817/09

Den 1. april 2009 blev i sag nr. 74.900:

xxxx xxxxxxxxx xx
xxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxx x
xxxx xxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring hos Dansk Boligforsikring A/S, klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade vedrørende ejendommens omfangsdræn.

Klagerne gør gældende, at selskabet skal dække udbedring af omfangsdrænet i henhold til et dækningstilsagn fra 2004.

Selskabet har afvist at dække omfangsdrænet med henvisning til, at dækningstilsagnet fra 2004 var klart og tydeligt afgrænset til en reparation af omfangsdrænet som beløbsmæssigt blev opgjort til ca. 7.000 kr. Desuden har selskabet anført, at etablering af omfangsdræn ikke er omfattet af forsikringen.

Selskabet har i skrivelse af 5/11 2008 til nævnet redegjort for sagens faktiske omstændigheder således:

> "Klager tegnede hos Dansk Boligforsikring A/S en ejerskifteforsikring med udvidet dækning. Forsikringspolicen er fremlagt som bilag af klager. Som det fremgår heraf var klagers selvrisiko 5.000 kroner pr. dækningsberettiget skade - dog maksimalt 25.000 kroner i forsikringens løbetid - 5 år regnet fra den 1. september 2003. Ejerskifteforsikringen er dermed udløbet pr. 1. september 2008.

2. 74.900

Ved mail af 4. juli 2008 (fremlagt som bilag af klager) anmeldte klager til selskabet, at omfangsdrænet der var placeret rundt om klagers ejendom var etableret 40-60 cm over kældergulvet og der trængte vand ind i kælderen.

Ved samme lejlighed oplyste klager, at de i januar 2004 havde haft problemer med vandindtrængning i kælderen - og havde i den forbindelse haft kontakt til JH Forsikring der på værende tidspunkt varetog skadebehandlingen for Dansk Boligforsikring A/S.

Ved brev af 20. januar 2004 fra JH Forsikringsservice der er fremlagt som bilag af klager, fremgår det, at det blev vurderet at vandindtrængningen i klagers kælder skyldtes at omfangsdrænet var defekt. JH Forsikring afgav i samme anledning dækningstilsagn på, at der blev gravet ned til drænet for at lokalisere skaden og dennes omfang og foretage en reparation af omfangsdrænet. Af brevet fremgår det, at udbedringsomkostningerne blev vurderet til 7.000 kroner, hvoraf der skulle fratrækkes selvrisiko på 5.000 kroner.

Vandindtrængningen som blev konstateret i 2004, viste sig senere hen ikke at være et defekt omfangsdræn, men i stedet forårsaget af brud på en stikledning som blev anerkendt som en skade af klagers villaforsikringsselskab If Forsikring. Det fremgår af klagers mail af 4. juli 2008, at der i samme forbindelse blev etableret en ekstra brønd og der blev foretaget andre fugtstandsende foranstaltninger vedrørende kælderen.

Dansk Boligforsikring A/S' samarbejde med JH Forsikring ophørte den 18. marts 2004. De sager som ikke på det tidspunkt var færdigbehandlet blev hjemtaget til behandling i Dansk Boligforsikring A/S' eget regi.

Fsva. den konkrete sag modtog Dansk Boligforsikring A/S den 18. februar 2004 via mail underretning fra JH Forsikring om, at klagers sag var lukket og at klager selv havde foretaget reparation af omfangsdrænet. Ved samme lejlighed foretog selskabet nedskrivning af klagers selvrisiko. Kopi af mallen vedlægges som bilag ..

Ved mail af 4. juli 2008 ønskede klager nu, at Dansk Boligforsikring A/S anerkendte at omfangsdrænets placering og vandindtrængningen var omfattet af ejerskifteforsikringen.

Dansk Boligforsikring A/S besvarede klagers henvendelse ved brev af 18. juli 2008, der er fremlagt som bilag af klager.

Indledningsvis anførte selskabet, henset til at der var 4 år mellem klagers skadeanmeldelser og der ikke tidligere var taget stilling til spørgsmålet omkring drænets placering, at klagers tidligere sag ikke havde betydning for den aktuelle skadeanmeldelse som efter selskabets opfattelse var afsluttet ultimo februar 2004.

Selskabet afviste herefter, at det anmeldte forhold omkring omfangsdrænets placering og den aktuelle vandindtrængning i klagers kælder var omfattet af ejerskifteforsikringen, jfr. forsikringsbetingelsernes pkt. 2.2, idet der var tale om en installation der befandt sig udenfor de forsikrede bygninger og fast praksis fra Ankenævnet for Forsikring.

Klager vendte tilbage overfor Dansk Boligforsikring A/S ved brev af 12. august 2008 (fremlagt af klager) og anførte, at selskabet var bundet af dækningstilsagnet som blev afgivet af JH Forsikring i 2004 og skulle anerkende at omfangsdrænet var omfattet af ejerskifteforsikringen.

Selskabet besvarede den 8. september 2008 klagers brev og oplyste, at det var selskabets opfattelse at klager havde anmeldt et nyt forhold, der ikke havde relation til den skadeanmeldelse der var indgivet, dækket og behandlet færdig i 2004.

Dansk Boligforsikring A/S anførte endvidere, at det forhold at man tidligere fejlagtigt antog at også omfangsdræn var omfattet af ejerskifteforsikringen ikke kunne forpligte selskabet nu, selvom selskabet tidligere havde dækket en reparation af klagers omfangsdræn."

Af skrivelsen fra JH Forsikring af 20/1 2004 til klagerne fremgår:

"Vi skal hermed give dækningstilsagn vedr. Deres anmeldte skade: Vand i kælder, grundet defekt omfangsdræn.

Vi har i dag aftalt, at De starter med at grave ned til drænet for at lokalisere skaden og det økonomiske omfang.

Vi regner med at ovennævnte udbedring kan udføres for ca. kr. 7.000,00. Fra dette beløb skal fratrækkes afskrivning gr. rør-alder, samt selvrisiko på kr. 5000,-

Som telefonisk aftalt i dag:
1 indhenter De overslag fra håndværkere og fremsender/indtelefonerer til os for godkendelse, før arbejdet påbegyndes.
2 undersøger alder på drænrørene.

Det er vigtigt, at De kontakter mig såfremt udbedringsomkostningerne ikke kan holdes indenfor de af os godkendte overslag. Sker dette ikke, bortfalder retten til erstatning for differencen."

Selskabet har i skrivelsen af 5/11 2008 til nævnet endvidere anført:

"Det er selskabets opfattelse, at det som klagen omhandler, er om hvorvidt Dansk Boligforsikring A/S - som klager anfører - er bundet af dækningstilsagnet afgivet i 2004 af JH Forsikring og om hvorvidt omfangsdræn er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsomfang.

Fsva. dækningstilsagnet som blev afgivet af JH Forsikring til klager i 2004 er det selskabets opfattelse, at det afgivne dækningstilsagn ikke kan udstrækkes i det omfang som er anført af klager til at omfatte en reetablering af omfangsdrænet.

Selskabet vedstår naturligvis, at der for 4 år siden fra selskabets tidligere samarbejdspartner blev afgivet et dækningstilsagn til klager. Imidlertid er det selskabets opfattelse, at dækningstilsagnet er klar og tydeligt afgrænset til en reparation af omfangsdrænet som beløbsmæssigt blev opgjort til ca. 7.000 kroner inkl. moms. Som anført tidligere blev selskabet af JH Forsikring i februar 2004 orienteret om, at forholdet var udbedret af forsikringstageren/klager - og omkostningerne havde beløbet sig til 5.000 kroner. Efterfølgende foretog selskabet en nedskrivning af klagers samlede selvrisiko med 5.000 kroner og sagen blev lukket ultimo februar 2004.

I den mellemliggende periode fra februar 2004 til juli 2008 har klager åbenbart ikke haft problemer med vandindtrængning, idet klager først 4 år efter anmelder til Dansk Boligforsikring A/S, at omfangsdrænet formentligt er placeret for højt.

Fsva. omfangsdræn er det Dansk Boligforsikring A/S opfattelse, at dette ikke falder ind under ejerskifteforsikringens dækningsområde, idet der ikke er tale om en selvstændig bygning eller en del af den forsikrede bygning på ejendommen. Til trods for at omfangsdræn er placeret omkring den forsikrede bygning kan dette ikke betegnes som en integreret del af bygningen, da omfangsdrænet er gravet ned i jorden ude på grunden.

En betingelse for at opnå erstatning under ejerskifteforsikringens basisdækning er, at den beskikket bygningssagkyndig har haft lejlighed til at foretage en visuel besigtigelse i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten. Det fremgår af Håndbog for beskikket bygningssagkyndige (side 6), at huseftersynet ikke omfatter *"indretninger/installationer uden for selve bygningen".* Det fremgår endvidere, af § 2 i Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv., at tilstandsrapporten omhandler bygningens fysiske tilstand.

Det er Dansk Boligforsikring A/S opfattelse at man derved kan modsætningsvis udlede, at indretninger/installationer udenfor selve bygningerne ikke er omfattet af tilstandsrapporten - og dermed ikke omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsomfang. Der henvises i den forbindelse til forsikringsbetingelsernes pkt. 2, …
…
Ankenævnet for Forsikring har flere gange haft lejlighed til at vurdere, hvorvidt omfangsdræn er omfattet af ejerskifteforsikringen. Der henvises til følgende kendelser AK. 60.993, 61.268 og 72.018, hvor nævnet ret klart udtalte, at omfangsdræn faldt udenfor ejerskifteforsikringens dækningsområde, da der er tale om et anlæg uden for bygningerne der ikke er blevet gennemgået eller besigtiget af den bygningssagkyndige i forbindelse med huseftersynet.

Klager har i forbindelse med at sagen blev indbragt for Ankenævnet for Forsikring fremlagt bilag .. - en tillægsrapport udarbejdet af If Forsikring den 16. marts 2004. Dette bilag har ikke tidligere har været kendt af Dansk Boligforsikring A/S.

Det oplyses i bilag .., blandt andet at:
"Opgravning til omfangsdræn på modsatte side af huset samt reetablering med græs og bed, er ikke dækket under denne skade (stikledningen). Det er aftalt at disse omkostninger afholdes af kunden… (klager).

I midten af januar måned begyndte der at trænge vand ind i værelse i kælder ved gulvet, [klageren] gravede op til omfangsdræn udenfor, men denne skade blev efterfølgende afvist af If. Der er trukket vand ud i udgravningen siden januar måned anslået 10 ltr/døgn, som løbende er blevet fjernet med dykpumpe. Dette er ca. 1 % - 2 meter fra gavl. Det formodes derfor at dette vand stammer fra brud på stikledning i indkørsel."

I den forbindelse skal det alene bemærkes, at såfremt klager - som det fremgår af bilag .. - selv har foranlediget at der blev etableret omfangsdræn omkring ejendommen i 2004, har klager selv haft en væsentlig indflydelse på, dybden hvorpå drænet er lagt.

3. Konklusion
Det er Dansk Boligforsikring A/S opfattelse, at selskabet i 2004 alene aftaleretligt forpligtede sig til en reparation af omfangsdrænet, der beløbsmæssigt blev opgjort til 7.000 kroner. Efter selskabets oplysninger blev reparationen udført i 2004 for et beløb svarende til klagers selvrisiko. Det er selskabets opfattelse, at dækningstilsagnet på ingen måde kan udstrækkes til at omfatte andet end denne reparation.

5. 74.900

Etablering af omfangsdræn er efter Ankenævnets faste praksis ikke omfattet af ejerskifteforsikringen, hvorfor klager ikke kan kræve dette dækket."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**2. Forsikringens dækningsomfang**
2.1
Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det af tilstandsrapporten fremgår, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, eller medmindre det fremgår af policen. Hvidevarer omfattes af forsikringen, såfremt de udgør en del af bygningen.

2.2
Forsikringen omfatter ikke udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold som ikke er omfattet af huseftersynet. Forhold udenfor bygningerne er ikke omfattet af forsikringen."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at det af JH Forsikring på vegne af det indklagede selskab udfærdigede dækningstilsagn har været afgrænset til en reparation af max. 7.000 kr. Selskabet har således været berettiget til at afslå forsikringsdækning for etablering af nyt omfangsdræn.

Nævnet bemærker endvidere - således som anført af selskabet - at omfangsdræn falder uden for bygningseftersynet og ejerskifteforsikringens dækningsområde og derfor ikke kan kræves erstattet over ejerskifteforsikringen. At dette ved en fejl er sket tidligere, kan ikke forpligte selskabet til fremtidige dækninger.

6. 74.900

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

_____

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen

udskriften bekræftes

Henning Jønsson