

Den 27. februar 2012 blev i sag nr. 80.259:

XXXXXXXXXX XXXXX
 XXXXXXXXXXX XXX XXXXXXXXXXX
 XXXX XXXXXXXX

mod

Tryg Forsikring A/S
 Klausdalsbrovej 601
 2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med ekstrasikring i Tryg Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde dækning for lyskasser.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at forholdet ved lyskasserne ikke udgør en skade eller nærliggende risiko for skade. Selskabet gør desuden gældende, at dræn ikke er omfattet af forsikringen, ligesom dræn er undtaget af ekstrasikringens dækning.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1968, og at klageren har tegnet ejerskifteforsikring med ikrafttrædelsesdato den 29/1 2010 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 30/12 2009. Heraf fremgår bl.a.:

"Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A		
Beboelse		
1. Fundamenter/sokler		
1.2 Sokkel	K1	Stedvis kan der ses revner og rep.revner. Revner mellem sokkel og lyskasser forekommer. Note: Ingen af omtalte revner har nogen betydning. Huset har sat sig og der vil ingen udvikling ske er mit skøn. Reparation af revnerne vil ikke være endelig, idet revnerne kan komme igen, men ikke i udviklet stand."

Sagen er indbragt for nævnet den 22/3 2011. Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. ...

Her er der tale om lyskasser der er udført håndværksmæssigt ukorrekt. Forsikrings-selskabet afviser at det er en bygningsdel og henviser til det er en del af haveanlægget. Jf. tilstandsrapport er lyskasser en del af bygningen som fremstår med enkelte revner. I dette tilfælde er der ingen vedhæftning til øvrig sokkel fra lyskasserne. Lyskasserne er opført uden støbt bund og uden afløb som skal tilkobles til dræn ledning jf. Byg-Erfa 97 06 27. Disse punkter gælder samtlige lyskasser på bygningen.

Der er forvoldt skade på kælder p.g.a stormflod i området, opstået ved snesmeltning d. 15.01.2011. P:T står udbedring af denne skade på standby, da husforsikring ikke vil udbedre følgeskader før lyskasserne er udbedret. Se mail fra taksator ...

Lyskasserne er opført i 2008 af tidligere ejer. Derfor burde de som et minimum været udført jf. Byg-Erfa 97 06 27

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? ...

Lyskasserne bliver udbedret jf. Byg-Erfa 97 06 27 og dermed bliver udført håndværksmæssigt korrekt."

Selskabet har i brev af 15/4 2011 til nævnet redegjort for sagen og sin stillingtagen her-til. Af brevet fremgår bl.a.:

"Sagsfremstilling

Vores kunde sender e-mail af 17. februar 2010, med anmeldelse af en række forhold til ejerskifteforsikringen. Her fremgår det, at lyskasse ikke slutter tæt til sokkel.

I taksatorrapport af 29. juni 2010 meddeles det, at forholdet vedrørende lyskasse ikke opfylder forsikringens skadedefinition. Taksator oplyser endvidere, at forholdet er forventeligt i forhold til husets alder.

Vi modtager rapport fra kundens rådgiver den 12. august 2010 med oplysninger vedrørende andre af de anmeldte forhold og på den baggrund, beder vi en ny taksator om at besigtige ejendommen.

Taksator oplyser sin rapport af 9. september 2010, at der ved to lyskasser mod gaden ses mellemrum af forskellig størrelse mellem lyskasser og facadevæg. Det er taksators opfattelse, at der ikke er tale om rigtige støbte lyskasser, som man fastgør til huset, men betonfliser der er stillet op i en kasseform, hvorefter der er fyldt jord omkring. Taksator oplyser, at årsagen til revnerne er, at opfyldet falder en smule sammen, og fliserne dermed følger med.

Taksator meddeler i rapporten, at lyskasserne ikke er en del af bygningen, men en del af haveanlægget og derfor ikke er omfattet af forsikringen, da denne alene omfatter bygninger.

Den 15. januar 2011 anmeldes der vand i kælder til villaforsikringen, som også er tegnet her i selskabet. Det oplyses, at vandet er kommet ind via lyskasser, da der stod 20 cm vand op af vinduerne, som derved begyndte at løbe ind i kælderen. Endvidere oplyses det, at det vand der er løbet ned i lyskasser, kommer fra marker rundt om huset, som stod under vand.

1. marts 2011 oplyses det, at der stadig er fugt i sydvæg, og at der kommer vand ind ved gulv. Årsagen oplyses at være grundvand.

Vores bygningstaksator skriver til kunden den 1. marts 2011, at den fortsatte vandindtrængen i kælder skyldes grundvand, og at det dræn der skal lede vandet væk umiddelbart ikke fungerer eller ikke er etableret. Taksator oplyser, at det sidste rum ikke kan males, før vandet er stoppet, og årsagen til vandindtrængen er udbedret. Det oplyses endvidere, at dækningen for vandskader fremadrettet ikke dækkes, før der er etableret dræn og opsat drænplader på husets sokkel.

Ligeledes i forbindelse med tøjbrudsskaden meddeler taksator den 28. marts 2011, at når kunden får lavet dræn og tætning af kælder, vil vi sørge for fugtmåling igen samt udbedre de sidste vægge.

Herefter klager vores kunde til ankenævnet over ejerskifteforsikringens afgørelse.

...

Argumentation

Vores kunde har oprindeligt anmeldt revner mellem lyskasser og facadevæg, hvilket dog er nævnt i tilstandsrapportens pkt. 1.2 om sokkel.

Vores kunde mener, at lyskasser ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, og at lyskasserne minimum skal være udført efter BYG-ERFA 97 06 27. Dette erfaringsblad omhandler dræning af mindre bygninger generelt og vedrører ikke instruktion/vejledning om etablering af lyskasser.

Erfaringsbladet er således en vejledning i generel dræning og retningslinjer for korrekt etablering af dræn omkring mindre bygninger.

Vores taksator oplyser, at der ikke er tale om normale støbte lyskasser, men en kasseformet afgrænsning bestående af betonfliser på grund af forhøjet terræn.

Ifølge vores taksator findes der ikke nogen byggetekniske regler for konstruktion af lyskasser, og at disse skal være forsynet med afløb. Mindre lyskasser forsynes normalt ikke med afløb/dræn, da vandet vil sive væk naturligt.

Lyskasserne udgør ikke en skade, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger, ligesom lyskasserne ikke udgør nogen nærliggende risiko for skade.

Den omstændighed at der er sket en ophobning af smeltevand, som efterfølgende er trængt ind i kælderen er ikke et forhold, der opfylder forsikringens skadedefinition. Der har været tale om en helt ekstraordinær vejsituation (tøjbrud) som årsag til vandophobningen og ikke en generel risiko for vandophobning på grund af en forkert konstruktion eller manglende afløb. I øvrigt er det et almindelig kendt problem, at der i ekstreme vejsituationer kan ophobes vand i lyskasser med risiko for vandindtrængen via vinduerne.

Der er således ikke tale om et byggeteknisk problem/fejl som årsag til skaden men alene den specielle vejsituation, hvilket netop er blevet dækket af villaforsikringen.

Vores kunde anfører i sin klage, at villaforsikringen ikke vil udbedre følgeskaderne af tøjbrudet, før lyskasserne er udbedret. Dette er imidlertid ikke korrekt.

Halvanden måned efter det voldsomme tårbrud var der fortsat fugt i kælderens sydvæg, og det kunne konstateres, at der kom vand ind ved gulv.

Vores bygningstaksator oplyser, at den fortsatte vandindtrængen skyldes grundvand og at omfangsdræn enten ikke fungerer eller ikke er etableret. I den forbindelse har taksator meddelt kunden, at det sidste arbejde med udbedring af følgeskaderne ikke kan laves, før vandet er stoppet, og årsagen til vandindtrængen er udbedret. Ligeledes har taksator oplyst, at villa-forsikringens dækning for vandskader fremadrettet fjernes, indtil vores kunde har etableret/udbedret dræn og opsat drænplader på husets sokkel.

Kravene fra villaforsikringen vedrører generel dræning omkring bygningen, og har ikke noget med selve lyskasserne at gøre. Ligeledes har villaforsikringen ikke stillet selvstændige krav til etablering af afløb i disse lyskasser.

Der er tale om en ejendom fra 1968, hvor der ikke er etableret fugtsikring af kældervægge, hvilket ikke er ualmindeligt for husets opførelsestidspunkt.

Forsikringen dækker alene selve bygningen og forhold på grunden, som f.eks. omfangsdræn er ikke omfattet af forsikringen, ligesom dræn er undtaget af ekstraforsikringens dækning.

På baggrund af sagens oplysninger fastholder vi, at lyskasser og villaforsikringens krav om dræn og drænplader ikke er dækket af ejerskifteforsikringen."

Hertil har klageren i brev af 2/5 2011 til nævnet bl.a. bemærket:

"Jeg mener, at selskabet stadig ikke tager stilling til hvordan, at vi har kunnet overtage et hus, hvor der skulle være nedlagt omfangsdræn, i perioden fra 2008 til jan. 2010, og hvor, da vi overtog huset, ikke var udført en anerkendt opbygning af de lyskasser, på trods af at de var beskrevet i tilstandsrapporten som funktionelle med enkelte revner. Dette er ikke tilfældet da de overhovedet ikke er vedhæftet soklen på noget sted.

Hvordan er det muligt at etablere omfangsdræn ved husets fundament i perioden 2008-2010, af tidligere ejer, uden at fjerne de eksisterende lyskasser på daværende tidspunkt. Tidligere ejer har været nødsaget til at fjerne og retablere disse, ved selve nedlæggelsen af omfangsdrænet, i perioden 2008-2010. Derfor burde lyskasserne retableres og opbygges efter de forskrifter som er gældende for byggeregulativer indenfor den angivende tidsperiode.

Måske anser man i visse kredse ikke lyskasser som en vigtig del af et eksisterende bygningsanlæg. Men med udgangspunkt i skitsetegningen fra BYG-ERFA 97 06 27 vises det her tydeligt, at lyskassen er en vigtig bygningsdel kombineret med dræningsanlæg og dermed er medvirkende til at man opnår den maksimale effekt af dræning af bygningen. Hvis ikke denne bygningsdel er opført korrekt vil man få vandindtrængen som vi har oplevet i vores kælder.

Selve tidsperioden er jeg ikke enig med Tryg i, da bygningsdelen ikke er fra husets oprindelse. Jeg mener, at vi i god tro købte et hus som skulle være totalrenoveret i tidsperioden 2008-2010 iht. beskrivelse fra ejendomsmægler, samt skrivelse fra samme mægler, at tidligere ejer skulle hæfte for nyopførelse af kloak og dræn."

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"3. Hvad dækker forsikringen?"

Forsikringen dækker 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, deformation, 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 skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

4. Forsikringen dækker ikke

4.1

Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

5 Hvad dækker ekstrasikringen (tilvalg)

Dette afsnit gælder kun, hvis det fremgår af policen, at ekstrasikringen er valgt.

...

5.3 Forhold på grunden

Dækningen omfatter forhold ved grunden, hvis disse påvirker husets fundering og terrændæk og medfører skade eller nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger.

Dækningen omfatter ikke skader som skyldes, at installationer (fx omfangsdrøn, brønde, ned-sivningsanlæg og septiktanke) i eller på grunden ikke fungerer eller helt mangler."

Nævnet har gennemset de forelagte fotos af lyskasserne.

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærkes, at det påhviler en forsikringstager at sandsynliggøre, at der er indtrådt en dækningsberettigende forsikringsbegivenhed.

Efter sin gennemgang af sagen, finder nævnet, at lyskasser må anses for en del af bygningen og dermed omfattet af såvel huseftersyn og ejerskifteforsikring. Revnerne ved lyskasserne går dog ikke ud over, hvad klageren måtte forvente efter oplysningerne i tilstandsrapporten. Såfremt der som anført af sælger er drænet langs huset, burde lyskasserne være forsynet med tilslutning til drænet. Da nævnet ikke kan afvise, at risikoen

6.

80.259

for overfladeoversvømmelse vil kunne reduceres, hvis sådan tilslutning fandtes, finder nævnet, at selskabet skal bekoste sådan tilslutning.

Etablering af dræn er ikke omfattet af forsikringen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Tryg Forsikring A/S, skal - hvis der er etableret dræn langs huset - bekoste lyskassernes tilslutning til drænet.

Klageren får ikke medhold i resten af klagen.

Marianne Højgaard Pedersen
formand