669/03

Den 7. april 2003 blev i sag nr. 59.094:

xxx xxxx xxxxxxxx
xxxxx xx xx xxxxx
xxxx xxxxxxxxxxxx x

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

og

Codan Forsikring
Gl. Kongevej 60
1790 København V

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 Alm. Brand Forsikring A/S samt fritidshusforsikring i Codan Forsikring, klager over selskabernes afvisning af at yde forsikringsdækning i forbindelse med en utæthed i den til ejendommen hørende trixtank. Forsikringstageren klager endvidere over Alm. Brand Forsikring A/S' afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på en vaskemaskine.

Alm. Brand Forsikring A/S har afvist at yde forsikringsdækning for utætheden i trixtanken under henvisning til, at et sådant i jorden liggende kloakanlæg ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen. Selskabet har endvidere afvist at yde forsikringsdækning for så vidt angår den defekte vaskemaskine, idet selskabet ikke finder, at denne udgør en del af bygningen.

Codan Forsikring har under henvisning til, at forsikringen alene dækker utætheder/brud på stikledninger fra bygning til egen septiktank/renseanlæg afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at trixtanken ikke kan betragtes som en stikledning.

Klageren har til det af selskaberne anførte i skrivelse af 19/9 2002 til nævnet anført:

"**1. Ad skrivelse af 29. august 2002 (Codans skrivelse af 22. august 2002):**

...

Min tank er ikke en normal septiktank og heller ikke en samletank. Min tank kan sammenlignes med et filter, hvis funktion er at sikre, at kun den flydende del af 'affaldet' fortsætter i de rør, der fører videre til sivebrønden. Af samme grund behøver min tank kun at tømmes en gang om året. Hele min argumentation forudsætter, at de rør, der fører fra min TRIX-tank til sivebrønden, der i øvrigt ligger inden for mit skel, er omfattet af forsikringen. Jeg opfatter disse rør som stikledningernes fortsættelse, men med et indskudt filter. Min tekniske beskrivelse er ikke baseret på nogen form for ekspertise, men er en sammenfatning af de forklaringer, jeg har modtaget.

2. Ad skrivelse af 3. september 2002 (Alm. Brands skrivelse af 28. august 2002):

Det er korrekt, at tilstandsrapporten kun omfatter bygninger og forhold vedrørende grunden, som kan få betydning for bygningerne, og at ej erskifteforsikringsordningen tog afsæt heri. Forholdet er det, at de bygningssagkyndige har forstand på bygninger, og at tilstandsrapporten derfor må begrænses til at omfatte forhold, som den bygningssagkyndige har ekspertise i. Resultatet er ikke rimeligt, idet hele begrundelsen for ordningen med tilstandsrapport og ejerskifteforsikring også har gyldighed for skjulte skader som den foreliggende, hvis ikke en anden forsikring dækker.

Lad mig vende tilbage til min police.

Det er fortsat min opfattelse, at selskabet burde have gjort opmærksom på, at forsikringen ikke dækker forhold som i det konkrete tilfælde. Bedre bliver det ikke, at 'Betingelser for Ejerskifteforsikring' i Afsnit 1, Fællesbestemmelser, under punkt 1 har følgende bestemmelse: 'Sikret er alene forsikringstageren i egenskab af ejer af den **forsikrede ejendom**' (min fremhævelse), medens det i punkt 8 anføres, at forsikringen omfatter alle **bygninger** på ejendommen. Man får, når man læser den første

bestemmelse i policebetingelserne den opfattelse, at hele ejendommen er forsikret. Ellers burde der have stået 'ejer af de forsikrede bygninger på ejendommen'. Denne tvetydighed i formuleringerne bør komme forsikringstager til gode.

Selskabet er ikke helt logisk på et andet punkt. Såfremt man vil begrænse dækningen til bygningerne, burde man ikke lade dækningen omfatte hårde hvidevarer. Det hjælper ikke her at anføre, at dækningen forudsætter, at hvidevareme skal være dele af bygningen. Det ulogiske består i, at hvidevarerne ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige og ikke er omatalt i tilstandsrapporten. Hvorfor blive stående ved de hårde hvidevarer? Andre forhold, der ikke har været undersøgt af den bygningssagkyndige, kunne jo også være omfattet. Eller sagt på en anden måde: Det er tilsyneladende ikke afgørende, om et forhold har været omfattet af den bygningssagkyndiges undersøgelse.

Man kan spørge sig selv, om forsikringen overhovedet er noget værd, hvis man lægger en for restriktiv fortolkning til grund. Betaler man ikke bare et dækningsbidrag til de bygningssagkyndiges ansvarsforsikring? Dette spørgsmål kan kun besvares endeligt, hvis man har kendskab til antallet af forsikringsselskabemes regressager mod de bygningssagkyndige.

3. Ad skrivelse af 12. septemer 2002 (Alm. Brands skrivelse af 9. september 2002):

...

Med hensyn til vaskemaskinen er det selskabets opfattelse, at forsikringen i det konkrete tilfælde ikke dækker, da vaskemaskinen ikke er en del af bygningen.

Det store spørgsmål er herefter at afgøre, hvornår hårde hvidevarer er en del af bygningen. Hvornår er så for eksempel en vaskemaskine omfattet? Det ved ikke jeg, men det gør selskabet. Selskabet kender jo meget bedre end jeg til de mangeartede faktiske forhold i den virkelige verden, og selskabet kender nævnets praksis. Denne viden har jeg ikke, og jeg må derfor selv finde ud af, hvornår den bygningsmæssige forankring er tilstrækkelig. I mit tilfælde er maskinen anbragt højt oppe på en bord-

plade for at sikre afløbet. Havde det gjort en forskel, om maskinen havde været anbragt neden under bordpladen mellem to murstensudspring?

Forbrugeren kan heller ikke som retningslinie anvende tinglysningslovens regler om nagelfast tilbehør.

...

Et hjertesuk. Min sag drejer sig ikke om, at jeg som forbruger skal læse det med småt og kunne kunsten at slutte modsætningsvist. Det skal forbrugeren, selvom det er svært nok. Det kræves helt urealistisk, at forbrugeren skal bruge sin fantasi på et område, hvor han eller hun ikke har de fornødne forudsætninger, og som alle ved, får man ikke lang tid, når man har skrevet slutseddelen under og skal tage stilling til, om man vil tegne en ejerskifteforsikring."

Af Alm. Brand Forsikring A/S' forsikringsbetingelser fremgår:

"**1. Sikrede**

Sikret er alene forsikringstageren i egenskab af ejer af den forsikrede ejendom.

...

8. Forsikringens dækningsomfang

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, med mindre det fremgår af tilstandsrapporten, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige. Hvidevarer er omfattet af forsikringen, hvis de udgør en del af bygningen."

I Codan Forsikrings forsikringsbetingelserne hedder det:

"**Bygningskaskodækning**

...

Stikledningsdækning

...

1 Hvad omfatter Stikledningsdækningen?

Dækningen omfatter udvendige ledninger i jorden til vand-, varme-, olie-, gas- og afløbsledninger samt el-kabler, når forsikringstageren har vedligeholdelsespligten. Dækningen gælder fra de forsikrede bygninger til hovedledning i vej.

Hvis ejendommen ikke er tilsluttet et fælles kloakanlæg, er der dækning fra bygning og til egen septiktank eller renseanlæg under forudsætning af, at bygningsregle-

mentet er overholdt, og at der ikke er tale om fejl ved fremstilling eller arbejdets udførelse."

Nævnet udtaler:

Ad Alm. Brand Forsikring A/S:

Nævnet må være enig med selskabet i, at den omhandlede trixtank efter de gældende forsikringsbetingelser falder uden for ejerskifteforsikringens dækningsområde.

Nævnet finder endvidere, at den omhandlede vaskemaskine, der er opstillet på en bordplade og er skubbet ind under et bord, ikke udgør en del af bygningen, og dermed er vaskemaskinen heller ikke omfattet af ejerskifteforsikringen. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Ad Codan Forsikring A/S

Nævnet er enig med selskabet i, at trixtanken ikke efter de gældende forsikringsbetingelser kan anses som en stikledning, hvorfor nævnet ikke kan kritisere, at selskabet har afvist dækning i henhold til bygningsforsikringens stikledningsdækning.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand