863/11

Den 14. marts 2011 blev i sag nr. 78.081:

xxxxx xxxxxxx xxxxxxxxxxx
xxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring (home Køberforsikring) i Topdanmark Forsikring A/S. Han har desuden tegnet husforsikring i samme selskab. Han klager over størrelsen af den erstatning, som selskabet har tilbudt i forbindelse med en anmeldt kloakskade. Han er desuden utilfreds med, at selskabet har taget et policeforbehold, så husforsikringen fremover ikke dækker skader som følge af vand, der trænger ind i kælder eller op fra kloak.
Selskabet henviser til, at det har behandlet sagen i overensstemmelse med de betingelser, der er gældende for de tegnede forsikringer.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1954, og at klageren overtog ejendommen den 1/8 2009 på baggrund af tilstandsrapport dateret 27/4 2009. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
	2. Kældre/krybekældre/terrændæk		
	2.2 Vægge		
…			
		K1	Der er fugt-opstigning i kældervægge. Note: Det er almindeligt forekommende i bygninger af denne alder, og der må påregnes løbende udbedringer, fordi konstruk-

tion ikke er sikret mod grundfugt.

…

Karakterer:
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…	Ja	Nej	Ved ikke
0. Generelle oplysninger			
0.1 Hvor mange år har du boet i ejendommen? **4 år**			
…			
0.4 Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid? Hvis ja, hvilke og hvornår? **Der er bygget badeværelse i kælderen.**	☒	☐	☐
0.5 Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg? Hvis ja, hvilke dele af bygningerne? **Badeværelse er udført som medbyg.**	☒	☐	☐
0.6 Er der problemer med opstigende kloakvand eller tilstoppede kloakker?	☐	☒	☐
…			
2. Kælder/krybekælder/ventileret hulrum			
…			
2.5 Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)? Hvis ja, hvor og hvornår? **Via gulvafløb i 2005 - kloakken er siden udbedret og det er ikke siden.**	☒	☐	☐
2.6 Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/ventilerede hulrum?	☐	☒	☐"

Af klageskemaet, der er underskrevet af klageren den 28/3 2010, fremgår bl.a.:

"D. 1. august 2009 flytter vi ind i ejendommen: …, uden anmærkninger på kloak i tilstandsrapporten. Badeværelset er bygget i april 2009, og der har ikke tidlige været bad i kælderen.

En uge [efter] vi er flyttet ind står der vand op af risten på badeværelset, vi kan ikke trække ud i toilettet vandet stiger og det løber over. Vandet trækker ikke ned i håndvasken på badeværelset. Det står op med vand fra kloakken ude ved kældertrappen op til haven. Det bobler i håndvasken i køkkenet og på toilettet. Vi kontakter T. kloakservice og får spulet kloakken, T. kloakservice mener problemet kan være at der måske ikke har boet nogen i huset den sidste måned, men problemet skulle være løst og normalt skal man have spulet kloakken ca. en gang om året for at holde den ren.

Problemet opstår derefter to gange mere og der bliver spulet igen og lavet en tv inspektion, da de mente der kunne være noget galt. Den ene af gangen kommer vi hjem en aften og der er vand over hele gulvet i kælderen og det er sort, vi henvender os til Top Danmark og de sender en ud der kan gøre det ren og i desinficere gulvet.

D 21. september 2009 anmelder vi til Top Danmark, at vi har problemer med kloakken. Vandet står op i badeværelset i kælderen og vandet bobler oppe i køkkenet og på toilettet oven-

på. Vi oplyser at vi har fået spulet kloakken af T. Kloakservice … tre gange forinden, men at det ikke har hjulpet.

D 8. oktober 2009 sende vi nogen prøve fra væggen i kælderen til Top Danmark, da vi mistænker der kan være svamp i kælderen eftersom vi har haft så meget vand allerede. (Se bilag …)

D 11. oktober henvender vi os pr mail til den advokat vi har haft under købet, J.G. Advokaten har ikke haft nogen bemærkninger til købet af huset og han sagde det hele så fint ud inden vi underskrev købsaftalen."

Klageren har udførligt redegjort for sagsforløbet i en vedlagt supplerende redegørelse. Af denne redegørelse fremgår bl.a.:

"Skødet på huset er på nuværende tidspunkt ikke underskrevet. Advokaten siger vi skal underskrive skødet og kontakte ejendomsmægleren H. … da han ikke vil have noget med det at gøre.

D 16. oktober 2009 modtager vi en taksatorrapport vedrørende vand i kælderen (se bilag 2).

D 16. oktober 2009 modtager vi svar på indsendte prøver at de konstaterer skimmelsvamp, men de ikke dækker skaden, da den ikke er træødelæggende. (se bilag …)

D 19. oktober sender vi en mail til den ejendomsmægler, der har solgt huset, H.
…
D 20. oktober får vi mail tilbage fra H. om at han har sendt mailen videre til sælger for hans kommentarer. Vi modtager derudover tegninger af eksisterende kloak og ny kloak samt regning af renovering af badeværelse fra d 11. januar 2009. Papirer, som vi allerede har fået inden vi købte ejendommen.

D 20. oktober 2009 får vi brev tilbage fra ejendomsmægleren.
…
D 21. oktober 2009 modtager vi brev fra Top Danmark (se bilag …)

D 28. oktober 2009 modtager vi en mail fra ejendomsmægleren der oplyser at [sælger] kun har haft vand i kælderen en gang lige efter de selv var flyttet ind i huset. Derudover oplyser de at de derefter fik T. kloakservice til at sætte en 'prop' i en brønd med en manuel hane, som ligger omkring forhaven/muren, siden da har de ikke haft vand i kælderen.
Ejendomsmægleren kan endvidere fra deres side bekræfte at de i perioden fra 11.04.08 til d 09.05.09 konstaterede at der ikke har været vand i kælderen eller tegn derpå.

D 29. oktober 2009 modtager jeg mail fra ejendomsmægleren, som videresender mail fra sælger.
…
D 3. november modtager jeg mail fra taksator H.S. vedr. vandskaden og tilbud fra T. kloakservice. (Se bilag …) I bilag … ændrer taksatoren vores forsikring. De indfører en begrænsning så de fremover ikke dækker skader, som følge af vand, der trænger ind i kælder eller op fra kloak.

D 3. november modtager jeg brev fra Top Danmark, hvor de gerne vil dække 2 rørbrud på kloakrør i kælder. (se bilag …)

D 11. november modtager jeg mail fra H.S., som svar på tidligere sendt mail.
…
D 17. november 2009 bekræfter Top Danmark igangsætningen af arbejdet med udskiftning af kloakrør i kælderen. Arbejdet skal påbegyndes d 3. december 2009. (se bilag …)

14 dage efter vi havde fået lavet de ny rør opstod der problemer igen bare meget værre. Den nye situation er at der kommer vand op fra alle steder i kælderen, der er riste eller åbent til rør under gulvet dvs. toilettet flyder over, vandet kan ikke trække ned i håndvasken og der kommer vand op fra risten i badet på badeværelset. Udenfor ved kældertrappen står det op med vand, der ikke kan synke ned. Ved faldstammen, hvor der er cement rundt om bobler det op med vand. Det bobler i toiletten ovenpå og i håndvasken i køkkenet. Vi kan ikke bo i så længe vi ikke får spulet kloakken en gang om ugen som vi selv må sørge for da forsikringen ikke vil betale det.

Vi har henvendt os til forsikringen igen både på mail og telefon. Vi har fået L.'s far S. til at hjælpe os og ringe og skrive mail til Top Danmark.

D 29. januar 2010 modtager jeg en mail fra S., som har modtaget en mail fra H.S.
…
D 8. februar modtager jeg en mail fra S., som har modtaget en mail fra H.S.
…
D 1. marts 2010 modtager jeg en mail fra S., som har modtaget en mail fra H.S.
…
D 6. marts 2010 modtager vi brev fra T. kloakservice (se bilag …)

D 7. marts 2010 sender vi en officiel klage til Top Danmark Forsikring (se bilag …)

D 28. marts 2010 har vi ikke modtaget svar på klage [fra] Top Danmark og sagen er sendt til Ankenævnet for Forsikring."

Selskabet har besvaret klagen i to breve dateret henholdsvis 22/4 2010 (for så vidt angår husforsikringen) og 6/12 2010 (for så vidt angår ejerskifteforsikringen).

Af selskabets brev af 22/4 2010 til nævnet fremgår bl.a.:

"**Hvad omhandler klagen**
Vores kunde har tegnet husforsikring med rørskadedækning vilkår 6610-1. Vi har dækket rørbrud i kloakledning i kældergulv, men vores kunde er utilfreds med, at vi ikke også kan dække nedslidte og korroderede kloakledninger samt lunker over rørskadeforsikringen.

Derudover er vores kunde utilfreds med, at vi ikke har dækket skimmelsvamp i kælderen og at vi efter skaden har taget et policeforbehold, så husforsikringen nu ikke dækker skader som følge af vand, der trænger ind i kælder eller op fra kloak.

Sådan har vi behandlet sagen
Vores kunder anmeldte telefonisk til vores afdeling for ejerskifteskader, at de havde problemer med kloakken, da vandet kom op af risten på badeværelsesgulvet i kælderen. Forholdet blev afvist af vores afdeling for ejerskifteskader og husforsikringen blev kontaktet, som rekvirerede skadeservicefirma til afrensning og desinficering af de skadede rum hos vores kunder.

T. Kloakservice lavede efterfølgende en tv-inspektion af vores kundes afløbsforhold. Tv-inspektionen viste, at der var nogle rørbrud i kloakledning i kældergulvet.

Vores taksator skrev til vores kunde den 3. november 2009 og det fremgik af brevet, at vi dækkede de konstaterede rørbrud på kloakrør i kælderen. Som det også fremgik af brevet, så havde tv-inspektionen vist, at den resterende kloak ud mod vejen var temmelig nedslidt og med lunker, hvilket kunne være medvirkende til den tilstopning af kloakken, som vores kunde havde oplevet. Vores kunde blev oplyst om, at nedslidningen og lunkerne i kloakken ikke var dækket af husforsikringen. Til orientering kan det oplyses, at ejendommen er fra 1954 og blev overtaget af vores kunder den 1. august 2009.

Den 10. november 2009 blev der klaget over, at husforsikringen ikke dækkede den nedslidte kloak med lunker, da vores kunder gjorde gældende, at de havde tegnet en udvidet rørskadeforsikring. Derudover var der utilfredshed med, at vi ikke dækkede skimmelsvampen, da vores kunder fremhævede, at det fremgår af policen, at der var tegnet dækning for svamp.

Henvendelsen blev besvaret af vores taksator den 11. november 2009, hvor det blev fastholdt, at rørskadeforsikringen dækker brud, åbne og forskudte samlinger eller rødder, der giver funktionsforstyrrelser men ikke lunker, almindelig nedslidning samt mangelfuldt fald. Derudover blev skimmelsvampen afvist med henvisning til manglende årsagssammenhæng og ordforklaringen i vilkårene.

For at hjælpe vores kunder med deres kloakproblemer skrev taksator den 2. februar 2010 igen til vores kunder og oplyste, at han havde bedt kloakfirmaet om at undersøge, hvad en partiel strømpeforing kostede. Strømpeforingen ville gøre ledningen tæt og glat, men kunne ikke fjerne lunkerne og det minimale ledningsfald, som var årsagen til de gentagne tilstopninger. Vores taksator oplyste, at den glattere ledning nok ville have mindre tilbøjelighed til at tilstoppe, men at garanti for dette ikke kunne ydes. Tilbuddet fra T. Kloakservice blev fremsendt til vores kunder den 1. marts 2010.

Den 9. marts 2010 klagede vores kunder igen over, at vi ikke kunne betale for lunkerne og det minimale ledningsfald og vi nåede desværre ikke at besvare klagen, før denne blev indbragt for Ankenævnet.

…

Vi kan ikke dække lunkerne og nedslidningen over husforsikringen

Som vores kunde oplyser i sagsfremstillingen for nævnet, har kloakmesteren konstateret lunker på det gamle kloaksystem fra 1954 samt at kloakarbejdet, udført af en kloakmester i april 2009, ikke er lavet korrekt.

Vores taksator oplyser, at der i den nye del af kloakken tilsyneladende også er en mindre lunke. Sammen med den gamle nedslidte kloak med lunker, medfører dette, at wc-skyl med papir mv. ikke transporteres ud i kloak i tilstrækkeligt omfang, hvorved der sker en ophobning og efterfølgende tilstopning og opstigning af vand i kloakken.

Hvis kloakmesteren ikke har udført arbejdet på kloakken i april 2009 korrekt, kan vi kun opfordre vores kunder til at gøre et krav gældende mod den pågældende kloakmester.

Vi fastholder, at vi har udbedret de rørskader, der er konstateret. Vi kan selvfølgelig kun beklage, at vores kunder fortsat har problemer med ophobning og opstigning af vand i kloakken på grund af lunker og nedslidning, men da disse funktionsforstyrrelser ikke er på grund af utætheder, brud, åbne eller forskudte samlinger eller rødder er denne del af udbedringen desværre ikke dækket af rørskadeforsikringen.

Der er ikke dækning for udbedring af skimmelsvampen
Vores kunde har også klaget over den manglende dækning for udbedring af skimmelsvamp i kælderen og mener, at denne skal dækkes over svampedækningen. Vi afviser, at den konstaterede skimmelsvamp er en dækningsberettigende skade i henhold til svampedækningen, da skimmelsvampen ikke er træødelæggende og heller ikke er opstået i forsikringstiden. Vi henviser til vedlagt bygningsundersøgelse fra Goritas dateret 12. oktober 2009, hvor det fremgår, at der er taget 3 prøver fra væg omkring kælderdør og at prøven ikke kan karakteriseres i overensstemmelse med definitionen af svamp og råd, idet der ikke er tale om træødelæggende svampe.

Vi skal endvidere afvise, at skimmelsvampen er opstået som følge af det opstigende kloakvand henset til at skimmelsvampen blev konstateret få uger efter skaden. Skimlen må derfor anses for at have været til stede længe før skaden med opstigning af kloakvandet og vi skal påpege, at skadeservicefirma har foretaget rengøring og desinficering efter opstigningen af kloakvandet.

Vi gør opmærksom på, at skimmel er almindelig forekommende i tilsvarende kældre fra 1954 og at der også i tilstandsrapporten er beskrevet, at der er fugtopstigning i kældervægge, hvilket er almindeligt forekommende i bygninger af denne alder. Vores kunde er i tilstandsrapporten gjort opmærksom på, at der må påregnes løbende udbedringer af de fugtige kældervægge, fordi konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt.

Vi fastholder derfor, at den konstaterede skimmelsvamp ikke er dækket af husforsikringen.

Vi har ret til at ændre forsikringens dækning
Vi har den 30. oktober 2009 fremsendt en ny police til vores kunde, hvor det fremgår, at forsikringen ikke dækker skader som følge af vand, der trænger ind i kælder eller op fra kloak. Ændringen er sket i overensstemmelse med reglerne i forsikringsbetingelsernes pkt. 7.B., hvor vi efter en skadeanmeldelse og indtil 1 måned efter at vi har betalt erstatning eller afvist at dække skaden, kan ændre forsikringen med 14 dages varsel. Ændringerne trådte i kraft 14 dage efter vores varsel overfor kunden og vi gør derfor gældende, at vi i henhold til forsikringsbetingelserne har haft ret til at lave en begrænsning i dækningen for forsikringen.

Vi fastholder i det hele, at vores kunder ikke har krav på yderligere erstatning over husforsikringen og afventer nu nævnets kendelse."

Af selskabets brev af 6/12 2010 til nævnet fremgår bl.a.:

"**Sådan har sagsforløbet været**
Vores kunde anmelder telefonisk den 21. september 2009, at der er problemer med kloakken. Vand står op i badeværelse i kælder og vand bobler op i køkken og badeværelse på 1. sal.

Vores taksator besigtiger den 23. september 2009 og der foretages den 14. oktober 2009 en tv-inspektion af kloakken. Den 15. oktober anmeldes brud på kloak under kældergulv samt skader forvoldt af opstigende vand. Årsagen behandles af ejerskifteforsikringen på baggrund af taksators rapport fra den 16. oktober 2009, der er ved lagt til orientering som bilag …

Den 21. oktober 2009 skriver vi ud til vores kunde, at de anmeldte forhold ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

Da kloakeringen til en bygning ligger udenfor og under bygningen er fejl ved kloakken ikke omfattet af minimumsdækningen. Forsikringen dækker udelukkende ejendommens bygninger, da forsikringen alene yder dækning efter de minimumskrav, som lov om forbrugerbeskyttelse stiller. Der henvises til policen samt vilkårene pkt. 2, hvor af det fremgår, at forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen. Afvisningsbrev fra den 21. oktober 2009 er vedlagt som bilag …

Vores kunde klager til Ankenævnet
Der klages til Ankenævnet over husforsikringen med krav om, at kloakken udbedres, så den er fuld funktionel ligesom der klages over forbehold på huspolicen. I forhold til ejerskifteforsikringen behandles, hvorvidt nedsat funktion/ulovlige forhold er omfattet af minimumsdækningen. Husforsikringen har dækket skaderne fra vandet, men ikke lunkerne på kloakken.

Vi fastholder vores afvisning
På baggrund af klagen til Ankenævnet, har vi gennemgået sagen igen.

Lunker i kloakken og opstigende vand i kælderen på baggrund opstuvning i det offentlige kloaksystem er ikke dækket af ejerskifteforsikringen. Årsagen ligger således udenfor bygningen, og forholdet opfylder ikke skadebegrebet beskrevet i vilkårene pkt. 4 B, allerede fordi der ikke er tale om en aktuel bygningsskade i bygningen.
…
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.

Det fremgår også af policen, at forsikringen alene vedrører de af ejendommens bygninger, som er omtalt i tilstandsrapporten.

Vi fastholder derfor, at de anmeldte forhold ikke er dækket af minimumsdækningen i henhold til bekendtgørelsen.

Vi henviser i øvrigt til ankenævnskendelse 71.432. hvor en sag omhandlende, hvorvidt kloakledning er en del af huset eller ligger udenfor huset, er afvist af Ankenævnet for Forsikring med henvisning til § 4 i nævnets vedtægter.

Vi afventer jeres afgørelse
Vi afventer nu jeres stillingtagen til, hvorvidt vi har dækket forholdet i overensstemmelse med de for den tegnede ejerskifteforsikring gældende vilkår."

Nævnet har fået forelagt de bilag, som parterne har fremlagt, herunder bl.a. rapport fra Goritas bygningsundersøgelser A/S samt taksatorrapport.

Af rapport dateret 12/10 2009 fra Goritas bygningsundersøgelser A/S fremgår bl.a.:

"**Prøve 1, 2 og 3**
Det fremsendte prøvemateriale angives at være udtaget fra væg **omkring kælderdør**. Det er oplyst at konstruktionsdelen er fra ca. 1959.

Artsbestemmelse
Det fremgår af den biologiske analyse af prøvematerialet, at der er tale om **skimmel bla. Aureobasidium sp.**

Aureobasidium sp. er en meget hyppigt forekommende microorganisme, som findes på forskellige plantematerialer, især de celluloseholdige.
I bygninger optræder den mest på konstruktioner, hvor en høj luftfugtighed kan opstå som f.eks. på fugtige overflader i køkken og bad eller på vinduesrammer.

På behandlede træoverflader er svampen i stand til at trænge gennem overfladebehandlingen og forårsage mørke pletter på overfladen af træet.
…
Forsikringsmæssig vurdering
Det er ikke muligt at karakterisere prøven i overensstemmelse med Definition af svamp og råd af 1. december 1990, idet der ikke er tale om træødelæggende svampe.

Det er en forudsætning for en korrekt vurdering, at prøvematerialet er repræsentativt."

Af taksatorrapport dateret 16/10 2009 fremgår bl.a.:

"Ejerskifte - Skadekonsulentrapport
…
Anmeldte skader
Vand står op fra kloak i kælder pga tilstopning.
Anmeldt efterfølgende
Vandopstigning i kælder pga langvarigt regnvejr 3-4 okt.
Beskrivelse af de anmeldte skader
I kælder er indrettet badeværelse med brus og wc i 2009.
Ny kloak i badeværelse er tilsluttet eksisterende ældre kloak under kældergulv.
For at få fastslået hvad der er årsagen til tilstopningen er foretaget tv-inspektion.
Tv-inspektionen viser at årsagen til tilstopningen er lunker på den ældre del af kloak, dels under kældergulv og dels (i mindre grad) uden for huset.
I den nye del af kloakken ved badeværelse er tilsyneladende også en mindre lunke.
Der kan endvidere konstateres en række forskudte samlinger og mindre rørbrud.
Lunkerne bevirker at wc-skyl m. papir osv. ikke transporteres ud af kloak i tilstrækkeligt omfang. I stedet sker en ophobning og efterfølgende tilstopning.

Årsagen til vandopstigningen 3-4 okt (hvor ft ikke var hjemme) skyldes sandsynligvis opstuvning i den off. kloak i vej der breder sig ind i kælderens kloak og op gennem gulvafløb.

I 1 m brønd uden for hus er placeret tilbageløbsventil som skulle kunne hindre at opstuvning breder sig ind i kælder.
Det må antages at ventil ikke virker optimalt.
Regnvand er ført uden om ventil.

Kan skaden være dækket af husforsikringen eller af en garanti?

1. skade Husforsikring dækker brud i kloak under kældergulv - ikke lunker.
Rørskadesag er anlagt.

Lunke i ny kloak ved badeværelse kan være dækket af garanti fra udførende.

2. skade Husforsikring dækker skaden forvoldt af det opstigende vand - ikke årsag til opstigningen.
Vandskadesag er anlagt."

Af forsikringsbetingelserne, der er gældende for husforsikringen, fremgår bl.a.:

"**Fælles vilkår**
…
7. Varighed, opsigelse og ændring
…
B Opsigelse ved skade
1. Fra den dag Topdanmark har modtaget en skadeanmeldelse, og indtil 1 måned efter at vi har betalt erstatning eller afvist at dække skaden, kan både forsikringstageren* og Topdanmark opsige forsikringen skriftligt med 14 dages varsel.
2. I stedet for at opsige forsikringen kan Topdanmark - også med mindst 14 dages varsel - ændre forsikringens vilkår fx ved at begrænse dækningen, indføre en selvrisiko*, forhøje en eksisterende selvrisiko*, kræve bedre sikring eller forhøje prisen.
   Forsikringstageren* kan vælge at lade forsikringen udgå fra det tidspunkt, hvor ændringen skal træde i kraft. Vi skal dog have skriftlig besked inden.

…
17. Dækningsskema

Hvilke skader er dækket?
Forsikringen dækker direkte skade opstået i forsikringstiden ved:

7. Svamp*
Skade på træ og murværk som følge af aktive svampeangreb.
…
9. Skjulte rør og kabler*
Utætheder i rørinstallationer og fejl i el- og svagstrømskabler. …

10. Stikledning*
Skade på udvendige afløbsinstallationer herunder kloakledninger og brønde. Skaden skal medføre funktionsforstyrrelse på grund af brud, åbne og forskudte samlinger eller rødder.
…
Ordforklaring
…
Skjulte rør og kabler
Ved skjulte rør og kabler forstås
• skjulte vand-, varme-, olie-, gas- og afløbsrør
…
Det er en forudsætning, at de skjulte rør og kabler befinder sig i de forsikrede bygninger eller under disse, regnet fra den udvendige side af fundamentet og ind i huset.
…
Stikledninger
Ved stikledninger forstås
• vand-, varme-, olie-, gas- og afløbsinstallationer samt jordvarmekabler i jord,

…
Det er en forudsætning at stikledningerne løber fra den udvendige side af fundamentet og på den strækning af ledningen, som forsikringstager har vedligeholdelsespligten for.
…
Svamp
Skader på træ, der er forårsaget af træødelæggende svampe, hvor nedbrydningen er karakteriseret ved en hurtigt forløbende ødelæggelse i forhold til konstruktionens forventede levetid."

Af forsikringsbetingelserne, der er gældende for ejerskifteforsikringen, fremgår bl.a.:

"**2 Hvad er omfattet af forsikringen**
Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at de ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige eller andet fremgår af policen.
…
4 Hvilke skader dækker forsikringen

A Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.

B Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen har nævnet følgende bemærkninger:

<u>Husforsikringen</u>

Nævnet må lægge til grund, at de funktionsforstyrrelser, som klageren oplever vedrørende kloakken, ikke skyldes utætheder, brud, åbne og forskudte samlinger eller rødder. På det foreliggende grundlag kan nævnet derfor ikke kritisere selskabets afgørelse ved-

rørende kloakken, idet afgørelsen findes at være i overensstemmelse med de gældende forsikringsbetingelser.

Nævnet finder det ikke bevist, at den konstaterede skimmelsvamp er opstået som følge af en i øvrigt dækningsberettigende skade. Skimmelsvamp er ikke i sig selv omfattet af forsikringen, og nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning som sket.

Forsikringen er ændret i overensstemmelse med de gældende forsikringsbetingelser. Nævnet finder derfor ikke anledning til at udtale kritik af selskabet.

Ejerskifteforsikringen

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.

Selskabet har i den foreliggende sag afslået at dække forhold vedrørende ejendommens kloak med den begrundelse, at kloaksystemet ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde.

I Østre Landsrets dom af 19/3 2008 fik klagerne i en sag mod sælgerne af ejendommen ikke medhold i, at sælgerne var ansvarlige for fejl og mangler ved ejendommens kloaksystem. Begrundelsen for frifindelsen var, at manglerne ved kloaksystemet måtte anses

for at angå bygningens fysiske tilstand, jf. lovens § 2. En del af forholdene vedrørte dog afløbsforholdene under huset. Landsrettens dom, der er på linje med tidligere landsretsafgørelser, er efter det oplyste anket til Højesteret.
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. Rosenmeier, 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.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Husforsikringen: Klageren får ikke medhold.

Ejerskifteforsikringen: Nævnet kan ikke afgøre sagen.

J. Hermann