778/07

Den 3. september 2007 blev i sag nr. 70.607:

xxxxx xxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxxx

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 tegnet ejerskifteforsikring med ulovlighedsdækning hos Alm. Brand Forsikring A/S, klager over selskabet afvisning af et anmeldt forhold vedrørende den forsikrede ejendoms kælder bestående i opstigning af vand gennem gulvet.

Selskabet har ydet dækning til udbedring af hul i fundamentet, hvor afløbsrør tidligere er ført ind i bygningen, og til dækning til afpropning af drikkevandsledning, men har afvist at yde dækning herudover under henvisning til, at der ikke foreligger en skade, der er omfattet af hverken ejerskifteforsikringen eller af ulovlighedsdækningen.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1936, og at klageren overtog ejendommen pr. 1/5 2006 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 23/1 2006.

Klageren har beskrevet det anmeldte forhold i erklæring af 18/7 2006 til selskabet. Heraf fremgår:

> "VVS-installatøren sagde:
> Fordelerbrønd er sandet til.
> Pumpen i kælderen er nedtaget og afproppet.
> Pumpebrønd er afproppet i kælderen uden at føre det overskydende vand fra septi andetsteds. Deraf opstigning i sivebrønd og vand i kælder.

Vi får vand op gennem kældergulvet især et sted hvor der engang har været et hul af en art."

Om forholdet er i tilstandsrapporten anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
2. Kældre/krybekældre/ terrændæk		
2.1 Gulvkonstruktion	K1	Kældergulvet er ikke tæt og ved høj grundvandstand presses der vand op gennem kældergulvet.
2.2 Vægge	K2	Der er revner, saltudtræk samt pudsafskalninger på kældervæggene og vægge i kældernedgangen.
2.5 Etageadskillelse	K2	Der er en del revner og afskalninger på det pudsede loft i kælderen og kældernedgang.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…	Ja	Nej	Ved ikke
2.5 Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)? Hvis ja, hvor og hvornår: **Grundvand gennem gulvet om efteråret**	☒	☐	☐
2.6 Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/ ventilerede hulrum? Hvis ja, hvor? **Ovennævnte**"	☒	☐	☐

En taksator fra selskabet besigtigede den 21/8 2006 forholdet og har i besigtigelsesrapporten anført:

"Ved opgravning i kælder ses 'gl.' pumpebrønd, hvor kloakledning ikke er afproppet korrekt udenfor mur, der kan være høj grundvandsstand, men tilsyneladende er hovedproblemet at der er en 'returledning' fra septictanken. I henhold til betingelserne dækkes kun ulovlige el, vvs- og kloakinstallationer der er beliggende indenfor husets fundament. Det anbefales at der udføres en tv-inspektion af kloakken, ved konstateret utæthed eller brud anmeldes skaden til Lærerstandens Brandforsikring. For at sikre en tør kælder bør 'gl.' drikkevandsledning til brønd fjernes/afproppes. Det bør også sikres at regnvandet fra nedløb føres til regnvandsfaskine."

På denne baggrund har selskabet afvist forholdet, hvorefter klageren har indhentet rapport fra et rådgivende ingeniørfirma, Dansk Bygningsteknik, som i notat dateret den 19/9 2006 har anført:

"Denne måned har undertegnede - uden at udføre frigravninger eller anden hultagning - søgt at redegøre afløbsforholdene. Der er ikke optegnelser i Teknisk forvalt-

ning der kan indikere, hvor der kan være fejl. De synbare dele af afløbsanlægget udviser ikke forhold, der kan forklare de uhensigtsmæssige funktioner.

Efter køberes brug af ejendommen i ovennævnte periode kan konstateres nedenstående registreringer:

01.: Når der udledes spildevand fra WC, gulvafløb, brus, håndvask og køkkenvask, trænger spildevandet op i kælderen efter få minutter.

02.: Ved nedbør afledes regnvandet fra beboelses-husets vest-tagflade til en 30 cm brønd, og herfra siver/ledes vandet hurtigt ned i kælderen.

03.: Nedbør på beboelses-husets øst-tagflade ledes ned i tagrenden, hvor det simpelt stuver op og løber ud over kanten, Tagnedløbet er/var kompakt tilstoppet og en simpel nedføring i jord er tilstoppet.

04.: Ved mindre frigravninger ved brøndene er konstateret flere gamle afbrudte kloak-ledninger. Disse ledninger er ikke blevet afproppet eller på anden måde forsøgt aflukket i forbindelse med afbrydelserne. Disse ledninger er oplagt tilholds-sted for rotter, der etablerer reder i tørre hulrum i jorden.

Ovennævnte utilfredsstillende funktioner skal snarest udbedres. Det er helt uantageligt at lede spildevand ud på terrænet i haven. Desuden er der hos kommunen indvinding på nabo-ejendommen, så spildevand skal håndteres stramt efter reglerne over nedsivningsanlægget.

Konklusion.
Kloaksystemet for spildevand fra de udvendige stikledninger fra bad og køkken samt septik-tanken skal frigraves for kontrol af forløb og tilstand. Anlægget skal retableres så det fungerer hensigtsmæssigt. Der skal herunder udføres tæthedsprøve af stikledningerne fra ovennævnte installationer.

Regnvandsbrønde, afløbsledninger samt nedsivnings-anlæg skal etableres efter forskrifterne.

I forbindelse med ovennævnte arbejder skal afbrudte ledninger, der frilægges, registreres og afproppes efter forskrifterne."

Selskabet har fastholdt sin afgørelse, hvorefter klageren ved skrivelse af 8/1 2006 har indbragt sagen for nævnet med påstand om, at selskabet skal yde forsikringsdækning for de problemer, der er beskrevet i den ovenfor omtalte ingeniørrapport.

Selskabet har over for nævnet i svarskrivelse af 14/12 2006 fortsat fastholdt sin afgørelse og til støtte herfor anført:

"**Flere årsager til forholdet**
Vores skadekonsulent har besigtiget forholdet. Resultatet fremgår af *skade-aftale-seddel dateret den 21. august 2006* ... Efter skadekonsulents opfattelse skal problemerne tilskrives følgende:

1) Manglende afpropning/fjernelse af afløbsrør fra tidligere pumpebrønd - afpropning bør udføres på en sådan måde, at der ikke efterlades ubenyttede afløbsrør. Det vil med andre ord sige, at afløbsrøret enten bør fjernes helt eller afproppes korrekt, hvor det løber på en anden afløbsinstallation

2) Høj grundvandsstand - generne kan minimeres eller i bedste fald elimineres ved at etablere dræn rundt om kælderen eventuel med tilslutning til en grundvandspumpe

3) Forløb af eksisterende ledninger til og fra septiktank - afløb fra septiktank bør føres til faskine

4) Manglende afpropning/fjernelse af drikkevandsledning fra tidligere drikkevandsbrønd afpropning bør udføres på en sådan måde, at den ubenyttede rørinstallation ikke ender inde i bygningen. Det vil med andre ord sige, at drikkevandsledningen enten bør fjernes helt eller afproppes korrekt uden for bygningen

5) Manglende funktionsduelige tagnedløbsbrønde med afledning til faskiner - eksisterende tagnedløbsbrønde bør renses eller udskiftes med nye. Tilsluttede faskiner bør undersøges for funktionsduelighed eller udskiftes med nye.

Dette er stort set også, hvad J.K. fra Dansk Bygningsteknik ApS er kommet frem til jævnfør *rapport af den 19. september 2006* …

Ejerskifteforsikringens dækningsomfang
I henhold til bilag … *afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 8. Forsikringens dækningsomfang*, er alle bygninger på ejendommen omfattet af forsikringen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige. Dette er i overensstemmelse med *Bekendtgørelse nr. 705 af 18. juli 2000 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m. v.* …

At ejerskifteforsikringen kun omfatter selve bygningen stemmer også fint overens med omfanget af den undersøgelse, som den bygningssagkyndige skal udføre til brug for udarbejdelse af sin tilstandsrapport om ejendommen - nemlig en **bygningsundersøgelse**. Det fremgår da også af *Bekendtgørelse nr. 1326 af 14. december 2004 om huseftersynsordningen, Kapitel 5, Bygningsgennemgang* … at:

Bygningsgennemgangen har til formål at afklare, i hvilket omfang den gennemgåede bygningstilstand er ringere end tilstanden i tilsvarende intakte bygninger af samme alder (§ 9).
Bygningsgennemgangen skal foretages med professionel omhu, og med brug af den indsigt og erfaring, som kan forventes af bygningssagkyndige (§ 10).

Uden for bygningsgennemgangen falder indretninger uden for bygningen, såsom vandstik (§ 11, stk. 7).

Med henvisning til ovenstående er det vores klare overbevisning, at formålet med huseftersynsordningen og den tilhørende forsikringsordning er at undersøge og beskrive ejendommens bygninger samt dække eventuelle forhold, der opfylder definitionen på en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og som ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Det vil med andre ord sige, at forhold ved grunden herunder installationer i jorden ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning.

Uden for bygningen
Under afsnittet 'Flere årsager til forholdet' har vi oplistet de forhold, som efter vores opfattelse giver anledning til problemerne med fugt i kælderen.

Hovedparten af disse årsager skal tilskrives forhold, som ligger uden for bygningen. Vi skal herunder nærmere redegøre for de enkelte problemer.

Ad. 1
Afløbsrøret har sit forløb fra den tidligere pumpebrønd inde i bygningen og ud i terrænet. Umiddelbart bør afløbsinstallationen fjernes helt frem til en eventuel faskine eller til den afløbsinstallation, som den løber på, idet det er uhensigtsmæssigt at have ubenyttede afløbsrør liggende.

Ifølge vores skadekonsulent ligger hele afløbsinstallationen ude i terrænet, hvorfor den har karakter af en installation uden for bygningen, og dermed undtaget fra forsikringens dækningsomfang.

Tilbage står hullet i fundamentet, hvor afløbet er ført ind i bygningen. Alm. Brand har anerkendt, at dette hul er udtryk for en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Vi har foreslået, at en udbedring af den dækningsberettigende skade foretages, når afløbsinstallationen er fjernet. For forholdet gælder en selvrisiko på 5.000 kr. Den maksimale selvrisiko i hele forsikringens løbetid nedskrives med udgiften forbundet med udbedring af forholdet, dog maksimalt 5.000 kr.

Ad. 2
Den tidligere pumpebrønd synes ikke at have været forbundet med et dræn under eller omkring kælderen.

Ikke funktionsdygtige dræn eller manglende dræn er ikke et forhold, som opfylder definitionen på en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Dels er det en kendsgerning, at kældre fra den pågældende opførelsesperiode ikke er tætte. Dette skyldes, at der på opførelsestidspunktet blev anvendt konstruktioner, materialer og metoder, som pr. definition ikke kan hindre indtrængning af fugt og vand. Dels defineres et dræn, som en installation, der ligger uden for bygningen. Ankenævnet for Forsikring har i en lang række tidligere sager slået fast, at det forholder sig sådan, *se f.eks. AK 63.211 eller AK 66.629.*

I øvrigt skal vi konstatere, at den bygningssagkyndige også har registreret forholdet i tilstandsrapporten …

Derfor skal vi også påstå, at forsikringstageren har været vidende herom inden købet.

Ad. 3
Afløbsinstallationens forløb til og fra septiktank er ukendt. Det vides heller ikke, om der er utætheder eller brud på installationen før eller efter septiktanken.

For så vidt angår afløbsinstallationen herunder septiktanken uden for fundamentet, er det i lighed med de øvrige installationer i terræn undtaget forsikringens dækningsomfang. Som sagen pt. ligger oplyst, har forsikringstageren ikke dokumenteret, at det er et forhold ved installationen under/i bygningen, som opfylder definitionen på en skade.

I øvrigt skal vi bemærke, at forsikringstageren har tegnet husforsikring med stikledning- og rørskadeforsikring. Disse forsikringer vil under normale omstændigheder henholdsvis dække skade i form af brud og utætheder på afløbsinstallationer uden for og under bygningen samt eventuel følgeskade efter udsivende vand. Vi er ikke bekendt med, om forsikringstageren har anmeldt en skade til husforsikringen, da den ikke er tegnet i Alm. Brand.
…
Ad. 4
Drikkevandsledningen er ikke i brug længere. Det er usikkert, om der fra tid til anden trænger vand op i ledningen fra den tidligere drikkevandsbrønd, men det er uhensigtsmæssigt med en uafproppet drikkevandsledning. I lighed med den under ad. 1 nævnte skade på fundamentet skal vi anerkende, at en forskriftsmæssig afpropning af drikkevandsledningen inde i kælderen er dækningsberettigende. Alternativt er vi indstillet på at dække udgiften til reparation af hullet i fundamentet, hvis forsikringstageren vælger helt at fjerne drikkevandsledningen ved brønden, som efter al fornuft vil være at foretrække. For forholdet gælder en selvrisiko på 5.000 kr. Den maksimale selvrisiko i hele forsikringens løbetid nedskrives med udgiften forbundet med udbedring af forholdet, dog maksimalt 5.000 kr.

Ad. 5
Tagnedløbsbrønde henhører under kategorien 'installationer uden for bygningen'. Disse installationer er som tidligere nævnt ikke omfattet af forsikringen, og ejerskifteforsikringen kan således ikke dække udgifter forbundet med en undersøgelse af funktionsdueligheden samt eventuelle arbejder til udbedring af forhold, som en sådan under undersøgelse må formodes at foreslå til genoprettelse af funktionen.

Ulovlighedsdækningen
Ejerskifteforsikringen er i kraft af den udarbejdede Sundhedsattest udvidet med ulovlighedsdækning, … *afsnit 3. Ulovlighedsdækning*. Her fremgår det, at ejerskifteforsikringen er udvidet med ulovlighedsdækning for beboelsesbygningen alene.
…

Forsikringstageren har ikke dokumenteret, at afløbsinstallationens uhensigtsmæssige funktion skal tilskrives et forhold ved den del af installationen, som ligger i eller under bygningen. Det er heller ikke godtgjort, at nogen del af den installation, som ligger i eller under bygningen, er ulovlig i forhold til det på udførelsestidspunktet gældende bygningsreglement.

Konklusion
Sammenfattende skal vi fastholde, at hverken ejerskifteforsikringen eller ulovlighedsdækningen kan komme i betragtning ud over de allerede anerkendte forhold ved henholdsvis hul i fundament og afpropning af drikkevandsledning.

Forsikringstagerens klage til Ankenævnet for Forsikring giver os således ikke anledning til at ændre ved vores hidtidige vurdering af det anmeldte forhold."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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 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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

9.2.
Forsikringen dækker skader/skadesrisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
...
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.

…

- forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til, før køberen overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen.

- forhold, som køberen enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold, som er dækket af en anden forsikring.

…

15. Installationernes funktion

…

15.2. VVS-installationer

Dækningen omfatter ud over vvs-installationer også kloakrør, som ligger i eller under ejendommens bygninger regnet fra udvendige side af fundamentet.

Dækningen omfatter udbedring af manglende funktion, såfremt det konstateres, at vvs-installationen ikke virker.

16. Installationernes lovlighed

Dækningen omfatter lovliggørelse af ulovlige el- eller vvs-installationer samt kloakrør, som ligger i eller under ejendommens bygninger regnet fra udvendig side af fundamentet. Installationer er ulovlige, hvis de ikke opfylder lovkravene på udførelsestidspunktet."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder at måtte lægge til grund, at der i forbindelse med spildevandsudledningen kommer spildevand op gennem kældergulvet. Efter nævnets opfattelse udgør dette forhold en skade, der er dækningsberettigende. Nævnet finder derfor, at selskabet skal bekoste de ændringer af afløbsforholdene i eller under bygningen, der måtte forhindre, at spildevandet stiger op gennem kældergulvet. De øvrige forhold vedrører afløb uden for bygningen falder dermed uden for forsikringens dækningsområde.

Derfor

b e s t e m m e s:

Selskabet, Alm. Brand Forsikring A/S, skal dække udgifterne til at forhindre spildevand i at stige op gennem kældergulvet, forudsat at fejlene ved afløbet befinder sig i bygningen.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand