Ankenævnet for Forsikring

929/13-5

Den 16. december 2013 blev i sag nr. 84.374:

xxxxx xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xxx xxxxx
xxxx xxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. De klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendom (afløbsvandet fra bl.a. toilettet ledes ikke bort på grund af defekte kloak-/afløbsledninger).

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at ejerskifteforsikringens standarddækning ikke omfatter forhold uden for bygningerne, herunder forhold vedrørende kloakanlæg. Selskabet har desuden henvist til, at de defekte kloakledninger ikke har medført følgeskader inde i bygningerne, ligesom lugtgener ikke i sig selv opfylder skadebegrebet. Selskabet har herudover henvist til, at forholdet heller ikke udgør en dækningsberettigende ulovlighed.

Af klageskemaet, der er underskrevet af klagerne den 23/4 2013 og modtaget i ankenævnet den 29/5 2013, fremgår bl.a.:

> "1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.
> Efter indflytning/overtagelse 1. april 2012, viser afløb sig ikke at fungere. Den 1. nov. har vi kamera-inspektions-firma, der konstaterer sammenstyrtninger i rør. Den 1. nov. indgives klage til Dansk Boligforsikring A/S. 12. nov. modtages afslag, hvorefter sagen gives til adv.firma …, hvor sagen ligger i øjeblikket.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)
Have udbedret rørskader så toilet og andre afløb fungerer."

Klagernes advokat har i klagebrev til nævnet supplerende anført:

"**Sagsfremstilling**
Den forsikrede ejendom er beliggende på … og er opført i 1906. Klager erhvervede ejendommen den 1. april 2012 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet pr. 18. januar 2012, jf. bilag …

Det fremgår af bilag …, at klager tegnede en ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S med virkning fra den 23. marts 2012.

Efter overtagelsen af ejendommen på … blev der konstateret mangler ved ejendommens kloaksystem. Klager anmeldte dermed skaden til forsikringsselskabet den 1. november 2012, jf. bilag …

Den 6. november 2012 afviste forsikringsselskabet klagen, med den begrundelse, at rørene er beliggende udenfor bygningen hvorved skaden ikke er omfattet af forsikringen ifølge forsikringsbetingelsernes pkt. 2, jf. bilag 4.
Den 12. november 2012 påklagedes selskabets afgørelse om afvisning af skadesanmeldelsen. Skrivelsen samt oversigtstegning fremgår af bilag 5.
Dansk Boligforsikring A/S fastholdt afgørelsen af den 6. november 2012 i afvisningsskrivelsen af den 16. november 2012, jf. bilag …

Anbringender
Det følger af afgørelsen for Ankenævnet for Forsikring - 68.914 - at Landsretten fandt, at manglen ved kloaksystemet fandtes at vedrøre bygningens fysiske tilstand, idet afløbsvandet fra bruseren og vaskemaskinen ikke blev ledt bort fra ejendommen, men derimod kom op i haven samt op af en kloak i bryggerset ved frostvejr.

I nærværende sag er der ligeledes tale om, at manglen ved kloaksystemet vedrører bygningens fysiske tilstand, da rørene er beliggende under betongulvet i bygningens gang. Afløbsvandet fra toilettet bliver ikke ledt bort, men vandet fra toilettet og vaskemaskinen står op i toilettet. Ligeså er det ikke muligt at trække ud ved tøvejr eller ved meget regn. Der er dermed påviselige følger på bygningen, der kan anses for selvstændige skader. Følgeskaderne af manglen ved kloaksystemet sker dermed indenfor bygningen, hvorved det gøres gældende, at pkt. 2.1. og 2.2. i forsikringsbetingelserne er uanvendelige i nærværende sag. Forholdet er dermed omfattet af huseftersynet, og følgeligt af ejerskifteforsikringen.

Endvidere gøres det gældende, at rørene udgør en ulovlig bygningsindretning, idet de har givet anledning til uhygiejniske forhold, jf. U.2006.1005V. Da kloakrørene er ulovlige, er forholdet omfattet af den udvidede dækning, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 16.1."

Heroverfor har selskabet i brev af 12/6 2013 til nævnet bl.a. anført:

"**2 Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen**
På baggrund af kloaktegningen og billederne i sagen, som blandt andet er fremlagt med bilag …, og på baggrund af vores kunders klage, kan det lægges til grund, at det alene er ledningsføringen i grunden udenfor bygningerne, som er defekt. Defekten består af brud på rørføringen og/eller, at der er trængt rødder ind i rørføringen. Der er ikke konstateret opfugtninger indenfor bygningernes afgrænsning, udover at der lejlighedsvist opstemmes spildevand i rør og toiletkumme.

Vi har behandlet sagen ud fra de oplysninger, som er kommet fra firmaet … i bilag …

Det bemærkes endvidere, at vores kunder i købsaftalen, bilag …, blev gjort opmærksomme på, at spildevandet på ejendommen ikke blev ført til en opbevaringstank.
Af kloaktegningen, bilag …, må det udledes, at spildevandet endeligt afledes via et drænanlæg i grunden udenfor bygningen.

Sagen vedrører efter vores opfattelse spørgsmålet om, hvorvidt defekte kloak/afløbsledninger i grunden uden for bygningen, er omfattet af en ejerskifteforsikrings dækningsomfang. Efter fast ankenævnspraksis dækkes udbedringen af ødelagte kloak/afløbsledninger ikke under ejerskifteforsikringers lovbestemte minimumsomfang.

Det er fortsat vores opfattelse, at det påklagede forhold isoleret set ligger uden for forsikringens dækningsomfang. Det fremgår specifikt af forsikringsbetingelsernes afsnit 2.2, at forsikringen ikke omfatter indretninger udenfor bygningerne, herunder kloakanlæg. Herudover er der ikke oplysninger, der underbygger, at de defekte kloakledninger har medført følgeskader inde i bygningerne.

Lugtgener udgør isoleret set ikke en skade i lyset af skadebegrebet i betingelsernes afsnit 3. Lugtgenerne vil, når rørføringen i jorden udenfor bygningen udbedres, elimineres.

Klagerne har ikke sandsynliggjort, at kloak/afløbsledningerne er ulovlige, hvorfor forholdet ikke falder ind under forsikringsbetingelsernes afsnit 16.8. Afsnittet vedrører lovliggørelse af kloakledninger, som ikke lever op til de krav, som var gældende, da ledningerne blev lagt. I nærværende tilfælde er der brud og gennemvokset rodnet i ledningerne ude i grunden, hvilket ikke konstituerer en ulovlig kloakledning, men snarere er et udtryk for, at ledningerne er gamle og trænger til udskiftning.

På baggrund af det ovenstående skal vores kunder ikke gives medhold i klagen."

Hertil har klagernes advokat i brev af 16/8 2013 til nævnet bemærket:

"I relation til bilag … [købsaftalen] gør jeg udtrykkelig opmærksom på, at ændringer af afløbsanlægget først vil skulle finde sted, når der fra kommunens side stilles krav om ændring af det bestående anlæg eller ved ændringer af afløbssystemet.

Da der nu skal ske ændringer af afløbssystemet er det de aktuelle regler der gælder vedr. lovligheden.

Det fastholdes, at der er forhold inde i ejendommen der ikke er som de skal være og i øvrigt er der en sådan sammenhæng mellem de udvendige rør og de indvendige, at disse i realiteten kan betragtes som en enhed.

Jeg henviser i den anledning til det der er anført i klageskriftet. Der findes at være tale om en helt klar sandsynliggørelse af forholdene, idet der ligger redegørelse fra entreprenørfirma.

Mine kunder understreger, at det er vanskeligt at leve med forholdene, da de rent faktisk rigtig ofte ikke kan benytte toilettet, da dette ikke kan trække ud så 'indholdet' forsvinder.

Det er en umulighed at 2 personer kan benytte toilettet kort tid efter hinanden. Af forsikringsvilkårene/policen fremgår, at kloak og funktionalitet er dækket.

Mine kunder er - såfremt det virkelig måtte vise sig nødvendigt - parate til via evt. syn og skøn eller indhentelse af yderligere sagkyndig erklæring, såfremt modparten ikke kan acceptere at det eksisterende materiale kan danne grundlag for en afgørelse - at sørge herfor.

Forsikringsselskabet opfordres til at kommentere herpå inden afgørelse træffes."

Selskabet har herefter ved brev af 19/8 2013 meddelt nævnet, at det ikke har yderligere bemærkninger til sagen.

Nævnet har fået forelagt de bilag, parterne har fremlagt, herunder diverse fotos samt notat af 1/10 2012 fra murer- og entreprenørfirma. Af sidstnævnte fremgår bl.a.:

"Kloakrør ca 35 m i alt. Nedbrudt og fyldt med rødder. Rør ligger i gårdsplads + græsplæne og under pudset betongulv i en dybde af 50 - 75 cm. Rør er beton Ø 100 og muret sandfangs-/fedtbrønde."

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.

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 til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter udløbet af forsikringstiden.

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:
…
4.2
- Forhold vedrørende bygningens funktion eller lovlighed i henhold til byggelovgivning m.v. medmindre disse er dækket efter pkt. 16.1, 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

…
4.4
- Forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til før køberen overtog ejendommen eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen.

…
16. Udvidet dækning

Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:
…
16.2
El- og vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses- / opførelsestidspunktet.
…
16.3
Manglende funktionsduelighed ved el- og vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger, såfremt funktionsudueligheden var til stede på overtagelsestidspunktet.
…
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:

Ved lov nr. 609/2011, der trådte i kraft den 1/5 2012, er reglerne om huseftersynsordningen vedrørende en ejendoms kloaksystem ændret.

I denne sag er ejendommen overtaget før den 1/5 2012, og det er derfor de tidligere gældende regler, der skal danne grundlag for bedømmelsen af sagen.

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

6. 84.374

Østre Landsret fastslog den 11/1 2010 i sagen B-1049-07, at fejl og mangler ved en bygnings kloaksystem var omfattet af den ejerskifteforsikring, som ejendommens købere havde tegnet. Dommen blev siden anket til Højesteret, men sagen blev - så vidt det er nævnet bekendt - efterfølgende hævet.

Efter nævnets opfattelse er der imidlertid - selv efter ovennævnte landsretsdom - fortsat en sådan usikkerhed med hensyn til, hvem køber af en ejendom, efter de tidligere gældende regler, kan gøre krav gældende mod i anledning af fejl og mangler ved ejendommens kloaksystem, jf. også betænkning nr. 1520 om huseftersynsordningen, s. 192. Som følge heraf finder nævnet, at spørgsmålet om forsikringsdækning i den foreliggende sag må afgøres af domstolene. Nævnet afviser derfor sagen med henvisning til § 4 i nævnets vedtægter.

Herefter, og idet nævnet ikke på det foreliggende grundlag finder det godtgjort, at der er konstateret en dækningsberettigende ulovlighed vedrørende den forsikrede ejendoms kloaksystem,

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Kim Sparlund