659/02

Den 18. november 2002 blev i sag nr. 58.132:

xxx xxxxxxxx xx
xxxxxx xxxxxxxxxx
xxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxx

mod

Bauta Forsikring A/S
Farvergade 17
1463 København K

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Bauta Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade.

Tvisten vedrører reparation og lovliggørelse af grundvandspumpe samt sikring af afløbsledning fra samme til afløbsbrønd ved nedgravning af rørføringen til frostfri dybde. Selskabet har afvist at yde erstatning under henvisning til, at forholdene ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde.

Af sagens akter fremgår det, at huset er opført i 1946.

Af tilstandsrapport af 29/8 2001 fremgår bl.a.:

"**Resumé af huseftersyn - for beboelsesdelen**

Bygningsdel/installation:	**Vurdering:**	**IB**	**K0**	**K1**
…				
2. Kældre/Krybekældre/Terrændæk				3
…				

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Bemærkninger:
…			
A	2.0 Kældre/Krybekældre/Terrændæk		
	…		
	2.2 Vægge	K1	Der er enkelte fugtaftegn samt mindre afskalninger.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

2. Kælder / krybekælder

…	Ja	Nej	?
2.4 Er der grundvandspumpe?	☒	☐	☐
…			
2.8 Har der være konstante fugtproblemer i kælderen? Hvis ja, hvor? ***I venstre hjørne af det store rum. Lidt af pudset har løsnet sig.***	☒	☐	☐

Af klagernes advokats skrivelse af 22/3 2002 til nævnet fremgår bl.a.:

"**SAGSFREMSTILLING:**

Med overtagelse den 15. november 2001 købte klagerne af P.V.J. ejendommen matr. nr. 2 m …

Forinden handlens indgåelse var der af sælgeren blevet tilvejebragt tilstandsrapport (bilag 1) og tilbud på ejerskifteforsikring.

Klagerne tegnede ejerskifteforsikring ved indklagede under policenr. B 45-01… der med tilhørende forsikringsvilkår fremlægges om bilag 2.

Nytårsdag 2002 konstateredes massiv vandindtrængen i ejendommens kælder med åbenstående blankt vand. Ved henvendelse til henholdsvis el-installatør og kloakentreprenør erfaredes at en på ejendommen værende grundvandspumpeinstallation med tilhørende afløbsledning var defekt, nærmere ved at afløbsrøret henlå ovenpå jorden og ikke var nedgravet til frostfri dybde, samt ikke ført til afløbsbrønd, alt hvorved afløbsrøret var blevet tilstoppet af is/frossen grundvand og pumpen følgelig ikke kunne aflede grundvandet. Endvidere var grundvandspumpen ikke udstyret med nogen indikator for pumpesvigt, hverken på pumpen eller inde i boligen, således at kla-

gerne var uden viden om pumpesvigtet. Det konstateredes samtidig at elforsyningen til grundvandspumpen var ulovligt installeret med en blød ubeskyttet ledning trukket gennem hul i vindue og videre under fliser ført frem til grundvandspumpen.

Klagerne foretog anmeldelse af krav på udbedring af installationen under ejerskifteforsikringen til indklagede, som ved skrivelser af henholdsvis 18. januar 2002 (bilag 3) og 5. marts 2002 (bilag 4) har afvist dækning, bortset fra udgift til udskiftning af blød ledning.

Ifølge indhentede tilbud kan de med udbedring forbundne udgifter opgøres således:

A) Lovliggørelse og modificering af grundvandspumpe	
med alarm, jfr. tilbud fra El-installatør P.A. (bilag 5)	kr. 5.518,00
B) Udbedring af afløbsrør og tilkobling til brønd, jfr. tilbud	
fra V. I/S (bilag 6) samlet	kr. 10.025,00
I alt	**kr. 15.543,00**

ANBRINGENDER:

Det gøres gældende at udgifterne til udbedring, som opgjort ovenfor er dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen, idet der er tale om en defekt installation, som forelå på overtagelsestidspunktet, og denne defekte installation har forårsaget en skade i forsikringsvilkårenes forstand, jfr. vilkårene punkt 3.10.

Det gøres endvidere gældende, at installationen er omfattet af ejerskifteforsikringen, jfr. vilkårenes punkt 2.10, idet installationen omfattes af tilstandsrapporten (bilag 1), jfr. udtrykkelig dennes side 8, punkt 2.4, og endvidere henset til, at installationen som afgørende for bygningens stand og anvendelighed er en sådan integreret del af denne, at installationen må anses for en bygningsbestanddel. Dette må også anses for anerkendt forudsætningsvis af indklagede ved at indklagede anerkender udskiftning af blød ledning fra kælder til pumpe som dækningsberettiget, jfr. skrivelse af 5. marts 2002 fra indklagede (bilag 4)."

I selskabets skrivelse af 12/4 2002 til nævnet hedder det bl.a.:

"Skaden anmeldes oprindeligt den 22.11.01. telefonisk som fugt/optrængen af vand gennem kældergulv, hvilket efterfølgende uddybes i en skriftlig anmeldelse modtaget 27.11.01. Heri oplyses blandt andet, at der er opadstigende fugt eller vand i betongulv.

På baggrund af disse anmeldelser beder vi vores taksatorer besigtige de anmeldte forhold og af disses rapporter fremgår blandt andet i rapport af 08.01.02., at der står vand i to rum, samt at vores taksator vurderer, at dette formentlig har en sammenhæng med at grundvandspumpen ikke har kunnet følge med i forbindelse med nedbør.

Denne pumpe oplyser vores taksator i rapport af 08.01.02. til at være beliggende udenfor selve bygningen.

For så vidt angår selve grundvandspumpen har vi den 05.03.02. afvist at yde dækning for denne allerede fordi den, jvf. betingelserne for ejerskifteforsikringen, pkt. 2.10., ikke er omfattet af denne forsikring.

Henvisningen skulle rettelig have været til pkt. 2.20, idet det heraf fremgår, at ejerskifteforsikringen ikke omfatter udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner, vindmøller og andre forhold, der ikke er omfattet af huseftersynet.

Dette er for så vidt stadig vores helt afgørende begrundelse for ikke at kunne yde dækning for den nævnte grundvandspumpe og dertil hørende afløbsledning.

Af bekendtgørelse nr. 542 af 30.6.99. vedrørende huseftersynsordningen og eftersynets omfang fremgår af § 11, stk. 6., at det eftersyn, som den byggesagkyndige skal gennemføre ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten, ikke omfatter indretninger udenfor bygningen, såsom vandstik.

Det er på den baggrund vores opfattelse, at en grundvandspumpe beliggende udenfor selve bygningen med dertil hørende afløb ikke er omfattet af eftersynet og følgelig heller ikke af forsikringen.

Vi mener ikke at det forhold, at vi har ydet dækning for en ledning fra kælderen til pumpen kan føre til et andet resultat, ligesom vi ikke mener sælgers oplysning i tilstandsrapporten om at der er en grundvandspumpe kan medføre at denne er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Vi må derfor fastholde, at vi ikke mener den omtalte pumpe med dertil hørende afløb er omfattet af forsikringen."

Heroverfor har klagernes advokat ved skrivelse af 2/5 2002 til nævnet bl.a. anført:

"**Faktum**

I skrivelsen fra Bauta Forsikring anføres at skaden oprindeligt blev anmeldt den 22. november 2001. Det er korrekt at klagerne i november 2001 anmeldte en skade vedrørende indtrængende vand i kælderen. Den påklagede skade vedrører imidlertid vandindtrængningen nytårsdag 2002, hvilken skade klagerne anmeldte primo januar d.å. Omstændighederne på skadestidspunktet var nærmere at efter en periode med frost og sne/nedbør indtraf der omkring nytårsdag 2002 et vejrskifte til tøvejr, og som anført i klageskriftet var afløbsledningen tilstoppet af is/frossen vand. Der var altså ikke blot tale om., at 'grundvandspumpen ikke har kunnet følge med i forbindelse med nedbør', som anført i skrivelsen fra Bauta Forsikring.

Anbringender

Det i klageskriftet anførte fastholdes, idet yderligere bemærkes, at klagerne har tegnet den omhandlede ejerskifteforsikring i antagelsen om forsikringsdækning for fysiske mangler, som klagerne i medfør af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom ville være afskåret fra at gøre gældende mod ejendomssælgeren. Sammenholdt med ordningens baggrund og formål tilsiger dette en overensstemmende fortolkning mellem begrebet fysiske bygningsmangler i nævnte lov og dækningsomfanget for ejerskifteforsikringen, således at installationer der er bygningsbestanddele og afgørende for bygningens stand og anvendelighed også omfattes af

forsikringsdækningen, uanset om installationen konkret befinder sig udenfor bygningen.

Det bemærkes endvidere, at tilstandsrapporten er et sammenhængende dokument hvori sælgers oplysninger side 8 og følgende også indgår som en integreret del, hvor blandt andet også er omtalt grundvandspumpe (side 8, punkt 2.4), og på forsiden af tilstandsrapporten er med fed skrift fremhævet 'huseftersynsordningen'. For den almindelige forbruger som forsikringstager er det ikke umiddelbart nærliggende at ejerforsikringen ifølge forsikringsbetingelserne alene referer til en del af tilstandsrapportens oplysninger, nemlig specifikt kun den bygningssagkyndiges gennemgang af bygningen. I relation til forsikringsbetingelsernes anvendelse af begrebet 'huseftersyn' kan tilstandsrapporten af forsikringstageren med føje opfattes som et hele, og begrunde en forventning om forsikringsdækning for skjulte mangler vedrørende forhold som tilstandsrapporten indeholder oplysninger om.

Endelig bemærkes at der også er grund til at antage at sælgers oplysninger også tillægges betydning af den bygningssagkyndige ved dennes bygningsgennemgang. Henset til at skemaet til tilstandsrapporten er udarbejdet af Sekretariatet for Huseftersynsordningen, og at der i tilstandsrapportens side 8, punkt 2.4 er forespørgsel om grundvandspumpe, opfordres Ankenævnet til ved Sekretariatet for Huseftersynsordningen af indhente en udtalelse om følgende:

1. Hvorfor punkt 2.4 er medtaget i tilstandsrapporten.
2. Om grundvandspumpe er anset for en bestanddel af bygningen, eller af sekretariatet anses for 'indretninger uden for selve bygningen, så som vandstik', jfr. Bekendtgørelse om Huseftersynsordningen § 11, nr. 7.
3. Om 'sælgers oplysninger om ejendommen' forventes tillagt betydning af den bygningssagkyndige ved dennes gennemgang af ejendommen."

Af bekendtgørelse om huseftersynsordningen § 11 fremgår bl.a.:

"**§ 11.** Uden for bygningsgennemgangen falder

…

7) indretninger uden for selve bygningen, såsom vandstik,"

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**2.00 Hvad omfatter forsikringen**

2.10 Forsikringen omfatter

- Alle bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at de ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige eller medmindre andet fremgår af policen.

…

2.20 Forsikringen omfatter ikke

- Udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner, vindmøller eller andre forhold, der ikke er omfattet af huseftersynet.

3.00 Hvad dækker forsikringen

3.10 Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele, under forudsætning af, at skaden/skaderisikoen var til stede da køber overtog ejendommen og at den konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, 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 også 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."

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, litra g, i bekendtgørel-

sen 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 grundvandspumpen og afløbsledningen er genstande, der falder uden for ejerskifteforsikringens dækningsområde, og således ikke kan kræves erstattet under forsikringen, hvorfor nævnet ikke kan kritisere selskabets afgørelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Jørgen Nørgaard