779/07

Den 17. september 2007 blev i sag nr. 68.996:

xxxxx xxxxxxx
xxxxxxxx x
xxxx xxxxxx xx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har Udvidet Køberforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning i anledning af en anmeldt skade i den forsikrede ejendoms kælder.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten, og at der er taget forbehold i policen.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1970, og at køber overtog ejendommen den 1/5 2004 (police tegnet pr. 1/3 2004) i henhold til tilstandsrapport af 2/2 2004.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Resumé af huseftersyn - for beboelsesdelen**

Bygningsdel/installation: **Vurdering:**	**IB**	**K0**	**K1**	**K2**	**K3**	**UN**	**Note**
1. Fundamenter/Sokler			1	1	1		X
2. Kældre/Krybekældre/Terrændæk						1	X
3. Yder- og indervægge			2		1		

…

Karakterskala:
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader

K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader
UN: Bør undersøges nærmere
(Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.)
…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
…				
A	**1.0 Fundamenter/Sokler**			
	1.2 Sokkel	K1	1	Der er enkelte mindre svindrevner i sokkel.
		K3		Der er ældre sætningsrevner i sokkel mod øst og sætningsrevnen fortsætter op i murværk, hvilket giver risiko for vandindtrængning. Der er sætningsrevne i sokkel over lyskasse mod vest og revnen fortsætter op i murværk.
	1.4 Udvendige lyskasser	K2		Der er revnedannelse mellem vanger i lyskasse og fundament mod vest og lyskasse har sat sig.
A	**2.0 Kældre/Krybekældre/ Terrændæk**			
	2.2 Vægge	UN	2	Der er fugtopstigning i kældervægge/gulv, er meget fugtigt.
A	**3.0 Yder- og indervægge**			
	3.1 Facader/gavle	K3		Der er sætningsrevner i murværk mod vest og øst, se pkt. 1.2, K3.

…

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

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar
1	A	1.2 Sokkel	Svindrevner er overfladerevner, der kun medfører løs sokkelpuds.
2	A	2.2 Vægge	Forholdet kan evt. afhjælpes ved at udføre dræn, samt tætning og isolering af kældervægge.

…

Sælgers oplysninger

…	Ja	Nej	?
2.8 Har der været konstateres fugtproblemer i kælderen?	☒	☐	☐

Hvis ja, hvor?
Ja i forbindelse med kortslutning af grundvandspumpe."

3. 68.996

Klagerens advokat har i skrivelse af 16/12 2004 anmeldt et betydeligt vandindtrængningsproblem i kælderen og et ulovligt bygningsforhold vedrørende et drænrør gennem et kælderrum, der ikke er registreret hos teknisk forvaltning.

På baggrund af anmeldelsen besigtigede selskabets taksator ejendommen den 5/1 2005. Af konsulentens rapport fremgår bl.a.:

> "1. skade
> Ved mit besøg påviste J.N., at der var opfugtning i kældervægge og kældergulv.
> …
> Forholdet er nævnt i tilstandsrapport under pkt. 2.2 med karakteren UN, samt i sælgers oplysninger pkt. 2.6 og pkt. 2.8.
> …
> 2. skade
> I kælder er der ført et 150 mm pvc-rør gennem kælder. Røret er et såkaldt 'rødt rør', som normalt anvendes til kloakrør i jord.
>
> Røret må ikke anvendes til indvendige installationer over jord og forholdet er ulovligt.
> …
> **Kan skaden være dækket af husforsikringen eller af en garanti?**
> 1. skade
> Skaden vil ikke være dækket af husforsikringen eller nogen form for garanti.
>
> 2. skade
> Forholdet vedr. vandfyld i kloakrør kan være dækket af husforsikringen, såfremt der er tale om forhold opstået pga. brud på rør.
>
> Forholdet kan evt. være dækket af en garanti fra en håndværker, såfremt det kan afklares, hvem der har lavet det og hvornår det er lavet."

I skrivelse af 24/1 2005 til klagerne har selskabet bl.a. anført:

> "**1. Fugt i kældervægge**
> Forsikringen dækker desværre ikke udbedring af fugt i kælderen, fordi forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten med karakteren UN. Vi henviser i denne forbindelse til punkt 5A i vilkårene.
> …
> Af samme grund har vi for god ordens skyld i policen oplyst, at forsikringen ikke dækker skader, der kan konstateres på eller udbreder sig fra utætte/opfugtede kældervægge og kældergulve.
>
> **2. Ulovligt kloakrør i kælder**
> Udskiftning af det ulovlige rør - inklusive nødvendig tømning af det - er med fradrag af selvrisiko på 11.000 kroner dækket over ejerskifteforsikringen. Vores skadekonsulent har vurderet, at det vil være hensigtsmæssigt at foretage en TV-inspektion af røret i forbindelse med udskiftningen med henblik på at vurdere, hvad årsagen er til, at røret er fyldt med vand. TV-inspektionen er også dækket over ejerskifteforsikringen."

Klagerens advokat har efterfølgende forespurgt et entreprenør- og kloakfirma om rørets lovlighed og årsagerne til vandindtrængningen.

Dette har i rapport af 24/10 2005 anført:

"1. På matriklen M…vej 3 og de tilstødende grunde har der tidligere været en lille å, der afvandede et mindre moseområde. Denne å er nu rørlagt i ø 50 cm cementrør, der ved etablering af kælderen, er reduceret til ø 160 mm pvc-rør gennem kælderen, hvilket ikke er acceptabelt. Om der til denne rørføring er anvendt røde rør, i stedet for grå htp-rør, er i denne sammenhæng uden betydning. Det kan endvidere konstateres, at gennemstrømning i ledningen er stærkt begrænset pga indgroede trærødder i det videre løb ind under nabogrunden, M…vej 1. Som minimum skal ledningen udskiftes, i det omfang det må vise sig nødvendigt. (Markeret på kloakplan, bilag …)

1a På kloakplanen, der er godkendt ifm ansøgning om byggetilladelse, er ledningen ført udenom soklen, men arbejdet ses ikke udført iht den givne tilladelse/krav.

2. Det etablerede dræn under kældergulv virker ikke længere tilstrækkeligt godt, sandsynligvis pga okker. (Gennemspuling i dag har sikkert kun en begrænset effekt). Etablering af nyt, mere effektivt dræn med et større volumen, kan evt. udføres som indvendigt omfangsdræn.

3. Vægge og gulve er præget af lang tids fugt og vandgennemtrængning, der dels kan skyldes at soklen er udført med blokke (leca ?), samt er der sandsynligvis ikke er fugt/kapillar-brydende lag under kældergulvet, der i så fald er støbt direkte oven på den gamle å-bund!
At fugtskaderne kan skyldes et enkelt pumpesvigt, virker usandsynlig.

4. Kloakken ved tilbygningen er forkert udført, idet tagvand er ført til spildevandspumpebrønden, hvilket ikke er tilladt, da der er separat kloaksystem. Kloakplanen der er godkendt af O. Kommune, viser en korrekt udført kloak, men arbejdet er ikke udført i overensstemmelse med gældende krav.

5. Kloakbrønden, markeret på plan, bilag …, er revnet og kan medføre udsivning. Bør udskiftes."

Rapportens indhold gav ikke selskabet grundlag for at ændre afgørelsen, hvorfor sagen blev indbragt for nævnet af klagerens advokat ved klage af 8/3 2006. Advokaten nedlægger påstand om udbedring af kælder i overensstemmelse med byggetilladelsen/aktuelle forskrifter. Til støtte for sin påstand har advokaten i supplerende redegørelse af s.d. anført følgende:

"Den konstaterede vandindtrængning vurderes at have sammenhæng med et oprindeligt vandløb, der er blevet rørlagt i et 50 cm cementrør, som i forbindelse med opførelse af ejendommen skulle være ført uden om denne. I stedet er røret ført igennem ejendommens kælder, nu reduceret til et 16 cm PVC-rør. Røret har

Topdanmark anerkendt at ville betale for udskiftning af, men stadig med rørføring gennem kælderlokalet. Ifølge kloakmester D., se rapport af 24. oktober 2005 skal et kloakrør være ført i jorden og ikke i luften (over kældergulvet), hvorfor lovliggørelse må indebære rørføring i overensstemmelse med den oprindelige byggegodkendelse. Der er således uenighed om omfanget af denne del af nødvendig udbedring.

Imidlertid skal årsagen til vandindtrængningen formentlig ikke alene findes i den ulovlige rørføring.

Det fremgår endvidere af D.'s rapport, at soklen er utilstrækkelig sikret mod vandindtrængning, når henses til, at opførelse har fundet sted på gammel å-bund. Hertil kommer forkert udført afløb af tagvand til spildevandsbrønd. Ifølge byggetilladelse skulle tagvandet ledes til separat afløb.

I stedet er tagvandet fra ejendommens betydelige tagareal ført til kloakpumpebrønd. Denne er ikke beregnet til at bortlede så store mængder vand, som periodevis afledes fra taget. Ifølge ejerne medfører tagvandstilførslen, at vandet dæmmer op i pumpebrønden i belastende perioder, hvorved vandet presses tilbage i omfangsdrænet og ender på kældergulvet."

Selskabet har overfor nævnet ved skrivelse af 9/5 2006 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"**Vores kunde har i tilstandsrapporten fået oplysning om fugt i kælderen**
Der er tale om en ejendom fra 1970. Den bygningssagkyndige oplyser i tilstandsrapporten fra den 2. februar 2004, at:

- Punkt 2.2, der er fugtopstigning i kældervægge/gulv, er meget fugtigt. Karakteren for forholdet er vurderet til UN, som betyder at forholdet bør 'undersøges nærmere'
- I note 2 til punkt 2.2 oplyser den bygningssagkyndige, at 'forholdet kan afhjælpes ved at udføre dræn, samt tætning og isolering af kældervægge'

Også de tidligere to tilstandsrapporter fra henholdsvis 21. maj 2003 og 22. maj 2002 oplyser om fugt i kældervægge. I tilstandsrapporten fra 2. februar 2004 er forholdet måske forværret, fordi oplysningerne i de to tidligere tilstandsrapporter er fulgt op i den nyeste tilstandsrapport med oplysning om, at der er fugtopstigning i både kældervægge og -gulv, som endog er *meget fugtigt*.
…
Vi har indsat et forbehold i policen
Fordi der i den konkrete ejendom er en særlig udfordring med fugtindtrængning i kælderen gennem gulv og vægge, har vi valgt at indsætte et forbehold i policen for ejerskifteforsikringen.

Forbeholdet oplyser vores kunde om, at '*Forsikringen dækker ikke skader, der konstateres på eller udbreder sig fra utætte/opfugtede kældervægge og kældergulve*'

Forsikringen dækker ikke forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten. Vi henviser til vilkårene for forsikringen, punkt 5 A. Derfor kan vi desværre ikke tilbyde at dække forholdet.

Vi mener også, at vores kunde er blevet tilstrækkeligt informeret ved sælgers fremlæggelse af tilstandsrapporten, og at vores kunde derfor har haft mulighed for, at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning inden han besluttede sig for at købe ejendommen.

Forbeholdet på policen betyder desværre også vi ikke kan erstatte
Også fordi vi har indsat et forbehold på policen ved forsikringens tegning, der netop undtager dækning for skader, der konstateres på eller udbreder sig fra utætte/opfugtede kældervægge og kældergulve, er forholdet med meget fugt i kælderen ikke dækket af forsikringen.

Det er netop tilstedeværelsen af meget fugt i kældervægge og kældergulv på denne ejendom, der udløser et forbehold i dækningen.

Jeg gør opmærksom på, at vores kunde har godkendt forbeholdet ved indgåelsen af aftalen med os om tegning af ejerskifteforsikring.

Vi har anerkendt at betale udskiftning af drænrør
Allerede i januar 2005 har vi anerkendt at betale udskiftning af det drænrør, der er synligt over jord og ført igennem indendørs i kælderen, med fradrag af policemæssig selvrisiko.

Det røde pvc-rør mener jeg reelt ikke er ulovligt at bruge indendørs. Det er et dyrere rør, fordi det er beregnet til udendørs brug - og af denne årsag af andet og mere holdbart materiale, fordi det skal kunne klare at ligge i jorden med den deraf følgende påvirkning, som en udendørs placering i jorden giver. Derfor giver det ikke mening, at bruge et rødt pvc-rør indendørs.

Jeg mener D.'s udtalelse støtter dette synspunkt, fordi han oplyser, at det er uden betydning at der er anvendt røde rør.

Jeg kan se af udtalelsen fra K., at der ikke er et lovmæssigt krav til det privat rørlagte dræn/vandløb. Derfor er rørføringen gennem kælderen ikke en ulovlighed, fordi der ikke er noget krav i bygningsreglementet, der siger at ledningen ikke må ligge igennem kælderen.
…
Vi har også betalt TV-undersøgelse og slamsugning med 5.150 kroner uden fradrag af selvrisiko. Det er også en udgift, som vi har været pragmatiske til i forhold til vores kunde, fordi vedligeholdelse af rør i form af slamsugning er ikke en udgift, der er dækket af ejerskifteforsikringen, men derimod en udgift som vores kunde i egenskab af husejer bør bære.

At drænrøret under kældergulv ikke længere virker tilstrækkeligt godt grundet (formentlig) okker, er ikke et forhold, der er dækket af forsikringen.
…

Jeg henviser til ankenævnskendelserne 59.221 og 54.486. Her har nævnet udtalt, at selskaberne har ret i, at anlæg uden for bygningen ikke er omfattet af forsikringen, hvad enten drænrør ligger uden for bygningen, under bygningen eller indvendig langs en kældermur.

Kloakken ved tilbygningen er ikke dækket
Det samme forhold gælder for kloakken ved tilbygningen, der fører tagvand til spildevandspumpen. Dog kan der i nogle tilfælde gives erstatning over den udvidet dækning, hvis der er manglende funktionsdygtighed, herunder kloak- og stikledninger, hvis det kan konstateres, at installationerne ikke virker samt ulovlige kloak- og stikledninger på *opførelses-/udførelsestidspunktet*, hvis en dispensation ikke kan opnås hos myndighederne. Jeg henviser til vilkårene for forsikringen, punkt 20 B.
Som vi ser det, så er der et vedligeholdelsesmæssigt problem på ejendommen med indgroede trærødder og okker, hvis vi lægger udtalelsen fra D. til grund.

Ejendommens sokkel er ikke dokumenteret ulovlig
Vores kunde har ikke godtgjort over for os, at ejendommens sokkel ikke er udført i overensstemmelse med det bygningsreglement, der var gældende på opførelsestidspunktet, og at der af denne årsag er tale om et ulovligt forhold.
…
Herudover er soklen i øvrigt nævnt i tilstandsrapporten, hvor l kan se, at der er ældre sætningsrevner med risiko for vandindtrængning, og den bygningssagkyndige har givet karakteren K3.

Vi kan desværre ikke tilbyde at betale advokatomkostninger
Vi mener ikke, at advokatens involvering i sagen har bidraget til en løsning af sagen, eller advokatens involvering i øvrigt har betydet, at vi har givet vores kunde den behandling af skadesagen, herunder dækning, som vores kunde har krav på i henhold til de vilkår, der gælder for forsikringen."

Efter sagens indbringelse for nævnet har der været ført en del korrespondance om lovligheden af drænrøret i kælderen, og Byplan- og Miljøafdelingen i O. Kommune har i skrivelse af 4/9 2006 til klagerens advokat bl.a. anført:

"Vi har modtaget en fax fra Dem, hvori De spørger om rørføringen gennem kælderen ville være blevet godkendt, hvis det var fremgået af ansøgningsmaterialet, og endvidere om dette vil medføre en ny vurdering i dag.

Det fremgår ikke af byggeansøgningen af 14. maj 1973, at der findes et rørlagt vandløb på stedet. Ledningen er ikke tegnet ind på afløbsplanen. Først ved byggesagens afslutning inden udstedelse af bygningsattest har vi modtaget en revideret afløbsplan på 'lysbestandigt materiale', som der er stillet vilkår om i byggetilladelsen. Denne tegning, som er indsendt af bygherrens arkitekt, viser omlægningen af 'det eksisterende dræn'. Først på dette tidspunkt bliver vi tilsyneladende bekendt med drænet. Tegningen tages til efterretning og der udstedes bygningsattest. Ved behandling af en tilsvarende sag i dag med en ledning gennem kælder ville der nok blive taget kontakt til ansøger for at fraråde den lidt usædvanlige ledningsføring. Den faktiske ledningsføring vil ikke medføre en ny vurdering herfra."

På grundlag af det anførte om regnvandsledninger i klagen til nævnet har selskabets taksator besigtiget ejendommen på ny og har i supplerende skadekonsulentrapport af 4/1 2007 anført følgende:

"• Regnvandsledning fra tagnedløb på eksisterende bygnings tagside mod baghave er tilsluttet til pumpebrønd

• Regnvandsledninger fra tag på nyere tilbygning med kælder er tilsluttet til pumpebrønd.

…

For at lovliggøre forhold omkring regnvandsledninger skal ovenstående regnvandsledninger ændres, så det tilsluttes regnvandsledninger foran hus via 2 rørledninger på i alt 30 meter.

Udgift til lovliggørelse ca. 20.000,00 kroner ekskl. moms."

Ved skrivelse af 18/1 2007 har selskabet på baggrund af denne givet dækningstilsagn til lovliggørelse af regnvandsledninger, som beskrevet i rapporten, men har i øvrigt fastholdt afvisning af at dække vedrørende fugt i kælderen, ligesom selskabet efter kommunens skrivelse af 4/9 2006 finder, at drænrøret ikke er en ulovlighed, der berettiger til dækning.

Efterfølgende har selskabets konsulent genbesigtiget ejendommen, og på baggrund heraf har selskabet i skrivelse af 11/5 2007 bl.a. anført, at den omstændighed, at røret er "rødt", ikke i sig selv er en ulovlighed, men et sådant rør tåler ikke UV-lys og vil nedbrydes hurtigere, såfremt det udsættes herfor. Selskabet har endvidere anført, at der netop er indsat forbehold i policen grundet den omfattende fugt i kælderen.

Advokatens involvering i sagen har selskabet i skrivelsen tilkendegivet at ville dække med 5.000 ekskl. moms ud fra en sagsgenstand på 20.000 kr., som udbedring og lovliggørelse af regnvandsledninger skønsmæssigt ville andrage. Herudover fastholdt selskabet det i skrivelsen af 18/1 2007 anførte.

Advokaten har i skrivelse af 21/5 2007 fastholdt, at kloakledningen er ulovlig, ligesom han f.s.v. ulovlig regnvandsafledning fra taget udover udbedring kræver kompensation for nedsat boligværdi på 2.280 kr. pr. måned fra skadeanmeldelsen og til 21/5 2007, 2½

år, eller ialt 68.400 kr. Med hensyn til salær har han opgjort dette krav til 37.200 + moms.

Afslutningsvis har selskabet hertil i skrivelse af 4/6 2007 anført.

> "Advokaten påstår, at det er i strid med gældende regler at foretage reduktion i en eksisterende kloakledning. Vi mener ikke, at advokaten i sagen har dokumenteret en ulovlighed. Tværtimod har kommunen oplyst, at der ikke er tale om en ulovlighed. Vi må desværre fortsat fastholde vores afgørelse, hvad angår rørføringen gennem kælderen.
>
> Vi har anerkendt, at tilslutning af regnvandsledning til pumpebrøndbrønd er ulovligt. Derfor er udgangspunkt for sagen netop, at regnvandsledninger er tilsluttet til pumpebrønd. Afløb fra toilet og gulvafløb i kælder er også tilsluttet pumpebrønd.
>
> Advokaten henholder sig til tegningerne. Det er jo netop ud fra det faktum, at tegningerne ikke er fulgt, at vi har anerkendt at betale for en lovliggørelse af disse rør. Der er tilsluttet både spildevand og regnvand til pumpebrønd.
>
> Derfor er konklusionen, at skulle der ske opstemning tilbage i drænrør, som er lukkede rør med huller i, som giver en vis modstand, når vand skal ud gennem disse huller for at påvirke kældervægge, så ville der først ske en opstemning op i gulvafløb i kælder, da dette ingen modstand har over for opstemmende vand (dette er set gentagne gange ved skybrud i mange kældre). Vores kunde har benægtet, at der kommer vand op gennem gulvafløb.
>
> Efter Klodans og skadekonsulentens opfattelse sker der ikke påvirkning af kældervægge fra opstemning af vand i de drænrør, som er tilsluttet pumpebrønden.
>
> Efter at have set det store hul i reduktionsstykket i det store drænrør, som videreføres gennem kælder, så kan der efter vores opfattelse ikke være nogen tvivl om, at vandskader i kælder hovedsageligt stammer herfra."

Af policen fremgår bl.a.:

> "Forsikringen dækker ikke skader, der konstateres på eller udbreder sig fra utætte/opfugtede kældervægge og kældergulve."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

> "**5 Hvilke skader dækkes ikke**
> **A** Forhold, der 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 sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
> …
> **20 Forsikringen er udvidet til at dække**
> **…**

B Forsikringen dækker udbedring af installationers manglende funktionsdygtighed, herunder kloak- og stikledninger, hvis det kan konstateres, at installationerne ikke virker samt ulovlige kloak- og stikledninger på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

I tilstandsrapporten er det anført med karakteren UN, at der er fugtopstigning i kældervægge/gulv, og at det er meget fugtigt. Om soklen er nævnt med karakteren K3, at der er ældre sætningsrevner i sokkel mod øst, og sætningsrevnen fortsætter op i murværk, hvilket giver risiko for vandindtrængning. Dette har ført til, at selskabet har taget forbehold for vandskader på kældervægge og -gulve.

Nævnet finder på denne baggrund, at klageren er blevet tilstrækkeligt advaret om forholdet i tilstandsrapporten og gennem klausulen, og nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Med hensyn til drænrøret finder nævnet i overensstemmelse med det af selskabet anførte, at klageren ikke har kunnet godtgøre, at der er tale om en ulovlighed, ligesom der er tale om et anlæg uden for bygningen, og hvad enten drænrøret er placeret uden for bygningen, eller indvendig langs en kældermur, er det ikke omfattet af forsikringen. Nævnet bemærker, at tilfældet heller ikke kan henføres til dækningstilsagnet vedrørende manglende funktionsduelighed, da der er tale om en drænledning, og ikke en kloak- eller stikledning.

Nævnet har noteret, at selskabet efter indbringelse af sagen for nævnet har anerkendt at ville godtgøre advokatens salær med 5.000 kr. + moms, ligesom selskabet har betalt TV-undersøgelse og slamsugning uden fradrag af selvrisiko. Endelig har selskabet anerkendt at erstatte udgiften til lovliggørelse af regnvandsledninger.

Nævnet finder på baggrund heraf ikke at kunne pålægge selskabet at yde yderligere erstatning.

11. 68.996

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann