891/12

Den 30. april 2012 blev i sag nr. 81.012:

xxxxxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med ulovlighedsdækning i Alm. Brand Forsikring A/S. Hun klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for et ukorrekt tilkoblet lerdræn, der medfører lugtgener.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at dræn ikke hører under forsikringens dækningsområde. Selskabet har endvidere gjort gældende, at lugtgenerne ikke på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen havde en sådan karakter, at det udgjorde en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Endelig har selskabet henvist til, at tilkobling af lerdrænet til spildevandsledningen ikke var ulovlig på tidspunktet for ejendommens opførelse.

Den forsikrede ejendom er opført i 1961. Klageren erhvervede ejendommen pr. 1/6 2007 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 20/3 2007. Tilstandsrapporten indeholder ikke oplysninger, der er relevante for sagens afgørelse.

Klageren anmeldte den 13/5 2011, at det i forbindelse med udbedring af en rørskade var konstateret, at lerdrænet under kældergulvet var tilkoblet spildevandsledningen.

Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 19/5 2011 og anførte i brev af 23/5 2011 til klageren bl.a.:

"**Min besigtigelse**
Store dele af kældergulvet var hugget op i forbindelse med udbedring efter rørskade, som dækkes fra husforsikringens rørskadeforsikring.

Fordi huset er overtaget som en tvangsauktionsejendom, solgt af ufyldestgjort panthaver som ikke har beboet ejendommen, foreligger der ikke sælgeroplysninger.

Det blev oplyst, at der i 1988 er sket tilbyggeri, hvorfra der i kælder er udført 110 mm PVC afløbsinstallation, som føres parallel med drænledning, men drejer før der hvor drænet er tilkoblet afløbsledning, sket under byggeriet i 1961.
I 2004 er der igen arbejdet med kloakken i kælderen, idet der ses ny PVC installation koblet på efter hvor drænet er koblet på.
Måske har man ikke opdaget drænets tilslutning til afløbsrøret under de to tidligere ophug. Var det sket, ville kloakmester formentlig have frakoblet drænet?

For god ordens skyld skal nævnes, at det i 1961 ikke var ulovligt at udføre installationen med dræn koblet på spildevand, idet bortledning skete til sø eller vandløb, før der blev kloakeret.

Vi dækker desværre ikke det anmeldte
Dræn dækkes ikke fra ejerskifteforsikringen, fordi dræn ikke regnes som bygningsdel, idet dræn tjener formålet at afvande grunden.
Under ulovlighedsdækningens punkt 16 betinger evt. dækning fra forsikring, at installationen ikke opfyldte lovkravene på udførelsestidspunktet. Som nævnt var det ikke ulovligt i 1961 at udføre installationen som den ses i kælderen."

Klageren er utilfreds med afgørelsen og har efter indsigelse over for selskabet indbragt sagen for nævnet ved klage af 1/8 2011. Af klagen fremgår bl.a.:

"Jeg har ejerskifte forsikring hos Alm. Brand hvor jeg har anmeldt en ***ulovlig installation på kloakken*** i kælderen.

Jeg har anmeldt en skade til vores husforsikring hos Vejle Brand, hvilket de også tager. Det viser sig at da ... murerforretning tlf. ... får gravet op er der lavet en ulovlig installation af kloakken.

Fejlen er at der koblet lerdræn til spildevandsledninger, jeg kan oplyse at en tidligere ejer har fået lavet nyt kloak system i 2004 ifølge årstal på rørene.

(og ifølge oplysning fra en lejer som har boet i huset i perioden 2003 - 2005), Iflg. Skriftlig udtagelse fra denne lejer, har der konstant været lugtgener, som forsøgt udbedret mellem 2003 og 2005.)

Jeg kontakter Alm. Brand hvor ejerskifte forsikringen er tegnet, de sender en skadekonsulent ud for at besigtige skaden, (men desværre er Hr. ... forudindtaget for sagen, idet at det ikke kunne gå hurtig nok med at komme afsted igen ud til familien som ventede i bilen).

Efter som det er en ulovlig installation, skal ejerskifte forsikring gå ind at dække, det er derfor jeg har tegnet en sådan."

Selskabet har over for nævnet ved brev af 17/8 2011 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"**Argumentation**
Vores kunde har anmeldt, at der under udførelse af anden skade, er blevet bemærket, at lerdrænet under kældergulvet er koblet på eksisterende spildevandsledninger. Det bliver oplyst i anmeldelsen, at det skaber lugtgener og er en konstruktionsfejl. Herudover oplyser vores kunde i anmeldelsen, at der ved spuling af kloakken kom vand ud af væggen, der hvor drænet går.

Ved skadekonsulentens besigtigelse var store dele af kældergulvet hugget op i forbindelse med udbedring af en rørskade, som er dækket af vores kundes husforsikring. Vores kunde oplyste ved besigtigelsen, at der i 1988 er bygget til, hvorfra der i kælderen er udført 110 mm PVC afløbsinstallation, som føres parallel med drænledning, men drejer før der, hvor der hvor drænet er tilkoblet afløbsledningen. Drænledningen er udført i 1961, da ejendommen blev opført. I 2004 er der igen arbejdet med kloakken i kælderen, idet der kan ses en ny PVC- installation tilkoblet efter det sted, hvor drænet er koblet på.

Vi har afvist dækning, fordi der er tale om et dræn, som dermed ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde, og fordi der ikke var tale om en ulovlighed på opførelsestidspunktet.

Vores kunde er ikke enig heri, idet hun henviser til, at der er tale om en ulovlighed og en skade.

Indledningsvis skal vi bemærke, at der er tale om et dræn. Dræn hører i henhold til praksis fra Ankenævnet ikke ind under ejerskifteforsikringens dækningsområde. Vi kan derfor ikke dække drænet over vores kundes ejerskifteforsikring, idet der er tale om et forhold i grunden udenfor bygningen. Til støtte herfor vedlægger vi kopi af kendelse 78.063 fra Ankenævnet. Allerede af denne grund, er det således fortsat vores vurdering, at der ikke er tale om et dækningsberettiget forhold.

Vores kunde anfører i klagen, at der er tale om så voldsomme lugtgener, at hun ikke kan holde ud at opholde sig i boligen. Ejendommen er overtaget i 2007 og anmeldelsen til os sker først i 2011, altså ca. 4 år efter overtagelsen. Det er en betingelse for dækning, at skaden eller risikoen herfor er til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen. Fordi vores kunde har boet i ejendommen i 4 år, før hun anmelder forholdet til os, finder vi det ikke sandsynliggjort, at der har været tale om sådanne lugtgener, at der er tale om et andet fysisk forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til en tilsvarende intakt ejendom af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Vores kundes ejerskifteforsikring er udvidet med ulovlighedsdækning. Der er således dækning for ulovlige vvs- og kloak-installationer ude i grunden regnet til udvendig side af fundamentskant, såfremt disse var ulovlige på udførelsestidspunktet. Der er tale om et dræn, som ifølge vores vurdering ikke hører ind under kategorien vvs- eller kloakinstallation. Allerede af denne grund mener vi ikke, at der er tale om et forhold, der er omfattet af den tegnede ulovlighedsdækning. Herudover er der tale om et dræn, der er tilsluttet spildevandsledningen i 1961, da ejendommen blev opført. De efterfølgende ændringer i vvs- og kloakinstallationerne

har ikke berørt selve tilslutningen af lerdrænet. På ejendommens opførelsestidspunkt var det ikke ulovligt at tilslutte dræn til spildevandsledningen. Der er således ikke tale om et forhold, der er i strid med det gældende bygningsreglement/småhusreglement på ejendommens opførelsestidspunkt. Vi fastholder således fortsat, at der ikke er dækning i henhold til ulovlighedsdækningen. Vores kunde har endvidere ikke søgt om dispensation hos myndighederne.

Skadekonsulenten oplyser, at den eventuelle utæthed, der er i røret burde være omfattet af vores kundes husforsikringen, hvorfor vi fortsat henviser hende til at anmelde forholdet dertil.

Vores kundes klage til nævnet har ikke indeholdt nye oplysninger, som kan bevirke en ændring af vores afgørelse. Vi fastholder derfor i det hele vores afgørelse og afventer nævnets stillingtagen."

Hertil har klageren i brev af 5/9 2011 til nævnet bl.a. bemærket:

"Jeg har kun en ting at tilføje i sagen og det er at Alm. Brand har været ude at lave kloakafløb i vaskekælderen pga. lugt hvor Hr. ... udtrykkelig sagde at jeg bare skulle kontakte forsikringen igen hvis det begyndte at lugte. Jeg ved at de ved denne sag lod det gå ind under husforsikringen, trods jeg meldte det til ejerskifteforsikringen, og det var i 2009."

Herefter har selskabet i brev af 13/9 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg vedlægger kopi af brev og kendelser fremsendt til vores kunde i 2009 vedrørende anmeldelse om vand i kælderen, hvor sagen blev vurderet og afvist af ejerskifteforsikringen. Herudover vedlægges skærm print som dokumentation for vores svar til vores kunde vedrørende samme anmeldelse til husforsikringen i 2009.

Vi har ikke yderligere bemærkninger, og mener at sagen kan forelægges for nævnet på det foreliggende grundlag."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**Afsnit 2. Ejerskifteforsikring**

8. Forsikringens dækningsomfang

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.

9. Hvilke forhold er dækket

9.1.
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 bygningernes 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.

9.2.
Forsikringen dækker skader/skadesrisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
...
Afsnit 3. Ulovlighedsdækning

Denne ulovlighedsdækning udvider ejerskifteforsikringens dækningsomfang for beboelsesbygningen alene (hovedhuset).

Dækningen er betinget af
- at der inden forsikringens tegning er udarbejdet EDC- sundhedsattest, afsnit 5 (særlig teknisk tillæg) eller tilsvarende attest,
- at forholdet er til stede ved købers overtagelse af ejendommen,
- at forholdet konstateres i forsikringstiden. Forsikringstiden defineres som anført i punkt 9.3. under ejerskifteforsikringen.

Ulovlighedsdækningen omfatter installationernes funktion og lovlighed samt bygningens lovlighed, i henhold til det på opførelsestidspunktet gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tidligere tilsvarende lovforskrifter.

Det er dog en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne.

Ulovlighedsdækningen omfatter ikke ejendomme solgt fra døds- eller konkursbo, ved tvangsauktion, samt fredede/bevaringsværdige ejendomme eller ejendomme der henligger forladt.
...
16. Installationernes lovlighed

Dækningen omfatter lovliggørelse af ulovlige el- eller Vvs- installationer samt kloakrør, som ligger i eller under ejendommens bygninger regnet fra udvendig side af fundamentet. Installationer er ulovlige, hvis de ikke opfyldte lovkravene på udførelsestidspunktet."

Nævnet udtaler:

Drænledninger falder uden for ejerskifteforsikringens dækningsområde og kan således ikke kræves erstattet under forsikringen. Allerede af den grund kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen