragte sagen for nævnet.

I klagerens advokats klageskrivelse af 13/5 2008 hedder det bl.a.:

"Det er af Dansk Boligforsikring gjort gældende, at ringe vandtryk i ejendommen ikke er en skade, allerede fordi vandstikket er beliggende uden for bygningen, og alene ulovlige stikledninger er dækket, og sekundært fordi der er tale om sædvanlig ælde.

Over for dette skal gøres gældende, at min klient har tegnet en udvidet forsikring, der sikrer mod manglede funktionsduelighed af vvs-installationer, forsikringsbetingelsernes pkt. 16.3. En naturlig forståelse heraf må være, at der rent faktisk også kommer vand ud af vvs-installationer i nogenlunde sædvanlig grad.

Videre fremgår det af pkt. 16.8, at lovliggørelse af stikledning (også) er omfattet, en naturlig forståelse heraf må være, at også andre forsikringsbegivenheder - end ulovlighed - må være omfattet, idet disse ikke positivt er undtaget.

Der skal i denne forbindelse henvises til det oprindelige forsikringstilbud af den 21/2 2007, hvoraf det af side 2 fremgår, at den udvidede dækning, 'Dækker som Basis samt ulovlige bygningsindretninger, installationer, funktionsduelighed, miljøforhold, kloak m.v.'

Uanset ovennævnte skal det tillige gøres gældende, at stikledning er en del af bygningen og derfor under alle omstændigheder kan kræves erstattet. Der henvises til formålet med loven, der har været at sikre såvel køber som sælger mod efterfølgende overraskelser, og til den naturlige forståelse af begrebet bygning. Der henvises til Rosenmeier s 177.

For så vidt angår slid og ælde, skal det gøres gældende, at der ikke er tale om sædvanlig ælde, idet det ikke er sædvanligt i bygninger af tilsvarende alder og vedligeholdelsesstandard, at have stikledning der er så tilstoppet at den hindrer vandtryk i ejendommen."

Selskabet har ved skrivelse af 22/5 2008 meddelt nævnet, at det ønsker at genbehandle sagen. I forlængelse heraf har selskabet ladet ejendommen besigtige af P.H. fra S. Smedie & V. VVS A/S, der herefter har udfærdiget besigtigelsesrapport af 28/5 2008. Af denne rapport fremgår bl.a.:

"**Manglende vandtryk**
Der ligger ca. 16 m støbejern i jorden mellem stophane v/vej og vandindføring i hus. Den eksisterende vandledning er mere end 30 år gammel og er næsten tilstoppet med okker.

Det er 'helt normalt' for støbejernsrør lagt i jord med samme alder!
Indvendig lysning normalt i ledning ø45 mm, nu er der ca. 8 mm!!

Skulle vandledning skiftes fra stophane og ind i hus vil omkostninger hertil være et sted mellem 15.000,- og 18.800,- ekskl. moms."

Den 13/6 2008 har nævnet modtaget kopi af en af selskabet til klagerens advokat fremsendt skrivelse af 10/6 2008, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

> "Besigtigelseskonsulenten oplyser, at der ligger ca. 16 meter støbejern i jorden mellem stophanen ved vejen og vandindføringen i huset. Dette kan konstateres, idet vandværket, i forbindelse med udskiftning af en stophane, har skåret ca. 1 meter rør af.
>
> Ved besigtigelse af den afskårne rørstump kan det konstateres, at røret er næsten 30 år gammelt og med en kraftig indvendig belægning af okker.
>
> P.H. oplyser, at dette er helt sædvanligt forekommende på ældre støbejernsrør. Graden af belægninger afhænger naturligvis af mineralindholdet i vandet og hvor tæt røret er på vandværket, men dette rør har en 'gennemsnitlig' mængde belægninger. P.H. oplyser supplerende, at forholdet kan være blevet forværret i forbindelse med vandværkets udskiftning af stophanen. Ved en sådan udskiftning lukkes der for vandet og det medfører, at de aflejrede mineraler løsner sig. Når vandet så tilsluttes igen, vil de løsrevne mineraler ramme de øvrige aflejringer og slå yderligere mineraler løse.
>
> Der kunne ikke konstateres ulovligheder på vandledningen.
>
> Deres klient har tegnet en ejerskifteforsikring med udvidet dækning. Det betyder blandt andet, at manglende funktionsduelighed ved vvs-installationer, der er til stede på overtagelsestidspunktet, er omfattet af forsikringsdækningen.
>
> 'Manglende funktionsduelighed' skal forstås helt bogstaveligt. Der er manglende funktionsduelighed i de situationer, hvor der f.eks. ikke kommer koldt vand ud af vandhanen. Deres klient oplyser, at der ved overtagelsen var problemer med vandtrykket, når der skulle bruges vand flere steder samtidigt. Ved overtagelsen var der således vand i alle hanerne.
>
> Deres klients ejendom er fra 1934. Det er almindeligt forekommende i ældre ejendomme, at vandtrykket kan være lavt - især når der tappes flere steder samtidigt. Det skyldes til dels vandrørenes alder og dels, at man ikke tidligere havde samme vandforbrug som i dag.
>
> Et lavt vandtryk er ikke at sidestille med manglende funktionsduelighed af vandrørene og jeg skal derfor beklage at måtte fastholde, at forholdet ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen.
>
> Jeg henviser i den forbindelse til forsikringsbetingelsernes punkt 16.3
> ...
> Der kunne ikke konstateres ulovligheder på vandledningen og jeg læser Deres skrivelse til Ankenævnet således, at Deres klient heller ikke har konstateret dette.
>
> Jeg kan dog ikke tilslutte mig Deres tolkning af forsikringsbetingelsernes punkt 2.2 og 16.8
> ...
> Ejerskifteforsikringen dækker som udgangspunkt ikke indretninger uden for selve bygningen såsom vandstik. Dette fremgår klart af forsikringsbetingelsernes punkt 2.2.
>
> Deres klient har dog tegnet en udvidet dækning, hvilket medfører, at dækningsomfanget udvides i et klart afgrænset område. For så vidt angår stikledninger, er dækningsomfanget begrænset til ulovlige stikledninger.

Jeg skal derfor beklage, at det fortsat ikke er vores opfattelse, at vandstikledningen er omfattet af ejerskifteforsikringen. Der er ikke tale om manglende funktionsduelighed af vandet i ejendommen og der ikke konstateret ulovlighed på vandledningen."

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. ...

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, for eksempel indretninger uden for selve bygningen, såsom vandstik, omfangsdræn, faskiner og kloakanlæg.

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.
...
4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:
...
4.6
- Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, og bagatelagtige forhold, der umiddelbart er synlige for en usagkyndig køber, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for en skade på bygningen.

...
4.8
- Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid.

...
16. Udvidet dækning
Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:
...
16.3
Manglende funktionsduelighed ved el- og vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger, såfremt funktionsudueligheden var til stede på overtagelsestidspunktet.

...
16.8
Forsikringen dækker lovliggørelse af ulovlige stik- og kloakledninger i jorden uden for bygningen. Stik- og kloakledninger er ulovlige, hvis de ikke opfylder lovkravene på udførelses-/opførelsestidspunktet."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke godtgjort, at det anmeldte forhold udgør en dækningsberettigende skade i basisforsikringens forstand. Nævnet finder det heller ikke godtgjort, at forholdet er omfattet af forsikringens udvidede dækningsområde. På det foreliggende grundlag kan nævnet derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand