685/03

Den 17. november 2003 blev i sag nr. 59.549:

xxxxx xxxx
xxxxxxx xxxxxxx xx
xxxx xxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på ejendommens kælder.

Selskabet har afvist skaden, da ejerskifteforsikringen er tegnet med følgende forbehold:

> "Krav vedrørende utætte kældervægge eller kældergulve samt indtrængende vand herfra er undtaget."

Klagerens advokat redegør i skrivelse af 3/10 2002 til nævnet for sagen på følgende vis:

> "Baggrunden for klagen er, at Topdanmark Forsikring (uberettiget) har afvist, at en af min klient på ejendommen … konstateret bygningsskade er omfattet af ejerskifteforsikringen.
>
> På min klients vegne fastholder jeg, at skaden er omfattet af ejerskifteforsikringen.
>
> Efter at min klient havde overtaget ejendommen blev det primo 2002 konstateret, at kældergulvet på midten bulede opad.

Ved brev af 25. marts 2002 (bilag 1) anmeldte undertegnede skaden. Genpart af policens hovedbetingelser vedlægges (bilag 2) ligesom forsikringsvilkårene vedlægges (bilag 3).

Ved brev af 1. maj (bilag 3A) afviste Topdanmark dækning, idet Topdanmark oplyste, at årsagen til vandindtrængen var fejl ved ejendommens dræn, efter Topdanmarks opfattelse ikke er dækket af ejerskifteforsikringen, da der i ejerskifteforsikringen blev taget forbehold for krav vedrørende utætte kældervægge og kældergulve samt indtrængende vand.

Ved fax af 3. juni 2002 (bilag 4) uddybede undertegnede anmeldelsen og gjorde blandt andet Topdanmark opmærksom på, at det var konstateret, at drænledningerne omkring huset ikke var korrekt nedlagt, og at dette havde medført, at gulvet var blevet trykket op (i synligt omfang) og at vand kunne trænge ind.

På min klients vegne gør jeg i denne forbindelse gældende, at der ikke er tale om, at der blot trænger vand ind i kælderen gennem vægge og gulv, men derimod om en fysisk beskadigelse af ejendommens fundament forårsaget af skjulte mangler ved ejendommen.

Topdanmark fastholdt ved brev af 7. juni 2002 (bilag 5) imidlertid afvisningen.

Ved fax af 10. juni 2002 (bilag 6) gjorde undertegnede Topdanmark Forsikring opmærksom på, at det var konstateret, at huset slet ikke var forsynet med fundamenter, således at kælderdækket lå direkte på terrænet.

Topdanmark blev opfordret til at tage kontakt til den for min klient medvirkende arkitekt med henblik på besigtigelse. Arkitektfirmaet kunne imidlertid ved fax af 2. juli 2002 (bilag 7) oplyse, at Topdanmark ikke havde taget kontakt til arkitektfirmaet med henblik på besigtigelse og at arkitektfirmaet i øvrigt ikke havde kunnet opnå kontakt til Topdanmarks taksator.

Den 22. august 2002 anmodede undertegnede ved faxbrev (bilag 8) Topdanmark Forsikring om at refundere de opgjorte omkostninger til udbedring af bygningsskaden samt de indtil da påløbende advokatomkostninger (kr. 10.500,00). Som bilag medfulgte murermester P.P.'s opgørelse af 14. august 2002, der vedlægges (bilag 9).

Ved brev af 29. august 2002 afviste Topdanmark på ny skaden og gjorde nu gældende, at de udførte arbejder var udtryk for forbedring af ejendommen. Topdanmarks brev med bilag vedlægges (bilag 10). Ved fax af 2. september 2002 (bilag 11) gjorde jeg Topdanmark opmærksom på, at der ikke var udført arbejde på ejendommen, der ikke var nødvendiggjort af bygningsskaden og udbedringen til denne.

…

ved brev af 18. september 2002, der med underbilag vedlægges (bilag 13) har Topdanmark på ny afvist dækning, idet Topdanmark dels på ny gør gældende, at krav vedrørende utætte kældervægge og gulve samt indtrængende vand ikke er dækket, dels at konstruktionen af det eksisterende gulv ikke er en skade, men derimod konstrueret efter dagældende regler, ligesom Topdanmark gør gældende, at omfangsdrænet og det utætte dræn under gulv ikke omfattes, idet der er tale om et forhold, der ikke er omfattet af huseftersynsordningen.

…

Klagers standpunkt

På min klients vegne fastholder jeg, at de på ejendommen konstaterede bygningsskader er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Det er ikke korrekt, at anskue sagen som en række enkelpunkter, der kan behandles hver for sig. Det er således ukorrekt, når Topdanmark afviser dækning i sagen med en række forskellige begrundelser. Sagen omhandler kun en skade.

Som det fremgår af korrespondancen gør Topdanmark gældende, at skaden ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen af to hovedbegrundelser:

1. Ejerskifteforsikringen dækker ikke vandindtrængen på grund af utætte kældergulve eller vægge.

2. Ejerskifteforsikringen dækker ikke omfangsdræn og andre bestanddele, der ligger udenfor bygningen/huseftersynsordningen.

På min klients vegne gør jeg det gældende, at ingen af disse begrundelser under nærværende sags omstændigheder kan føre til at skaden ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Undtagelsen 'krav vedrørende utætte kældervægge eller kældergulve samt indtrængende vand herfra er undtaget' omfatter klart ikke en situation, hvor der er tale om at selve kældergulvet/fundamentet er 'presset op' på grund af vand, der samles under bygningen. Undtagelsen omfatter derimod det i ældre ejendomme almindelige fænomen med 'indsivning' af vand fra kældervægge og gennem kældergulvet.

I nærværende sag er der tale om, at gulvet har været udsat for så kraftig en påvirkning, at det er bulet op. En sådan fysisk påvirkning af kældergulvet kan ikke anses for at være omfattet af den i policen anførte undtagelse. Den i nærværende sag konstaterede skade kan ikke betegnes som en 'utæthed' i policens forstand.

Da bygningsskaden (for en sagkyndig) var umiddelbart synlig, idet kældergulvet bulede op, er Topdanmarks afvisning af skaden under henvisning til at omfangsdrænet ikke er omfattet af ejerskifteforsikring/huseftersynsordning ikke relevant.

Når genstande udenfor bygningen (herunder særligt 'usynlige' genstande i jorden) er undtaget fra ejerskifteforsikringen og huseftersynsordningen er det (naturligvis) fordi den bygningssagkyndige ikke har nogen mulighed for at besigtige disse installationer.

Når der imidlertid er tale om skader, der er synlige på bygningsdele, der er omfattet af huseftersynsordningen (her gulve) må såvel den synlige skade som baggrunden herfor være omfattet af forsikringen. Hvis ikke dette var tilfældet ville forsikringen i realiteten være indholdsløs.

I nærværende sag er det efter min opfattelse meningsløst, at indtage det standpunkt at selve skaden på gulvet er omfattet af forsikringen (læs: huseftersynsordningen), men at årsagerne til skaden ikke er."

Selskabet har overfor nævnet fastholdt, at forholdet ikke er dækket over ejerskifteforsikringen. I selskabets skrivelse af 4/11 2002 til nævnet hedder det bl.a.:

"**Ejendommen besigtiges af vores skadekonsulent**

Efter modtagelse af anmeldelsen fra kundens advokat ved brev af 25/3 2002 rekvirerer vi en skadekonsulent, der besigtiger ejendommen og det anmeldte forhold vedr. vandindtrængning fra kældergulvene.

Ved besigtigelsen den 16/4 2002 konstaterer vores skadekonsulent, 2 større kældergulve buler op pga. vandtrykket. Der er foretaget ophugning af betonen af et rådgivende ingeniørfirma, og der står klart vand 20-25 cm. under kældergulvniveau.

Årsagen hertil skyldes, at omfangsdrænet ikke ligger korrekt, idet det ligger over kældergulvniveau, og burde have ligget under. Derudover er der ikke drænet på facadesiden mod Svendborgsund. Der er tillige bagfald på dele af drænet. Der er ikke tegn på, at huset er drænet under kældergulvet. Det er blevet oplyst vores skadekonsulent, at området har et meget stort vandtryk fra undergrunden. Det kunne konstateres, at huset ligger på en meget skrånende grund.

Ved brev af 1/5 2002 afviser vi det anmeldte forhold over ejerskifteforsikringen, idet der er taget forbehold på policen for 'krav vedr. utætte kældervægge eller kældergulve samt indtrængende vand'. Forbeholdet blev, som det fremgår af brevet bl.a. taget på grund af husets alder samt beliggenhed.

Vi modtager den 3/6 2002 en telefax fra advokaten, hvoraf fremgår, at han er af den opfattelse at ejerskifteforsikringen skal dække skaden. Han henviser til, at omfangsdrænene ikke er korrekt nedlagte og er defekte.

Vi fastholder vores afvisning ved brev af 7/6 2002, idet der er taget forbehold på policen.

Ved telefax af 10/6 2002 anmelder advokaten et nyt forhold over ejerskifteforsikringen, idet det er konstateret i forbindelse med kundens ombygning, at huset ikke er forsynet med fundamenter således, kælderdækket ligger direkte på terrænet uden fundamenter.

Brevet fra advokaten af 10/6 2002 telefaxes i kopi til vores skadekonsulent.

Der blev herefter mellem vores kundes rådgiver, Arkitekt S.K. og vores skadekonsulent H.C. aftalt besigtigelse den 18/6 2002, kl. 11.30. Der blev imidlertid ikke givet møde fra arkitekt S.K.'s side. Vores skadekonsulent besigtigede derfor ejendommen sammen med formanden for murermester P.P., der befandt sig på ejendommen.

Oplysningen i klagers brev af 3/10 2002 om, at Topdanmark ikke har kontaktet vores kunde og dennes rådgivere, er ikke korrekt.

Vores skadekonsulent oplyser, at årsagen til, at der nu foretages en understøbning af gulvet er, at dette i forbindelse med vores kundes udbedring er sænket 47 cm. Dette gør, at man mange steder kommer under kældervæggenes funderingskote, og at det derfor er nødvendigt at understøbe under fundamenterne. Dette er alene nødvendiggjort pga. kundens ombygning af ejendommen.

Ved brev af 26/6 2002 fremsender vi brev til kundens advokat, hvor vi afviser forholdet vedr. manglende fundamenter og henviser til den ovenstående beskrivelse af forholdene. Vi afviser med den begrundelse, at der ikke foreligger en skade, jvf. skadedefinitionen i vilkårenes pkt. 5A. Brevet kan vi ikke se, at nævnet har modtaget, hvorfor det hermed vedlægges. (bilag B).

Ved brev af 22/8 2002 retter advokaten igen henvendelse og anmoder om dækning over ejerskifteforsikringen af udgifterne til udbedring af forholdene, ialt kr. 132.181,25 tillige med advokatudgifter, ialt kr. 10.500,00.

Ved brev af 2918 2002 fastholder vi vores afvisning, idet der ikke foreligger en skade, jvf. vilkårenes pkt. 5A. I brevet til kundens advokat fremgår en beskrivelse af forholdene på ejendommen vedr. de manglende fundamenter. Heraf fremgår det, at det alene er udgravningen af kælderen, der har nødvendiggjort en efterfundering. Kopi af skitse udarbejdet af C.F. vedlægges. (bilag C)

Som bilag 11 i kundens brev til ankenævnet er fremsendt kopi af telefax til Topdanmark af 2/9 2002. Brevet er aldrig modtaget af Topdanmark, hvorfor der ikke er taget stilling til kravet om dækning af en lækage på vandledningen på strækningen fra målebrønden til huset.

Vi har nu fremsendt kopi af brevet til vores tingskadeafdeling, der herefter vil tage stilling til dette forhold. Det bemærkes, at forhold, der er dækket af en husforsikring, ikke dækkes af ejerskifteforsikringen, jvf. vilkårenes pkt. 6B.

Vi mangler dog oplysninger om hvem, der har konstateret lækagen og hvornår dette er sket.

…

Vores vurdering af sagen

Vi mener ikke, at forholdet vedr. vandindtrængning i kælderen herunder fra kældervægge og gulve er dækket af forsikringen, idet der er taget forbehold på policen, se klagers bilag 2. Det af kundens advokat anførte om, at forbeholdet ikke omfatter den anmeldte situation, hvor selve kældergulvet/fundamentet er 'presset op' på grund af vand, er ikke korrekt. Det er ydermere ikke korrekt, som anført af kundens advokat, at et fysisk forhold, som det, at gulvet buler op, ikke skulle være omfattet af forbeholdet på policen. Forbeholdet omfatter alle krav vedr. utætte kældervægge og kældergulve samt indtrængende vand.

Det bemærkes, at udgifterne til reparation og/eller etablering af omfangsdrænene, ikke er dækket af ejerskifteforsikringen, jvf. AK. 54.486, der er vedlagt af kunden som bilag 13.

Forholdet vedr. manglende fundamenter udgør efter vores opfattelse ikke en skade, jvf. skadesdefinitionen i pkt. 5A. Der henvises til kendelse AK. 51.554, der er vedlagt af kunden i bilag 10."

Klagerens advokat har efterfølgende ved skrivelse af 24/3 2003 til nævnet anført:

"Topdanmark har dækket skaden på vandledningen. Som bilag 15 fremlægges genpart af Topdanmarks brev af 5. december 2002 til klagers arkitekt. Klager anser ikke, at der i dækningsmæssig henseende kan være forskel på en skade, der indtræder på grund af mangler ved omfangsdræn og en skade der skyldes brud på en vandstikledning. Skaden, der hidrører fra drænrørene, bør dækkes under husforsikringen eller af ejerskifteforsikringen, ligesom skaden på vandstikledningen.

Topdanmark anfører i sit svar på side 2 midtfor, at årsagen til, at der nu foretages en understøbning af gulvet, er klagers ombygning af ejendommen.

Som allerede anført i min klage til Ankenævnet af 3. oktober 2002 side 2 nederst og side 3 øverst, er dette ukorrekt. Jeg henviser til arkitekt S.K.'s brev af 10. september 2002, der er fremlagt som bilag 12 sammen med klagen. Alle arbejder vedrørende kældergulvet udgør udbedring af skaden og alene udbedring af skaden. Det skal fremhæves, at det bl.a. af arkitekt S.K.'s brev af 10. september 2002 fremgår, at ny gulvkvote er som tidligere gulvkvote."

Advokaten gør endvidere gældende, at ankenævnskendelse nr. 54.486 ikke har noget præjudikat i forhold til nærværende sag.

Endelig har selskabet ved skrivelse af 25/4 2003 til nævnet bl.a. bemærket:

"**Husforsikringen dækker skaden på stilkledningen**

Klager anfører, at der i dækningsmæssigt henseende ikke kan være forskel på en skade, der indtræder på grund af mangler ved omfangsdræn og en skade, der skyldes brud på en vandstikledning.

Opmærksomheden henledes på, at en vandstikledning forsyner ejendommen med vand og er således forbundet med og er en del af ejendommens rørinstallation. Et

omfangsdræn har til formål, at bortlede vand fra jorden omkring ejendommen for, at undgå fugt-/vandindtrængen i ejendommen via ejendommens fundament/gulv/vægge. Et omfangsdræn er på ingen måde fysisk forbundet med ejendommen og er således ikke en del af ejendommen (ikke en bygningsdel).

Der er efter vor opfattelse en væsentlig forskel på en vandstikledning og et omfangsdræn."

Af policen fremgår bl.a.:

"Krav vedrørende utætte kældervægge eller kældergulve samt indtrængende vand herfra er undtaget."

I forsikringsbetingelserne hedder det bl.a.:

"**5. Hvilke skader dækker forsikringen**

A Forsikringen dækker udbedring af bygningsskade (en fysisk forandring).

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens brugbarhed efter dens formål eller nedsætter ejendommens værdi væsentligt."

Nævnet udtaler:

Forbeholdet i ejerskifteforsikringen vedrører utætte kældergulve, men efter nævnets opfattelse ikke andre skader ved kældergulvet, herunder eventuel manglende fundering. Om "bulerne" i gulvet tillige er udtryk for utætheder, kan nævnet ikke afgøre. Nævnet kan heller ikke afgøre, om den nu foretagne fundering har været nødvendig, uanset ombygningen. Disse spørgsmål finder nævnet derfor i givet fald bør afgøres af en domstol

med forudgående bevisførelse i form af syn og skøn. Nævnet må derfor afvise sagen, jf. § 4 i nævnets vedtægter, hvorfor

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Marianne Højgaard Pedersen