800/08

Den 7. juli 2008 blev i sag nr. 72.897:

xxxxxxxx xx xxxxxx
xxxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxxx

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 tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Topdanmark Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde erstatning for, at en faskine ikke fungerer, samt at rørgennemføringen til brugsvandet er utæt.

Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabet accepteret at erstatte udgifterne til reparation af utæthed ved vandstikledningen. Herudover har selskabet fastholdt sin afgørelse med henvisning til, at der ikke er konstateret en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Den forsikrede ejendom er opført i 1954, og klageren overtog ejendommen den 1/4 2007 på baggrund af tilstandsrapport dateret 24/8 2006.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.2 Sokkel	K1	Sokkel er opfugtet mod vest og skyldes opslag fra flisebelægning.
		K1	Der er revne i sokkel mellem tilbygning og oprindeligt hus mod syd.

Note: Revnen vurderes uden betydning for bygningens stabilitet.

K3 Sokkel har revnedannelse med videre forløb op i murværk mod øst.

Note: Revner vurderes ikke at være stabile, og der er risiko for fugt og indtrængning af vand, der kan give følgeskader. Revne bør lukkes."

Af sundhedsattesten fremgår bl.a.:

"Stikledninger til: Vand er fornyet indenfor de sidste 5 år."

Af klagerens skadeanmeldelse af 9/7 2007 fremgår bl.a.:

"Beskrivelse af skaden
Hvordan vil du beskrive skaden: Vand løb ind i kælder ved murgennemføring af brugsvand.

Vand fra tagnedløb transporteres ikke bort ved større regnmængder."

Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 30/7 2007. Af taksatorens rapport fremgår bl.a.:

"**Beskrivelse af forhold**
Ved besigtigelsen ses kælderen at være tør. Der ses klinker på gulvet og vægge er relativt nymalede.

I et hjørne ses vandstikket komme gennem fundamentet. Forsikringstager forklarer hvorledes der efter meget nedbør en dag var vand på gulvet. Vandet er kommet ind ved gennemføringen. Der er ikke sket skade som følge. Vandet blev tørret op, før det kunne nå gulvafløbet i modsatte side af rummet.

Forsikringstager forklarer ligeledes, at der er kommet vand ind i kælderen ved kældertrappen i samme rum. Udvendigt ses her at findes en tagnedløbsbrønd. Brønden vurderes at være den oprindelige fra husets opførelse i 1954, men betjener nu yderligere ca. 16 m2 tagflade fra en senere tilbygning.

Forsikringstager forklarer hvorledes der ved større nedbørsmængder har stået vand på terrænet op mod sammenbygningen. Der er ikke sket skade på bygningen, hverken ind- eller udvendigt."

Selskabet afviste ved skrivelse af 23/8 2007 at anerkende de anmeldte forhold som dækningsberettigende. Selskabet fastholdt afgørelsen ved skrivelse af 19/9 2007. Sagen blev herefter indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Klageren har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal erstatte de anmeldte skader. Klageren har i skrivelse af 28/10 2007 til nævnet bl.a. anført:

> "Efter overtagelsen af huset blev det konstateret at en faskine ikke fungerer tilstrækkeligt, samt at rørgennemføringen til brugsvand er utæt.
> Entrepenør-firma konstaterer ved reparationen, at murgennemføringen er forkert udført (mindre end 5 år gammel), samt at faskinen er underdimensioneret i forbindelse med tilbygning til huset."

Selskabet har efter sagens indbringelse for nævnet tilbudt at erstatte udgifterne til reparation af utætheden i stikledningen/rørgennemføringen, men har i øvrigt fastholdt sin afgørelse. Selskabet har i skrivelse af 6/3 2008 til nævnet bl.a. anført:

> "Sagen drejer sig om, hvorvidt fugtindtrængning i kælder er en skade i ejerskifteforsikringens forstand, om rørgennemføringen/stikledningen gennem fundamentet er utæt og om faskinebrønden er funktionsdygtig eller ulovlig.
>
> **Hvad kan vore skadekonsulent konstatere ved besigtigelsen?**
> Ved skadekonsulentens besigtigelse den 30. juli 2007 kan han konstatere, at der er tale om et hus opført i 1954. Ifølge tilstandsrapporten er ejendommen med 175 m2 beboelse i 2 plan. Udover beboelsen er ejendommen opført med 35 m2 kælder. Ifølge sælgers oplysninger i tilstandsrapporten er der foretaget tilbygning mod syd i 2000-2001. Skadekonsulenten har om dette forhold oplyst, at bygningen dog i sin helhed er som bygninger nu er fra 1954.
> …
> **Bygningens værdi eller brugbarhed er ikke nævneværdigt nedsat**
> Vi mener ikke, at der er tale om en skade i forhold til ejerskifteforsikringen, da forholdet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Vi skal her gøre opmærksom på, at ejendommen er fra 1954 og dermed omkring 53 år gammel.
>
> Vores kunde har i sin klage til os gjort gældende, at der er tale om en væsentlig forringelse af huset, at kælderen ikke er tør og uden fugt. I den forbindelse har vores kunde henvist til sælgers oplysninger i tilstandsrapporten om at kælderen skulle være tør og uden fugt.
> Forholdet vedrørende kælderens tilstand er drøftet med vores skadekonsulent. Skadekonsulenten oplyser, at årsagen til at der er trængt vand i kælderen er den oprindelige konstruktion, som er fra 1954, hvor der ikke var et landsdækkende bygningsreglement, og hvor byggemetoderne var anderledes end de er i dag. De manglende krav om fugtsikring i huse fra denne tid betyder, at det ikke er ualmindeligt, at der trænger fugt/vand ind i kælderen gennem fundament og sokkel.
> Vi henviser for en god ordens skyld til kendelse nr. 61.244 og 63.855 fra Ankenævnet for Forsikring.
>
> Skadekonsulenten har endvidere oplyst, at idet ejendommen er fra 1954 er den ikke opført som en tæt konstruktion og sammenholdt med denne sommers ekstreme vejrforhold, er det forventeligt at der trænger vand ind gennem fundamentet.
>
> Skadekonsulenten har i øvrigt gjort opmærksom på, at soklen som sådan ikke tager skade af vand og fugt.
> …

Vi gør opmærksom på, at sælgers oplysninger i tilstandsrapporten om, at kælderen er tør og uden fugt, ikke har betydning for ejerskifteforsikringens dækning. Vi bemærker i den forbindelse, at det netop er i forbindelse med sommerens ekstreme vejrforhold, at der er konstateret fugtindtrængning i kælderen.

Skadekonsulenten har endvidere ikke konstateret skade eller nærliggende risiko for skade på bygningen.

Vi mener derfor ikke, at fugtindtrængningen i kælderen nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand og at skadebegrebet dermed ikke er opfyldt. Derfor er forholdet ikke dækket af forsikringen.

Vi henviser for en god ordens skyld til kendelse nr. 61.244 og 63.855 fra Ankenævnet for Forsikring.

Stikledningens/rørgennemføringens konstruktion
Vores kunde har i sin klage gjort gældende, at stikledningen til vand er fornyet indenfor de sidste 5 år, og at den åbenbart må være fejlagtig udført, siden der to gange indenfor få måneder er trængt vand ind i bygningen ved gennemføringen.
Forholdet vedrørende stikledningen/rørgennemføringen er drøftet med vores cheftaksator, som via kundens entreprenør/kloakmester har fået oplyst, at stikket var skiftet hele vejen igennem kældervæggen, og at der var en utæthed mellem kældervæg og bøsningen.

På baggrund af disse oplysninger kan vi tilbyde at dække udgifterne til reparationen af denne utæthed.

Vores kunde har som dokumentation sendt en regning for reparation til jer. Den regning har vi ikke modtaget fra vores kunde tidligere. Vi har bedt jer sende den til os. Af regningen fremgår, at vores kunde har fået etableret dræn, faskine og foretaget diverse jordarbejde.

Vi skal i den forbindelse oplyse, at etablering af omfangsdræn falder uden for ejerskifteforsikringens dækningsområde. Vi henviser for en god ordens skyld til kendelse nr. 63.855.

Faskinebrønden er ikke dokumenteret underdimensioneret
Vores kunde har i sin klage oplyst, at faskinen er underdimensioneret i forbindelse med tilbygningen til huset.
Oplysningerne har været forelagt vores skadekonsulent, som oplyser at der ikke er tale om en fejlkonstruktion eller ulovlig installation, jf. ulovlighedsdækningen i vilkår 20 A, som er gældende for ejerskifteforsikringen, som gengivet ovenfor.

Brønden har fungeret i mange år, så der er heller ikke tale om manglende funktionsdygtighed, jf. vilkår 20 B.

…

Vi har endvidere modtaget oplysninger fra kundens entreprenør
Vores kundes kloakmester har oplyst, at han ikke har oplysninger om hvor gammel faskinen var eller hvor mange m3 den var og heller ikke om den var tilstoppet.
Vi finder det derfor ikke sandsynliggjort eller dokumenteret, at der har været tale om en underdimensioneret faskine.

Forholdet er blevet udbedret

Vi gør opmærksom på, at forholdet er blevet udbedret og vi har derfor ikke mulighed for at besigtige forholdet igen. Af oplysningerne i sagen fremgår det, at vores kunde den 21. august 2007 har indhentet tilbud på udbedring af forholdet. Han har den 15. oktober 2007 har modtaget faktura på det udførte arbejde.

I vilkår pkt. 6 som er gældende for ejerskifteforsikringen gøres vores kunde opmærksom på, at udbedring af skaden ikke må finde sted, før topdanmark skriftligt har accepteret dette, ligesom Topdanmark skal godkende udbedringsmetoden.

Endvidere gøres vores kunde i anmeldelsesblanketten sendt til os den 9. juli 2007 opmærksom på, at reparation af skaden kun må ske efter aftale med os."

Hertil har klageren i skrivelse af 19/3 2008 til nævnet anført:

"1. Side 4. skriver Topdanmark
'*Vi skal i den forbindelse oplyse, at etablering af omfangsdræn falder uden for ejerskifte forsikringens dækningsområde. Vi henviser for en god ordens skyld til kendelse nr. 63.855.*'

Jeg kan til dette oplyse, at der ikke er etableret omfangsdræn, og dette forhold også klart fremgår af den fremsendte faktura. Der er udført reparation af murgennemføring af stikledningen til brugsvand og etableret en ny faskine ved tagnedløbet, der er passende dimensioneret til at afvande en tagside fra den oprindelige bygning og en tagside fra tilbygningen. Jeg stiller mig uforstående for, hvordan Topdanmark kan tolke fakturaen således, at der skulle være etableret et omfangsdræn.

2. Side 4 skriver Topdanmark
'*Faskinebrønden er ikke dokumenteret underdimensioneret.*'

Entreprenøren, der udførte reparation af murgennemføringen og anlagde den nye faskinebrønd, oplyste overfor mig, at det er en kendt sag, at man tidligere fyldte faskinebrønde med marksten, som optager ca. 80% af brøndens rumfang; samt at disse brønde efterhånden fyldes med sand og grus bl.a. via vand fra tagene. En gammel faskinebrønd bliver således mindre funktionsdygtig med tiden, efterhånden som det oprindelige 20 % frie rumfang fyldes med grus, sand og lignende.

Brønden blev ikke er omlagt eller udvidet i forbindelse med den skal afvandede en væsentlig større tagflade på grund af tilbygningen. Det var imidlertid ikke vanskeligt at iagttage, at brønden ikke fungerede tilfredsstillende efter min indflytning. Når det regnede, behøvede man blot at observere, at vandet løb ovenud af brønddækslet. Dette skete under almindelige byger og ikke kun når bygerne var særlig voldsomme.

Det er således min opfattelse, at brønden ikke har været funktionsdygtig jvf. forsikringsvilkårenes punkt 20 B, samt at dette forhold har været kendt af den tidligere ejer.

3. Side 5 skriver Topdanmark

'*I vilkår pkt. 6 som er gældende for ejerskifteforsikringen gøres vores kunde opmærksom på, at udbedring af skaden ikke må finde sted, for Topdanmark har godkendt udbedringsmetoden.*'
Jeg kan oplyse, at skaderne først blev udbedret efter, at Topdanmark via selskabets partner C.L.L.H. A/S havde besigtiget og afvist mine klager, og efter at Topdanmark havde fået forelagt tilbuddet fra entreprenøren. Da jeg vurderede, at huset ville tage yderligere skade, hvis

skaderne ikke bliver udbedret med det samme, sørgede jeg for, at forholdene blev bragt i orden."

Af forsikringsbetingelserne for home Udvidet Køberforsikring fremgår bl.a.:

"**2 Hvad er omfattet af forsikringen**
Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at de ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige eller andet fremgår af policen. Hvidevarer er omfattet af forsikringen, hvis de udgør en del af bygningen.
…
4. Hvilke skader dækker forsikringen

A Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.

B Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, 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.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
Udvidet dækning
Vilkårenes punkt 1 til 19 gælder tillige for den udvidede dækning.

Denne dækning er en udvidelse af forsikringsdækningen i forhold til Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.
…
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.

C Forsikringen dækker forhold ved grunden, herunder kloak- og stikledninger, hvis disse påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade på bygningerne. Eventuelle forbedringer, der sker i forbindelse med udbedring af skaden, er ikke dækket af forsikringen, herunder manglende omfangsdræn."

7. 72.897

Nævnet udtaler:

Nævnet bemærker, at selskabet har accepteret at erstatte udgifterne til reparation af den utætte stikledning. En faskine er ikke omfattet af huseftersynet, og allerede fordi en faskine ikke kan anses for en kloak eller stikledning, kan nævnet ikke pålægge selskabet at yde dækning i henhold til den udvidede forsikringsdækning.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann