Ankenævnet *for* Forsikring

Den 6. marts 2019 blev i sag nr. 93101:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Privatsikring
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har husejer- og ejerskifteforsikring i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

I klageskema af 14/11 2018 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "Vi køber et hus 1/11-2017 og skriver i den forbindelse en udvidet 10-årig ejerskifteforsikring med ALLE dækninger, SAMT en udvidet husforsikring med alle dækninger, og bliver af sælgeren garanteret, at de dækker rørfejl og problemer. Ved indflytning konstaterer vi desværre en række fejl. Den største af fejlene er det lave vandtryk der ikke er noteret i tilstandsrapporten, denne gør det umuligt at bade og bruge toilettet samtidig, eller at åbne en vandhane og bade, eller blot at åbne to vandhaner. Trykket er så lavt at hvis du forsøger at bruse dig under armene, uden at andet er tændt, kan hovedet kun 'spule' ca. 4 cm op i luften.
>
> Vi får fejlene vurderet af en VVS'er, der konstaterer at det er stikledningen den er gal med, da vandet løber ind i huset med under 1 bar. Vi kontakter vandværket der fortæller os at der i fortovet lige ude foran vores hus, er et vandtryk på 4,5 bar, så det er bestemt heller ikke her problemet ligger. Vandværket giver VVS'eren ret i at det er stikledningen, der er problemet.
>
> Vi påklager dette overfor forsikringen, der vender tilbage efter lang tid, med svar om at ingen af fejlene kan dækkes af forsikringen, afslaget for vandtrykket gives fordi fejlen teknisk set ligger uden for huset (på grunden), og ikke inden for soklen. De oplyser os desuden telefonisk at husforsikringen med udvidet rør ikke dækker, da vandstikket ikke er 'i stykker', der kommer jo vand igennem, og ledningen er ikke umiddelbart utæt.

Vi kontakter herefter en advokat, da vi ikke længere kan overskue sagen, og finder det decideret uforståeligt at når man køber den største og bedste dækning på forhånd, og bliver lovet af deres sælger at de dækker rør og skjulte rør, så er netop denne skade ikke dækket.

Vores advokat kigger på sagen og overtager dialogen med selskabet. Han finder en dom: U.2005.2628Ø, der netop illustrerer at Østre Landsret finder det vigtigt hvor skaden 'kommer til udtryk', og ikke hvor fejlen som sådan er placeret, hvorfor ejerskifteforsikringen SKAL dække.

Dette er PRÆCIS samme sag som os, skaden kommer til udtryk ved alle vand-udgange i huset, men er teknisk set placeret ude i stikledningen i græsplænen. Privatsikring sender efter nogen tid og vores advokats opfordring, endelig en mand ud at besigtige fejlene, og han tilkendegiver øjeblikkeligt at vandtrykket 'ikke er til at leve med' og at det kan han almindeligvis fikse uden at spørge Privatsikring om særskilt tilladelse, da det er under en 'bagatelgrænse'. Da håndværkeren forlader os er vi meget lettede, han kan tydeligt se fejlen og mener bestemt at det blot skal fikses. Herefter hører vi intet, og Privatsikring sylter igen sagen i lang tid. Efter utallige rykkere får vi et endeligt afslag den 27/7-2018.

Vi har herefter været i kontakt med advokaten, der synes vi skal forsøge at søge retfærdighed gennem jer (Ankenævnet for Forsikringer). Vi synes sagen er grænsende til det groteske, vi har gjort ALT vi kan for netop ikke at strande i denne situation, købt udvidet ejerskifte og husforsikring, taget kontakt til advokat, fået syn og skøn, osv. Alligevel får vi afslag på grund af en form for teknikalitet som Østre Landsret tidligere har underkendt.

Dette vandtryksproblem gør vores nye hus umådeligt svært at håndtere til daglig, hvis man eksempelvis drister sig til at vaske tøj, kan man ikke bade i 2-3 timer...

Vi håber i kan se lidt fornuftigt på sagen, som både håndværkerne og Østre Landsret har gjort. :)

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Vi vil konkret have stikledningen (for vand) uskiftet med en ny fungerende, så vandtrykket i boligen bliver normalt (som resten af området). Resten af punkterne frafalder vi, da vi kan acceptere at leve med disse indtil vi selv kan ordne dem, og vi har ikke energi eller kræfter til at slås om mere. Vi vil bare gerne have vandtrykket i orden! :)"

Selskabet har i brev af 4/12 2018 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"**Sagens faktiske omstændigheder**
Den forsikrede ejendom er et enfamilieshus opført i 1965. Forsikringstageren overtog ejendommen pr. 1. oktober 2017 på baggrund af en tilstandsrapport af 20. juli 2017.

Forsikringstageren anmeldte den 22. november 2017 telefonisk en række forhold, herunder at der var for lavt vandtryk i huset. Han oplyste, at en VVS-installatør havde fundet frem til, at det lave vandtryk skyldtes, at stikledningen ind til huset havde en for lille dimension. Vi afviste ved samtalen dækning med henvisning til, at ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold uden for bygningen.

Forsikringstageren sendte senere samme dag en skriftlig skadeanmeldelse, hvori han bl.a. klagede over afvisning af dækning af forholdet vedrørende stikledningen.

Vi korresponderede herefter med forsikringstageren vedrørende indhentelse af oplysninger om et af de andre anmeldte forhold.

Ved brev af 15. januar 2018 afviste vi dækning for bl.a. det anmeldte forhold vedrørende stikledningen.

Vi modtog herefter en klage af 22. marts 2018 fra en advokatfuldmægtig, der repræsenterede forsikringstager.

Vi meddelte herefter, at vi ønskede en besigtigelse af ejendommen. Besigtigelsen, der på vores vegne blev udført af en VVS-installatør, fandt sted den 24. maj 2018. Vedrørende forholdet omkring det lave vandtryk oplyste VVS-installatøren, at det dårlige tryk skyldtes en stoppet/udtjent vandledning (stikledning) uden for sokkel. Han anbefalede af stikledningen blev udskiftet for at opnå et bedre tryk på vandet. Der var ikke konstateret brud.

Vi fastholdt ved brev af 27. juli 2018 vores afgørelse. Sagen er herefter indbragt for ankenævnet.

Vores vurdering af sagen
Foranlediget af klagen til ankenævnet har vi gennemgået sagen igen, men vi finder ikke grundlag for at ændre vores afgørelse.

Ejerskifteforsikringen dækker i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 2 alle *bygninger* på ejendommen. I henhold til pkt. 5.2 dækker forsikringen udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations-, og sanitetsinstallationer (vvs-installationer*) i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament).*

På den forsikrede ejendom er der lavt vandtryk som følge af, at stikledningen, der forbinder ejendommen til stophanen ved fortovet, er stoppet/udtjent, således at der ikke kan passere den ønskede vandmængde til ejendommen. Forsikringstageren har som følge heraf indhentet tilbud på udskiftning af vandledningen.

Der er således tale om et forhold, der ikke er dækket af ejerskifteforsikringen. Vi henviser til fast ankenævnspraksis, jf. eksempelvis AK 68.925.

Forsikringstageren henviser til dommen trykt i UfR 2005.2628Ø vedrørende en kloakskade. Vi må understrege, at dommen vedrører spørgsmålet om sælgers fritagelse for mangelshæftelse efter lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom (LFFE). Retspraksis vedrørende LFFE kan *ikke* overføres til, hvilke skader, der dækkes i henhold til en ejerskifteforsikring. Vi henviser til Henning Jønssons Husejerforsikring & Ejerskifteforsikring, hvor det netop er angivet, at ejerskifteforsikringen ikke dækker stikledninger, jf. s. 292, ligesom forholdet til reglerne i LFFE om sælgers fritagelse for mangelshæftelse – og herunder den nævnte dom – er omtalt, jf. s. 293ff.

For så vidt angår husforsikringen skal vi bemærke, at forsikringen alene dækker, hvis der er tale om utætheder. Det er der ikke konstateret i denne sag.

Vi må således fastholde vores afgørelse."

Klageren har i mail modtaget i nævnet den 20/12 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Det er vores opfattelse at privatsikring 'overser' retspraksis på området ved blot at henvise til 'bygninger' og ikke den definition der findes i retspraksis.

Nedenfor er vor begrundelse for at U.2005.2628Ø er retvisende:

Dommen er relevant, idet den skaber præcedens for, at rørledninger, vandstik mv. kan kvalificeres som *en del af bygningen*, også selvom de rent fysisk er placeret udenfor bygningen.

Det har formodningen for sig, at når en forsikring dækker 'sanitetsinstallationer (vvs-installationer*) i og under de forsikrede bygninger'* må 'bygning' fortolkes i lyset af retspraksis på området, ikke hvad forsikringsselskabet finder.

I dommen bemærker Sø- og Handelsretten at:
'Ifølge det afholdte syn og skøn må det lægges til grund, at forhold i det kloakanlæg, som toilettet i bygningen var tilsluttet, var årsagen til, at toilettet stoppede til og ikke kunne skylle ud. I hvert fald under disse omstændigheder må den mangel, som appellanterne har påberåbt sig, anses for at angå bygningens fysiske tilstand" – fremhævet her.'

Af forsikringsbetingelserne for husforsikringen fremgår bl.a.:

"Stikledningsdækning
(Gælder kun, hvis det fremgår af Deres police.)
1 Hvad omfatter Stikledningsdækningen?
Dækningen omfatter udvendige ledninger i jorden til vand-, varme-, olie-, gas- og afløbsledninger samt el-kabler, når forsikringstageren har vedligeholdelsespligten.

Dækningen gælder fra de forsikrede bygninger til hovedledning i vej.
…
2 Hvilke skader er dækket?
2.1 Stikledningsdækningen omfatter • reparationer og udgifter til opsporing af utætheder i vand-, varme-, olie- og gasrør samt brud på afløbsledninger og brud eller kortslutning i el-kabler, såfremt ledningens funktion er væsentligt nedsat. Der skal konstateres en skade i fejlklasse 3- eller 4, for at der kan opnås dækning.
…"

Af forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen fremgår bl.a.:

" 2 Hvad omfatter forsikringen?
Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen.
…
5 Hvad dækker forsikringen?
5.1 Udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

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 være en skade.

Ved 'nærliggende risiko for skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

5.2 Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations-, og sanitetsinstallationer (vvs-installationer) i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer."

Nævnet udtaler:

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1965, og at klageren overtog ejendommen pr. 1. oktober 2017 på baggrund af en tilstandsrapport af 20. juli 2017.

Klageren har anmeldt, at der er for lavt vandtryk i huset som følge af, at stikledningen ind til huset har utilstrækkelig kapacitet. Klageren har under henvisning til dommen trykt i Ugeskrift for Retsvæsen 2005, s. 2628 Ø blandt andet anført, at der er præcedens for, at rørledninger, vandstik mv. kan kvalificeres som *en del af bygningen*, også selv om de rent fysisk er placeret uden for bygningen.

Selskabet har vedrørende ejerskifteforsikringen afvist at yde dækning under henvisning til, at forholdet er uden for bygningen, og at det af ejerskifteforsikringens VVS-dækning, jf. betingelsernes pkt 5.2, fremgår, at forsikringen alene dækker "udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations-, og sanitetsinstallationer (vvs-installationer) i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer". For så vidt angår spørgsmålet, om forholdet er omfattet af husejerforsikringen, har selskabet anført, at stikledningsdækningen kun dækker, hvis der er konstateret utætheder.

6. 93101

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning i henhold til ejerskifteforsikringen under henvisning til forsikringsbetingelsernes pkt. 5.2, hvorefter vvs-installationer kun dækkes i og under de forsikrede bygninger.

Nævnet henviser til, at det i fremgår af pkt. 4.1.4 og bemærkningerne til § 1, nr. 5 i "Forslag til Lov om ændring af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., lov om omsætning af fast ejendom og lov om autorisation af elinstallatører m.v. (Revision af husefter-synsordningen m.v.)", L 89, fremsat den 2/12 2010, at VVS-dækningen alene omfatter varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer i og under bygningen samt til ydersiden af bygningens fundament, og at den foreslåede dækning derimod ikke vil omfatte f.eks. kloakker uden for det angivne område (det vil sige kloakker uden for bygningens fundament). Lovforslaget blev sene-re vedtaget som lov nr. 609 af 14-06-2011.

Nævnet finder, at bemærkningerne til lovforslaget – for så vidt angår ejerskifteforsikringer, der som nærværende forsikring er baseret på bekendtgørelse nr. 13 af 12-01-2012 om dæknings-omfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. - gør op med den retsusikkerhed, der tidligere har været om, hvorvidt tilfæl-de som det foreliggende er omfattet af ejerskifteforsikringens dækninger.

For så vidt angår husejerforsikringen, finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at der ikke er konstateret utætheder i røret.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

7. 93101

Klageren får ikke medhold.

Jens Kruse Mikkelsen

formand