712/04

Den 6. december 2004 blev i sag nr. 62.858:

xxxxxxxx xxx xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx xxxx
xxxxxxxxx xx xxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring med sundhedsattest i Alm. Brand Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade.

I forbindelse med klagernes overtagelse af ejendommen den 1/7 2002 blev der udarbejdet en tilstandsrapport dateret 4/3 2002, hvoraf det bl.a. fremgår:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	2.0 Kældre/Krybekældre/ Terrændæk			
	2.1 Gulvkonstruktion	K2	3	Der er fugtskjolder på gulvbelægningen i kælderen. …
…				
	2.4 Indvendig beklædning	K2		Der er fugtskader på vægbeklædningen i kælderen.
…				

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	**Bygn.:**	**Bygningsdel:**	**Årsag / kommentar:**
…			

3	A	2.1 Gulvkonstruktion	Ifølge sælger er kælderen tør efter at der er sket reparationer af eget kloaksystem og grundvandsforholdene i området er ændret.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

2.7	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)? Hvis ja, hvor og hvornår? ***Vi har tidligere haft fugt p.g.a. grundvand. Forholdene er nu forbedrede og vi har ikke haft problemer hermed siden.***	Ja ☒ Nej ☐ ? ☐
2.8	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen? Hvis ja, hvor? ***Se pkt. 2.7.***	Ja ☒ Nej ☐ ? ☐

…

Bygningskonstruktioner – oplysninger til ejerskifteforsikring

…

2.0 Kældre/Krybekældre/Terrændæk

…

Kommentar	Sælger oplyser, at der i tidens løb har været fugt i kælderen p.g.a. kloak- og afvandingsforholdene i området. Det er et par år siden der sidst har været fugt i kælderen, idet dels den interne kloak er blevet repareret og dels er det kommunale afløbssystem under omlægning og fornyelse."

Det fremgår af sagens oplysninger, at der i 1968 blev opført en tilbygning til ejendommen med fuld kælder og omfangsdræn.

Det anmeldte forhold består i, at der trænger vand ind i kælderen, ligesom der forekommer opfugtning af indvendig beklædning. Herudover er det ved en undersøgelse foretaget af Rambøll, Hannemann og Højlund A/S konstateret, at det udlagte dræn er lagt forkert samt behæftet med en række mangler.

Klagerne har anlagt sag mod sælgeren ved Retten i Hillerød, og i dennes dom af 1/10 2003 udtales bl.a.:

"Efter skønsmandens erklæring lægger retten til grund, at årsagen til, at der trænger vand ind i ejendommens kælder, er, at ejendommens omfangsdræn ligger for højt og ikke er lagt efter forskrifterne i det dagældende afløbsregulativ. Retten finder, at omfangsdrænet har en sådan forbindelse med bygningen, at der ud fra en naturlig sproglig forståelse er en del heraf, og at det således er omfattet af lov om forbrugerbeskyttelse af fast ejendom. Det fremgår af oplysningerne i tilstandsrapporten, at sagsøgte har oplyst, at der tidligere har været fugt p.g.a. grundvand og, at den byggesagkyndige har givet betegnelsen K2 for skader på fundamenter/sokler og kældre. Det fremgår endvidere af de afgivne forklaringer, at der lugtede muggent i kælderen

ved besigtigelsen forud for overtagelsen, og at sagsøgerne havde haft en tømrermester til at besigtige ejendommen. Uanset sagsøgtes oplysning til sælgerskemaet i tilstandsrapporten om, at 'forholdene er nu forbedrede og vi har ikke haft problemer siden', finder retten ikke grundlag for at anse det for godtgjort, at sagsøgte har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt på en sådan måde, at der er indtrådt erstatningspligt efter lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom § 2, stk. 5. Retten finder det heller ikke tilstrækkeligt bevist, at sagsøgtes afdøde ægtefælles deltagelse i opførelse af tilbygningen har haft en sådan karakter og omfang, at der af den grund er indtrådt erstatningspligt."

I selskabets skrivelse af 28/11 2003 til klagernes advokat hedder det bl.a.:

"Ejendommens kælder er ud fra oplysninger i tilstandsrapporten fra 1967. Først med bygningsreglementet i 1972 blev der stillet specifikke krav til udførelse af kældre mht. fugtisolering af kældre.

Før dette årstal må man derfor forvente at kældre af beton blev udført efter gængs byggeskik, dvs. at man byggede med beton mod jord, at betonen havde en anderledes kvalitet end i dag, da den var håndblandet og derfor mere ujævn og porøs samt, at man sjældent lagde dræn om huset (nødvendig dræning blev først et krav i 1972).

På denne baggrund kan det derfor ikke forventes at kældre fra denne tid, som er opført efter gængse metoder er tætte for vandindtrængen, hvorfor sådant forhold ikke er dækningsberettiget i henhold til ejerskifteforsikringen, hvorfor forholdet afvises.

…

Da bygningens kælderydervægge, som ovenfor anført, ikke er ringere end tilsvarende intakte kælderydervægge, anses fugtproblemerne i kælderen ikke at nedsætte bygningens anvendelighed i nævneværdigt omfang i forhold til bygningens opførelsestidspunkt.

Sammenfattende ses dommen ikke at ændre ved vores stillingtagen til fugtproblemerne i kælderen.

Til støtte herfor vedlægges kopi af AK 59.751, 58.987, 57.903."

Af klageskrivelsen fremgår bl.a.:

"Jeg er enig med forsikringsselskabet i, at Bygningsreglementet først blev indført i 1972. Det ændrer imidlertid intet ved, at Afløbsregulativet 1. udgave udkom i 1961, hvorfor ejendommens installationer i og uden for huset skal overholde bestemmelserne anført heri.

Den nu fremkomne dom udtrykker med al ønskelig tydelighed,
at der er omfangsdræn omkring ejendommen,
at omfangsdrænet er en integreret del af ejendommen samt
at omfangsdrænet er defekt.

Af samme årsag er det misvisende, at Alm. Brand henviser til kendelser fra Dem, som ikke har omfangsdræn, som begrundelse for, at denne sag vil få samme udfald ved ankenævnet."

Advokaten bemærker i øvrigt, at naboen har afgivet en skriftlig erklæring om, at sælger til denne har oplyst, at der var vand i kælderen.

Selskabet har i skrivelse af 10/2 2004 til nævnet bl.a. anført:

"**Kælderens tæthed**

Kælderen er opført i 1968, hvor der ikke var tradition for at udføre kældre som vandtætte konstruktioner over for den fugtpåvirkning, som kældre uvægerligt udsættes for. Derfor er det helt sædvanligt, at der på det pågældende opførelsestidspunkt blev anvendt materialer, metoder og konstruktioner, som ikke er i stand til at modstå vandpåvirkning udefra, hvorfor der kan forekomme opfugtning og vandindtrængning i kældre fra den byggeperiode. Som sagen ligger oplyst for os, er kælderen udført i overensstemmelse hermed og afviger således ikke fra det forventelige i en kælder fra 1968.

…

Idet kælderkonstruktionen som nævnt ikke afviger fra tilstanden i tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand, opfylder forholdet ikke den citerede skadedefinition.

Denne opfattelse er i overensstemmelse med nævnets praksis, hvilket følgende kendelser dokumentere:
AK 49.209 …, 50.720 …, 53.877 …, 57.322 …, 57.780 …, 58.929 …, 58.987 …, 59.022 …

Samtidig skal vi bemærke, at den bygningssagkyndige har gjort bemærkninger herom i tilstandsrapporten for ejendommen.
…
Det er vores vurdering, at forholdet er korrekt beskrevet specielt under hensyntagen til, at den anvendte konstruktion og de anvendte materialer samt metoder ikke afviger fra, hvad der var sædvanligt på tidspunktet for kælderens opførelse, og at det forekommende fugtniveau ikke afviger fra tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Defekt dræn
Det er selskabets opfattelse, at omfangsdrænet ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning, da drænet ikke er en del af bygningen.

Drænet er en installation uden for bygningen. Derfor er der ikke tale om et forhold omfattet af forsikringsdækningen, jævnfør den citerede skadedefinition.

Ved afgrænsning af begrebet 'bygning' i skadedefinitionen må henses til det regelsæt, hvoraf ejerskifteforsikringen er en integreret del.

I henhold til *Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom* (bilag N), *§ 2, stk. 1*, skal køber fra sælger modtage en tilstandsrapport fra sælger omhandlende bygningernes fysiske tilstand. I *Bekendtgørelse nr. 542 af 30. juni 1999* (bilag O) er i henhold til loven fastsat nærmere regler om tilstandsrapportens indhold. Det fremgår af *bekendtgørelsens § 11, nr. 7*, at indretninger uden for selve bygningen, såsom vandstilk, falder uden for bygningsgennemgangen.

Af tilstandsrapporten (bilag B) i nærværende sag fremgår det i overensstemmelse hermed på *side 2 af 15, Vigtige oplysninger om huseftersynet, at*:

Eftersynet har til formål at vise i hvilket omfang **bygningernes** (vores fremhævelse) tilstand er ringere end tilstande af tilsvarende bygninger af samme alder.

Ligeledes fremgår det under kolonnen til højre med overskriften *Huseftersynet omfatter ikke*, at:

Indretninger/installationer **uden for selve bygningen** (vores fremhævelse) ikke er omfattet.

I bekendtgørelsen om huseftersynsordningen, der nærmere fastlægger omfanget af den bygningssagkyndiges undersøgelse ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten, er vandstik således udtrykkeligt nævnt som et eksempel på en installation uden for bygningen, der ikke er omfattet af den bygningssagkyndiges undersøgelsespligt og dermed huseftersynsordningen.

Efter vores bedste overbevisning skal der ikke skelnes mellem et vandstik og et dræn eller for den sags skyld en hvilken som helst anden installation, når det skal vurderes, om den er uden for bygningen og dermed undtaget huseftersynet og ejerskifteforsikringens dækningsomfang eller inden for bygningen og dermed omfattet af huseftersynet og ejerskifteforsikringens dækningsomfang.

Derfor giver det slet ikke mening at betragte drænet som en del af bygningen, når dette som anført i bekendtgørelsen om huseftersynet ikke er tilfældet for så vidt angår et vandstik. I nærværende sag er der tale om et dræn, der er afsluttet i en pumpebrønd med sump med pumpeledning tilsluttet en nærliggende tagbrønd, se rapport fra Rambøll (bilag E). Det vil med andre ord sige, at drænet er koblet på ejendommens udvendige afløbsinstallation, hvorfor installationen er at sidestille med ejendommens øvrige afløbs- og vandinstallationer uden for bygningen.

Det er endvidere nævnets faste praksis, at dræn, uanset om placeringen er uden om eller under bygningen, ikke er en del af bygningen og dermed ikke omfattet af husef-

tersynet og i konsekvens heraf ej heller omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsomfang. Eksempler herpå følger herunder:
AK 49.209 …, 54.486 …, 57.322 …, 57.580 …, 58.929 …, 59.022 …, 59.030 …, 59.221 …, 59.595 …, 60.171 …

Så vidt ses er det ved en fortolkning af begrebet 'bygninger' i ejerskifteforsikringens forstand uden betydning, om der som i nærværende sag er tale om et ikke funktionsdygtigt dræn, eller der slet ikke er noget omfangsdræn. Dette synes også at følge af kendelserne 54.486 og 59.030.

Byretten udtaler i den af klagernes advokat fremlagte byretsdom (bilag K) bl.a., at omfangsdrænet har en sådan forbindelse med bygningen, at det ud fra en naturlig sproglig forståelse er en del heraf, og at det således er omfattet af *Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom* (bilag N).

Byrettens udtalelse går således mod nævnets praksis.

Byrettens udtalelse er heller ikke i overensstemmelse med Vestre Landsrets dom af den 19. december 2002 (bilag M).

i dommen udtaler landsretten med henvisning til *§ 2 i Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom* (bilag N) samt den ovennævnte bestemmelse i *bekendtgørelsen om huseftersynsordningen*, at den bygningssagkyndige som udgangspunkt ikke er forpligtet til at undersøge omfangsdræn. Kun i de helt særlige situationer, hvor den bygningssagkyndige har været forpligtet til at undersøge terrænet omkring bygningen, er omfangsdræn omfattet af begrebet 'bygningen'.

Byretsdommen er således ej heller forenelig med Vestre Landsrets dom.

Det skal bemærkes, at det ikke af forsikringsbetingelserne i nærværende sag udtrykkeligt fremgår, at forhold, der ikke er omfattet af huseftersynet, ikke er omfattet af forsikringen. Dette skyldes, at betingelserne er udformet i overensstemmelse med *Bekendtgørelse nr. 705 af 18. juli 2000 om ejerskifteforsikringens dækningsomfang* (bi-

lag P). Det er selskabets opfattelse, at der ikke hermed er tilsigtet en realitetsændring i forhold til de minimumsbetingelser, der før bekendtgørelsens udstedelse var aftalt mellem Forsikring & Pension og Justitsministeriet.

Sammenfattende skal vi konkludere, at:

- drænet ikke er omfattet af huseftersynet
- drænet ikke skal betragtes som en del af bygningen
- drænet skal vurderes som andre sammenlignelige installationer, der sædvanligvis forefindes i og under bygninger
- drænet er undtaget forsikringens dækningsomfang.

Henset til ovenstående konklusion er det uden betydning, at drænet ikke er udført i henhold til gældende afløbsregulativ.

Afslutningsvis skal vi påpege, at eventuelle urigtige oplysninger afgivet af sælger er ejerskifteforsikringen og dermed Alm. Brand uvedkommende."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**8. Forsikringens dækningsomfang**

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.

9. Hvilke forhold er 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, revnedannelser, 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 dækningen

Følgende er undtaget fra den anførte forsikringsdækning:

- 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 ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Efter almindelig forsikringsretlig praksis - Vestre Landsrets dom af 19/12 2003, Østre Landsrets dom i Ugeskrift for Retsvæsen 2004.2556 og nævnets hidtidige afgørelser - er omfangsdræn ikke omfattet af en ejerskifteforsikring. Uanset det af Retten i Hillerød anførte i sagen mellem køber og sælger af ejendommen, i hvilken sag selskabet ikke var part, kan nævnet derfor ikke pålægge selskabet at yde klagerne forsikringsdækning for det defekte omfangsdræn.

Der er ikke anført omstændigheder, der giver grundlag for at antage, at der henset til opførelsestidspunktet er fejl og mangler i kældervæggene.

Efter det således anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

10. 62.858

Poul Sørensen
formand