Ankenævnet for Forsikring

911/13

Den 18. marts 2013 blev i sag nr. 83.185:

xxxx xx xxxxxxxxxx xx
xxxxxxxxx xx xxxxxx
xxxxxxxxxxx xx xxxxxxx
xxxx xxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. De klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for anmeldt ulovlig kloakinstallation.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke er omfattet af forsikringens dækningsomfang.

Klagernes hus er fra 1925. Klagerne overtog ejendommen på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 23/11 2009. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Sælgers oplysninger om ejendommen**

…	Ja	Nej	Ved ikke
0. Generelle oplysninger			
…			
0.6 Er der problemer med opstigende kloakvand eller tilstoppede kloakker?	☐	☒	☐"

Det fremgår af sagen, at klagerne kontaktede en kloakmester for at få gennemgået den forsikrede ejendoms kloakering. I brev af 5/2 2012 til klagerne fra kloakmesteren fremgår bl.a.:

"Undertegnede har d. 3/1-12 gennemgået afløbsforholdene på ejendommen … og er kommet frem til følgende konklusion:

- Septiktank er for lille og kun med 1 kammer. Minimumskravet er 2 m3 og 2 kamre
- Det er kun toiletvand som passerer bundfældningstanken. Kravet er at alt spildevand skal passere en bundfældningstank
- Nedsivningsanlægget er underdimensioneret, hvilket medfører at vandet løber tilbage i afløbsinstallationerne.
- Regnvand er koblet på nedsivningsanlægget for spildevand. Kravet er at regnvand skal nedsives separat.

Ovenstående fejl og mangler er ikke nævnt eller undersøgt i tilstandsrapport ved ejerskifte.
Der er ligeledes ikke i BBR-meddelelsen på ejendommen nævnt at huset er ombygget væsentligt i 2007- 2009. Husejer har pligt til, inden 4 uger fra modtagelse af denne, at meddele evt. ændringer. Dette er ikke sket. Manglende ansøgning og/eller indberetning fra tidligere ejer, har medført at kommunen ikke har haft mulighed for at stille krav til udformningen af afløbsinstallationer, som derfor ikke er blevet opdateret.

Konklusion.
Ovenstående scenarie stiller nuværende ejere af ejendommen i en betydelig forringet situation, i.f.t. hvad man kan forvente, når der er foretaget faglig gennemgang af den pågældende ejendom.

Det er forventeligt at en ejendom som er væsentligt ombygget, også er opdateret på afløbsinstallationer, og man derfor 'i god tro' kan underskrive en købskontrakt, og i særdeleshed når der er udført en tilstandsrapport af faglig kompetent rådgiver.

Fejl og mangler ved afløbsinstallationerne kan udbedres for et beløb på ca 30.000,- moms, alt efter hvordan de geologiske forhold er på adressen."

I klageskema af 3/9 2012 har klagernes advokat krævet, at selskabet skal erstatte klagernes omkostninger til lovliggørelsen af kloakken. Til støtte herfor har klagernes advokat henvist til sin korrespondance med selskabet. Af advokatens brev af 29/5 2012 til selskabet fremgår bl.a.:

"Således som jeg forstod Deres [selskabets] synspunkt, gik dette ud på, at kloakanlægget på ejendommen ikke er ulovligt, idet kommunen i sin tid afsluttede sagsbehandlingen ved skrivelse af 2. december 1993.

Af nævnte skrivelse fremgår det, at man ikke ville foretage sig yderligere i sagen, idet der var sket fysisk afbrydelse af den eksisterende drikkevandsbrønd.

Dermed har kommunen jo ikke taget stilling til, om selve kloakledningen er lovlig eller ikke. Tidligere har kommunen anført, at kloakledningen er ulovlig, idet den ikke opfylder normerne."

Dertil har selskabet i brev af 29/6 2012 til klagernes advokat bl.a. meddelt:

"ad kloakanlæg
De har anført, at Kommunen ikke ved skrivelse af 2. december 1993 har taget stilling til lovligheden af kloakanlægget.

Som jeg læser kommunens afgørelse, er det alene afstandskravet til drikkevandsboringen som kommunen har forholdt sig til. Det fremgår således af kommunens afgørelse af 19. maj 1993, at:

'Som alternativ II vil kommunen ikke undlade at pege på den mulighed, der foreligger ved at eksisterende drikkevandsbrønd afbrydes fysisk, og drikkevandsforsyning sker fra offentlig drikkevandsforsyning. Afbrydes brønden fysisk efter miljøstyrelsens retningslinier vil det ulovligt etablerede nedsivningsanlæg kunne bibeholdes.'

På den baggrund må det vel antages, at kommunens brev af 2. december 1993 skal opfattes som en godkendelse af ejendommens spildevandsafledning.

