685/03

Den 17. november 2003 blev i sag nr. 60.574:

xxxxx xxxxxxxx
xxxxx xxxxx xxx xx
xxxx xxxxxxxxx

mod

Købstædernes Forsikring
Grønningen 1
1270 København K

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Købstædernes Forsikring v/ Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for mangelfuldt afløb samt fugtindtrængen i den forsikrede ejendoms kælder.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for de anmeldte forhold under henvisning til, at forholdene skyldes forhold uden for bygningen, hvilket ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsomfang.

Det fremgår af sagen, at klageren overtog den forsikrede ejendom, der er fra 1978, den 1/12 2001.

Klagerens advokat har i skrivelse af 12/2 2003 til nævnet redegjort for det anmeldte forhold således:

> "Primo juni måned 2002 påbegyndte min klient en renovering af badeværelset i stueetagen, hvilket medførte en intensivering af brugen af badeværelset i kælderen.

Dette medførte forstoppelse som efter tredje spuling blev anmeldt til forsikringen.

Ved undersøgelserne af kloaknet blev det konstateret, at afløb fra toilet/bad i kælderen havde tilbagefald.

Foruden manglerne ved afløb blev der i kælderen konstateret fugtindtrængen i kældervægge langs en facade og en gavl. Forsikringsselskabet angiver et manglende eller defekt dræn som årsag til fugtproblemerne.

I forbindelse med min klients overtagelse af ejendommen var gulvene i kælderen dækket af tæpper.

I foråret 2002 opdagede man vandindtrængen således at der lå vand på gulvet i gildesal og værelse i kælderen. Efter nedbør har min klient også erfaret vandindtrængen.
…
Det gøres på vegne af min klient gældende, at ejerskifteforsikringen må tilpligtes at anerkende at forholdene ved afløb og fugt i kælderen er omfattet af dækning under ejerskifteforsikringen og at forsikringen som følge heraf er forpligtet til at erstatte min klient de udgifter der er afholdt i forbindelse med udbedring af manglerne/de udgifter der måtte blive afholdt i forbindelse med udbedring af manglerne. Min klient har foreløbig afholdt udgifter på i alt kr. 104.411,88.) …

Det gøres gældende, at forholdene er dækket under ejerskifteforsikringens almindelige bestemmelser, subsidiært at forholdene falder ind under 'forhold ved grunden' idet der er tale om forhold der påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade."

Selskabet har i skrivelse af 22/3 2003 til nævnet begrundet afslaget på erstatning således:

"Den valgte forsikring er tegnet uden udvidelse for 'Ulovlige installationer og bygningsindretninger'. Denne udvidelse indeholder endvidere dækning for manglende funktionsduelighed af installationer. Af forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikring

fremgår det af pkt. 5.2 at forhold der falder udenfor bygningsgennemgangen såsom ... installationers funktion, ikke er dækket.

Derudover klages over vandindtrængen i kælderen. Vi har efter vores brev af 2. januar ikke hørt om konstatering af skadesårsag eller om udbedring af denne, men tolker på advokat K.M.s brev af 12. februar, at der er blevet udbedret 'mangler ved afløb samt etablering af nyt omfangsdræn'.

Om denne udbedring har været den eneste rigtige kan vi ikke afgøre, men vil forholde os til at forhold uden for grunden der IKKE påvirker husets fundering og terrændæk rent statisk, ikke er omfattet af forsikringen.

Uagtet at huset er opført efter et bygningsreglement der kræver vandtætning af kældre, kan det ikke forventes at kælderydervæggene er tætte nok til at modstå vand fra defekte rør og kloaker."

Klagerens advokat har afslutningsvist påberåbt sig, at de anmeldte skader er omfattet af ejerskifteforsikringens automatiske udvidelse af dækningen angående forhold ved grunden, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. B.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækkes**

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. Hvidevarer, der er en del af bygningen, omfattes af forsikringen.

Forsikringen omfatter ikke udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner, eller andre forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet. Forhold udenfor bygningen, herunder forhold ved grunden er ikke omfattet af forsikringen.

…

Udvidelser til forsikringen

…

B. Automatisk udvidelse til forsikringen: **FORHOLD PÅ GRUNDEN** (indeholdt i præmien)

Forsikringen er udvidet til at dække forhold ved grunden, der påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade - eller giver nærliggende risiko for skade - på de forsikrede bygninger eller bygningsdele."

Nævnet udtaler:

Nævnet har gennemgået sagen og må lægge til grund, at de anmeldte skader skyldes forhold uden for bygningen, som ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen