687/03

Den 17. marts 2004 blev i sag nr. 60.746:

xxxx xxxx xxxxxxx
xxxxxxx xxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxxxx

mod

Codan Forsikring A/S
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har husforsikring og i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med sundhedsattest i Codan Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på en kampestenssætning.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning bl.a. under henvisning til, at kampestenssætningen ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen, idet der ikke er tale om en bygningsdel. I relation til husforsikringen har selskabet afvist, at skaden er dækket, bl.a. fordi kampestenssætningen ikke kan karakteriseres som en bygning eller bygningsdel.

Klageren har i skrivelse af 3/3 2003 til nævnet redegjort for sagen således:

> "Sagen drejer sig om en delvis sammenstyrtet jordomgang omkring en gammel vindmølle, indrettet til bolig og beboet af undertegnede.
>
> Der er tegnet alle de forsikringer det er muligt at tegne hos Codan, som alligevel afviser sagen med henvisning til at omgangen er et haveanlæg. Dette er forkert, og jeg har indhentet faglig bistand fra en møllebygger som bevis for at omgangen er en vital af møllens fundament."

I erklæringen af 25/11 2002 fra møllebygger J.J. hedder det bl.a.:

"Når en mølle er opbygget med jordomgang, har det et ganske specielt formål, dels skal den tjene som plateau, hvorfra man betjener møllens vinger og når man skal dreje møllehatten.

… Fundamentet skal være meget kraftigt, for at kunne klare belastningen. Derfor blev en del møller opbygget med et fundament, hvor man anvendte kløvede marksten, der blev sat som fundamentsvæg. Denne væg kræver, modsat den murede, en bagstøtte. Dette gjorde, at der opkastedes en jordvold, for at holde som bagstøtte. Denne jordvold blev igen afsluttet af en stensat mur, der hindrede, at jorden blev skyllet bort af nedbør.

Man kan populært sige, at nogle fundamentsmure er ½ meter tykke og andre 5 meter tykke. Der hersker derfor ingen tvivl om, at omgangen er en del af møllebygningen enten den er af træ eller jord."

Heroverfor anfører selskabet i skrivelse af 3/4 2003 til nævnet:

"Klager har i vort selskab tegnet køberforsikring på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet i august 1996.

Klager anmelder ultimo juli 2002 telefonisk, at der er sket skade på kampestensætning.

Ejendommen besigtiges efterfølgende af vor taksator.

Der er tale om en mølle opført i 1886, som senere er ombygget til beboelse. Ca. 3-4 meter over det omkringliggende terræn er der rundt om møllen etableret en sti for heste, som i sin tid blev anvendt, når møllens vinger skulle drejes i forhold til vinden. Stiens underlag antages at være råjord, som er holdt på plads af en kampestenssætning. I kampestenssætningen indgår der endvidere en trappe.

I forbindelse med kraftigt regnskyl/skybrud har regnvand forårsaget at en mindre del af trappen samt nogle kampesten er skyllet ned.

Klager har fremsendt overslag af 3. september 2002 på i alt ca. 81.000, hvoraf kr. 12.350,- alene angår udbedring af aktuelle skader og det resterende punkt 1-5 relaterer sig til imødegåelse af fremtidige skader.

Codan har afvist at dække skaden allerede fordi skaden ikke har været til stede på overtagelsesdagen ligesom det er vores opfattelse at kampestenssætningen ikke er omfattet af huseftersynsordningen og dermed ikke af køberforsikringen.
…
Som det fremgår af ovenstående falder skaden i medfør af punkt 2 og 3 i forsikringsbetingelserne udenfor køberforsikringens dækningsområde, jf. således også Ak 51.109 samt 51.176.
…
Da vor taksator skønner, at de aktuelle skader er opstået som følge af voldsomt regnskyl, finder vi det ikke sandsynliggjort, at skaden hverken direkte eller skjult, har været til stede ved ejendommens overtagelse i 1997.

Endelig bemærker vi, at der til forsikringen er knyttet en selvrisiko på kr. 25.000,-, og da omkostninger til udbedring af aktuelle skader alene er anslået til kr. 12.350,-, jf. punkt 6 i bilag B, vil der ikke kunne foretages udbetaling på forsikringen.

Vi bemærker i tilknytning hertil, at vi ikke finder, at omkostningerne til sikring mod fremtidige jordskred, jf. punkt 1-5 i bilag B er en dækningsberettiget omkostning.

Det skal i den anledning tilføjes, at stensætningen tilsyneladende har fungeret efter hensigten siden møllens opførelse i 1886 og at der i klagers første 5 ejerår ikke er sket skader.

Den anmeldte skade kan ej heller henføres til dækningsområdet for Specialdækningen punkt 2, dels fordi vi ikke finder det sandsynliggjort, at sælger ville kunne gøres ansvarlig for manglerne og dels fordi vi ikke finder det sandsynliggjort, at grundens forhold de facto påvirker husets fundering.

Endelig bemærker vi at skaden ikke er dækningsberettiget på husforsikringen, idet kampestensætningen ikke kan karakteriseres som en bygning/bygningsdel, som defineret i punkt 9 og 10 i fællesbestemmelserne, jf. bilag C side 19.

Betingelserne i fællesbestemmelsernes punkt 12 sidste punktum ses heller ikke opfyldt, hvorfor skader på trappe/kampestensætning ikke er dækket, idet omfang trappen/kampestenssætningen måtte være omfattet af udtrykket 'haveanlæg'"

Nævnet har fået forelagt fotos af møllen og det omkringliggende kampestensanlæg.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af skader eller tegn på skader**

Bygning	**Pos.-nr.**	**Karakter**	**Bemærkninger**
…			
A	1.1	K2	Kampestenssætning vedligeholdes for rullesten."

Af forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen fremgår bl.a.:

"**Forsikringens dækningsomfang**

2. 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.

3. 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.

…

5. Dækningen er betinget af

- at skaden er tilstede ved købers overtagelse af ejendommen, …

...

Specialdækning

Generelt

Denne specialdækning udvider forsikringsdækningen for køberforsikring i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

…

2. Forhold ved grunden der påvirker husets fundering og terrændæk.

Forsikringen dækker i samme omfang sælger er gjort ansvarlig for mangler, der alene vedrører ejendommens grundforhold."

Af forsikringsbetingelserne for husforsikringen fremgår bl.a.:

"**Hvilke bygninger og genstande er dækket?**

9. Bygninger m.m.

De på forsikringsstedet beliggende bygninger og fundamenter hertil indtil en dybde af 1 meter under terræn eller under kældergulv eller sokkelsten.

…

10. Fast bygningstilbehør

Fast bygningstilbehør, faste bygningsdele og faste installationer af sædvanlig, men ikke erhvervsmæssig karakter.

…

12. Haveanlæg m.v.

Forsikringen dækker haveanlæg, herunder haveskulpturer.

…

De under dette pkt. 12 nævnte genstande er dog kun dækket mod skader:

- som følge af brand
- der er er direkte følge af en dækningsberettiget bygningsbeskadigelse på den forsikrede bygning eller på naboejendommens bygninger
- der opstår som følge af forurening ved pludselig og uventet udstrømning fra olietank under forudsætning af, at gældende offentlige forskrifter og krav er overholdt."

Nævnet udtaler:

Nævnet har gennemgået sagen, herunder de fremlagte fotos, og finder på grundlag af de foreliggende oplysninger at måtte give selskabet medhold i, at den omhandlede

kampestenssætning ikke kan karakteriseres som en af husforsikringen eller ejerskifteforsikringen omfattet bygning eller bygningsdel.

Nævnet kan allerede derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde erstatning, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand