697/04

Den 10. maj 2004 blev i sag nr. 60.900:

xxxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

PLUS Forsikring A/S
under konkurs
v/Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
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 tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Plus Forsikring A/S under konkurs, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for vandindtrængen igennem kælderens fundament.

Selskabet afviste ved skrivelse af 26/7 2002 til klageren at yde forsikringsdækning under henvisning til, at skaden skyldtes tilstoppede og defekte omfangsdræn, og at forsikringen alene dækker skade på selve bygningen.

Det fremgår af sagens akter, at ejendommen er opført i 1959, og at drænet blev udført i lerrør i 1970.

Af tilstandsrapport af 3/1 2002 fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Bemærkninger:**
…			
A	2.2 Vægge	K1	Kældervægge i hjørnet har partiel kalksalpeter/kondensfugtudslag.
	2.5 Etageadskillelse	K1	Lofter har afmærkning af kondens/fugt. Bør eftergås for udbedring.
…			

2. 60.900

Sælgers oplysninger

…

2. Kælder / krybekælder

…

2.6 Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Ja ☐ Nej ☒ ? ☐

…

2.7 Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)? Ja ☒ Nej ☐ ? ☐
Hvis ja, hvor og hvornår? *For et par år siden … grundvands-pumpen svigtede (er udskiftet). Oversvømmelse via sumpen.*"

Murermester J.S.P. A/S fremkom efter anmodning fra klageren med følgende prisoverslag for udbedring af forholdet:

"Ved kontrol af pumpesump i kælder, viser det sig at det udførte og det på tegningen viste dræn ikke er tilsluttet som vist.

Pumpesump var tørlagt trods regnfuld periode, så eksist. dræn virker ikke, der blev ligeledes konstateret vandindtrængning i betonvægen 2 steder.

Mit forslag er dels at udføre udvendigt dræn, alternativt at udføre tætning af betonvægge inde fra samt indvendigt dræn, (den udvendige løsning er den optimale løsning på problemet.)

Overslag omfatter:

1. Udvendig opgravning, det er en meget kompliceret opgave, som medfører opgravning langs kældervægge, som besværliggøres af stensætning, hæk, belægning samt hegnsmur som må demonteres, samt en kæmpe rod tæt op ad kældervægge.
   Herefter monteres udv. dræn under gulv højde samt drænplader på kældervægge, ny pumpe m.v.
   Prisen for ovennævnte andrager som overslag kr. 250.000,00 incl. moms.

2. Indvendig ophugning på 2 steder af stenreder som tætnes med Vandex.
   Prisen for ovennævnte andrager som overslag kr. 10.500,00 incl. moms.

3. 60.900

3. Udførelse af indvendigt dræn i gulv langs ydervægge som tilsluttes eksist. pumpesump.
   Prisen for ovennævnte andrager som overslag kr. 36.125,00 incl. moms.

4. Levering og montering af ny drænpumpe, Grundfos KP 180 Kr. 5.625,00 incl. moms."

Sælgeren har i skrivelse af 1/11 2002 til klageren anført følgende:

"Da vi byggede kælderen, lagde jeg megen vægt på, at det store æbletræs rødder ikke blev skadet. Derfor er væggen ved siden af trappen skrå. Træet forbruger i det meste af året regnvandet bortset fra i meget fugtige perioder i vintermånederne.
Dertil kommer, at det relativt omfattende byggeri (nr. 12 og 31) i det sidste tiår ifølge faglig udtalelse kan have sænket grundvandsspejlet.
Så kan der i visse akutte situationer – som vi bl.a. oplevede i juli/august d.å. – komme vand ind på gulvet. Formentlig p.g.a. revner i betonvæggene. Vi har ikke haft mulighed for at finde frem til utæthederne p.g.a. den massive udnyttelse af vægpladsen.
Men som jeg har fortalt jer, så har vi erfaring for, at en opstået utæthed kan afhjælpes."

Af besigtigelsesrapporten af 20/12 2002 fremgår bl.a.:

"**12.** Er skaden udtryk for almindeligt slid/ælde eller mangelfuld vedligeholdelse? Hvis ja, skriv om sliddet/den manglende vedligeholdelse har medført skade på andre bygningsdele eller, om der er nærliggende risiko herfor?
Nej

13. Er skaden udtryk for udløb af sædvanlig levetid? Hvis ja, begrund svaret.
Nej

…

17. Er værdiforringelsen større end 30 %? Hvis ja, begrund svaret og skriv hvor stor forringelsen er?
Nej"

Selskabets repræsentant har efterfølgende ved skrivelse af 25/9 2003 til nævnet frafaldet påstanden om, at udgifterne ved afhjælpning af det mangelfulde omfangsdræn ikke

er omfattet af forsikringen, fordi de ikke er en del af bygningen, idet der henvises til, at forsikringen er tegnet med udvidet dækning. Endvidere har repræsentanten anerkendt, at udgift til tætning af støbesamling ved fugtsikring af væg er omfattet af forsikringen. Udgiften er skønsmæssigt fastsat til 12.500 kr.

Imidlertid fastholder selskabets repræsentant over for nævnet, at der under henvisning til drænets alder ikke er tale om et forhold, der kan anses for at have nedsat værdien eller brugbarheden af bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Herudover gøres det gældende, at rensning/spuling af omfangsdræn er et forhold, der henhører under almindelig vedligeholdelse.

Såfremt nævnet ikke måtte være enigt i ovenstående betragtning, gør selskabets repræsentant gældende, at det 30 år gamle dræns funktion er nedsat, hvorfor drænet er værdiforringet med 80 %. Der kan således alene accepteres en erstatningspligt svarende til 20 % af omkostningerne forbundet med udskiftning af dræn, hvortil kommer fradrag af policemæssig selvrisiko på 5.000 kr. Taksatoren har anslået omkostningerne forbundet med uskiftning af dræn til at udgøre 50.000 kr. Endvidere henvises der til besigtigelsesrapporten af 20/12 2002, og at taksatorens besvarelse af spørgsmål 12, 13 og 17 har beroet på en fejlagtig opfattelse af spørgsmålene, idet spørgsmålene rettelig skulle have været besvaret bekræftende.

Vedrørende overslaget på 50.000 kr. har selskabets repræsentant ved skrivelse af 14/10 2003 til klageren bl.a. anført, at overslaget beror på en vurdering foretaget af taksatoren, hvor der er taget udgangspunkt i de konkrete forhold på ejendommen, herunder hvor langt omfangsdrænet skal være, og hvor dybt det skal ligge.

Af klagerens skrivelse af 25/10 2003 til nævnet fremgår bl.a.:

> "Præcis hvor meget et dræn af vores art og alder er værd må bero på en fagkyndig vurdering. Vi har ikke rådført os med fagkyndige herom.
>
> Vi kan imidlertid fastslå, at vores dræn absolut ingen funktion har. Vi henviser til det tidligere oplyste om, at drænet blev forsøgt spulet umiddelbart efter overtagelsen, og

at man under spulingen ikke kunne nå mere end ca. 1 1/2 meter frem på grund af sammenbrud/tilstopning.

Hvis vores dræn - som anført af Tryg - ikke er ringere end tilsvarende af samme alder, vil det sige at ingen lerdræn fra 1970 eller tidligere længere kan forventes at have nogen effekt. Dette betyder vel videre, at der generelt må forventes i regnvejr at trænge vand ind i kældre fra 1970 eller tidligere med oprindelige omfangsdræn.

Om det er korrekt eller ej, kan vi som lægmænd jo ikke udtale os om, men vi kan oplyse, at vi ikke lagde dette til grund, da vi købte huset. Vi lagde til grund, at kælderen var tør, fordi dette udtrykkeligt fremgik af (sælgers oplysninger til) tilstandsrapporten, og fordi kælderen er fra 1970 og fordi ingen andre forhold tydede på, at kælderen ikke skulle være tør.

Tryg har dog - som anført oven for - også henvist til at drænet skal vedligeholdes. Dette kan vel forstås således, at Tryg eventuelt mener, at lerdræn fra 1970, der faktisk er blevet vedligeholdt, kan forventes at have en vis effekt.

…

Om Tryg så samtidig mener, at vi eller/og den tidligere ejer ikke har opfyldt vores vedligeholdelsespligt og derfor er ansvarlig for at drænet ikke virker, står ikke klart.

Vi kan imidlertid oplyse, at den tidligere ejer, da vi efter ejerskiftet gjorde ham bekendt med at vi havde konstateret at der trængte vand ind i kælderen oplyste, at drænet var blevet spulet af og til. Og videre at det første vi selv gjorde, da vi konstaterede vandindtrængen, var at bestille et kloakfirma til at spule drænet,

…

Under alle omstændigheder mener vi således ikke, at der er belæg for at hævde at drænet ikke er blevet vedligeholdt.

…

Inden vi indbragte sagen for ankenævnet, indhentede vi et tilbud fra en murer- og kloakmester. Som det fremgår af hans tilbud af 30. oktober 2002 - som vi tidligere har sendt til ankenævnet i kopi - lyder hans overslag på 250.000 kr., det vil sige fem

gange så meget som den af Tryg anslåede pris. Dette var baggrunden for min anmodning om at få oplysninger om, hvordan Tryg havde beregnet sit overslag.

Jeg har efterfølgende kontaktet den pågældende murermester og oplyst, at vi ifølge Tryg kan få nyt dræn på ejendommen for 50.000 kr. Han oplyste, at han ikke kunne komme i nærheden af dette tilbud. Han oplyste videre, at grunden til den høje pris i vidt omfang er begrundet i, at forholdene på ejendommen er vanskelige at arbejde under. Som det fremgår af tilbuddet, skyldes dette stensætning, hæk, belægning, hegnsmur og ikke mindst en kæmpe rod, der skal fjernes. Mureren oplyste i telefonen at stedet er meget smalt, og at det er vanskeligt at få adgang med de nødvendige maskiner mv. Mureren ville dog ikke afvise, at opgaven ville kunne udføres billigere end hans tilbud, hvis Tryg havde adgang til stordriftsfordele eller særligt fordelagtige aftaler med håndværkere.

Hvis det er tilfældet, vil vi naturligvis benytte Trygs håndværkere. Forinden vil vi imidlertid gerne have dokumentation for at drænet kan etableres på vores grund for 50.000 kr.

…

Nu har Tryg så anerkendt et erstatningsansvar for udbedring af støbesamlingen i kælderen og for drænet. Efter Trygs vurdering er størrelsen af kravet vedrørende støbesamlingen 12.500 kr. (minus 5.000 kr. i selvrisiko) og størrelsen af kravet vedrørende drænet som udgangspunkt 0 kr. (eventuelt maksimalt 20 % af en anslået nyetableringsværdi på 50.000 kr. minus selvrisiko).

Dette mener vi - under henvisning til de faktiske udgifter der vil være forbundet med at gøre kælderen så tør, som vi forventede at den var, da vi købte huset - ikke er et acceptabelt udfald."

I skrivelse af 3/12 2003 til nævnet har selskabets repræsentant bl.a. anført:

"Det er vores opfattelse, at det på nuværende tidspunkt ikke er aktuelt at indhente tilbud på arbejdets udførelse for at få fastlagt de mere nøjagtige udgifter i forbindelse med eventuel udskiftning af drænet.

7. 60.900

Såfremt Ankenævnet i sin afgørelse måtte nå frem til, at udgifterne i forbindelse med etablering af omfangsdræn er helt eller delvist dækket af den tegnede ejerskifteforsikring, vil det derimod have relevans for sagens videre forløb, at få fastlagt omkostningerne i forbindelse med udskiftning af drænet. Vi finder i denne sammenhæng anledning til at præcisere, at vi ikke har egne håndværkere.

Såfremt vi ikke umiddelbart kan godkende et indhentet tilbud, vil vores taksator foranledige, at der indhentes et yderligere tilbud. Ud fra de foreliggende tilbud vil vores forsikringstager herefter få oplyst, hvilket tilbud der kan godkendes prismæssigt, og vores forsikringstager vil derefter selv skulle aftale nærmere med en håndværker med henblik på arbejdets udførelse."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**8. Forsikringens dækningsomfang**

8.1

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige. Hvidevarer er omfattet af forsikringen, hvis de udgør en del af bygningen.

8.2

Forsikringen omfatter ikke udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold som ikke er omfattet af huseftersynet.

9. Hvilke forholder dækket

9.1

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, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes 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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

…

10. Undtagelser fra dækning

…

Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, med mindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for en skade på bygningen.

…

14. Hvorledes beregnes erstatningen

14.1 Skadens opgørelse og erstatningens fastsættelse

14.1.1.

Erstatningen beregnes som nyværdierstatning og fastsættes til det beløb som det efter priserne på skadesdagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted.

Er det skaderamte på grund af slid og ælde forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdi kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse.

…

15. Udvidet dækning

Forsikringen er udvidet til at dække følgende:

…

15.2

- installationers manglende funktionsdygtighed
- forhold ved grunden, der påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade på bygningerne eller giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele."

9. 60.900

Nævnet udtaler:

Nævnet lægger til grund, at skade på omfangsdræn i henhold til forsikringsbetingelserne er dækket. Nævnet lægger ligeledes til grund, at drænene - trods spuling - ikke virker. Herefter finder nævnet, at der er tale om dækningsberettigende skade. Er det nødvendigt at udskifte drænene, finder nævnet, at selskabet skal betale 40 % af udgifterne. I det omfang, drænene kan repareres partielt, finder nævnet, at selskabet skal dække skaden fuldt ud, dog maksimeret til dækningen ved en fuld udskiftning.

Derfor

b e s t e m m e s :

Selskabet, PLUS Forsikring A/S under konkurs v/Tryg Forsikring A/S, skal betale 40 % af udgifterne til en fuld udskiftning af drænene. Hvis en partiel reparation kan foretages, skal selskabet betale udgifterne, dog maksimeret til dækningen ved en fuld reparation.

Marianne Højgaard Pedersen