608/00

Den 4. december 2000 blev i sag nr. 53.030:

xxxxxxx xxxx xxxxxxxx
xxxxx xxxx x
xxxx xxxxxxx

mod

Lloyd's of London
v/Fionia Assurance ApS
Postbox 12
5100 Odense C

afgivet sålydende

u d t a l e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Lloyd's of London v/Fionia Assurance ApS, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte skader på den forsikrede ejendom.

Lloyd's of London v/Fionia Assurance ApS er ikke tilsluttet Ankenævnet for Forsikring, men nævnet har i medfør af § 2, stk. 1, 2. punktum, i nævnets vedtægter besluttet at afgive udtalelse i sagen.

Den 9/2 2000 anmeldte klageren, at han i sit nyerhvervede hus havde konstateret salpeterudtrækninger på samtlige kældervægge i ejendommen. Af anmeldelsen fremgår bl.a.: "Skadesbeskrivelse: I samtlige kælderrum er der salpeterudtrækninger på væggene og flere steder bevirker dette at pudset falder af i store flager. Dette skyldes efter al sandsynlighed for dårligt eller manglende dræn omkring kælderen. Det ser ud som om at sælger selv har prøvet at udbedre/skjule skaderne på indervæggene ved at 'klistre' skadestederne til med noget hvidt spartelmasse/maling. Som det fremgår af tilstandsrapporten står der ikke noget nævnt omkring salpeterudtrækninger i kælderrummene. Derfor er skaden ifølge vores bedste overbevisning opstået lang tid før vores

overtagelse af ejendommen på ovennævnte adresse. Formodet udbedringsforslag: Der graves op omkring hele kælderen for etablering af dræn."

Det fremgår af tilstandsrapporten, at ejendommen er opført i 1970.

I skrivelse af 17/2 2000 afviste selskabet at yde forsikringsdækning med henvisning til, at manglende omfangsdræn ikke er en skade på bygningen i forsikringsbetingelsernes forstand.

I klageskrivelsen af 18/4 2000 til nævnet hedder det bl.a.: "Vi opretholder vores skadesanmeldelse i brev af 1/3-2000, se bilag C, hvor vi henviser til tilstandsrapporten udfærdiget på huset før købet, se bilag D. Hvori der ikke er nogle forbehold over for mangler eller lignende punkter i kælderen, denne del i tilstandsrapporten får et ib == INGEN BEMÆRKNINGER. Sagen er indtil videre endt med at Fionia har svaret på dette brev d. 10/3-2000, se bilag E, hvori de påberåber sig deres hidtidige standpunkt og denne gang refererer til en udtalelse fra 'Forsikring & Pension' omkring mangler ved omfangsdræn. Vi har fremskaffet kopier af originaltegninger af vores hus, hvorfra det helt klart fremgår at byggeskikken på daværende tidspunkt mht. kældre, var at etablere omfangsdræn, se bilag F. Vi har desuden kontaktet upartisk advokat for udtalelse i denne sag, og denne er kort beskrevet, at de ikke kan forstå at forsikringen ikke dækker denne skadesanmeldelse. Hvis man skal se meget nøgtern på kendelsen i Ankesag nr. 46.870, som lægmand læser dette, er det eneste denne sag har til fælles med vores skadesanmeldelse, at der i begge tilfælde er tale om et omfangsdræn."

I selskabets skrivelse af 12/5 2000 til nævnet hedder det: "Omhandlede sag handler om omfangsdræn, som i sit væsen hører udenfor huseftersynet og dermed forsikringsdækningen."

Af tilstandsrapporten, som blev udarbejdet den 19/8 1999, fremgår indledningsvis: "**Huseftersynets omfang og metoder … Huseftersynet omfatter** … - Rapporten er udarbejdet på grundlag af et eftersyn af bygningens synlige og alment tilgængelige bygningsdele samt sælgers oplysninger. … **Huseftersynet omfatter *ikke* …** installationer/indretninger uden for selve bygningen …"

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.: "**2. Forsikringen omfatter ikke** hårde hvidevarer, udendørs svømmebassiner (inklusive pumper, tilbehør og installationer), markiser, baldakiner, antenner og andre forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet."

Nævnet udtaler:
Af § 2 i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. fremgår bl.a., at tilstandsrapporten skal omhandle bygningens fysiske tilstand. Anlæg uden for bygningen er således ikke omfattet. Det fremgår også af § 11, stk. 1, nr. 7, i bekendtgørelse nr. 542 af 30/6 1999 om huseftersynsordningen, at indretninger uden for selve bygningen, såsom vandstik, falder uden for bygningsgennemgangen.

Af forsikringsbetingelserne vedrørende ejerskifteforsikringen fremgår, at forsikringen omfatter ejendommens bygninger, men ikke genstande og forhold, der ikke er omfattet af huseftersynet, jf. de ovenfor citerede betingelser.

Nævnet må lægge til grund, at kældervæggene mv. er opført efter gængse byggemetoder, og at de omhandlede fugtproblemer i kælderrummene skyldes den oprindelige konstruktion af ejendommen. Et sådant forhold er ikke dækningsberettiget i henhold til ejerskifteforsikringen.

Endvidere skal det – i overensstemmelse med det af selskabet tilkendegivne – anføres, at f.eks. etablering/retablering af omfangsdræn falder uden for ejerskifteforsikringens dækningsområde og altså ikke kan kræves erstattet under forsikringen. Det bemærkes, at der ikke er grundlag for at antage, at der i øvrigt har været tale om sådanne forhold ved grunden, at den bygningssagkyndige ved besigtigelsen af ejendommen skulle have foretaget nærmere undersøgelse med henblik på at afklare en eventuel – indirekte – mulighed for skade på bygningen. Nævnet finder herefter, at det ikke kan pålægges selskabet at yde erstatning som påstået af klageren.

Endelig bemærkes, at det ligger uden for nævnets kompetence at tage stilling til, om sælgerne har handlet groft uagtsomt/udvist svig i forbindelse med tilstandsrapportens udarbejdelse, jf. lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, § 2, stk. 4.

J. Hermann
formand