732/05

Den 26. september 2005 blev i sag nr. 59.610:

xxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxx xxxxxx xxxxx
xxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxxxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

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 Alm. Brand Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets sagsbehandling i forbindelse med en dækningsberettigende fugtskade.

Det fremgår af sagen, at der blev etableret et omfangsdræn på ejendommen i forbindelse med udbedringen af en dækningsberettigende fugtskade.

Klageren gør gældende, at omfangsdrænet ikke er lovligt, eftersom det ikke er udført i overensstemmelse med gældende forskrifter, og at selskabet skal tilpligtes at betale for udbedringen heraf, idet selskabet - uden hans tilstedeværelse - har indgået aftaler med den murermester, der udførte arbejdet. Klageren mener på baggrund heraf, at selskabet må hæfte for mangler ved det udførte arbejde. Klageren gør endelig gældende, at dette kunne have været undgået, såfremt regningerne for det udførte arbejde var fremsendt ham til godkendelse.

Det fremgår af skrivelse fra H. Kommune, at systemet ikke er afsluttet med vandlås på sandfangsbrønd, hvor vandet eksempelvis ledes til afløbsledning. Der mangler endvidere spulemulighed. Klageren oplyser, at rotter har adgang til sandfang og derfra dræn og tagrende.

Selskabet har ved skrivelse af 19/5 2005 til nævnet redegjort for sagen således:

"Desværre er det ikke lykkedes at opnå en forligsmæssig løsning, hvorfor selskabet nu skal fremkomme med yderligere bemærkninger:

Ankenævnssagen mellem klager og selskabet angår selskabets dækning af en ejerskifteskade vedr. fugt i klagers kælder. Selskabet har som en del af dækningen betalt for behandling af mur med Vandex samt nedlægning af dræn. Drænet er nedlagt efter forslag fra håndværkeren, M.L., som forestod det øvrige arbejde på ejendommen. Alm. Brand Forsikring A/S bestrider ikke at have været klager behjælpelig med at rekvirere M.L.

Det har efterfølgende vist sig, at drænet ikke var lovligt. Imidlertid har det også vist sig, at drænet ikke var nødvendigt, idet Vandex-behandlingen alene har afhjulpet fugt-problemet.

M.L., som har anbefalet og nedlagt drænet har efterfølgende erkendt ikke at være autoriseret til at udføre dræn. Han har som følge heraf tilbudt såvel at afproppe drænet som at fjerne drænet. Begge dele er afslået af klager.

Da parterne ikke kunne nå til enighed, har selskabet foranlediget at der blevet afholdt syn og skøn. Det bekræftes i vedlagte skønsrapport, at drænet er unødvendigt, ligesom den af kommunen påberåbte ulovlighed ved drænet kan afhjælpes ved afpropning. Udgiften hertil er fastsat af skønsmanden til kr. 5.500,-. Uden anerkendelse af ansvaret for det ulovlige arbejde har selskabet rent forligsmæssigt tilbudt at betale dette beløb. Klager[har] også afvist dette tilbud.

Det bemærkes for god ordens skyld, at klager på ingen måde lider tab eller bliver dårligere stillet ved denne løsning. Det har ingen betydning for ejendommens værdi eller anvendelighed, at der ligger et afproppet drænrør i jorden tæt op ad fundamentet. Tværtimod undgår klager endnu en opgravning af sin have. Det kan oplyses, at ejendommen er omkranset af en terrasse, hvorfor opgravning af drænet ville betyde en total omlægning af belægningen hele vejen rundt om ejendommen.

Som det fremgår, har selskabet tilbudt at betale for afpropning af drænet, så det lovligt kan ligge i jorden. Yderligere har M.L., som har lagt drænet, tilbudt at grave drænet op. Begge dele er afvist af klager.

På baggrund heraf skal selskabet nu anmode nævnet at tage stilling til sagen."

Hertil har klageren i skrivelse af 4/6 2005 til nævnet anført:

"Indledningsvist skal der gøres opmærksom på, at der i forbindelse med den anerkendte skade blev lovet etablering af et omfangsdræn, at drænet ikke er nødvendigt er kun et skøn og ikke fakta, se skønserklæring BS ... svar, ad 4: se også svar ad 7, hvilket bekræfter, at drænet bør være der, ..."

Klageren afviser desuden at have fået tilbud om opgravning fra selskabet eller M. L. Klageren mener desuden, at huset vil miste værd, såfremt omfangsdrænet bliver afproppet og afmeldt. Klageren gør på baggrund heraf gældende, at selskabet bør leve op til sit ansvar og føre sag mod M. L., der udførte arbejdet.

Selskabet har hertil bemærket, at klagerens tidligere advokat telefonisk den 26/1 2005 har bekræftet over for selskabet, at klageren ikke var interesseret i at få drænet gravet op.

Klageren bekræfter at en opgravning ikke kan accepteres, men at det imidlertid heller ikke er blevet ham tilbudt.

Af den i sagen fremlagte skønsrapport fremgår bl.a.:

"***SPØRGSMÅL 1*** *ifølge skønstema*:

Skønsmanden bedes oplyse, om omfangsdrænet er udført i strid med gældende forskrifter.
Det bedes særligt oplyst, om der kan konstateres:

a) Manglende spulemulighed i knækpunkter
b) Manglende vandlås

c) Manglende lagtykkelse på filterelement.

SVAR, AD 1

a) Skønsmanden kan ikke konstatere spulemuligheder i knækpunkter hvilket er i strid med gældende forskrifter.
b) Der kan ikke konstateres vandlås hvilket er i strid med gældende forskrifter.
c) Spørgsmålet frafaldes i første omgang (se vedlagt skrivelse af 14.11.03 fra sagsøger), idet en besvarelse vil medføre en ret omfattende destruktiv undersøgelse.

...

***SPØRGSMÅL 2** ifølge skønstema*:

Såfremt spørgsmål 1.a - c besvares bekræftende, bedes skønsmanden oplyse, om forholdene har betydning for drænets virkning og drift.

SVAR, AD 2:

a) Manglende spulemuligheds betydning for drænets virkning og drift afhænger af det omkringliggende filterelement (jord, sand, grus?).
b) Manglende vandlås har ikke nogen betydning for drænets virkning eller drift, men kan medføre lugtgener som dog ikke vurderes at øges i det aktuelle tilfælde.

   Endvidere er der større mulighed for tilbageløb af spildevand i drænsystemet såfremt kloaksystemet stuver op som følge af forstoppelse længere fremme i systemet.

...

***SPØRGSMÅL 4** ifølge skønstema*:

Skønsmanden bedes oplyse, om drænet er nødvendigt for, at kælderen holdes fri for lugt, eller om den udførte Vandex-behandling er tilstrækkelig.

SVAR, AD 4:

Et umiddelbart skøn er, at kælderen kan holdes fri for fugt uden dræn og med den udførte Vandex-behandling. Skønsindstævnte 2 (entreprenøren) oplyste under besigtigelsen at han under udbedringen af kældervæggen havde konstateret fejl i betonen i form af en kagedåse samt lerklumper de steder hvor der var trængt vand ind. Skønsmanden kunne konstatere at der ikke var nogen vandindtrængen i forbindelse med en rørgennemføring trods mangelfuld udstøbning.

...

SPØRGSMÅL 5 ifølge skønstema:

Såfremt spørgsmål 1 besvares helt eller delvist bekræftende, bedes det oplyst, om de pågældende forhold kan påbydes lovliggjort af kommunen eller anden offentlig myndighed?

SVAR, AD 5:

Ja, det vurderes at de pågældende forhold kan påbydes lovliggjort af kommunen."

Af skrivelse af 10/1 2002 fra murerfirmaet M. L., der udførte fugtisoleringen af kældervægge, hedder det bl.a.:

"Fugtisolering af kældervægge på ovennævnte ejendom er udført med Vandex på den udvendig side på ydermure hele vejen rundt, denne behandling er vandtæt så der ikke kommer fugt i kælderen og kan stå alene...

...

Til din oplysning kan jeg fortælle at vi får mange henvendelser, hvor man har omfangsdræn men stadig en fugtig kælder. Med en Vandex-behandling som udført på ovenstående ejendom har du en tør kæler."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"9. Forsikringens dækningsomfang

9.1 Forsikringen omfatter

- alle bygninger på ejendommen, medmindre det af tilstandsrapporten fremgår, at de ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, eller medmindre andet fremgår af policen.

...

10.1. Forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formal af nævneværdigt omfang. Manglende bygningsdele kan også udgøre en skade. Ved skade forstås endvidere tegn på en mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

15.2. Erstatningens anvendelse

...

15.4. Regres

I det omfang Alm. Brand udbetaler erstatning, indtræder Alm. Brand i sikredes ret."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder, at det kan lægges til grund, at fugtproblemerne er elimineret ved Vandtex-behandlingen. Uanset at selskabet i et vist omfang har medvirket til at indgå aftalen med den håndværker, der foretog udførelsen af omfangsdrænet, finder nævnet ikke at kunne pålægge selskabet at lovliggøre drænet på anden måde end ved den afpropning, som selskabet har tilbudt, og som vil være tilstrækkeligt til at lovliggøre det.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen