Ankenævnet *for* Forsikring

Den 20. november 2019 blev i sag nr. 93734:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har familieforsikring. I klageskema af 8/5 2019 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "**Kort redegørelse for sagen**
> Der er sket en vandskade på vores loftsrum, idet der er sevet nedbørsvand ind gennem en utæthed. I den forbindelse er nogle af vores ting gået i stykker. Vores forsikringsselskab mener dog ikke, at de har pligt til at dække skaden, fordi vi bor i en andelsbolig, da de mener, at vi selv har vedligeholdelsespligt. Såfremt vi var lejere, ville de gerne dække skaden.
>
> Dette har jeg dog lidt svært ved at forstå. Jeg kan ikke se, hvordan vi skulle kunne forudse situationen. Ingen steder i vores andelsboligpapirer står der, at taget er utæt, og meningen ved en forsikring er vel at være forsikret, når der opstår uforudsete situationer. Selvom vi så har vedligeholdelsespligten, så burde det vel kun være på selve taget og ikke det indbo, der er ødelagt. Samtidig er vi også afhængige af at en evt. bestyrelse eller administrator får udbedret de vedligeholdsmæssige problemer, der måtte være, og ikke noget vi bare selv kan bestille og få gjort. På den måde mener jeg, at vi burde sidestilles med et ejer/lejer-forhold.
>
> Forsikringsselskabet taget udgangspunkt i en afgørelse fra 2001, og jeg håber, at der er sket noget siden, der gør, at det ikke længere kan bruges som argument.
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> Vi ønsker, at de dækker skaden på vores ødelagte ting."

Selskabet har den 25/6 2019 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vores forsikringstager har tegnet CA Studieforsikring med indbodækning hos Mondux Assurance Agentur A/S, som er et selskab i Gjensidige Gruppen. Vores forsikringstager er utilfreds med, at vi har afvist forsikringsdækning for vandskadet indbogenstande.

Forsikringsforhold
CA Studieforsikring med bl.a. indbodækning reguleres af forsikringsbetingelser version 1.0 (bilag A).

Sagens fakta
Den 26. januar 2019 modtog vi anmeldelse fra vores forsikringstager, som oplyste, at ægtefællen den 23. januar 2019 havde konstateret utæthed i tag, som havde medført indsivning af vand i deres loftrum og dermed ødelagt indbogenstande. Vores forsikringstager oplyser, at de bor i en andelslejlighed. Anmeldelse er bilagt klagen.

Ved mail af 5. februar 2019 afviser vi dækning med henvisning til, at skadesårsagen ikke er dækket under den tegnede forsikring. Samme dag vender vores forsikringstager tilbage, og henviser til forsikringsbetingelsernes punkt 16.4, som omhandler 'Vandskade på lejers forsikrede genstande'. Mailtråd vedlægges som bilag B.

Den 11. februar 2019 afviser vi dækning med henvisning til, at vores forsikringstager er andelshaver, og derfor ikke omfattet af dækningen i betingelsernes punkt 16.4. Den 22. februar 2019 sender vores forsikringstager lejekontrakt om brugsret til andelsbolig (bilag C).

Ved mail af 21. marts 2019 fastholder vi, at vores forsikringstager er andelshaver og derfor ikke omfattet af forsikringsbetingelsernes dækning for lejer (bilag D).

Vores forsikringstager klager den 21. marts 2019 til Klageansvarlig Enhed. Vores forsikringstager fastholder, at der er indgået en lejekontrakt, og at de ikke har vedligeholdelsespligten for utætheden i taget, som medførte vandskade på indbogenstande. Vores forsikringstager fastholder, at de må sidestilles med lejere.

Klageansvarlig Enhed fastholder afgørelsen i mail af 25. marts 2019, mailtråd med mail af 21. og 25. marts 2019 vedlægges som bilag E.

Herefter indbringes sagen for Ankenævnet for Forsikring.

Forsikringsbetingelser
Forsikringsbetingelsernes afsnit 16 regulerer hvilke typer skader der er dækket af indbodækningen. Af punkt 16.4 om 'Vandskade på lejers forsikrede genstande', fremgår det under punkt 16.4.1, at: 'Udover de i afsnit 16.2. og 16.3. nævnte vand- og nedbørsskader dækkes skade på lejers forsikrede genstande som følge af, 16.4.1.1 at nedbør eller smeltevand trænger gennem utætheder i bygningen…'

Som det fremgår dækkes skade som følge af nedbør, som trænger gennem utætheder i bygningen. Dækningen er afgrænset til alene at omfatte skade på lejers indbogenstande, og således ikke indbogenstande som tilhører forsikringstageren eller dennes husstand.

Vurdering

Nærværende klage omhandler hvorvidt vores forsikringstager er andelshaver eller er at betragte som lejer af andelsbolig.

I vores forsikringstagers anmeldelse (bilagt klagen) oplyser vores forsikringstager, at boligformen er en andelsbolig. Boligformen 'Lejet bolig' er ikke vinget af.

Lejekontrakten som vores forsikringstager sender til os, er indgået den 7. juni 2018 (bilag C). Af denne fremgår det af § 1, at udlejer er [Andelsboligforeningen]. Videre i samme bestemmelse fremgår det om benyttelse, at 'LEJEREN ER ANDELSHAVER'. Endelig fremgår det af § 11, at: 'Lejeren er medlem af Andelsboligforeningen med rettigheder og forpligtelser i henhold til vedtægterne. Lejeren er bekendt med andelsboligforeningens vedtægter samt sidst aflagte regnskab og budget. Lejeren kan ikke opsige nærværende brugsaftale men kan kun bringe den til ophør ved overdragelse af andel og lejlighed i overensstemmelse med vedtægterne og kun med et varsel på 3 mdr. til den 1.ste i en måned. … Andelshaveren erklærer ved sin underskrift at have modtaget bilag til kontrakt med vejledning'.

Uanset at andelsboligforeningen har udarbejdet en lejekontrakt, omhandler aftalen regulering af brugsretten til en af andelsboligforeningens lejligheder. Der er således fortsat tale om en andelsbolig med vores forsikringstager som andelshaver.

Der er ikke tale om et lejemål eller på anden måde et lejeforhold, hvilket i det hele understøttes af brugsaftalens indhold.

En andelsboligforening er en forening, der har til formål at drive en ejendom på andelsbasis. Foreningens medlemmer ejer en andel af foreningens formue, herunder foreningens ejendom. Til hver andel er knyttet en brugsret til en bolig i foreningens ejendom. Alle andelshavere er imidlertid medlemmer af andelsforeningen, og har dermed som andelshaver medbestemmelse vedrørende alle foreningens anliggender, hvilket bl.a. også omfatter ansvaret for udvendig vedligeholdelse.

Vi må således fastholde, at vores forsikringstagers bolig er en andelsbolig, og vores forsikringstager er andelshaver, hvorfor forsikringsbetingelsernes punkt 16.4. ikke kan komme i anvendelse i nærværende sag.

Da selve forsikringsbegivenheden ikke kan defineres som 'skade efter pludselig udstrømning eller storm', må vi fastholde, at der ikke er dækning for det anmeldte.

Vores afgørelse understøttes af nævnets tidligere afgørelse i AK 53322."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder skadeanmeldelsen, et købsbevis, korrespondancen mellem parterne før sagens indbringelse for nævnet, lejekontrakt mellem klageren og andelsboligforening og forsikringsbetingelserne. Af skadeanmeldelsen fremgår bl.a.:

"

Boligform: ☑ Andelsbolig ☐ Eget hus ☐ Ejerlejlighed ☐ Lejet bolig ☐ Kollegie ☐ Værelse ☐ Kollektiv

Beskrivelse af skadens opståen og forløb:

> 23. jan. omkring kl. 22.00 går … op til vores loftsrum for at stille nogle ting. Her opdager han, at der er sket en vandskade. Vandet er sivet ind gennem en utæthed i taget og direkte ned til vores ting. Sidst vi har vært på loftet er den 9. januar, så skaden kan være sket mellem d. 9—23. jan. Alle de nævnet skadeting har været fuldstændig gennemblødte."

Af lejekontrakten mellem klageren og andelsboligforeningen fremgår bl.a.:

> "§ 11 Særlige vilkår
> …
> Lejeren er medlem af Andelsboligforeningen med rettigheder og forpligtelser i henhold til vedtægterne. Lejeren er bekendt med andelsboligforeningens vedtægter samt sidst aflagte regnskab og budget.
>
> Lejeren kan ikke opsige nærværende brugsaftale men kan kun bringe den til ophør ved over dragelse af andel og lejlighed i overensstemmelse med vedtægterne og kun med et varsel på 3 mdr. til den 1.ste i en måned.
>
> Vedligeholdelse af lejemålet sker iflg. vedtægternes bestemmelser og generalforsamlingens beslutninger. Kontraktens 2. indledende afsnit er ikke gældende. Rettigheder og pligter, der ikke er præciseret i foreningens vedtægter, ved generalforsamlingsbeslutninger eller i nærværende kontrakt reguleres af lejelovgivningen på tidspunktet for nærværende kontrakts indgåelse.
>
> Andelshaveren erklærer ved sin underskrift at have modtaget bilag til kontrakt med vejledning juni 2015 til typeformular A, 9. udgave af 1. juli 2015."

Af forsikringsbetingelserne CA Studieforsikring 1.0 fremgår bl.a.:

> "**16.2. Udstrømning af væsker.**
> 16.2.1 Forsikringen dækker skade på forsikrede genstande som følge af, at vand, olie, kølevæske, damp eller lignende pludseligt strømmer ud fra installationer, vandsenge, akvarier eller andre beholdere med et rumindhold på 20 liter eller derover. Nedløbsrør og tagrender betragtes ikke som installationer eller beholdere.
> …
> **16.3 Storm og visse nedbørsskader.**
> 16.3.1 Forsikringen dækker skade på forsikrede genstande som følge af
>
> 16.3.1.1 Storm, hvis skaden er en følge af samtidig stormskade på bygningen. Med storm forstås vind, hvor styrken konstant eller i stød er mindst 17,2 m. pr. sekund (vindstyrke 8).
>
> 16.3.1.2 Oversvømmelse fra tag, terræn eller altan som følge af voldsomt sky- eller tøbrud.
> …
> **16.4 Vandskade på lejers forsikrede genstande.**
> 16.4.1 Udover de i afsnit 16.2. og 16.3. nævnte vand- og nedbørsskader dækkes skade på lejers forsikrede genstande som følge af,
>
> 16.4.1.1 at nedbør eller smeltevand trænger gennem utætheder i bygningen,
>
> 16.4.1.2 at vand siver ud fra røranlæg, der befinder sig udenfor lokaler, der er omfattet af sikredes lejemål."

5. 93734

Nævnet udtaler:

Klageren anmeldte den 25/1 2019, at der var sket en vandskade på en række indbogenstande opbevaret i loftsrummet til klagerens andelslejlighed. Hun oplyste desuden, at vandet var kommet ind gennem en utæthed i taget, og at skaden var sket i perioden fra den 9/1 2019 til den 23/1 2019. Hun kræver, at selskabet erstatter de beskadigede indbogenstande. Hun har anført, at hun kan sidestilles med en lejer, idet hun ikke fører tilsyn med tagets tilstand og har indgået en lejekontrakt med andelsboligforeningen.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er indtrådt en dækningsberettigende forsikringsbegivenhed. Selskabet har anført, at klageren er andelshaver og derfor ikke kan sidestilles med en lejer, og at der i øvrigt ikke er bestemmelser i forsikringsbetingelserne, som omfatter den anmeldte hændelse.

Af lejekontrakt indgået mellem klageren og andelsboligforeningen fremgår det af § 11, at "lejeren er medlem af Andelsboligforeningen med rettigheder og forpligtelser i henhold til vedtægterne. Lejeren er bekendt med andelsboligforeningens vedtægter samt sidst aflagte regnskab og budget. Lejeren kan ikke opsige nærværende brugsaftale men kan kun bringe den til ophør ved overdragelse af andel og lejlighed i overensstemmelse med vedtægterne og kun med et varsel på 3 mdr. til den 1.ste i en måned".

Af forsikringsbetingelserne fremgår, at "16.4 Vandskade på lejers forsikrede genstande. 16.4.1 Udover de i afsnit 16.2. og 16.3. nævnte vand- og nedbørsskader dækkes skade på lejers forsikrede genstande som følge af, … at nedbør eller smeltevand trænger gennem utætheder i bygningen".

Nævnet finder, at klageren som andelshaver i en andelsboligforening – i henhold til forsikringsbetingelserne – ikke kan sidestilles med en lejer af en lejebolig. Nævnet henviser til sin afgørel-

se i sag 53322 og til, at det i Karnovs note 3 til lejelovens § 1, fremgår, at "naturligvis er ikke enhver brug af hus eller husrum, der koster brugeren penge, et lejeforhold, Sædvanlige ejerboliger (f.eks. parcelhuse og ejerlejligheder) falder klart uden for begrebet leje. Det samme gælder – som nærmere begrundet nedenfor – forskellige former for boligfællesskaber, især anpartsboliger (sameje), boliginteressentskaber, boligaktieselskaber, boliganpartsselskaber, boligkommanditselskaber og 'private' andelsboligforeninger. Disse brugsforhold falder således som nævnt alle uden for lovens direkte anvendelsesområde".

Nævnet finder på den baggrund, at klageren ikke har bevist, at en af forsikringsbetingelsernes dækningsbestemmelser finder anvendelse, hvorfor nævnet ikke kan kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det af forsikringsbetingelsernes punkt 16.4 fremgår, at punktet vedrører dækning for vandskade på lejers forsikrede genstande.

Nævnet har også lagt vægt på, at det af lejekontrakten mellem klageren og andelsboligforeningen fremgår, at klageren er andelshaver, og at brugsaftalen udelukkende kan bringes til ophør ved overdragelse af andel og lejlighed i overensstemmelse med vedtægterne.

Det forhold – at klageren og andelsboligforeningen har indgået en aftale betegnet "lejekontrakt" – kan ikke føre til andet resultat.

7. 93734

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen