

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 13. september 2023 blev i sag nr. 99355:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har sælgeransvarsforsikring. I klageskema af 10/2 2023 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Den 5. januar 2022 blev klager dømt ved Retten i ... til at betale forholdsmæssigt afslag i forhold til hans salg af ejendommen [adresse], idet retten fandt, at betingelserne for forholdsmæssigt afslag var til stede, som følge af en ulovlig nedsivningstank.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dækning af det forholdsmæssige afslag på kr. 70.000."

Selskabet har i brev 6. marts 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vi har modtaget vores forsikringstagers advokats klage over afslag på dækning af forholdsmæssigt afslag i købsprisen for ejendom pålagt klager ved dom.

Vores forsikringstager [Klager] har pr. 1. april 2020 tegnet sælgeransvarsforsikring (bilag A) med gældende vilkår 2432008 (bilag B).

Sagens baggrund

Den 6. juni 2020 anmeldes muligt krav under policen, idet Klager har modtaget krav fra køber vedrørende ejendommens kloakeringsforhold (bilag C).

Skadeafdelingen kvitterer for anmeldelsen og oplyser, at på det foreliggende grundlag omhandler den aktuelle tvist nogle af de mangels typer, som er omfattet af forsikringen. Det oplyses, at vi ikke kan tage konkret stilling til, om der er dækning over sælgeransvarsforsikringen på sagens nuværende stadie.

Den 28. januar 2021 modtager vi skønserklæringen, hvor det fremgår, at sagen omhandler mangel ved selve trekammertanken (bilag D). I forlængelse heraf meddeler skadeafdelingen den 12. februar 2021, at sagen ikke omhandler en af de mangelstyper, som er omfattet af forsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 14.

December 2021 vender advokaten tilbage med forligsaftalen. Skadeafdelingen henviser igen til, at tvist ikke ses omfattet en af de mangels typer, som er omfattet af forsikringen.

Den 13. januar 2022 sender advokaten dom fra Retten i Af Rettens begrundelse fremgår, at en stiver i ejendommens trekammertank var brudt sammen, hvilket er udtryk for en væsentlig funktionsmangel. Herefter finder Retten at køber var berettiget til et forholdsmæssigt afslag i købsprisen for ejendommen.

Skadeafdelingen fastholder den tidligere vurdering, hvorefter dækning afvises den 20. januar 2022.

Herefter indbringes sagen for Ankenævnet for Forsikring.

Sagens kommunikationsudskrift vedlægges som bilag E.

Vurdering

På baggrund af dommen kan vi konstatere, at Retten fastslår, at trekammertankens ene stiver var brudt sammen, hvorefter der forelå en væsentlig funktionsmangel på overtagelsesdagen.

Køber tilkendes et forholdsmæssigt afslag på 70.000 kr.

Forsikringsbetingelsernes punkt 14 angiver de forhold, der er omfattet af forsikringen.

14.1 Ulovlige bygningsindretninger

14.2 Ulovlige kloak- og stikledninger i jorden uden for de forsikrede bygninger

14.3 Andre forhold ved grunden (i eller på jorden), som aktuelt beskadiger de forsikrede bygninger eller giver nærliggende risiko for en sådan beskadigelse.

14.4 Jordforurening

Da der ikke er tale om ulovlige kloak- eller stikledninger jf. punkt 14.2 eller et forhold, som aktuelt eller giver nærliggende risiko for beskadigelse af de forsikrede bygninger, jf. punkt 14.3 er der ikke tale om en skadetype som er omfattet af forsikringen.

Vi bemærker, at det i punkt 14.2 uddybes, at 'ved kloak- og stikledninger forstås alene rørføring til vand, varme, gas, olie og kloak', der er således ikke dækning for septiktank, trekammertank eller lignende.

Ankenævnet for Forsikring

3.

99355

Opremsningen i forsikringsbetingelserne er udtømmende, hvorfor vi må fastholde, at vi ikke kan tilbyde dækning af det anmeldte, da der er tale om forholdsmæssige afslag på baggrund af funktionsmangler ved selve trekammertanken."

Klagerens advokat har i brev af 28/4 2023 til nævnet bl.a. anført:

"I fortsættelse af forsikringselskabets skrivelse af den 6. marts 2023 skal det fremhæves, at skønsmanden, i forbindelse med afhjælpningen, oplyste, at tanken var ulovlig som følge af de konstaterede forhold, og det er derfor min opfattelse, at der er tale om et dækningsberettiget forhold, jf. forsikringsbetingelserne.

Der er således i princippet tale om en ulovlig bygningsindretning, ligesom septiktank og stikledninger gør det ud for kloak, hvorfor disse forhold bør være dækket ved punkt 14.2 samt, at manglende udbedring af forholdet vil give risiko for beskadigelse af bygningerne, idet det bemærkes, at køber påtalte forholdet efter kloakafløb fra toilet var stoppet kort tid efter overtagelsen.

Det bemærkes i øvrigt, at køber i sagen ikke havde tegnet ejerskifteforsikring, hvorfor kravet blev rettet mod sælger."

Selskabet har i brev af 23/5 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Advokatens bemærkninger af 28. april 2023 giver anledning til ændring i vores vurdering.

Ad ulovlig bygningsindretning

Der er ingen oplysninger, som indikerer at der er tale om ulovlige forhold.

Vi vil imidlertid ikke kommentere yderligere, da dækningen i betingelsernes punkt 14.1 angår indretninger i bygningen og ikke uden for bygningen, hvorfor selve trekammertanken allerede af den grund ikke er omfattet.

Ad septiktank, som kloak

Dækningen i forsikringsbetingelsernes punkt 14.2 angår kloakledninger og stikledninger, og ikke selve tanken.

Ad mulige skader på bygningen

Det forhold, at køber har oplevet at toilet stopper til opfylder ikke skadebegrebet i forsikringsbetingelsernes punkt 14.3 om 'Andre forhold ved grunden'.

Det er vores opfattelse, at sagen kan afgøres på det forliggende grundlag."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af køberens advokats mail af 3/7 2020 til klageren fremgår det bl.a.:

"Jeg retter henvendelse på vegne af mine klienter, til hvem du pr. den 1/4-2020 har solgt ejendommen [adresse].

Som du er gjort bekendt med, har der kort efter overtagelsen vist sig store problemer med septiktanken.

Tanken er formentlig revnet – således der (ulovligt) siver ufiltreret vand ud i undergrunden. I alle tilfælde er jorden omkring dækslet faldet sammen, og der er konstateret jord og sten i det første kammer i tanken.

...

Trods slamsugerens logbog, hvoraf fremgår at forholdet allerede blev konstateret ved tømningen i 2019, så er jeg bekendt med at du overfor mine klienter har afvist at have kendskab hertil.

Mine klienter har fået et mundtlig overslag for udbedring pålydende 60.000 kr., hvortil du grundet ovennævnte alene har tilbudt at ville betale 5.000 kr.

Uanset om du har kendt til forholdet eller ej, så hæfter du som sælger i op til 10 år fra overtagelsesdagen, for fejl-, mangler eller ulovligheder konstateret på grunden – også selvom du ikke har handlet ansvarspådragende. Denne bestemmelse følger af § 2, stk. 6 i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

Jeg har i øvrigt fået oplyst, at du i forbindelse med salget har tegnet sælgeransvarsforsikring, hvorfor jeg på det kraftigste vil anbefale at du får meldt forholdet, hvis det ikke allerede er sket."

Af klagerens anmeldelse til selskabet af 5/7 2020 fremgår bl.a.:

"Jeg er blevet mødt med et krav fra køber om at betale for en ny septiktank, se vedhæftet, jeg vil gerne have af vide hvordan jeg skal forholde mig til det?"

Af bilag af 3/7 2020 vedhæftet anmeldelsen, hvor køber retter kravet mod klageren fremgår bl.a.:

"Som du er gjort bekendt med, har der kort efter overtagelsen vist sig store problemer med septiktanken.

Tanken er formentlig revnet – således der (ulovligt) siver ufiltreret vand ud i undergrunden. I alle tilfælde er jorden omkring dækslet faldet sammen, og der er konstateret jord og sten i det første kammer i tanken."

Af selskabets udaterede svarmail til klageren fremgår bl.a.:

"Tak for det tilsendte materiale.

På det foreliggende grundlag vurderes tvisten at omhandle nogle af de mangelstyper, som er omfattet af forsikringens dækningsområde. Vi kan imidlertid ikke tage konkret stilling til, om [...?]

Sælgeransvarsforsikringen dækker således alene udgifterne til udbedring af en række specifikke mangler, hvis du skulle blive pålagt at betale herfor ved endelig dom eller ved et indenretligt [...?] om, hvorvidt du vil være erstatningsansvarlig i relation til det pågældende erstatningskrav.

Hvis du skulle blive pålagt at betale udgifterne til udbedring af manglerne, beder vi dig vende tilbage til os, hvorefter vi vil tage stilling til en eventuel dækning over sælgeransvarsforsikringen.

De gældende forsikringsbetingelser finder du på dette link og vi skal allerede nu gøre opmærksom på, at i henhold til pkt. 16, er omkostninger ved sagens behandling, undersøgelse og [...?]

Opmærksomheden henledes på følgende undtagelser til forsikringsdækning:

13.3 Forsikringen dækker ikke sikredes ansvar, hvis denne har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt.

Du er velkommen til at kontakte os, hvis du har spørgsmål til sagen. Når du kontakter os, beder vi dig venligst oplyse ovenstående skadenummer."

Af senere udateret mail fra selskabet til klageren fremgår bl.a.:

"Tak for det tilsendte materiale.

På det foreliggende grundlag vurderes tvisten ikke at omhandle nogle af de mangelstyper, som er omfattet af forsikringens dækningsområde, da kravet ikke vedrører en eller flere af de [...?]

14.1 Ulovlige bygningsindretninger

14.2 Ulovlige kloak- og stikledninger i jorden uden for de forsikrede bygninger

14.3 Andre forhold ved grunden (i eller på jorden), som aktuelt beskadiger de forsikrede bygninger eller giver nærliggende risiko for en sådan beskadigelse.

14.4 Jordforurening"

Af skønserklæring af 11/1 2021 fremgår det bl.a.:

"Sp. 1 Svar

Det er korrekt at jorden omkring dækslet på trekammertanken er sunket. Der er konstateret jordsten i tanken. Tankens ind- og udløb er blevet frigravet, ved aftalte destruktive indgreb.

Ved frigravningen blev det konstateret, at en af de formstøbte stivere, der skal sikre tankens form er brudt igennem tankens væg. Dette begrundes den sunkne jord omkring tanken.

Tanken er dermed konstateret defekt, og kan ikke repareres da tanken er formstøbt fra leverandøren.

Årsagen kan være flere,

1. For hård komprimering omkring tanken ved montagen.
2. fabrikationsfejl.

Omkostninger til ny trekammertank, inkl. montage anslås til kr. 75.000,00 ekskl. moms

Sp. 2 svar:

Jeg skønner som syn og skønsmand, og faglig ansvarlig Aut. Kloakmester at gennemsnits levetiden på denne type tanke er maximum 25 år."

Af udskrift af dom afsagt den 5/1 2022 af Retten i ... fremgår bl.a.:

"Rettens begrundelse og resultat

Retten finder, at det ved syn og skøn er konstateret, at trekammer tanken lider af en funktionsmangel, og at denne har været til stede på overtagelsesdagen.

Retten finder, at det ikke godtgjort, at sagsøgte har været vidende om, at trekammertankens ene stiver var brudt sammen, hvilket heller ikke var en forventelig skade, da tanken var etableret i 2010.

Da der forelå en væsentlig funktionsmangel på overtagelsesdagen, og da skaden på tanke ikke kan repareres, hvorfor tanken skal udskiftes, finder retten at sagsøger har krav på et forholdsmæssigt afslag.

Ved afhjemlingen af skønsmanden forklarede han, at der i udbedringsbeløbet var indregnet en ny trekammertank på 30.-40.000 kr., hvor det først nævnte beløb var prisen for en tank som den eksisterende.

Henset hertil og efter de foreliggende oplysninger finder retten skønsmæssigt, at sagsøger skal tilkendes et forholdsmæssigt afslag på 70.000 kr."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"SÆLGERANSVARSDÆKNING

12. Hvad er omfattet af forsikringen

12.1 Forsikringen omfatter ejendommen, som er nævnt i policen.

12.2 Bygninger eller andre indretninger på grunden, som ikke er omfattet af tilstandsrapporten, er undtaget på denne forsikring.

13. Hvilket ansvar er omfattet af forsikringen

13.1 Det er en forudsætning, at salget af ejendom- men er sket i overensstemmelse med reglerne i Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, således at sikrede herved har opnået delvis ansvarsfritagelse i henhold til reglerne i denne lov.

13.2 Forsikringen omfatter sikredes ansvar, hvis denne, på trods af ovennævnte forudsætning, ved endelig dom eller indenretligt forlig, bliver pålagt at betale erstatning eller forholdsmæssigt afslag til køberen af ejendommen vedrørende de forhold, som er nævnt i punkt 14. Dækning over forsikringen i henhold til et indenretligt forlig forudsætter, at Nykredit Forsikring forlods har accepteret indholdet af forliget og tiltrådt dette skriftligt.

13.3 Undtagelser

Forsikringen dækker ikke sikredes ansvar, hvis denne har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt.

13.4 Forsikringen dækker ikke sikredes ansvar, hvis denne dømmes som udebleven.

13.5 Forsikringen dækker ikke sikredes ansvar, hvis denne dømmes på baggrund af en garanti afgivet af sikrede selv.

14. Hvilke forhold er omfattet af forsikringen

Forsikringen dækker krav mod sikrede vedrørende:

14.1 Ulovlige bygningsindretninger, der var i strid med byggelov eller dertil hørende offentlige byggeforskrifter på opførelses- eller udførelses- tidspunktet.

14.2 Ulovlige kloak- og stikledninger i jorden uden for de forsikrede bygninger, såfremt installationerne var i strid med gældende regler på udførelsestidspunktet. Ved kloak- og stikledninger forstås alene rørføring til vand, varme, gas, olie og kloak.

14.3 Andre forhold ved grunden (i eller på jorden), som aktuelt beskadiger de forsikrede bygninger eller giver nærliggende risiko for en sådan beskadigelse."

Nævnet udtaler:

Klageren anmeldte den 6/7 2020 til selskabet, at han var blevet mødt med et krav fra køberen af hans ejendom om at betale for en ny septiktank, da den gamle trekammerseptiktank var gået i stykker.

Selskabet har oplyst, at det kvitterede for anmeldelsen og anførte, at den aktuelle tvist om septiktanken på det foreliggende grundlag omhandlede nogle af de mangelstyper, som var omfattet af sælgeransvarsforsikringens dækningsområde. Selskabet oplyste, at selskabet ikke kunne tage konkret stilling til, om der var dækning over sælgeransvarsforsikringen på sagens daværende stadie. Selskabet har videre oplyst, at det den 28/1 2021 modtog skønserklæring, hvor det fremgik, at sagen omhandlede mangler ved trekammertanken, og at det på denne baggrund afviste dækning under henvisning til, at sagen ikke omhandlede en af de mangelstyper, som er omfattet af forsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 14. Selskabet har efterfølgende fastholdt afvisningen.

Klageren blev ved byretten den 5/1 2022 dømt til at betale et forholdsmæssigt afslag på 70.000 kr. til køberen, da retten fandt, at det ved syn og skøn var konstateret, "at tre-kammertanken lider af en funktionsmangel, og at denne har været til stede på overtagelsesdagen".

Klageren ønsker, at selskabet dækker det forholdsmæssige afslag på 70.000 kr., som han er blevet dømt til at betale til sælgeren. Klageren har bl.a. anført, at skønsmanden under afhjæmningen oplyste, at tanken var ulovlig på grund af de konstaterede forhold, at "der er således i

princippet tale om en ulovlig bygningsindretning, ligesom septiktank og stikledninger gør det ud for kloak, hvorfor disse forhold bør være dækket ved punkt 14.2 samt, at manglende udbedring af forholdet vil give risiko for beskadigelse af bygningerne, idet det bemærkes, at køber påtalte forholdet efter kloakafløb fra toilet var stoppet kort tid efter overtagelsen".

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at der foreligger en skadeårsag, som er omfattet af sælgeransvarsforsikringen. Selskabet har blandt andet anført, at opremsningen af de forhold, der er omfattet af forsikringsbetingelserne punkt 14 om dækning, er udtømmende. Selskabet har anført, at der ingen oplysninger er, som indikerer, at der er tale om ulovlige forhold, "da dækningen i forsikringsbetingelsernes punkt 14.1. angår indretninger i bygningen og ikke uden for bygningen, hvorfor selve trekammertanken allerede af den grund ikke er omfattet". Selskabet har også anført, at dækningen i forsikringsbetingelsernes punkt 14.2. "angår kloakledninger og stikledninger og ikke selve tanken".

Af skønserklæring af 11/1 2021 fremgår det blandt andet, at ved "frigravningen [af septiktanken] blev det konstateret, at en af de formstøbte stivere, der skal sikre tankens form er brudt igennem tankens væg. Dette begrundes den sunkne jord omkring tanken. Tanken er dermed konstateret defekt, og kan ikke repareres, da tanken er formstøbt fra leverandøren."

Af udskrift af dom afsagt den 5/1 2022 af Retten i ... fremgår blandt andet, at "Retten finder, at det ved syn og skøn er konstateret, at trekammertanken lider af en funktionsmangel, og at denne har været til stede på overtagelsesdagen" og "da der forelå en væsentlig funktionsmangel på overtagelsesdagen, og da skaden på tanken ikke kan repareres, hvorfor tanken skal udskiftes, finder retten at sagsøger har krav på et forholdsmæssigt afslag."

Nævnet bemærker indledningsvis, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at han har et dækningsberettigende krav mod selskabet.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at kritisere selskabets afgørelse.

Ankenævnet for Forsikring

9.

99355

Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at en septiktank ikke kan anses som et kloakanlæg omfattet af forsikringsbetingelserne punkt 14.2 om "kloak eller stikledning i jorden uden for de forsikrede bygninger". Nævnet bemærker, at der i forsikringsbetingelserne ved kloak- og stikledninger alene forstås "rørføring til vand, varme, gas, olie og kloak".

Nævnet har også lagt vægt på, at en septiktank ikke udgør en "bygningsindretning" i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 14.1., da en septiktank er gravet ned i jorden uden for bygningen, og at der ikke er oplysninger i sagen, der efter nævnets opfattelse understøtter, at det anmeldte forhold aktuelt beskadiger de forsikrede bygninger eller giver nærliggende risiko for en sådan beskadigelse, jf. herved pkt. 14.3.

Nævnet bemærker, at selskabet i sit svar på klagerens anmeldelse af skaden ikke konkret tog stilling til, om skaden var dækket, og at det i svaret anførtes, at man først på et senere tidspunkt kunne tage endelig stilling til dækningsspørgsmålet. Nævnet finder det uheldigt, at selskabet i mailen gav indtryk af, at den anmeldte sag, som selskabet var oplyst om vedrørte en septiktank, muligt kunne være dækket af forsikringen. Denne omstændighed kan dog, ligesom det, som klageren i øvrigt har anført, ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen

Ankenævnet *for* Forsikring

10.

99355

formand