761/06

Den 22. november 2006 blev i sag nr. 68.925:

xxxxx xxxxxxx
xxxxx xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

mod

Lærerstandens
Brandforsikring G/S
Farvergade 17
1463 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 Lærerstandens Brandforsikring G/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning til lovliggørelse af en vandstikledning.

Selskabet har afvist at udbetale erstatning med henvisning til, at en stikledning er en installation uden for bygningen, som ikke er omfattet af huseftersynet og dermed ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsomfang.

Det fremgår af sagen, at klageren den 1/12 2005 anmeldte, at ejendommens vandstikledning var placeret ca. 50 cm under terræn under kældertrappen. Klageren oplyste i skadeanmeldelsen, at vandstikledningen ifølge en vvs-mand burde være placeret 100-110 cm under terræn.

Forholdet blev besigtiget af selskabets taksator. Af taksatorrapporten fremgår bl.a.:

> "Fst. anmelder, at vandstikledning ikke ligger i korrekt, frostfri dybde. Vandstikledningen er jf. fst.s skitse ført gennem indkørsel langs huset, frem til kældertrappe, vinkelret under kældertrappen og ind gennem kælderydervæg. Ved opmåling på stedet har jeg konstateret, at ledningen ligger ca. 58 cm under betontrappetrin. (Jeg mener, at korrekt dybde er ca. 110-115 cm). Fst. er nervøs for,

at ledningen kan fryse i forbindelse med længerevarende frostperiode, hvor fst. samtidig er bortrejst fra huset. (Hvor den gennem en periode ikke tappes vand.)

Han oplyser, at tidligere ejer aldrig har været bortrejst fra huset, derfor har der altid med jævne mellemrum været lidt 'flow' i ledningen. Tidligere ejer har haft huset siden opførelsen i 1964.

...

Det er korrekt, at ledningen burde ligge dybere, men det er samtidig en kendt sag, at det ikke fryser så hårdt tæt inde mod et hus, som ligger ude i åbent land."

Klageren har i klageskrivelsen af 22/2 2006 bl.a. anført:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. ...

Selskabet afviser at ejerskifteforsikringen skal dække vandstikledninger, da de ikke er en del af huseftersynet. Problemet er imidlertid ikke stikledningen, men derimod kældertrappen. Trappen er konstrueret således at vandstikledningen kun er ca. 55 cm under terræn, der hvor den går under trappen. Hvilket må betyde at forsikringen dækker da trappen er omfattet af huseftersynet, hvis trappen ikke havde været der ville der ikke være en sag.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? ...

At de anerkender, at det er den måde kældertrappen er konstrueret på, der gør, at vanstikledningen ikke overholder aktuelle, og de på konstruktionstidspunktet gældende krav til vandstikledning, og derfor betaler udbedring af skaden."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i skrivelse af 24/3 2006 til nævnet bl.a. anført:

"Forholdet blev afvist herfra 02.12.05. med den begrundelse, at vandstikledningen ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen, jvf. vilkårenes pkt. 2.20.

Vores medlem anfører herefter i sit brev af 11.12.05., at han finder forholdet dækket jvf. vilkårenes pkt. 3.10, idet problemet efter hans opfattelse er kældertrappens og ikke stikledningens placering.

Vi har imidlertid med vores brev af 14.02.06. fastholdt vores afvisning med den oprindelige begrundelse.

Det er stadig essensen i vores afvisning, at vandstikledningen ikke er omfattet af forsikringen, jvf. vilkårenes pkt. 2.20, idet den bygningssagkyndige ikke skulle besigtige denne.

Vi henviser i den sammenhæng til bekendtgørelsen gældende for den byggesagkyndiges arbejde, hvoraf det under § 11, pkt. 7, fremgår at denne ikke skal undersøge lige netop vandstik.

Vi skal endvidere henvise til nævnets tidligere kendelse AK 65.247 vedrørende en tilsvarende problematik.

Vi har noteret os, at vores medlem mener, at problemet ikke er stikkets, men kældertrappens placering.

Vi finder imidlertid ikke, at der med det hidtil modtagne er dokumenteret nogen ulovlighed af denne.

Vi har på baggrund af ovenstående ikke fundet anledning til at ændre den trufne afgørelse."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**2.00 Hvad omfatter forsikringen**

2.10 Forsikringen omfatter

- Alle bygninger på ejendomme, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at de ikke er undersøgt af den bygningssagkyndig eller medmindre andet fremgår af policen.

...

2.20 Forsikringen omfatter ikke

- Udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner vindmøller eller andre forhold, der ikke er omfattet af huseftersynet.

3.00 Hvad dækker forsikringen

3.10 Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele, under forudsætning af, at skaden/skaderisikoen var til stede da køber overtog ejendommen, og at den konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, Ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan også være en skade. Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

3.20 Udvidet el- og vvs-installationsdækning

Denne udvidede dækning omfatter kun installationer i beboelsesbygningerne, jf. BBR-ejermeddelelsen.
Dækningen i afsnit 3.10 er udvidet til at omfatte udbedring af manglende funktion på el- og vvs-installationer, hvis det konstateres, at installationen ikke virker.
Dækningen omfatter endvidere lovliggørelse af el- og vvs-installationer, hvis installationer ikke overholdt gældende lovkrav på opførelsestidspunktet.

5. 68.925

Det er dog en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne.

De øvrige bestemmelser i ejerskifteforsikringen gælder også for denne udvidede dækning."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen må nævnet være enigt med det af selskabet anførte. Nævnet har dermed ikke grundlag for at kritisere selskabets afgørelse, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand

udskriften bekræftes

Henning Jønsson