770/07

Den 23. april 2007 blev i sag nr. 69.624:

xxxx xxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

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 Ekstrasikring i Tryg Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt fugtskade på ejendommen kælder.

Selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at fugtforekomsten ikke udgør en skade i forsikringens forstand, og idet drænrør/-ledninger og tilslutning heraf ikke er omfattet af hverken ejerskifteforsikringens basisdækning eller Ekstrasikringens dækning.

Forholdet består i, at der trænger vand ind i kælderen umiddelbart efter regnvejr.
Klageren overtog ejendommen, som er opført i 1910, den 1/7 2004 på baggrund af tilstandsrapport dateret den 17/5 2004. Om forholdet er i rapporten anført:

"**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	***Beboelse***			
…				
A	***2.0 Kældre/Krybekældre/Terrændæk***			
	2.1 Gulvkonstruktion	*K1*	*3*	*Betongulvet i portarealet er partielt opbrudt/defekt.*
			4	*I kældergulvet er partielt lettere revner/løstlydende/opbrudt pudslag.*
	2.2 Vægge	*K1*	*5*	*Kælderydervægge er lettere fugtpræget, synes ikke alvorlig, og er ikke usædvanligt for kældre af denne alder.*

...

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

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar:
…			
3	*A*	*2.1 Gulvkonstruktion*	*Pudsrep./betonrep. anbefales.*
4	*A*	*2.1 Gulvkonstruktion*	*Eftergang/revnerep./pudsrep. anbefales*
5.	*A*	*2.2 Vægge*	*Umiddelbart behøves ikke foretaget noget.*

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

Sælgers opmærksomhed henledes på, at forkerte oplysninger vil kunne være ansvarspådragende. Sælger skal de for afgivne oplysninger efter bedste overbevisning og bør rådføre sig med den beskikkede bygningssagkyndige ved besvarelserne. Købers opmærksomhed henledes på, at det ikke kan forventes, at sælgeren i alle tilfælde har et dækkende kendskab til forhold, især ikke hvis de ligger før sælgers overtagelse af ejendommen eller adskillige år tilbage. Sælgers besvarelse af spørgsmålene gives ud fra sit kendskab til ejendommen. Svarene tilsigter ikke at være en garanti.

		Ja	Nej	?
2.	**Kælder/krybekælder**			
…				
2.6	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
2.7	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
2.8	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen?	☐	☒	☐
2.9	Har der været lukket for ventilationshuller i krybekælderen? Hvis ja, hvilke?"	☐	☐	☐

Klageren har indhentet udtalelse af 6/9 2004 fra J.M. B. og Anlæg, hvoraf fremgår:

"Den vandoptrængning gennem kældergulv og som finder sted umiddelbart efter regnvejr, kan konstateres sker i overgangen mellem betongulv og kælderydervæg.
I de to prøvehuller ca. 30 cm fra ydervæg kan konstateres klart vand umiddelbart efter regnvejr og fugt efter nogle dage med tørvejr.
Forholdet vil kunne afhjælpes ved at etablere omfangsdræn på de to sider af bygningen hvor problemet forekommer.
Da omfangsdrænet kommer til at ligge dybere end forefindende afløb må der etableres pumpebrønd fra dræn."

I efterfølgende udtalelse af 19/10 2004 fra J.M. B. og Anlæg hedder det:

"Iht. aftale har jeg set nærmere på problemet med vandindtrængning i kælder og sender hermed en nærmere redegørelse.

Som det ser ud, er det oprindelige kældergulv i det rum som fugtskaden omfatter på et tidspunkt blevet ophugget og et nyt betongulv lagt. I forbindelse hermed er gulvet blevet sænket, således at betongulvets underside ligger dybere end yderfundamenterne. Dvs. at evt. vand udefra vil kunne trænge ind under fundamentet og give et opadgående vandtryk, som kan trænge op gennem evt. revner i gulvet og ved samlingen betongulv/ydervægsfundament. At der er tale om opadgående vandtryk svarer også godt overens med, at vi ved tidligere prøveboringer så vand stige op gennem disse boringer.
I forbindelse med etablering af nyt betongulv har jeg konstateret at der er blevet lagt et 50 mm dræn langs indvendig side af kælderydervæg umiddelbart under betongulvet. Det kan konstateres, at der er meget fugtigt omkring dette dræn. Drænet er af plastik og kan således ikke stamme fra den oprindelige konstruktion. Der er ingen tegninger eller andet, der viser, hvor drænet har afløb til. For at få klarhed over dette skal der en nærmere undersøgelse til eller ophugning af gulvet.
I de øvrige kælderrum, hvor der er oprindelige betongulve, er der ikke tegn på fugt, ligesom gulvene ikke bærer spor af at der er lagt dræn langs kælderindervægge."

Selskabet taksator har den 15/11 2004 besigtiget forholdet. Selskabet har herefter meddelt klageren:

"Ved besigtigelsen kunne der ikke umiddelbart ses mere fugt end hvad der er forventeligt for en kælder fra 1910 sammenlignet med en intakt kælder af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Det kunne ses, at dele af gulvet er blevet ophugget og nyt gulv er blevet lagt.
Under det nye gulv kunne ses drænrør.

Det er vores taksators vurdering, at der er mulighed for, at drænrørene ikke er lagt korrekt, da det nye gulv blev lavet.
Det kan ikke umiddelbart redegøres for, hvortil vandet bortledes, hvilket kan være medvirkende til fugten i kælderen.
Drænet virker muligvis omvendt og det bevirker, at der ved nedbør kommer vand ind.

> Da det ikke er muligt for vores taksator efter besigtigelsen, at vurdere om der er et problem med drænene i gulvet vil vi gerne have foretaget yderligere undersøgelser af dem før vi kan tage yderlig stilling i sagen."

På baggrund af den på selskabets anmodning udarbejdede undersøgelse har selskabet ved skrivelse af 21/2 2005 afvist forholdet som dækningsberettigende og meddelt klageren:

> "Af rapporten fra R. Kabel og Rørteknik fremgår det, at den nye drænledning er lagt fra højre side af kælder med fald over imod venstre side af kælder, hvor den er tilsluttet tidligere gammelt dræn, som er ført igennem vaskehus og ind i kælderrum, hvorfra det er ført ud i jorden og over mod kloakbrønd, som endnu ikke er gravet fri.
> Der er ikke tale om en konstruktionsfejl, men en ganske almindelig konstruktion fra 1910, hvor man tilsluttede drænledningerne til kloakken.
>
> R. Kabel og Rørteknik anbefaler dog, at du graver brønden fri, således at det er muligt, at se hvor den er tilsluttet, da der er af dem blev konstateret træk med kloaklugt.
> De har i forbindelse med undersøgelsen foretaget en induktiv rørsøgning på drænledningen og afmærket denne over for dig."

Klageren har herefter i skrivelse af 11/5 2005 over for selskabet oplyst:

> "I Deres brev af 21. feb. refererer De til rapport fra R. Kabel og Rørteknik. Vi har nu gravet den omtalte brønd fri, men ikke kunnet konstatere tilløb fra omtalte dræn. Vi har ligeledes hældt vand i drænet men ikke kunnet se hvor vandet løbet hen. Tilsyneladende løber det heller ikke ind på en sideledning der fører til brønden.
>
> Vi vil nu frihugge drænet i omtalte kælderrum. Vi forbeholder os fortsat ret til at gøre forsikringserstatning gældende og vil kontakte Dem når ledningen er frihugget."

Videre har klageren i skrivelse af 25/8 2005 oplyst:

> "Vi har nu borthugget betongulvet, og drænet ligger frit og uberørt, således at De nu kan besigtige dette. Efter fritlægningen kunne vi ved sidste regnvejr konstatere, at der kom vand ud af drænrøret i den ene ende af kælderrummet. Vi har udtaget et stykke af drænrøret på dette sted og fjernet jord i en dybde af ca. 20 cm under røret. Hullet blev fyldt med vand. Som vi kan se det, løber vandet ind i drænrøret ved regnvejr og føres rundt i kælderen og altså årsag til, at vi kunne se vand trænge op visse steder.
> Vi må fastholde, at der er tale om en konstruktionsfejl i det udførte dræn og at den af R. Kabel og Rørteknik udførte undersøgelse, ikke har været tilstrækkelig til at finde årsagen og lokaliseringen af ledningsføringen.
> Vi går ud fra, at De på baggrund af de nye oplysninger ved selvsyn vil besigtige drænet."

Selskabets taksator har herefter den 4/1 2006 genbesigtiget ejendommen, hvorefter selskabet i skrivelse af 20/1 2006 har fastholdt afvisningen og anført:

"Vor taksator oplyser, at ved besigtigelsen var hele kældergulvet ophugget og der var således en blotlæggelse af det nedlagte dræn,

Som drænet er nedlagt er der to muligheder for afløb enten med ensidigt fald rundt om huset til vaskerum eller med flad mod beder sider/gavle, således at toppunktet på drænet er midt på facaden mod R.vej.

Der er ikke ved gavlen mod nord konstateret en afslutning på drænet, der kan konstateres 2-3 meter ind under gulvet - dette kan understøtte en formodning om at der er afløb til to sider.

Vor taksator oplyser tillige, at i det store kælderrum mod R.vej er der på et tidspunkt foretaget udskiftning af gulvet og støbt et nyt. Det må antages, at der i denne forbindelse er nedlagt den omhandlede drænledning i en bestræbelse på at gøre kælderen mere tør. Effekten kan ikke afgøres, idet der efter det foreliggende er etableret udvendigt omfangsdræn, som er beliggende under gulvet som den skal og bør.

Der har ved ejendommens opførelse ikke været særlige krav til kælder og fundamenter, og der må derfor påregnes en del omkostninger, såfremt kælderen skal leve op til dagens standard.

Ved besigtigelsen var drænrøret til vaskekælderen overskåret og frilagt. Der sås opsamlet vand i hullet samt i en beholder sat i ledningens udløb. Dette indikerer at der under særlige forhold sker en stuvning i den del af ledningen, der ligger under vaskekældergulvet langs sydgavlen.

Vi er stadig af den opfattelse, at der ikke er nærliggende risiko for skade på ejendommen.

Med hensyn til konstruktionen oplyser vor taksator at denne er 100 mm og ikke 50 mm.

Problemet er tydeligvis, at der er forhold udenfor det omhandlede kælderrum, der bevirker stuvning/manglende bortledning af drænvand.

Vor taksator må medgive at gulvet ikke er særligt veludført, men at det næppe afviger fra det gulv som det har erstattet.

Gulvet lå i en grov afretning og har antageligt været forberedt for et klaplag/pudslag med klinker.

Konklusion.
Den fugt der anmeldes stammer ikke fra gulvkonstruktionen, der er udskiftet, men fra afløbsledninger under vaskekælder eller udenfor bygningen, her eventuelt i en gammel faskine.

> Da der er tale om drænledninger må vi afvise jeres krav, da disse som tidligere nævnt ikke er omfattet af forsikringen."

Klagerens advokat har ved skrivelse af 15/6 2006 indbragt sagen for nævnet, og klageren har i supplerende skrivelse vedlagt klageskrivelsen redegjort for sagsforløbet og nedlagt følgende påstand:

> "Tryg tilpligtes at anerkende, at der er en mangel ved det udførte arbejde, og at manglen kan dækkes af Tryg jfr. forsikringsbestemmelsen ... Således at forholdet kan afhjælpes ved at etablere omfangsdræn på de 2 sider af bygningen, hvor problemet forekommer. Udbedringspris ca. kr. 25.000,- ..."

Selskabet har i skrivelse af 26/7 2005 over for nævnet fastholdt afgørelsen og til støtte herfor anført:

> "Kælderen er opført i 1910, på hvilket tidspunkt det ikke var sædvanlig byggeskik, at sikre ejendommens kældervægge mod fugt-/vandindtrængning.
>
> Brugbarheden af kælderen skal ses i forhold til, hvad kældre i ejendomme fra 1910 oprindeligt blev brugt til, hvilket var opbevaring frem for beboelse.
>
> Ved vores taksators besigtigelse af ejendommen i november 2004 kunne der ikke konstateres mere fugt, end hvad der må anses for sædvanligt i en ejendom fra 1910.
>
> Forsikringen dækker som ovenfor anført, skader i form af brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang.
>
> Da det er forventeligt, at der i en kælder fra 1910 er forekomster af fugt grundet den oprindelige konstruktion, kan forsikringen ikke tilbyde dækning for dette forhold, idet bygningens værdi eller brugbarhed ikke er nedsat efter dens formål i nævneværdigt omfang.
>
> Vi henviser til støtte for vores opfattelse af sagen ligeledes til ankenævnets kendelse AK 63.211. Her var der tale om fugtproblemer i en kælder i en ejendom opført i 1948. Ankenævnet lagde til grund, at de omhandlede fugtproblemer i kælderen skyldtes den oprindelige konstruktion af ejendommen, hvilket ikke er et dækningsberettiget forhold på ejerskifteforsikringen.
>
> Yderligere skal vi henvise til AK 60.507. Ejendommen var opført i 1924. Der var ligeledes tale om fugtproblemer i en kælder grundet manglende fugtisolering samt dræning, hvilket fandtes at kunne henføres til den oprindelige konstruktion af ejendommen, hvorfor ejerskifteforsikringens skadedefinition ikke fandtes opfyldt.

For så vidt angår drænrør/-ledninger og tilslutning heraf, skal det gøres gældende, at der isoleret set ikke er tale om forhold, der er omfattet af ejerskifteforsikringens basisdækning, der udelukkende omfatter den faste ejendoms bygninger.

Ejerskifteforsikringen er udvidet med ekstrasikring, der yder dækning for lovliggørelse af ulovlige stik- og kloakledninger.

En kloakledning er en tæt ledning, som transporterer spildevand væk fra ejendommen og en stikledning er en tæt ledning, som transporterer vand ind til ejendommen.

En drænledning er en utæt ledning, som har til formål at lede vand i jorden omkring bygningerne væk. Denne ledningstype samt tilslutning heraf er derfor ikke en kloak- eller stikledning og dermed ikke omfattet af Ekstrasikringen, hvilket ligeledes synes at være i overensstemmelse med nævnets praksis."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**2. Hvad er omfattet af forsikringen?**
Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige.
...
3. Hvad dækker Ejerskifteforsikringen?
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader, samt fysiske forhold ved bygninger, 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 bygningens 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 vedligeholdelsesarbejde eller andre forbyggende foranstaltninger.
...
5. Hvad dækker Ekstrasikringen? (tilvalg)
...
5.1 Ulovlig stik- og kloakledninger
Dækningen omfatter lovliggørelse af ulovlige stik- og kloakledninger i jorden uden for bygningerne."

Nævnet udtaler:
Det påhviler forsikringstageren at sandsynliggøre, at der foreligger en forsikringsbegivenhed.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at der af de af selskabet anførte grunde ikke foreligger en dækningsberettigende skade i forsikringens forstand, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger.

Endvidere bemærker nævnet, at etablering af omfangsdræn - i overensstemmelse med nævnets faste praksis - falder uden for ejerskifteforsikringens dækningsområde og derfor ikke kan kræves erstattet under forsikringen.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann