712/04

Den 6. december 2004 blev i sag nr. 63.300:

xxxxx xxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxx xxxx xx
xxxx xxxxxxxxxxxx

mod

Købstædernes Forsikring
Grønningen 1
1270 København K

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 Købstædernes Forsikring, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på en brønd på ejendommen.

Selskabets repræsentant har afvist at yde erstatning under henvisning til, at brønden ikke er omfattet af forsikringens dækningsområde.

Klageren påstår selskabet tilpligtet at dække omkostninger forbundet med udbedring af gennemløbsbrønden. Klageren oplyser i klageskrivelsen, at reparationen har bevirket, at husets kælder ikke længere bliver opfugtet. Klageren har til støtte for sin påstand henvist til en afgørelse fra byretten omhandlende afløbsledninger. Disse var tilsluttet installationerne i ejendommens badeværelse og køkken og fandtes at udgøre en del af bygningens fysiske tilstand .

Selskabets repræsentant har ved skrivelse af 16/1 2004 til nævnet anført:

"Vi har besvaret klagerens henvendelse med teksten som nedenstående:

'Den medsendte dom afgør, kort fortalt, at en afløbsledning udgør en del af en bygnings fysiske tilstand. Dette vil vi ikke kommentere yderligere, da det er uden betydning for Deres sag.

Deres sag vedrører en gennemløbsbrønd der er fundet fejl/mangler ved i forbindelse med opgravning af gårdspladsen.

Uanset om denne brønd udgør en del af bygningens fysiske tilstand er den ikke omfattet af den ejerskifteforsikring der er tegnet.

'Huseftersynet omfatter ikke indretninger udenfor bygningen eller forhold ved grunden som ikke har indflydelse på bygningens tilstand.' Dette kan ses af bekendtgørelsen om huseftersynet, pkt. 4.5

Forsikringen som er tegnet med baggrund i bekendtgørelsen er udvidet til at dække 'Forhold på grunden'. I betingelserne kan ses under pkt. 'Udvidelser til forsikringen' at forhold på grunden er dækket, såfremt disse påvirker 'husets fundering eller terrændæk og medfører en skade - eller giver nærliggende risiko for skade - på de forsikrede bygninger eller bygningsdele'.

Den brønd som De anmelder har eksisteret i lang tid og har ikke udgjort nogen risiko for skade for bygningen.'

Vi mener ikke at den dom som forsikringstager refererer til, har nogen relevans for ejerskifteforsikringens dækningsomfang, som bestemmes af forsikringens betingelser. I disse står det tydeligt at installationer udenfor bygningen ikke er omfattet."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"5. Hvilke forhold dækkes ikke

Forsikringen dækker ikke:

- forhold, som efter reglerne i bekendtgørelse om huseftersynsordningen falder udenfor bygningsgennemgangen og derfor ikke skal vurderes i tilstandsrapporten så som lovligheden i h.t. byggelovgivningen mv., æstetiske og arkitektoniske forhold, installationers funktion eller lovlighed m.m. med mindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er en nærliggende risiko for en skade på bygningen.

…

3. 63.300

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:

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 bekendtgørelsen 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 brønden falder uden for ejerskifteforsikringens dækningsområde og således ikke kan kræves erstattet under forsikringen, hvorfor nævnet ikke kan kritisere selskabets afgørelse.

Forsikringen er imidlertid udvidet til at dække "Forhold på grunden", såfremt disse påvirker "husets fundering eller terrændæk og medfører skade - eller giver nærliggende risiko for skade".

Nævnet har gennemgået sagen og finder det ikke sandsynliggjort af klageren, at brønden - som havde eksisteret i lang tid på ejendommen - indebærer nærliggende risiko for, at skade vil opstå på de forsikrede bygninger eller bygningsdele, 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.

Poul Sørensen
formand