660/02

Den 2. december 2002 blev i sag nr. 58.207:

xxxxx xxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxx xxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på ejendommens septiktank.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at septiktanken ikke er en bygning og dermed ikke er omfattet af dækningsomfanget på ejerskifteforsikringen.

I selskabets skrivelse af 23/4 2002 til nævnet hedder det bl.a.:

> "I nærværende tilfælde er der to bygninger på grunden, et fritidshus og en garage (et anneks), og det er således skader på disse to bygninger, der kan være dækket af forsikringen. Det er i øvrigt disse bygningers alder og størrelse, der har dannet grundlag for beregningen af præmien på forsikringen.
>
> Dækningsomfanget på ejerskifteforsikringen er fastsat af lovgiver i bekendtgørelse nr. 705 af 18. juli 2000. I bemærkningerne til lovforslag nr. 152, forslag til lov om ændring af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv., afsnit 4, opregnes hovedretningslinierne for det af lovgiver fastsatte dækningsomfang på ejerskifteforsikringen.

Her anføres det blandt andet, at grunden ikke skal være omfattet af forsikringen, ligesom udendørs svømmebassiner, markiser, baldakiner, installationer eller indretninger uden for bygningerne, skelpæle mv. heller ikke skal være omfattet.

Begrundelse for afslaget

Vi har afvist at dække omkostningerne ved en reparation/udskiftning af septiktanken og sivedrænet, fordi hverken septiktanken eller sivedrænet kan betragtes som en selvstændig bygning, eller som en del af bygningerne på ejendommen. Indretninger, installationer og anlæg uden for bygningerne falder uden for forsikringens dækningsomfang, både når de befinder sig på og i jorden.

Selvom septiktanken og sivedrænet er etableret i umiddelbar nærhed til fritidshuset, bevirker dette ikke, at tanken og drænet skal betragtes som en del af bygningen. Tanken og drænet er således ikke en integreret del af bygningen, men er gravet ned i jorden ved siden af fritidshuset. Vi henviser til den vedlagte illustration over forsikringsstedet.

Dækningsomfanget på ejerskifteforsikringen hænger i øvrigt nøje sammen med omfanget af huseftersynet, som den bygningssagkyndige udfører i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten.

Den bygningssagkyndige skal som udgangspunkt gennemgå alle bygningerne på ejendommen og forsikringen skal dække de bygninger, som den bygningssagkyndige faktisk har undersøgt. Hvis den bygningssagkyndige undtager en bygning fra huseftersynet, er denne bygning også undtaget for dækning over ejerskifteforsikringen.

Af § 2 i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv., fremgår desuden, at en tilstandsrapport skal omhandle bygningens fysiske tilstand. Heraf kan udledes at indretninger, anlæg og installationer uden for selve bygningen ikke er omfattet af tilstandsrapporten. Dette fremgår i øvrigt også direkte af § 11, nr. 7 i bekendtgørelse nr. 542 af 30. juni 1999 om huseftersynsordningen, hvor der står, at indretninger uden for selve bygningen såsom vandstik, falder uden for bygningsgennemgangen.

Når indretninger, installationer og anlæg uden for bygningerne ikke er omfattet af huseftersynet, er de heller ikke dækket af ejerskifteforsikringen på grund af den sammenhæng der er mellem reglerne for gennemførelse af huseftersynet og dækningsomfanget over ejerskifteforsikringen.

I nærværende sag er septiktanken og sivedrænet ikke undersøgt af den bygningssagkyndige, ikke medtaget i tilstandsrapporten og derved heller ikke dækket af ejerskifteforsikringen."

Klagerens advokat finder, at en septiktank, som er sammenbygget med en bygning og er afgørende for bygningens brugbarhed, ud fra en naturlig sproglig forståelse må anses for at være en del af bygningen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**2. Hvad er omfattet af forsikringen?**

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige.

Hvidevarer er omfattet af forsikringen, hvis de udgør en del af bygningen."

Nævnet udtaler:

Nævnet er enig med selskabet i, at den omhandlede septiktank falder udenfor ejerskifteforsikringens dækningsområde. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets sagsbehandling, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen