776/07

Den 27. juni 2007 blev i sag nr. 70.768:

xxxxx xxxxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

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, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade i den forsikrede ejendoms kælder.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Ejendommen er opført i 1928, og køberen overtog ejendommen den 1/3 2001 på baggrund af tilstandsrapport af 9/2 2001.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Karakterskala:**
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader
...

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	***Beboelse***			
…				
A	***2.0 Kældre/Krybekældre/Terrænd.***			
	2.1 Gulvkonstruktion	***K3***		***Gulvkonstruktion med lunker. Ej gulvafløb i vaskerum. Trægulve og paneler i østværelse er opfugtede.***"

Klageren anmeldte den 27/2 2006, at der manglede gulvafløb i kælder. På baggrund af anmeldelsen udarbejdede selskabet skaderapport, hvoraf det bl.a. fremgår:

> "Ejendommen blev overtaget 1. marts 2001. Der er ikke oplyst at være sket skade som følge af det anmeldte forhold.
>
> Forsikringstager er i forbindelse med et serviceeftersyn af gasinstallationen blevet gjort opmærksom på at der bør være et afløb under varmtvandsbeholderen, idet denne er forsynet med en sikkerhedsventil. Der kan forekomme dryp fra denne ventil.
>
> Ud fra husets alder har der ikke været krav om et afløb i gulvet. Vi kender ikke alderen på gasinstallationen. I tilstandsrapporten er oplyst, at der ikke er noget gulvafløb i vaskerummet.
>
> Nærværende forsikring omfatter kun de bygningsdele der indgår i den bygningssagkyndiges gennemgang. Vvs-installationerne indgår bl.a. ikke i gennemgangen, hvorfor der ikke kan opnås erstatning for det anmeldte.
>
> I afgørelsen har vi ikke vurderet hvorvidt der er tale om en ulovlighed ved det manglende gulvafløb, idet forsikringen ikke omfatter ulovlige installationer og bygningsindretninger."

Skaderapporten blev efterfølgende tilstillet klageren, der i skrivelse af 8/3 2006 kritiserer selskabets afgørelse. Klageren anførte bl.a.:

"• Der står ikke i bekendtgørelsen om huseftersynsordningen (BEK 542 af 30/6-1999 og BEK 1377 af 15/12-2005) at vvs-installationer ikke er omfattet af Bekendtgørelsens §§ 9-13 beskriver omfanget af § 11 beskriver specifikt de forhold der ikke er omfattet af og her er vvs-installationer ikke nævnt.

- Enhver tilstandsrapport er opdelt i 11 grupper af bygningsdele, hvoraf vvs-installationer udgør pkt. 10. Den nævnte, gruppering er beskrevet i 'Håndbog for Bygningssagkyndige' kapitel 3, afsnit 5.4. Kopi af afsnittet vedlagt som bilag ...

- I 'Håndbog for bygningssagkyndige' version 2000-05-03, dvs. den version der var gældende da i blev udført findes en ståbi der beskriver hvad gennemgangen bør omfatte inden for de enkelte grupper af bygningsdele. Under '10. vvs-installationer' er anført at besigtigelsen bør omfatte en angivelse af hvorvidt sikkerhedsventilen er ført til afløb. Kopi af denne beskrivelse er vedlagt som bilag ...

> På baggrund af ovenstående er det klart at vvs-installationer indgår i den bygningssagkyndiges gennemgang. Dog er der på side 2 i tilstandsrapporten anført, at huseftersynet ikke omfatter vvs-installationernes funktion.
>
> Det forhold vores skadeanmeldelse går på vedrører ikke funktion, men en manglende bygningsdel i forbindelse med en vvs-installation, og endda et forhold som direkte er beskrevet i 'Håndbog for Bygningssagkyndige' som nævnt ovenfor. Det skal endvidere bemærkes at manglende bygningsdele jf bekendtgørelsens § 9 også regnes som skader."

Selskabet ville fortsat ikke anerkende forholdet som dækningsberettigende, og klageren har derfor indbragt sagen for nævnet den 4/12 2006. Over for nævnet har klageren nedlagt påstand om, at selskabet anerkender skaden som dækningsberettigende og har til støtte for sin påstand bl.a. anført:

> "I følge reglerne omkring huseftersyn er vvs-installationers funktion ikke omfattet af tilstandsrapporten. I vores tilfælde er der ikke tale om installationernes funktion, men om en manglende bygningsdel under installationen. Det fremgår af håndbog for bygningssagkyndige at det skal noteres hvis denne bygningsdel mangler. Med denne begrundelse svarede vi selskabet at vi fandt deres afvisning af skaden uacceptabel og anmodede dem om at gå ind i sagen igen. Trods gentagne rykkere har vi endnu ikke hørt fra dem igen. Sagens indhold fremgår af vedlagte korrespondance."

Selskabet har ved sin repræsentant over for nævnet fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

> "Vi har gennemgået vores skadesrapport, hvori vi nævner afslaget som værende grundet det faktum at installationen ikke er en del af den bygningssagkyndiges gennemgang. Men mere relevant er det nok at uagtet at installationen kan være omfattet af bygningsgennemgangen, så har forsikringstager valgt en forsikring, hvor installationers funktion og lovlighed ikke er omfattet.
>
> Vi vil således ikke argumentere yderligere for hvorvidt vi mener at installationen skulle have været nævnt i tilstandsrapporten eller ikke. Afslaget skulle alene have været henvist til den tegnede forsikring.
> Vi vedlægger en kopi af vilkårene hvori vi henviser til ordlyden '*Forsikringen dækker skader efter ulovlige installationer*'. Jf. pkt. 4.2 dækker forsikringen ikke for 'bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. **og almindelig brugbarhed i øvrigt**)".
>
> Installationernes funktion, udførelse o.l. er således ikke omfattet og kun skader som følge af en ulovlig installation vil være dækket, men ikke nødvendigvis selve den ulovlige installation.
>
> I dette tilfælde er vi ikke blevet bekendte med skade, og vi må også formode at et kælder-gulv af beton fra 1928, ikke tager skade af dryp fra en sikkerhedsventil. Kældre med denne alder blev opført til og brugt som vaskekældre, cykelkældre og andre sekundære rum. hvorfor der kunne forventes fugt i gulve og vægge grundet opførelsesmetoden.
>
> Vi vil således fastholde vores afslag og vedlægger kopi af vores skadesrapport og vilkår."

Efter sagens indbringelse for nævnet har klageren fastholdt, at der er tale om en manglende bygningsdel, hvilket udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Selskabet har hertil i skrivelse af 26/2 2007 bl.a. anført:

> "Uagtet at forsikringstager mener at der er tale om en 'manglende bygningsdel', så udgør manglen en del af vvs-installationen. Der kan dog ikke være tvivl om at et afløb der er tilsluttet et gasfyr udgør selve bygningen, men er en installation.
>
> Huset har fungeret siden 1928, og ud fra alderen ved vi at der ikke er foretaget fugtsikring af undergulv. Det fugt som installationen kan have tilført må derfor regnes for værende en bagatel i forhold til det fugt som huset modtager fra jorden.
>
> Vi kan således ikke se at det manglende afløb udgør en skade eller en risiko for samme.
>
> Vi må således fastholde at det anmeldte forhold ikke er omfattet af forsikringen. Det skal igen nævnes at både vvs-installationernes funktion og lovlighed ikke er omfattet af den tegnede forsikring. Udførelse af et gulvafløb i kælderen vil udgøre en forbedring i forhold til den gamle bygning. Forbedringer er ligeledes ikke omfattet af forsikringen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

> "**2. Hvilke forhold er dækket**
> ...
> Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål nævneværdigt I forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan også udgøre en skade.
> ...
> **4. Forsikringen dækker ikke**
>
> - forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold er klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning,
> - bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed I øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er en nærliggende risiko for skade på bygning,"

Nævnet udtaler:
Af tilstandsrapportens pkt. 2.1 fremgår, at der ikke er gulvafløb i vaskerum, og forholdet har fået karakteren K3. Allerede af denne grund finder nævnet ikke anledning til at kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

Det bemærkes i øvrigt, at der henset til husets alder ikke har været noget krav om et afløb i gulvet i kælderen, hvorfor forholdet ikke vil udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand

udskriften bekræftes

Henning Jønsson