622/01

Den 11. juni 2001 blev i sag nr. 54.486:

xxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxx x
xxxx xxxxx

mod

Alm. Brand af 1792
Lyngby Hovedgade 4
Postboks 1792
2800 Lyngby

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har ejerskifteforsikring i Alm. Brand af 1792, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendom.

Klageren overtog ejendommen den 1/9 1999, og til grund for handlen var der udarbejdet tilstandsrapport den 20/7 1999. Af denne fremgår bl.a.: "**Huseftersynets omfang og metode … Huseftersynet omfatter *ikke*… -** Eftersynet omfatter ikke besigtigelse af hårde hvidevarer, der ikke kan ses som del af bygningen, udendørs svømmebassiner og tilhørende pumpeanlæg, markiser, baldakiner, installationer/indretninger uden for selve bygningen, skelpæles placering, grundarealer og bygningers placering på grunden. … - Endvidere indeholder rapporten ikke oplysninger om æstetiske eller arkitektoniske forhold, sædvanligt slid, bygningens almindelige vedligeholdelsesstand eller om bygningens plan og indretning er mere eller mindre praktisk. … **Resumé af huseftersyn - for beboelsesdelen** …

Bygningsdel/Installation:¨ **Vurdering:**

	IB	**K0**	**K1**
… 2. Kældre/Krybekældre/Terrændæk			… *2*

…

K1: Mindre alvorlige skader Beskriver mindre alvorlige skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion. **K2: Alvorlige skader** Beskriver alvorlige skader, som følge af, at en bygningsdels funktion vil svigte inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele. …

Registrering af skader eller tegn på skader

Bygning	Bygningsdel	Karakter	Bemærkninger
… *A*	… *2.1 Vægge*	… *K1*	… *Afskallet puds indvendig på kældervægge flere steder. Fugtskjolder nederst på udvendige kældervægge flere steder.*

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…	JA	NEJ	?
2.C Trænger der vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)?	☐	☒	☐

…

Ejendommens hoveddata …

Bygning	Anvendelse	Opført år
A	*Beboelse*	*1955*

"

Den 5/9 2000 anmeldte klageren, at man i forbindelse med nogle kraftige regnskyl havde konstateret, at der sev vand ind i kælderen. Klageren angav som årsag til dette, at drænrørene rundt om huset sandsynligvis ikke var i orden.

Taksatoren foretog besigtigelse af ejendommen og afviste ved skrivelse af 7/9 2000 at yde forsikringsdækning med følgende begrundelse:

"**1)** Omfangsdræn omkring beboelsen er i uorden.

2) Vand siver ind i kælderen i forbindelse med kraftige regnskyl.

Ad 1) Omfangsdræn omkring beboelsen er i uorden. I henhold til forsikringsbetingelserne afsnit 2, pkt. 9.2 og Huseftersynets Omfang og metode (side 2 i tilstandsrapporter, under Huseftersynet omfatter ikke, første afsnit) er omfangsdræn ikke dækket af forsikringen. Omfangsdræn er ikke dækket da disse ligger udenfor selve bygningen, og dermed kan Alm. Brand ikke tilbyde erstatning for forholdet. **Ad 2) Vand siver ind i kælderen i forbindelse med kraftige regnskyl.** Det fremgår af forsikringsbetingelserne afsnit 2, pkt. 11, 1 pind., at forsikringen ikke dækker '*forhold, der er anført i tilstandsrapporten, og årsager til* og *følger af disse*. I tilstandsrapporten side 4, pkt. 2.1 Vægge,

er forholdet nævnt og dermed er skaden ikke dækket af ejerskifteforsikringen. På denne baggrund kan Alm. Brand ikke tilbyde erstatning."

Klageren er utilfreds med selskabets afvisningspåstand og har bl.a. henvist til arkitektens beskrivelse af bygningen, hvoraf bl.a. fremgår: "Drænledninger udføres indv. langs kældermur med 2" ledninger og omgives med ral. Rørene hugges omhyggeligt sammen og lægges med jævnt fald og tilsluttes rensebrønd."

I klageskrivelsen af 9/11 2000 til nævnet har klageren bl.a. anført: "Primo september 2000 anmelder jeg vandindtrængen i kælderen under ejerskifteforsikringen. Defekte drænrør angives som sandsynlig skadesårsag. En skadeskonsulent fra Alm. Brand ringer og oplyser, at installationer uden for bygningen ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen, og at tilstandsrapportens indhold i øvrigt udelukker en dækning af en sådan skade. Efter aftale blev dette også meddelt skriftligt. Ved en efterfølgende gennemgang af forsikringsbetingelser nr. 5043 for ejerskifteforsikringen kunne jeg konstatere, at der i vilkårene 9.2 står : 'Forsikringen omfatter ikke hårde hvidevarer, udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet.' Der nævnes intet om, at installationer udenfor selve bygningen generelt ikke er dækket, og drænrør nævnes ikke specifikt. Uanset dette fastholder Alm. Brand, at skader på dræn ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen. Her kan det nævnes, at i Forsikringsbetingelser nr. 5008 for Husforsikring skriver Alm. Brand under punktet 'Forsikringen dækker ikke:' 'Skade på eller fra drænrør eller brønde.' Alm. Brand ved altså godt hvordan det skal formuleres. I efterfølgende korrespondance lægges vægten nu på formuleringen i 9.2: '.. eller andre forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet.' Med udgangspunkt i denne formulering argumenteres der her i realiteten for, at en afgrænsning af forsikringsdækningens omfang sker i selve Tilstandsrapportens afsnit om omfang og metode (se bl.a. brev af 7. september fra Alm. Brand). Jeg mener ikke, at Alm. Brand på denne måde kan begrænse forsikringsdækningens omfang. En sådan begrænsning skal ske i forsikringsbetingelserne, og ikke andre steder. Såfremt en sådan afgrænsning alligevel skulle kunne accepteres - hvilket jeg anser for udelukket - så mener jeg også at selve formuleringen i det pågældende afsnit i 'Huseftersynets omfang og metode' i bedste fald er alt for upræcist til at muliggøre en sådan fortolkning. Der står: 'Eftersynet omfatter ikke ... udendørs svømmebassiner

og tilhørende pumpeanlæg, markiser, baldakiner, installationer/ indretninger uden for selve bygningen …' Skråstregen skal i givet fald klart ses som indledningen til en helt ny sætning. I den indledende sætning refereres kun til hårde hvidevarer og svømmebassiner, og Alm. Brands fortolkning forudsætter således, at skråstregen markerer en helt ny sætning. Sådan kan man ganske enkelt ikke afgrænse forsikringens dækningsområde. Der må ikke være nogen rimelig tvivl om så vigtige formuleringer. Dernæst afviser Alm. Brand at vandindtrængen i kælderen kan være dækket af ejerskifteforsikringen, idet der i tilstandsrapporten er en K1 for vægge, som peger på 'afskallet puds indvendig på kældervægge flere steder' og 'Fugtskjolder nederst på udvendige kældervægge flere steder.' K1 angiver som bekendt 'mindre alvorlig skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.' K1ere i tilstandsrapporten kan under ingen omstændigheder anvendes som begrundelse for ikke at dække en sådan skade. Samtidig er dette jo indirekte et bevis på, at vandindtrængen i kælderen faktisk er omfattet af huseftersynet. Dette understøttes af, at svarene fra tidligere ejer på spørgsmålet i 2.C: 'Trænger der vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)?' vises på side 6 i tilstandsrapporten. Am. Brands afvisning af at skaden er omfattet af ejerskifteforsikringen er således ubegrundet. Der kan ikke tænkes anden skadesårsag, end at dræningen rundt om huset er mangelfuld eller nedbrudt. Af de oprindelige papirer om huset fra bygningen i 1955 ('særlige betingelser og Beskrivelser af ..') - som vi fik udleveret både fra sælgers familie og fra ejendomsmægleren i forbindelse med handlen - fremgår det klart på side 4 nederst, at 'Drænledninger udføres indv. langs kældermur med 2" ledninger og omgives med ral. Rørene hugges omhyggeligt sammen og lægges med jævnt fald og tilsluttes rensebrønd.' Såfremt ovenstående beskrivelse er udført i praksis må det formodes, at drænrørene er lagt indvendig. Således er diskussionen om installationer udenfor bygningen uden betydning. Jeg har forsøgt at få Alm. Brand i tale, men de har øjensynligt afvist enhver form for realitetsbehandling af min anmeldelse. Denne beskrivelse fra bygningen af huset, sammenholdt med det faktum, at der ikke var tegn på egentlige fugtproblemer i kælderen, og at vi i øvrigt gik ud fra, at også drænrør og vandindtrængen i kælderen var omfattet af ejerskifteforsikringen bevirkede, at [vi] ikke var bekymrede for fugt i kælderen. Hensigten med at tegne ejerskifteforsikringen var i høj grad især at begrænse denne mulige usikkerhed."

I selskabets skrivelse af 12/12 2000 til nævnet hedder det bl.a.: "Forsikringstager er utilfreds med vores afgørelse. Forsikringstager er af den opfattelse, at fejl ved et eventuelt omfangsdræn er dækket af ejerskifteforsikringen og altså ikke er undtaget dækningen i medfør af pkt. 9.2 i forsikringsbetingelserne, idet det ikke udtrykkeligt er angivet i forsikringsbetingelserne, at installationer uden for bygningen ikke er dækket af forsikringen. Endvidere er det forsikringstagers opfattelse, at undtagelsesbestemmelsen i forsikringsbetingelsernes pkt. 11, 1. pind, vedrørende forhold der er nævnt i tilstandsrapporten eller er årsag til eller en følge af forhold nævnt i tilstandsrapporten, ikke kan finde anvendelse, idet alene karakteren K 1 er anført vedrørende kælderen. For så vidt angår spørgsmålet om drænrørene er undtaget fra forsikringsdækningen i medfør af forsikringsbetingelsernes pkt. 9.2 skal vi henvise til ankenævnskendelserne nr. 46.870, nr. 49.092 og nr. 50.720. Nævnet har i disse kendelser fastslået, at det synspunkt, som i denne sag gøres gældende af selskabet, er korrekt. Vi skal endvidere gøre gældende, at der ikke er tale om nogen skade, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 10.1, henset til ejendommens alder. Det fremgår af tilstandsrapporten på s. 10, at bygningen er opført i 1955. Det kan derfor ikke forventes, at kælderen er helt tæt. Vi henviser herved til nævnets kendelser nr. 48.139, nr. 49.209 og nr. 50.720, der vedrører kældre fra henholdsvis 1950'erne, 1962 og 1972-73. Det er i disse kendelser anført, at uanset der trængte vand ind i kældrene, var der ikke tale om skader i ejerskifteforsikringsbetingelsernes forstand, idet bygningernes anvendelighed ikke var nedsat til under, hvad der i forhold til bygningernes alder og konstruktion måtte forventes. For så vidt angår undtagelsesbestemmelsen i forsikringsbetingelsernes pkt. 11, 1. pind, skal vi henvise til, at bestemmelsen undtager forhold, der er årsag til og følger af det i tilstandsrapporten nævnte. Nævnet har i kendelse nr. 50.708 fastslået, at det afgørende for om bestemmelsen kan finde anvendelse er, om tilstanden vedrørende kælderen er rimeligt dækkende beskrevet i tilstandsrapporten. Det er vor opfattelse, at henset til bemærkningen i tilstandsrapporten, der er anført sammen med karakteren K 1, går det anmeldte forhold ikke ud over, hvad der må forventes i en kælder af den pågældende alder."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.: "9. Forsikringens dækningsomfang 9.1. Forsikringen omfatter - alle bygninger på ejendommen, medmindre det af tilstandsrapporten fremgår, at de ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, eller medmindre andet fremgår af policen. 9.2. Forsikringen omfatter ikke - hårde hvidevarer, udendørs svøm-

mebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner, eller andre forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet. 10. Hvilke forhold er dækket 10.1. Forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede. Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang. Manglende bygningsdele kan også udgøre en skade. Ved skade forstås endvidere tegn på en mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger. … 11. Undtagelser fra dækningen Forsikringen dækker ikke - forhold, der er anført i tilstandsrapporten, og årsager til og følger af disse. … - forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid."

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, litra 7, i bekendtgørelse nr. 542 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 finder i overensstemmelse med det af selskabet anførte, at de omhandlede drænrør – hvad enten disse ligger uden for bygningen, under bygningen eller indvendig langs en kældermur - er genstande, der falder uden for ejerskifteforsikringens dækningsområde, og at eventuelle skader herpå således ikke kan kræves erstattet under forsikringen.

Derfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen