829/09

Den 19. oktober 2009 blev i sag nr. 75.521:

xxxxx xxxxxxxxxx
xxxxx xxxxxxxx xxx xx
xxxx xxxxx

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 basis dækning i Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldt ulovligt brønddæksel i gang.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til at forholdet ikke i ejerskifteforsikringens forstand udgør en skade eller nærliggende risiko for skade samt at forsikringen er tegnet uden dækning for ulovlige installationer eller bygningsindretninger.

Den forsikrede ejendom er opført i 1962 med carport opført i 1971. Klageren erhvervede ejendommen pr. 1/2 2004 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 14/1 2004. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

> "Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:
> *Boligen er opført i enkle, tidstypiske konstruktioner og vedligeholdelsesstanden er middel. Der må regnes med en del istandsættelse før normal vedligeholdelse kan påregnes. Husets Indretning er stadig den oprindelige, men der er foretaget konstruktive ændringer af bygningen."*

Klageren anmeldte den 29/5 2008 til selskabet, at klagerens håndværker havde konstateret en ulovlig brønd i klagerens entre.

Ved skrivelse af 3/6 2008 afviste selskabet det anmeldte forhold. I skrivelsen fra selskabet til klageren fremgik bl.a.:

> "**AFGØRELSE**
> Jeg må desværre meddele Dem, at Dansk Boligforsikring A/S ikke kan anerkende det anmeldte forhold som en skade i relation til ejerskifteforsikringen.
>
> Henset til, at der alene er tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning, skal der alene tages stilling til om det anmeldte forhold, indledningsvis er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde, jfr. forsikringsbetingelsernes pkt. 2 og lever op til skadebegrebet i forsikringsbetingelsernes pkt. 3.
>
> Det er selskabets opfattelse, at det anmeldte forhold omkring forekomsten af en (ulovlig) brønd ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsomfang, idet ejerskifteforsikringens dækningsomfang er begrænset til at omfatte bygninger og ikke installationer. Der henvises i den forbindelse til forsikringsbetingelsernes pkt. 2,
> …
> I relation til hvorvidt der er tale om en skade, er det selskabets opfattelse, at den blotte forekomst af en brønd ikke lever op til skadebegrebet som er defineret i forsikringsbetingelsernes pkt. 3, som er gengivet nedenfor, idet der ikke er tale om et brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser eller ødelæggelse af bygningen.
>
> Det er i den forbindelse, selskabets opfattelse at der ikke er tale om et forhold der nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte ejendomme af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.
>
> Det er selskabets opfattelse at der ikke er sandsynliggjort en skade eller nærliggende risiko for skade i forbindelse med brønden. Det er et almindeligt forsikringsretligt princip, at det påhviler en forsikringstager at sandsynliggøre at der foreligger en begivenhed der falder ind under ejerskifteforsikringens dækningsområde.
>
> På baggrund af ovenstående kan Dansk Boligforsikring A/S ikke imødekomme Deres anmodning om erstatning."

Klageren var utilfreds med selskabets afgørelse, hvilket han meddelte selskabet ved skrivelse af 29/1 2009, hvor klageren også indbragte sagen for ankenævnet. Klageren har i skrivelsen til nævnet bl.a. gjort gældende:

> "Den 29. maj har vi endvidere opdaget en ulovlig brønd inde i vores entre. Det har vi meddelt ejerskifteforsikringen, som nægter at dække sagen, da de oplyser os om at de ikke dækker ulovlige installationer.
> En advokat har dog oplyst os om, at forsikringen burde dække udbedringen af den ulovlige installation, da vi har lugtgener som følge af brønden. Vi har tidligere kontaktet VVS folk omkring lugtgenerne, som har fortalt os at det måtte være vores vandlås i badeværelset som tørrede ud. Vi har dog efter opdagelsen af brønden erfaret, at når den tørrer ud begynder det at lugte. Efter at vi har fjernet den løse isolering, har vi også fået varmeproblemer i entreen.
> Disse forhold må siges at forringe værdien af bygningen og skal udbedres.
> …

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)
…
At selskabet sørger for at brønden lukkes og at vandet fra bryggerset ledes ud til den eksisterende kloak udenfor huset. Hermed vil gulv i bryggers og entre være nød til at blive skiftet og det regner vi med at selskabet ligeledes bør dække, da de eksisterende fliser ikke længere er at købe."

Selskabet meddelte nævnet ved skrivelse af 23/2 2009, at selskabet ønskede at besigtige det anmeldte forhold, idet sagen var blevet indbragt for nævnet samtidig med, at klageren havde påklaget selskabets afgørelse.

Selskabet har ved skrivelse af 10/3 2009 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor bl.a. anført:

"Vi har nu besigtiget forholdet ved autoriseret VVS installatør P.H., S. Smedie & V. VVS A/S. Jeg vedlægger kopi af besigtigelsesrapporten til tilhørende stregtegning (bilag …).

Klagers ejendom er fra 1962, men der er ifølge tilstandsrapporten opført en carport i 1971. Når man kigger på billederne vedlagt bilag … samt den plantegning der er i købsaftalen (bilag …) befinder entreen sig i en sidebygning til hovedhuset, forenden af carporten. Man kunne gætte på, at den nuværende entreen først er indrettet ved carportens opførelse, eller senere, at der tidligere har været et skur. Dansk Boligforsikring A/S har dog ikke undersøgt dette nærmere, f.eks. ved henvendelse til kommunen, da det ikke er relevant for afgørelsen af sagen.

Dette kunne imidlertid forklare, at brønden tidligere har ligget udenfor huset, og først ved opførelse af carporten eller ved inddragelse af skuret til beboelse (entre) er brønden kommet til at ligge indenfor.

Vores besigtigelseskonsulent oplyser, at det er ulovligt, også ved ejendommens opførelse, at have en spildevandskloak som denne inde i huset. Som det fremgår af besigtigelsesrapporten gætter konsulenten på, at en tidligere ejer har 'glemt' at føre spildevandsbrønden udenfor i forbindelse med en ombygning, f.eks. hvor entreen indrettes i tilbygningen.

Vores kunder har imidlertid alene tegnet basisdækning, og der er herunder ikke dækning for ulovlige installationer eller bygningsindretninger, medmindre disse på overtagelsestidspunktet har medført skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede vil opstå som følge heraf (forsikringsbetingelsernes pkt. 4, 2. pind).

Vores kunder har anført, at spildevandsbrønden har givet lugtgener. Vores besigtigelseskonsulent oplyser, at dette alene sker, når brønden tørrer ud, hvilket stemmer godt overens med, at lugtgenerne oplevedes efter en ferie, hvor vaskemaskinen ikke havde været brugt, og der derfor ikke kommer vand i afløbet.

Det er vores opfattelse, at spildevandsbrønden ikke afgiver lugtgener i et omfang, der kan siges at nedsætte ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt. Vores kunder har da også først anmeldt forholdet næsten 4 ½ år efter overtagelsen, da man fysisk stødte på brønddækslet i gangen, hvilket viser, at lugtgenerne ikke har været ret generende eller ved-

varende. Der er derfor ikke tale om en dækningsberettigende skade under den tegnede basisforsikring.

Dansk Boligforsikring A/S vil dog - kulancemæssigt - nedskrive vores kunders selvrisiko med et skønsmæssigt beløb på kr. 1500,- til montering af et dæksel over brønden, som er tæt. Dermed undgås enhver form for lugtgene fra brønden.

Som det fremgår af besigtigelsesrapporten har konsulenten anbefalet vores kunder en egentlig lovliggørelse ved sløjfning og udledning af spildevandet til en ny gennemløbsbrønd i carporten, men omkostningerne hertil kan ikke kræves dækket under den tegnede basisforsikring."

Nævnet har fået forelagt de i sagen modtagne fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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. Hvidevarer omfattes af forsikringen, såfremt de udgør en del af bygningen.

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. Forhold udenfor 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.

3.2
Dækningen er betinget af:

- at skaden/skaderisikoen er tilstede ved købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.

4. Undtagelser fra dækning
…

- Forhold vedrørende bygningens funktion eller lovlighed i henhold til byggelovgivning m.v. samt æstetiske og arkitektoniske forhold eller forhold vedrørende installationers funktion og lovlighed, medmindre der som følge af dette forhold er indtrådt en skade, eller der er en nærliggende risiko for, at en skade på det forsikrede vil opstå"

Nævnet udtaler:

Nævnet bemærker, at selskabet har tilbudt at nedskrive klagerens selvrisiko med 1.500,- kr. til montering af dæksel over brønd, så lugtgener fra brønden undgås. Henset hertil og på baggrund af de af selskabet anførte begrundelser finder nævnet ikke grundlag for at kritisere selskabets afgørelse, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen