785/07

Den 17. december 2007 blev i sag nr. 70.725:

XXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXX

mod

TrygVesta 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 ejerskifteforsikring med Ekstrasikring i TrygVesta Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade.

Selskabet har afvist at yde erstatning under henvisning til, at der ikke er tale om en ulovlig installation.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1963, og at klageren erhvervede ejendommen pr. 1/5 2004 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 3/2 2004.

Klageren anmeldte den 17/8 2006 til selskabet, at der var problemer med tilstopning af kloakledninger i jorden uden for ejendommens bygninger. Skaden havde forinden været anmeldt til klagerens husejerforsikring, der havde afvist at dække denne. Vvs-installatør T.T.H. foretog efter anmeldelsen en TV-besigtigelse af det anmeldte forhold. Som følge heraf anførte T.T.H. i skrivelse af 23/8 2006 til klageren:

> "Det er vores opfattelse, at I har overtaget problemet fra tidligere ejer, ikke mindst på baggrund af oplysninger fra naboer som fortæller at problemet har været der mange gange tidligere.

Rør samt brønd har bagfald hvorved ledningen stopper til og ikke kan komme af med spildevandet. Det viser sig også ved at brønden bliver vandfyldt hvilket den ikke må.

Løsningen er at en del af ledningen og brønden skal graves op og lægges om med rette fald. Et forsigtigt skøn af omkostningerne til opgravning og etablering af nye ledninger kan løbe helt op i kr. 40-50.000,- ekskl. moms, da kloakken ligger meget dybt."

Selskabets taksator F.H.N. besigtigede skaden den 5/10 2006 og anførte som følge heraf i intern skrivelse af 6/10 2006:

"Jeg har efter besigtigelsen talt med H.O. … H. kommune, som bekræfter at kommunen tidligere har udført en strømpeforing af stykket fra brønden frem til kommunens hovedledning i vejen. Den 06.10.2006 har jeg talt med kloakmester K.C., fa. N., der oplyste at årsagen til skaden er, at selve den ca. 3,5 m dybe brønd har sat sig. Som følge heraf kan afløbet fra huset ikke 'nå op til' afløbet fra brønden (se skitse), hvorved der samler sig vand i bunden af brønden.

Problemet kan afhjælpes ved at man i bunden af brønden slår hul på selve brøndsiden og derefter huler ud i jorden omkring de to afløb fra hhv. nr. 6 A og 6 B. Disse to afløb ligger med så meget fald, at det (forhåbentlig) vil være muligt for kloakmesteren at rette afløbsledningerne til, så de udmunder i brønden over udløbet mod vejkloakken. Derefter tilstøbes brøndsiden og der udføres ny bund i brønden.

Denne øvelse vil iflg. K.C. kunne udføres for ca. 15.000,- kr. + moms. (Hvis det ellers kan lade sig gøre som beskrevet). Hvis det ikke kan udføres som beskrevet, er det kun muligt at udføre ændringen ved at grave brønden fri, og derefter omlægge rørene.

Udbedringen skal, da der er tale om en fælles brønd og en fælles ledning, deles mellem nr. 6 A og 6 B.

Da der ikke er tale om noget egentligt ulovligt forhold, er skaden ikke dækket af forsikringen."

Selskabet afslog i skrivelse af 31/10 2006 til klageren at dække den anmeldte skade. Selskabet anførte i denne skrivelse:

"Efter vores besigtigelse af kloakken samt efterfølgende samtale med kloakmester K.C. fra entreprenørfirmaet N., som ligeledes har besigtiget kloakken, er det vores opfattelse, at kloakrørene ikke er ulovlige, men at problemet er at 1 meter brønden har sat sig over mod ejendommen.

Da der således ikke er tale om en ulovlig stik- og kloakledning kan Ekstrasikringen ikke være behjælpelig med at dække forholdet."

Som følge heraf anførte klageren i skrivelse modtaget af selskabet den 11/11 2006:

"Vi køber et hus i 2004 som, viser det sig senere vha. tv inspektion at have skjult ulovligt konstruktion af kloak. Sagen er undersøgt og konkluderet af aut. tekniske installatører, T.H.. I jeres brev har I fået faglig bistand af K.C. fra N., dette firma har sidst set på vores kloak foråret 2006, altså før tv inspektionen. Og har ikke undersøgt kloakken siden. Ved kontakt til

T.H. oplyses det at der er samarbejdsproblemer mellem dem og bygningstaksator F.H.N., hvilket vi oplever som vi kommer i klemme på.

Vi har som sagt købt et hus i 2004 hvor vi på anbefaling køber en udvidet ejerskifteforsikring og kan ikke i tilstandsrapport læse, at der er problemer med at få udledt spildevand fra dette matrikel nr.
Det mener vi at Tryg ejerskifteforsikring er forpligtet til at undersøge samt udbede skjulte mangler og fejlkonstruktioner ved vores kloak."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 23/11 2006 til klageren:

"Det fremgår af betingelsernes pkt. 2, at forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige.

Forsikringen dækker derfor som udgangspunkt ikke installationer eller forhold på grunden.

Vi mener ikke, at der er en skade eller nærliggende risiko for skade på bygningen som følge af, at brønden har sat sig, og forholdet er derfor ikke dækket af standart dækningen på ejerskifteforsikringen jf. betingelsernes pkt. 3.

Den ekstrasikring du har tegnet medfører, at forsikringen udover bygningen dækker ulovlige stik- og kloakledninger, ulovlige el- og vvs-installationer samt manglende funktion af el- og vvs-installationer i hovedbygningen.

På baggrund af oplysninger fra K.C. og T.T. (samt den tv-inspektion der er blevet foretaget af kloakken) kan vi konkludere, at der ikke er tale om et ulovligt forhold.

Årsagen til problemet skyldes, at brønden har sat sig, hvilket medfører, at der er lidt bagfald på kloakledningen der hvor den løber ud i brønden. Dette er uhensigtsmæssigt men ikke ulovligt, og forholdet er derfor ikke omfattet af forsikringen.

I din klage oplyser du, at du kommer 'i klemme' fordi der er samarbejdsproblemer mellem vores taksator og T. vvs. Hverken F.H.N. eller T. vvs (telefonsamtale den 23. november) kan bekræfte samarbejdsproblemer, hvorfor vi er uforstående overfor, hvor det er du kommer 'i klemme'.

I din klage anmoder du om, at Tryg skal undersøge forholdet vedrørende din kloak for at udbedre skjulte mangler og fejlkonstruktioner.

Det fremgår af forsikringsaftalelovens § 22, at det er dig som forsikringstager, der skal dokumentere, at du har en dækningsberettiget skade, hvorfor vi ikke er forpligtet til at undersøge kloakken."

Klageren har ved skrivelse af 28/11 2006 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal yde dækning til udbedring af stikledning og brønd. Klageren har til støtte herfor anført:

"Købte hus maj 2004 og køber ejerskifteforsikring m/udv. ekstrasikring hos Tryg. Den 15.6.2004 opdager vi problemer med vores kloak og kontakter vores forsikringsselskab,

Tryg Tjenestemænd. De undersøger vores kloak med TV inspektion sommer 2006, hvor konklusionen er at vores kloak er konstrueret forkert, at vores kloak har bagfald, hvorved ledning stopper til og ikke kan komme af med spildevand. Vi har af naboer samt kommunen fået at vide at forrige ejer har haft dette problem længe. Vi har altså overtaget dette problem og gør nu krav gældende hos ejerskifteforsikring. Vi har klaget over afslag fra Tryg, som hævder at brønden ikke er incl. i forsikringen samt at denne har sat sig. Det er ikke nævnt i konklusionen. I brevet nævnes T.H. som ikke vil vedstå påstande fra Tryg."

Selskabet har ved skrivelse af 10/1 2007 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Det konstaterede forhold omkring kloakledningerne befinder sig i jorden udenfor ejendommens bygninger. Der er således tale om et forhold på grunden, som ikke er omfattet af huseftersynsordningen og dermed ejerskifteforsikringens grunddækning.

Vurderingen af de anmeldte forhold skal herefter foretages på grundlag af forsikringsbetingelsernes afsnit 5 vedrørende tilvalgsproduktet Ekstrasikring.

Som nævnt skyldes problemerne med kloakinstallationerne, at brønden har 'sat sig' over mod ejendommen, hvilket betyder, at kloakledningen fra bygningen til brønden på grund af denne sætning ikke kan 'nå op til' afløbet fra brønden videre ud til tilslutningen til hovedledningen ved vej. Som følge heraf samler der sig vand i bunden af brønden.

Det følger af forsikringsbetingelsernes afsnit 5.5 at en kloakledning anses for ulovlig, hvis den på udførelsestidspunktet var i strid med servitut, lovgivning med dertil hørende bekendtgørelser og cirkulærer og reglementer.

Det ses ikke sandsynliggjort, at kloakledningerne var ulovlige på udførelsestidspunktet i 1963 i forbindelse med opførelsen af ejendommen. Forholdet skyldes derimod, at der efter udførelsen er sket en sætning af brønden mellem kloakledningerne. Ekstrasikringen dækker ulovlige kloak- og stikledninger i jorden udenfor bygningerne, men ikke brønde. Der henvises i denne forbindelse til nævnets tidligere kendelse nr. 67.021. Der henvises til klagepunkterne 6, 7, 8, 9, 10 og 19. …

Da der ikke er konstateret ulovlige forhold vedrørende kloakledningerne i henhold til forsikringsbetingelsernes afsnit 5.1 og 5.5, og eftersom problemet skyldes, at en brønd mellem kloakledningerne har 'sat sig', må vi fastholde, at forholdet ikke er omfattet af Ekstrasikringen, hvorfor vi desværre må afvise dækning til udbedring af forholdet."

Klageren anførte i skrivelse af 26/1 2007 til nævnet:

"VVS, T.H. … konklusion af 23.8. 2006
Citat: *'Det er vores opfattelse, at I har overtaget problemet fra tidligere ejer, ikke mindst på baggrund af oplysninger fra naboer som fortæller at problemet har været der mange gange tidligere.'*
Da kloakken har haft denne fejl i mange år, gør vi krav på at få denne fejl udbedret af Ejerskifteforsikringen.
Vi henholder os til forsikringsbetingelser i Ejerskifteforsikring under 'Hvad dækker Ekstrasikring (tilvalg)' pkt. 5. 1.
Citat *'Dækningen omfatter lovliggørelse af ulovlig stik- og kloakledninger i jorden uden for bygningerne.'*

Vedr. Trygs udtalelse om at taksator F.H.N.s besigtigelse det anmeldte forhold kunne vi godt tænkte os at vide hvordan besigtigelse skal forstås. Taksator F.H.N. var på besøg hos os, hvor F. talte med min mand, ... Han var på intet tidspunkt i nærheden af vores kloak."

Som følge heraf anførte selskabet i skrivelse af 16/2 2007 til nævnet:

"Forholdet skyldes sætninger af brønden mellem stikledningerne på et tidspunkt efter opførelsen af ejendommen. Der er således med henvisning til forsikringsbetingelsernes afsnit 5.1 og 5.5., ikke tale om en kloakledning, der er udført ulovligt på opførelsestidspunktet.

For så vidt angår besigtigelsen af forholdet, har vor taksator været på ejendommen og efterfølgende talt med N., som har foretaget en undersøgelse af installationerne på ejendommen."

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.
…
5. Hvad dækker Ekstrasikringen? …
Dette afsnit gælder kun, hvis det fremgår af policen, at Ekstrasikring er valgt.

Hvis Ekstrasikringen er valgt, er Ejerskifteforsikringen udvidet til at dække følgende forhold ud over lovgivningens krav:

5.1 Ulovlige stik- og kloakledninger
Dækningen omfatter lovliggørelse af ulovlige stik- og kloakledninger i jorden uden for bygningerne.
…
5.3 El - og vvs-installationers funktion
Dækningen omfatter manglende funktion af el- og vvs-installationer i de forsikrede beboelsesbygninger.
…
5.5
Et forhold anses for ulovligt, hvis det på udførelsestidspunktet var i strid med servitut, lovgivning med dertil hørende bekendtgørelser og cirkulærer eller reglementer.

Der er alene dækning for et ulovligt forhold, hvis sikrede ikke kan opnå dispensation hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærker nævnet, at det i henhold til almindelige forsikringsretlige principper påhviler forsikringstageren at godtgøre, at hun har et krav mod selskabet.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at den omhandlende brønd ikke opfyldte lovkravene på opførelsestidspunktet. Nævnet kan herefter ikke pålægge selskabet at yde dækning.

Nævnet har tillige vurderet, om tilfældet kan henføres til Ekstrasikringens dækningstilsagn vedrørende manglende funktion af vvs-installationer i de forsikrede beboelsesbygninger. Selv om nævnet finder det sandsynliggjort, at problemet med uhindret afløb til samlebrønden resulterer i, at toiletter til tider ikke kan anvendes, finder nævnet ikke at kunne pålægge selskabet at betale for afhjælpning af problemet, når skadeårsagen ligger uden for beboelsesbygningen, og dermed ikke er omfattet af dækningen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann