853/10

Den 18. oktober 2010 blev i sag nr. 77.345:

xxxx xxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde dækning til udbedring af et for lavt vandtryk.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet ikke er omfattet af forsikringens dækningsområde.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1935, samt at klageren erhvervede ejendommen pr. 1/2 2009 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 23/9 2008. Af tillæg til tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Sælgers oplysninger**
…

	Ja	Nej	?	Bemærk
VVS-installationers funktion				
3. ER der mærkbar nedgang i vandtryk til det enkelte tapsted, når flere tapsteder bruges samtidig?	☐	☒	☐	☐ "

Klageren anførte i skrivelse af 25/2 2009 til selskabet:

"*Tillæg, Sælgers oplysninger pkt. 5.3:* Det er angivet, at der ikke er mærkbar nedgang i vandtrykket til det enkelte tapsted, når flere tapsteder bruges samtidig. Dette er i modstrid med de faktiske forhold. Tilbud ikke indhentet."

Selskabets skadekonsulent besigtigede forholdet og anførte i skrivelse af 23/3 2009 til klageren:

"**Vores vurdering af mærkbar nedgang i vandtryk**
Du viste mig, at der ved samtidig brug af brugsvandsinstallationen ved håndvask på badeværelse og ved vask i køkken var væsentlig nedgang i vandtrykket til håndvask på badeværelse.

På baggrund af det øjebliksbillede, som jeg så, er det min vurdering, at nedgangen er større end, hvad der må forventes af sammenlignelige installationer af samme alder.

Ved vores fælles gennemgang af installationen var der ingen klare indikationer på, hvad der kan forårsage nedgangen i vandtrykket. Jeg skal derfor foreslå, at vi beder en vvs-installatør om at undersøge dette.

Når vvs-installatøren har fundet årsagen, kan jeg tage endelig stilling til, om årsagen skal tilskrives almindelig slitage og dermed henhører under de almindelige vedligeholdelsesarbejder, som hører til det at være husejer, eller er udtryk for en skade, som er dækket af den udvidede dækning under ejerskifteforsikringen. Er sidstnævnte tilfældet, gælder der en selvrisiko på 5.000 kr.

Jeg kan foreslå, at du tager kontakt til en vvs-installatør, som kan foretage den fornødne undersøgelse af det pågældende problem."

Klageren anførte i mail af 12/8 2009 til selskabet:

"**VVS-installatøren har fundet årsagen**
Jeg har efterfølgende haft M.L. fra L. VVS, … til at undersøge det reducerede vandtryk.
M. kan kontaktes på telefon … eller på email kontakt@...vvs.dk.

M. fandt hurtigt ud af, at det manglende vandtryk i huset direkte er forårsaget af manglende vandtryk allerede på det sted, hvor stikledningen kommer ind i huset, dvs. allerede før vandmåleren.

Efterfølgende har … Energi lavet ny anboring til hovedvandledningen ude i vejen og udskiftet stikledningen frem til stophanen i fortovet. Selve stophanen er også udskiftet.

Imidlertid har M. i dag konstateret, at vandtrykket stort set er uændret i huset. Vandtrykket vurderes til at være under ½ bar.
… siger, at trykket er helt usædvanlig lavt - klart lavere end det måtte forventes i forhold til husets alder.
Problemet ligger i rørstykket mellem stophanen i fortovet og hovedhanen i kælderen, og udbedring af problemet kan ske ved udskiftning af dette rørstykke."

Selskabet anførte i mail af 1/10 2009 til klageren:

"Til din orientering har jeg den 28. september 2009 talt med M.L. fra L. VVS, idet jeg ønskede yderligere oplysninger om, hvortil … Kommunes vedligeholdelsespligt af vandstikledningen gik til. Jeg kan forstå på M.L., at den skifter umiddelbart efter stophanen - det vil sige, at du har vedligeholdelsespligten fra stophanen (excl. stophanen) og frem til beboelsesbygningen.

M.L. oplyste også, at problemet med vandstikledningen skal findes på stykket mellem indførelse i beboelsesbygningen og stophanen. Dermed skal jeg konkludere, at problemet med vandstikledningen ligger uden for beboelsesbygningens fundament, hvilket er ensbetydende med, at skaden ligger uden for ejerskifteforsikringens dækningsomfang.

I henhold til de for ejerskifteforsikringen gældende betingelser nr. 5046, afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 9. Forsikringens dækningsomfang, er det ejendommens bygninger, som er omfattet. Det vil med andre ord sige, at f.eks. kloak og vvs-installationer i jorden uden for fundamentet ikke er omfattet af forsikringen.

Din ejerskifteforsikring er tegnet med udvidet dækning, hvilket vil sige, at ejerskifteforsikringen er udvidet i forhold til den minimumsdækning, som er beskrevet i Bekendtgørelse nr. 705 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringen i henhold til Lov om forbrugerbeskyttelse ved køb af fast ejendom m.v.

Som det fremgår af dine forsikringsbetingelser, afsnit 3. Udvidet dækning, punkt 15. Forsikringens dækningsomfang, stk. 15.1. Bygninger der er omfattet, udvider den udvidede dækning ejerskifteforsikringens dækning, og ejerskifteforsikringen dækker alene ejendommens bygninger altså ikke installationer uden for bygningerne - i dit tilfælde under bygningens kældergulv og uden for fundamentet.

Dog er dækningen for så vidt angår kloakinstallationens funktion og lovlighed udvidet til også at omfatte den del af installationen, som ligger under bygningen frem til udvendig side af fundamentet

Med henvisning til ovenstående skal jeg sammenfattende konkludere, at hverken ejerskifteforsikringen eller den udvidede dækning omfatter den del af vvs-installationen, som ligger under eller uden for de forsikrede bygningen. Derfor kan jeg heller ikke anerkende erstatningspligten for stikledningen.

For god ordens skyld skal jeg bemærke, at jeg ikke har forholdt mig til, om skaden også falder ind under en eller flere af de for ejerskifteforsikringen og den udvidede dækning gældende undtagelser, ligesom jeg ikke har taget stilling til, om skaden skulle være opgjort til nyværdi eller dagsværdi."

Klageren har ved skrivelse af 25/11 2009 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det anmeldte forhold er dækningsberettigende. Klageren har til støtte herfor anført:

"Dårligt vandtryk er konstateret jf. skaderapporten. VVS-mand finder årsag: Kalk i stikledning uden for fundamentet. Selskabet anerkender ikke erstatningsansvar på trods af 1) udvidet dækning 2) fejlagtig oplysning i tillæg til tilstandsrapport om godt vandtryk.
Selskabets og min argumentation fremgår af mail-korrespondancen."

Selskabet har ved skrivelse af 14/12 2009 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"**Argumentation**

Tvisten drejer sig om, hvorvidt dårligt vandtryk på installationen er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring med udvidet dækning.

Vores skadekonsulent har foretaget en besigtigelse af ejendommen under hvilken det kunne konstateres, at der er mærkbar nedgang i vandtrykket på brugsvandsinstallationen, dog kunne årsagen hertil ikke klarlægges nærmere, hvorfor skadekonsulenten anbefalede en undersøgelse af installationen.

Vores kunde vendte efterfølgende tilbage til os, og meddelte, at årsagen var fundet, idet det kunne konstateres, at problemet lå i rørstykket mellem stophanen i fortovet og hovedhanen i kælderen. Udbedringen består i en udskiftning af rørstykket.

Årsagen befinder sig ifølge det oplyste udenfor beboelsesbygningens fundament.

Ejerskifteforsikringens basisdækning omfatter alene bygninger på ejendommen, hvorfor forhold i grunden er undtaget for dækning. Vi henviser i den forbindelse til kendelse 73.924, hvori nævnet har udtalt, at manglende vandtryk som følge af tilkalkning, okker mv. ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Forholdet er således ikke omfattet af basisdækningen.

Forsikringen er tegnet med udvidet dækning. Det fremgår af betingelsernes afsnit 3, punkt 15.1, at forsikringen er udvidet til at omfatte de bygninger, der ifølge den på tidspunktet for udarbejdelse af tilstandsrapporten gældende BBR-ejermeddelelse, var indrettet til beboelse.

Vores kunde anfører i hans klagebreve til os, at der bør være dækning for forholdet, fordi der er tale om en stikledning og alene kloakledninger er nævnt med et krav om at befinde sig i bygningen eller under bygning og regnet til fundamentskant.

Vi er ikke enige i dette, fordi vi mener, at betingelsernes ordlyd betyder, at den udvidede dækning alene omfatter beboelsesbygningerne, fordi betingelserne ikke positivt nævner forhold i grunden. Forholdet vedrørende nedsat funktion på el- vvs- og kloakinstallationer nævner alene kloakinstallationer, som omfattet hvis disse befinder sig i bygningen eller under bygningen.

Punkt 16.1 nævner således positivt en dækning for forhold i grunden, for så vidt angår kloakinstallationer, men kun når disse befinder sig i eller under bygningen regnet til fundamentskant. Vedrørende el- og vvs-installationer fremgår der ingen oplysninger om, at disse vil være dækket under bygningen, hvorfor det er vores vurdering med henvisning til betingelsernes afsnit 3, punkt 15, at el- og vvs-installationer med nedsat funktion alene er dækket, hvis disse befinder sig i bygninger indrettet til beboelse.

Men henvisning til ovenstående er det vores opfattelse, at betingelserne skal fortolkes således, at vvs-installationer alene er omfattet, hvis disse befinder sig i en bygning indrettet til beboelse. Forhold i grunden er således ikke omfattet, medmindre dette er positivt nævnt i betingelserne, som eksempelvis kloakinstallationer.

Ifølge det oplyste skal årsagen findes i tilkalkning. Det er vores vurdering, at tilkalkning hører til sædvanligt slid og almindelig vedligeholdelse, hvilket er undtaget for dækning i medfør af betingelsernes afsnit 3, punkt 19.2. Vi henviser i den forbindelse til tidligere nævnte kendelse.

Vores kunde henviser til tillægget udarbejdet i forbindelse med tilstandsrapporten, hvoraf det fremgår, at der ikke er nedsat vandtryk. I den forbindelse vil vi for god ordens skyld gøre opmærksom på, at tillægget er udarbejdet den 23. september 2008, hvilket vil sige cirka 6 måneder forud for anmeldelse til ejerskifteforsikringen. Oplysningen i tillægget er endvidere alene sælgers oplysning om, at der ikke er nedsat vandtryk. På side 3 af 18 i tilstandsrapporten fremgår det, at den bygningssagkyndige ikke undersøger vvs-installationers funktion. Dette betyder, at den bygningssagkyndige ikke har pligt til at undersøge vandtrykket, især ikke når sælger oplyser, at der ikke er problemer med installationen. Vi mener derfor ikke, at det forhold, at sælger oplyser, at installationerne fungerer, kan bevirke en dækning over ejerskifteforsikringen.

Konklusion
Vi fastholder, at det anmeldte forhold ikke er omfattet af hverken basisdækning eller udvidet dækning, fordi der er tale om et forhold uden for bygningen, samt at der er tale om sædvanlig slid og almindelig vedligeholdelse. Vi kan derfor ikke tilbyde dækning for det anmeldte forhold over den tegnede ejerskifteforsikring.

Vi fastholder således i det hele vores afgørelse, og afventer nævnets stillingtagen. Såfremt nævnet måtte have brug for yderligere oplysninger, står vi gerne til rådighed med disse."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**Afsnit 2. Ejerskifteforsikring**
9. Forsikringens dækningsomfang
9.1.
Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige. Hvidevarer er omfattet af forsikringen, hvis de udgør en del af bygningen.
…
Afsnit 3. Udvidet dækning
15. Forsikringens dækningsomfang

15.1. Bygninger der er omfattet
Denne dækning udvider ejerskifteforsikringens dækningsomfang for de bygninger, som ifølge den på tidspunktet for den udarbejdede tilstandsrapport gældende BBR-ejermeddelelse, var indrettet til beboelse.
…
16. Installationernes funktion

16.1. El-, vvs- og kloakinstallationer
Dækningen omfatter udbedring af nedsat funktion såfremt det konstateres, at el-, vvs- og kloakinstallationer ikke fungerer efter hensigten.

Kloakinstallationer er kun omfattet, hvis de ligger i eller under bygningen, regnet fra udvendig side af fundamentet.

Ved nedsat funktion forstås, at installationerne ikke fungerer efter hensigten sammenlignet med tilsvarende installationer af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.
…
19. Undtagelser
Udvidet dækning omfatter ikke
…

19.2
forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse."

Nævnet udtaler:
Indledningsvist bemærker nævnet, at det reducerede vandtryk efter det oplyste må anses som en manglende funktionsduelighed.

Af forsikringsbetingelserne for den udvidede dækning fremgår, at nedsat funktion af el-, vvs- og kloakinstallationer er omfattet af den udvidede dækning, hvis bygningen er indrettet til beboelse. Nævnet finder at måtte lægge til grund, at kælderen befinder sig i bygning indrettet til beboelse. Endvidere fremgår af betingelserne, at kloakinstallationer kun er omfattet, hvis de ligger i eller under bygningen. Nævnet finder, at dette modsætningsvist må fortolkes således, at der ikke er begrænsninger i funktionsduelighedsdækningen for så vidt angår el- og vvs-installationer. Nævnet finder således, at det anmeldte forhold er dækningsberettigende.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Alm. Brand Forsikring A/S, skal anerkende, at det anmeldte forhold vedrørende vandtryk kan henføres til dækningsudvidelsen vedrørende manglende funktionsduelighed.

Marianne Højgaard Pedersen
formand