Jeg kan ikke se, at der er nogen dokumentation for, at der på ejendommen skulle forekomme ulovlige kloakledninger. At tanke, nedsivningsanlæg m.m. muligvis ikke er korrekt dimensionerede, er efter fast praksis fra Ankenævnet for Forsikring ikke omfattet af den udvidede dækning, som også tidligere anført af skadebehandleren,

På baggrund af ovenstående fastholdes selskabets afgørelse i sagen.
…
Med hensyn til regnvandsbrønden, som er placeret i hushjørnet udenfor badeværelset, er det konsulentens opfattelse, at der sandsynligvis er tale om en ældre brønd, som næppe har været ulovlig på udførelsestidspunktet. Om brønden muligvis er utæt er ikke blevet nærmere undersøgt, men det kan ikke udelukkes, at brønden kan have betydning for den konstaterede fugt. Det bemærkes dog, at der ikke på det udvendige murværk ses tegn på opstigende fugt fra brønden, og konsulenten mener derfor ikke, at det er sandsynligt, at brønden er hovedårsagen til de fugtproblemer Deres klienter oplever.

Eventuelle utætheder i en sandfangsbrønd er ikke dækket af ejerskifteforsikringen og jeg har derfor ikke vurderet, at der er grundlag for, at Dansk Boligforsikring skal foranledige nærmere undersøgelser af brøndens lovlighed/funktion."

Heroverfor har klagernes advokat i brev af 26/7 2012 til selskabet bl.a. oplyst:

"Vedrørende kloakanlægget skriver De, at kommunens brev af 2. december 1993 skal opfattes som godkendelse af ejendommens spildevandsudledning. Dette er ikke korrekt. Af sagens bilag fremgår det, at der den 5. april 1992 af den tidligere ejer … er oplyst, at der er udført et nedsivningsanlæg nord for ejendommen, hvilket anlæg er udført af ejeren selv, der er ikke givet nogen tilladelse til det fra det offentliges side, ligesom anlægget ikke er blevet synet. Der bliver så korresponderet mellem kommunen og den tidligere ejer om lovliggørelse af anlægget, hvilket imidlertid ikke fører til, at selve anlægget bliver synet, ligesom der ikke er kontrolleret, at afløbsrørene er lagt med det fornødne fald.

Det, at kommunen tilsyneladende kun fokuserer på afstand til drikkevandsboringen, og ikke på de andre ting, der skal være opfyldt for at anlægget er lovligt, medfører ikke, at de ulovlige forhold (manglende tilladelse, manglende syn, det at anlægget ikke er udført af autoriseret kloakmester) er opfyldt.

De anførte krav til et nedsivningsanlæg var også gældende på det tidspunkt da det blev opført.

Anlægget er således ulovligt, og skal lovliggøres under den udvidede ejerskifteforsikring. Der foreligger ikke kloakattest på forskriftsmæssig udførelse.

For en god ordens skyld kan jeg oplyse, at min klient har meddelt, at kloakvandet løber tilbage gennem ledningen ved høj grundvandsstand, der er forkert fald på kloakledningen."

Hertil har selskabet i brev af 27/7 2012 til klagernes advokat bl.a. anført:[8]

Med henvisning til klageskemaet har selskabet i brev af 14/9 2012 til nævnet bl.a. bemærket:

"At anlægget ikke er lovligt etableret er utvivlsomt korrekt, men det er så vidt jeg kan se præcis også hvad kommunen forholder sig til, når man anfører, at det ulovligt etablerede nedsivningsanlæg vil kunne bibeholdes.

Uanset hvordan korrespondancen skal forstås, fastholder jeg, at der ikke på ejendommen er konstateret ulovlige kloakledninger i forsikringsbetingelsernes forstand, jf. fast Ankenævnspraksis.

Underdimensionerede nedsivningsanlæg, tanke og regnvandsledninger er ikke omfattet af forsikringen, og som sådan er spørgsmålet om anlæggets lovlighed, for mig at se, alene relevant i forholdet mellem køber og sælger, jf. Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2, stk. 5."

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

…

16. Udvidet dækning
Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

16.1
Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement) hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet samt offentlige påbud, der ikke ses at være overholdt af sælger i dennes ejerperiode, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

...

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

Nævnet udtaler:

Septiktank, bundfældningstank, nedsivningsanlæg og regnvandsafløb

Som sagen er oplyst, finder nævnet, at de anmeldte forhold vedrørende septiktank, bundfældningstank, nedsivningsanlæg og regnvandsafløb falder uden for ejerskifteforsikringens lovbestemte dækningsområde (standarddækningen). Nævnet må desuden erklære sig enigt med selskabet i, at de anmeldte forhold heller ikke er omfattet af forsikringens udvidede dækningsområde, jf. forsikringsbetingelsernes punkt. 16.8, der vedrører kloakledninger i jorden uden for bygningen.

Kloakledning

Det fremgår bl.a. af klagernes advokats brev af 26/7 2012 til selskabet, "… For en god ordens skyld kan jeg oplyse, at min klient har meddelt, at kloakvandet løber tilbage gennem ledningen ved høj grundvandsstand, der er forkert fald på kloakledningen …"

Med henvisning til forsikringsbetingelsernes punkt. 2.1. og 2.2. finder nævnet, at kloakledningen ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens lovbestemte dækningsområde (standarddækningen). På det foreliggende grundlag finder nævnet, at klagernes advokat ikke har bevist, at forholdet er omfattet af forsikringens udvidede dækningsområde.

6. 83.185

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson