810/08

Den 30. december 2008 blev i sag nr. 73.407:

xxxxx xxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Nykredit Forsikring A/S
Anker Heegaards Gade 8
1780 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har husforsikring og i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring hos Nykredit Forsikring A/S, klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en anmeldt kloakskade, samt over det af selskabet tilbudte beløb for følgeudgifter i forbindelse med kloakskaden. Endvidere er klageren utilfreds med, at selskabet har afvist at dække hans undersøgelsesomkostninger.

Selskabet har anerkendt seks skader på ejendommens kloakrør (forskudte samlinger), men afvist at anerkende en lunkedannelse på regnvandsledningen med henvisning til, at lunkedannelsen ikke medfører funktionssvigt af regnvandsledningen. Selskabet har afvist forsikringsdækning for følgeudgifter, da det er selskabets opfattelse, at de ikke skyldes en dækningsberettigende skade. Ligeledes har selskabet afvist at dække klagerens undersøgelsesomkostninger med henvisning til, at undersøgelsen ikke klarlagde en dækningsberettigende skade.

Klageren har i skrivelse af 12/2 2008 til nævnet redegjort således for sagens forløb:

> "I forbindelse med købet af ejendommen … tegnede jeg ejerskifteforsikring og husforsikring i Nykredit Forsikring. Ejendommen blev købt med overtagelse d. 1.10.2006.
> Ved en besigtigelse d. 21.8.2006 oplyste sælgerne at der var trængt vand ind i kælderen d. 20.8.2006. Vi besigtigede skaden og det blev aftalt at sælgerne skulle anmelde skaden til deres forsikringsselskab IF Skadesforsikring.

Skaden blev anmeldt d. 26.8.2006 og bekræftet af IF Skadesforsikring, der samtidig bad sælgerne om at bede en håndværker finde skadesårsagen, de nødvendige reparationer og omkostninger.

Indtil overtagelsesdagen påtog sælgerne sig at imødekomme IF's anmodning og få en afslutning på sagen.

Efter overtagelsesdagen meddeler sælgerne via en advokat at de ikke agter at foretage sig yderligere. Vi opfordres til at anmelde skaden til ejerskifteforsikring og selv rette henvendelse til IF Skadesforsikring.

Vi følger begge opfordringer og der udvikler sig månedlange brevvekslinger, der ender uden noget resultat.

Når det regner løber der fortsat vand ind i kælderen.

D. 5.7.2007 falder der ca. 52 mm vand i J. Der løber vand ind i kælderen de næste 14 dage. D. 6.7.2007 besigtiger besk. bygningssagkyndig arkitekt H.C. stikledningerne og kælderen og udarbejder de oplysninger som Nykredit Forsikring har krævet for at fuldende en sagsbehandling af min skadesanmeldelse under ejerskifteforsikringen.

D. 10.8.2007 meddeler Nykredit forsikring at ejerskifteforsikringen ikke dækker. Som begrundelse er anført at 'konstateringstidspunktet' for skaden var før overtagelsesdagen 1.10.2006. Skaden skal dækkes af det forsikringsselskab der hæftede før overtagelsesdagen nemlig IF Skadesforsikring.

IF Skadesforsikring er uenig med Nykredit Forsikring.

Da Nykredit Forsikring herefter udviser total passivitet tager IF Skadesforsikring skridt til at bede deres kloakfirma kontakt om at foretage en TV-inspektion af stikledningerne. En TV-inspektion er en forudsætning for at IF kan vurdere om der er tale om en dækningsberettiget skade.

På grundlag af TV-inspektionen erkendes det at der er tale om dækningsberettigede skader. Uden nogen forklaring melder Nykredit Forsikring sig d. 12.10.2007 på banen med et tilbud om delvis dækning af skaderne. På et møde d. 26.10.2007 for besigtigelse af følgeskaderne oplyser Nykredits skadeskonsulent at tilbuddet er grundet i at 'konstateringstidspunktet' er efter overtagelse. D.v.s. den stik modsatte opfattelse af den, afslaget for dækning under ejerskifteforsikringen blev givet.

På mødet aftalte selskaberne indbyrdes at Nykredit Forsikring ville dække reparation af 3 utætheder på stikledninger af kategori 3 konstateret ved TV-inspektionen, dog med fradrag af min selvrisiko. IF Skadesforsikring ville dække reparation af en brønd, uden fradrag af sælgernes selvrisiko. (Brønde er ikke dækket af Nykredit Forsikrings Husforsikring.)

Selskaberne afviser i første omgang at dække følgeomkostningerne med henvisning til at der ikke er nogen relation mellem utæthederne og skaderne i kælderen

Efter en klage fra min side erkender Nykredit Forsikring at det ikke kan afvises at der er en sammenhæng og tilbyder at betale kr. 5 000,- i tilskud til reparationerne. If nægter fortsat en sammenhæng men forslår at jeg kan betragte det manglende fradrag for selvrisiko for reparation af brønden som et tilskud til reparation af følgeskaderne.

Kloakmesteren oplyser at TV-inspektionen ikke er foretaget korrekt. Ved en ny TV-inspektion findes det er række lunker i forbindelse med utætheder kategori 1 og 2. Uden en reparation af disse utætheder vil der fortsat ske vandindtrængning i kælderen. Nykredit Forsikring afviser at dække denne reparation. Den bliver imidlertid udført for min regning.

Under reparationsarbejdet findes der utætheder i en stikledning, der ikke var omfattet af TV-inspektionen. Den blev udelukket da man formodede at en vandlås spærrede for indføringen af et TV-kabel. Nykredit Forsikring afviste at dække reparationen da der ikke var fundet utætheder af kategori 3 eller derover.
Jeg afviste efterfølgende Nykredit Forsikrings begrundelse for afvisningen. Nykredit Forsikring accepterede efterfølgende at dække reparationen.

Efterfølgende har beskg. bygningssagkyndig arkitekt H.C. vurderet dokumentationen for skaderne og den tilbudte dækning. H.C. finder at den tilbudte dækning for reparation af følgeskaderne er utilstrækkelig samt at reparation af alle utætheder skal dækkes da stikledningerne næsten var trådt ud af funktion."

I forbindelse med udbedring af ledningen ud for kælderen fremsendte M. Anlægs- og Entreprenørservice ApS faktura af 26/11 2007, hvoraf bl.a. fremgår:

"BR 1 - B LUNKE på det meste af Ø 100 beton ledning på 50 - 80 % fra 12.0 til 25,5 m. (ej med på TVI fra S. af d. 01.10.07 - da man IKKE har efterfyldt ledning efter spuling af ledning!!) Da ledning ligger højere end kældergulv og da en gammel ledning formentlig er utæt - anbefaler vi at ledning Relines fra 13.5 til 25,5 m så ledning er TÆT ud for kælder, opgravn. v. ca. 12,5 m og udskiftning af 0,5 m fra strømpe og til Ø 100 beton ledning m. Fernco renov. overg. til eks. materiale og som i tilbud. - lunke længere fremme imod brønd 1 kan accepteres da der kun er regnvand på ledning!! bygh. ønskede dette udført ifm. arbejdet så ledninger v. kælder er TÆTTE - ønsker at gå videre med denne udgift til Nykredit."

Klageren har til brug for sagen indhentet udtalelse fra et arkitektfirma, hvor H.C. den 6/7 2007 har anført:

"Ved kraftig regnskyl løber der vand igennem sokkel på husets østlige facade, ud for bryggers/køkken, ind i bryggers og under bryggers igennem kældervæg ind i kælder.

Det viser sig, at den offentlige vejs kloak på østfacade har defekte kloakker og kan være medvirkende til problemets omfang.

Samtidig viser det sig, at regnvands-kloak ca. 27 meter på husets østlige facade, er faldet samme og ikke kan trække/bortlede overfladevand, hvilket med sandsynlighed er den direkte årsag til vandet i kælder.

Reparationsomfang vil være opgravning ca. 27 meter, etablering af 2 stk. nye brønde, nye kloak, SF-stenbelægning samt støttemur - ca. kr. 97.000,- + moms.

Endvidere skal der etableres et 4" dræn lagt i ca. 1-1,2 meters dybde langs med bryggers østlige facade, rende skal tilfyldes med nøddesten, og dræn skal tilsluttes regnvandskloak - pris ca. 40.000,- + moms."

Selskabet har i skrivelse af 21/11 2007 redegjort for deres afslag af dække klagerens udgifter til skaderne på kældervæggen. I skrivelsen anfører selskabet:

> "Ved nærværende besigtigelse fremvistes mindre skader på støbte kældervægge - både ydervægge og skillevægge midt inde i kælderen.
> Det er mindre skader partielt nederst på væggene ved samlingen med gulvet.
>
> Det er ikke vurderingen at disse skader er en følge af de forskudte samlinger på afløbsrørene i terrænet
> - dels kan disse forskudte samlinger ikke bevirke at vandet kan trænge ud af rørene, opfugte terrænet til et mætningspunkt for derefter at sive ind gennem utætheder, støbeskel mellem fundament og gulv
> - og dels, og ikke mindst, ligger de konstaterede forskudte samlinger slet ikke i nærheden af kælderen.
>
> Det er mere sandsynligt at det er overfladevandet der vandmætter terrænet som herefter bevirker indtrængen i konstruktionerne."

I skrivelse af 23/1 2008 har selskabet redegjort for afslaget på regnvandsledningen og undersøgelsesudgifterne således:

> "<u>Husets vestside</u>
> Vi har betalt for udbedring af 2 klasse 3 skader. Du har selv betalt for strømpeforing af ca. 12 m ledning ud for kælderen. Her var utæthederne under klasse 3 og ikke omfattet af forsikringen.
>
> Du nævner at en lunke er det samme som et svigt af ledningen. Det er jeg ikke enig i, da vandet stadig kan løbe frit gennem ledningen. Jeg har søgt på flere kendelser og synes 61.801 viser at en lunke ikke medfører svigt af ledningen. I den kendelse var der 10% bagfald, og dette var ikke et funktionssvigt. Jeg vedlægger kopi af kendelsen.
>
> Vi har tilbudt dig 5000 kr. for puds- og malearbejde i kælderens vestside. J.R. har oplyst at beløbet er meget rimeligt. Han har alene set mindre skader nederst på vægge ved gulvet. Se vores brev af 21. november 2007 til dig.
>
> H.C. nævner underminering i hans brev af 14. december 2007. J.R. mener ikke de 2 klasse 3 utætheder har medført underminering. Du skal derfor selv betale for yderligere undersøgelser. Du er velkommen til at vende tilbage hvis du mener forsikringen stadig skal dække.
> …
> <u>Undersøgelser</u>
> Vi dækker omkostninger til fejlfinding og fritlægning af regnvandsledningen når en undersøgelse har klarlagt en dækket skade på en ledning, se dine betingelser pkt. 53.3.
>
> De skader Nykredit Forsikring dækker er konstateret ved tv-inspektionen fra S., og den har vi betalt for. Du har først anmeldt forholdet til If der har anbefalet tv-inspektionen, og vi har så valgt at fortsætte sagsbehandlingen efter aftale med If. H.C.'s fakturaer kan vi ikke dække da de ikke tjener til fejlfinding eller fritlægning af rørene hvilket er betingelsen efter pkt. 53.3 i dine betingelser."

5. 73.407

Klageren har i skrivelse af 12/2 2008 over for nævnet gjort gældende:

"Stridspunktet er fortolkningen af policens bestemmelser.

Det fremgår af forsikringsbetingelserne at forsikringen (52) dækker udvendige stikledninger i jorden...afløbsinstallationer.
Forsikringen dækker skader i form af utætheder i stikledninger (53.1) ..
Ved utætheder i afløbsinstallationer i jord dækkes udgifterne til reparation af utætheden, såfremt utætheden medfører funktionssvigt (53.2(a).

Det er både min og den bygningssagkyndiges opfattelse at der foreligger fuld dokumentation for at betingelserne for en dækningsberettiget skade er til stede.

I dette afsnit af policen (i modsætning til 53.2(b) om TV-inspektion) sondres der ikke imellem kategorier af utætheder d.v.s. utætheder kategori i og 2 er ikke undtaget. (i modsætning til 53.2(b) om TV-inspektion)

Det vil fremgå af det medsendte materiale at Nykredit Forsikring systematisk har forsøgt på dette område at påstå en sammenhæng mellem policens betingelse 53.2(a) og 53.2(b). Det er dog klart at betingelserne ifølge teksten er et 'enten eller' og ikke et 'både og'. Nykredit Forsikring har da heller aldrig stillet krav om en TV-inspektion for at tage stilling til at der var tale om en dækningsberettiget skade. Da nu If Skadesforsikring havde foranlediget at der blev lavet en TV-inspektion har Nykredit brugt denne til nedsætte den dækning som jeg ifølge policens betingelser er berettiget til.

Et andet stridspunkt er spørgsmålet om 'funktionssvigt'.

Policens betingelser indeholder ingen definition af 'funktionssvigt'.

Nykredit Forsikring er fremkommet med varierende og modsigende definitioner. I en skrivelse af 27.11.2007 fremgår det 'Der er først tale om funktionssvigt når rørets funktion svigter d.v.s. ophører fuldstændigt.'
Efterfølgende mener den klageansvarlige i sin skrivelse af 23.1.2008 'Men utæthederne skal være fejlklasse 3 eller derudover for at medføre funktionssvigt'.

Som to parter der har indgået en aftale kan jeg ikke acceptere at Nykredit ensidigt skulle kunne diktere definitionen af funktionssvigt.

I den forbindelse har jeg kontaktet U.H. fra Rørcentret Teknologisk Institut som Nykredits klageansvarlige henviser til via referencen til kendelse nr. 61.801 samt fortolkningen af de observationer, der kan foretages via TV-inspektion.

Svaret indeholder bl.a. den oplysning at den publikation kendelsen henviser til ikke forholder sig til om en forskudt samling (kategori 1.2. m.v.) kan give funktionssvigt. Det har de (forsikringsselskaberne) normalt angivet i forsikringspolicen. (Eksempelvis kendelse nr. 61.801. i ALKA's police, betingelser nr. 8.3 til 8.3.2. 'Forsikring for stikledning dækker ikke: utætheder på afløbsledning, som ikke medfører funktionssvigt. Ved TV-inspektion er disse kategoriseret ved fejlklasse 1 og 2 (i henhold til TV-inspektion af afløbsledninger - standarddefinitioner og fotomanual' Rørcenteret, december 1997.

ALKA har altså taget konsekvensen af publikationens manglende stillingtagen til funktionssvigt til efterretning og inkluderet en specifikation i policens betingelser.

Det skal ikke kunne komme forbrugerne til skade at Nykredit har undladt at skabe sig sikkerhed gennem en tilsvarende specifikation. Jeg ville utvivlsomt slet ikke have tegnet husforsikring i Nykredit hvis policens betingelser havde indeholdt denne begrænsning

Yderligere må det lægges til grund at U.H. påpeger at det kan være svært at bestemme en lednings funktionsdygtighed ud fra en TV-inspektion alene.

Nykredit Forsikring har yderligere afvist at dække mine udgifter til de fejlfindinger som besk. bygningssagkyndig arkitekt H.C. har foretaget. Dette kan jeg ikke acceptere. Det er en betingelse for at opnå realitetsbehandling af en skade at forsikringstageren foranlediger sådanne undersøgelser og i første omgang afholder udgifter til fejlfinding. (betingelserne 53.3(a). Forsikringen dækker omkostninger til fejlfinding... når en undersøgelse har klarlagt en dækningsberettiget skade på stikledninger...

Da Nykredit har erkendt at der er tale om dækningsberettigede skader er der intet grundlag for at afvise at dække omkostninger til fejlfinding.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)
Jeg vil opnå at Nykredit yder dækning i henhold til policens betingelser:

1. Nykredit skal dække udgifterne til reparation af samtlige utætheder i stikledningerne d.v.s. både de allerede udførte (foreløbig dækker af mig) samt de endnu ikke udførte. da der i henhold til besk. bygningssagkyndig arkitekt H.C. og Forsikringsoplysningen (O.V.) er tale om funktionssvigt.
2. Nykredit skal dække de faktiske udgifter (ikke kun yde et bidrag på kr. 5.000,-) til reparation af skade på bygning som følge af en dækningsberettiget utæthed/fejl på stikledning, når skaden konstateres samtidig med reparation af ledningen. (53.3(c).
3. Nykredit skal dække mine udgifter til de fejlfindinger som besk. bygningssagkyndig arkitekt H.C. har foretaget."

Selskabet har i svarskrivelse af 11/3 2008 anført:

"**Vores kommentarer**
Forsikringstager har det synspunkt at Nykredit Forsikring har udvist passivitet i forhold til ham.

Skaden har fra en start været anmeldt af forsikringstager til husforsikringen over sælgers forsikring i If. If sætter en tv-inspektion i gang og der laves rapport 1. oktober 2007. Umiddelbart efter vi har modtaget rapporten anerkender vi de fire forskudte samlinger i regnvandsledningen.

Da forsikringen anmeldes til vores ejerskifteafdeling startes sagsbehandlingen op, jf. bilag … men vi får aldrig svar på de spørgsmål vi ønsker svar på og først da forsikringstager vender tilbage i juli måned 2007, træffer vi hurtigt afgørelse over ejerskifteforsikringen.

Skaden i kælderen er ikke en følge af de forskudte samlinger, jf. redegørelsen i bilag … og bilag … Skaden er en følge af en uvirksom regnvandsbrønd på husets østside, og hvor vandet er løbet ud på jorden og ned i kælderen via en nærliggende dør. Regnvandsbrønde er ikke dækket af forsikringen og skade som følge af at en brønd er uvirksom er heller ikke dækket. Se pkt. 54a i betingelserne.

Ikke desto mindre har vi tilbudt 5000 kr. til dækning af udgifter til maling og puds nederst på vægge, og det er fuldt tilstrækkeligt til udbedring med puds og maling nederst på kældervæggene.

Forsikringstager angiver i hans klage at vi uden forklaring den 12. 10. 2007 melder os på banen med delvis dækning af skaderne. Årsagen til at vi går ind og dækker er tv-inspektionen for så vidt angår de konstaterede forskudte samlinger af klasse 3. Endvidere ønsker vi at lukke forholdet vedrørende kældervæggene og få sluttet sagen, men det lykkes ikke.

Vi har afvist at dække udgifter til undersøgelse foretaget af H.C.'s, da vi dækker undersøgelsesomkostninger i.h.t. pkt. 53.3 i betingelserne. Heraf fremgår at forsikringen dækker omkostninger til fejlfinding og fritlægning, når en undersøgelse har klarlagt en dækningsberettiget skade på stikledninger. Det er tv-inspektionen der viser de dækkede skader, og den har vi betalt for. H.C.'s undersøgelser har ikke vist sammenfald af kloaksystemet, således som han har hævdet og vores sagsbehandling i øvrigt er ikke kritisabel, således at udgifterne til denne rådgiver skal dækkes. Se også bilag …

Forsikringstager ønsker dækning for en strækning på hans regnvandsledning hvor der er konstateret lunker. Se nærmere herom i bilag … Der er ikke tale om at funktionen af regnvandsledningen er nedsat således at der er tale om funktionssvigt.

På denne baggrund fastholder vi vores afgørelse."

Parternes øvrige korrespondance for nævnet er forelagt nævnet.

Nævnet er endvidere blevet forelagt de i sagen vedlagte fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**53. Forsikringen dækker**

53.1
Forsikringen dækker skader i form af utætheder i stikledninger og fejl i elkabler.
53.2
Ved utætheder i afløbsinstallationer i jord dækkes udgifterne til reparation af utætheden, såfremt utætheden medfører:
a. funktionssvigt, eller
b. såfremt der ved en Tv-inspektion bliver konstateret en fejlklasse 3 eller derover.
53.3
Forsikringen dækker omkostninger til:
a. fejlfinding og fritlægning, når en undersøgelse har klarlagt en dækningsberettiget skade på stikledninger/elkabler. Det er således forsikringstageren, som i første omfang afholder udgiften til fejlfinding.
b. reparation af utætheder eller fejl."

Nævnet udtaler:
Nævnet finder, at klageren har godtgjort, at der forelå funktionssvigt for så vidt angår regnvandsafløbene.

Selskabet skal derfor betale udgifterne til at gøre disse afløb funktionsdygtige. Nævnet finder tillige, at selskabet skal betale klagerens udgifter til arkitekt H.C.

Nævnet kan ikke afgøre, om utæthederne og funktionssvigtet har medført skader i kælderen ud over, hvad klageren allerede er kompenseret for. En afgørelse heraf vil kræve en nærmere bevisførelse, som nævnet ikke kan foranstalte, men som i givet fald må foregå ved domstolene.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Nykredit Forsikring A/S, skal godtgøre klageren udgifter til at få regnvandsafløbene funktionsdygtige samt betale udgifterne til arkitekt H.C.

Nævnet kan ikke afgøre, om utæthederne og funktionssvigtet har medført skader i kælderen ud over, hvad selskabet allerede har betalt for.

Poul Sørensen
formand