782/07

Den 5. november 2007 blev i sag nr. 71.056:

xxxx xx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxx

mod

TrygVesta Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i TrygVesta Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning i anledning af manglende vandlåse på tagbrøndene.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at der er tale om et forhold uden for bygningen, som derfor ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1969, og at klageren overtog ejendommen den 1/10 2000 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 27/7 2000. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Huseftersynet omfatter IKKE**
…
- indretninger/installationer uden for selve bygningen."

Klageren har anmeldt skaden den 8/12 2006. Om forholdet har han bl.a. anført:

"Først i december måned opdagede vi rottehuller ved nedløbsrør, vi kontaktede kommunens rottemand og han fandt flere rottehuller omkring afløbet, han lagde rottegift ud, vendte tilbage tre dage senere og giften var spist, Vi skulle derefter kontakte kloakmester samt Lærerstandens Brandforsikring, da vi har udvidet rørskadeforsikring. Kloakmester J.I. udbedrede skaden, der var hul i nedløbsrøret under græsplænen, forårsaget af rotter, men fandt samtidig ud af at der manglede vandlås ved nedløbsrøret, en sådan blev sat i, men vi har tre nedløbsrør, så der mangler nu ved de to af dem. Jeg

kontaktede V. kommune teknik og miljø, og fik at vide, at sådanne vandlåse skulle forefindes, ved nedløbsrør fra tag, ellers ville rotterne have fri adgang."

Ved skrivelse af 18/12 2006 har selskabet afvist forholdet med henvisning til, at der er tale om forhold uden for bygningen, der derfor ikke er omfattet af dækningen efter forsikringsbetingelserne. Selskabet bemærkede endvidere, at der efter det oplyste måtte formodes at være tale om tagnedløbsbrønde og ikke nedløbsrør som anført af klageren.

I den efterfølgende e-mail korrespondance tilkendegav klageren sin utilfredshed med selskabets afvisning af at dække skaden og henviste bl.a. til forsikringens bestemmelse om, at en manglende bygningsdel kunne være en skade, hvorfor de manglende vandlåse måtte kunne kræves dækket af forsikringen.

Selskabet fastholdt imidlertid sin afgørelse, hvorefter klageren i klage af 13/1 2007 over for nævnet har nedlagt påstand om, at selskabet skal dække udgifterne til etablering af vandlåse eller i hvert fald halvdelen heraf. Klageren finder i øvrigt, at forsikringen er meget dyr.

Til støtte for sin påstand har klageren anført:

"Vi opdagede i starten af december rotteangreb ved nedløbsrør fra tag. Rottefangeren blev kontaktet og konstaterede rotteangreb. Vi har udvidet rørskade i Lærerstanden og skaden blev udbedret. Kloakmesteren opdagede manglende vandlås ved samtlige nedløbsrør (4 stk.) og sagde at det skulle udbedres. Vi kontaktede retshjælpen og hun foreslog at vi delte 1/2 skade med Lærerstanden, hvilket vi foreslog dem. (se vedlagte brev) Det kostede 6.400 kr. pr. vandlås, og nu mangler vi så at få lavet de andre.

Vi kontaktede efter hendes råd Tryg for at vide om forsikringen var udvidet (se vedlagte svar). Vi har aldrig fået tilbud om udvidet forsikring fra Tryg. Vi mener jo at tagrør er en del af bygningen eftersom de er fast 'tømret' på bygningen. Vi har jo ikke haft en jordisk chance for at udbedre skaden før da vi ikke har kendt til den."

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 16/2 2007 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"Vores forsikringstagere anmelder, at der mangler vandlåse i nedløbsrørene. Ud fra oplysningerne i sagen, er det vores vurdering, at der menes i tagbrøndene. Vi vedlægger en tegning, der viser, at en tagbrønd befinder sig i grunden udenfor bygningen.

Forsikringstagerne er utilfredse med, at det ikke har været muligt at tegne en Ekstrasikring. Der er ikke tegnet Ekstrasikring på vores forsikringstageres ejerskifteforsikring af den grund, at denne tilvalgsmulighed slet ikke forelå på tegningstidspunktet. Ekstrasikring er en tilvalgsdækning, som det

først er blevet muligt at tegne efter, at vores forsikringstagere har tegnet den aktuelle ejerskifteforsikring.

Da forsikringen således er tegnet uden Ekstrasikring, omfatter forsikringen ikke installationer uden for bygningen. Forholdet skal derfor bedømmes efter forsikringsbetingelsernes almindelige betingelser.

Forsikringen omfatter ifølge betingelsernes afsnit 1 bygningerne på ejendommen. Herudover fremgår det af afsnit 2, at genstande og forhold, der ikke er omfattet af huseftersynet ikke er omfattet af forsikringen. …

Ifølge den tegning som er vedlagt med dette brev til Ankenævnet, så er en tagbrønd en installation ude på grunden. Da installationer på grunden ifølge tilstandsrapportens side 2 ikke bliver gennemgået ved huseftersynet, så er disse ikke en del af forsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 2. Vi må derfor fastholde, at der er tale om et forhold på grunden, som ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

Forsikringstagerne har ligeledes oplyst, at det er en høj præmie, som de har betalt for forsikringen. Grunden til dette er, at forsikringen er tegnet for en 10-årig periode og dermed er dyrere end en standard 5-årig ejerskifteforsikring."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**2 Hvad er ikke omfattet af forsikringen**
Forsikringen omfatter ikke
- hårde hvidevarer udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold, der ikke er omfattet af huseftersynet."

Nævnet udtaler:

Tilstandsrapporten omfatter ikke gennemgang af indretninger/installationer uden for selve bygningen. Ejerskifteforsikringen omfatter kun forhold, der er omfattet af huseftersynet. Nævnet kan ikke øve indflydelse på forsikringsselskabernes prisfastsætning. Nævnet finder herefter ikke anledning til at kritisere selskabets afgørelse, hvorfor

b e s t e m m e s :

_____

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann