829/09

Den 19. oktober 2009 blev i sag nr. 75.546:

xxxx xxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

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 i TrygVesta Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde dækning til udskiftning af en pumpebrønd samt over de forsikringsbetingelser, som selskabet anvender i sin vurdering af sagen

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at brønden ikke er omfattet af forsikringens dækning.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1963, samt at klageren erhvervede ejendommen pr. 1/3 2007 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 17/5 2006.

Klageren modtog oprindeligt et tilbud på tegning af forsikringen den 16/10 2006. Tilbuddet omhandlede forsikringsbetingelserne 0405 og indeholdt alene standarddækningen. Klageren kontaktede selskabet i februar 2007, da han ønskede at tegne den tilbudte forsikring. Dog med den ændring, at forsikringen skulle omfatte ekstrasikring. Da selskabet pr. 1/2 2007 var overgået til forsikringsbetingelserne 0702, blev klagerens forsikring tegnet på disse betingelser.

Klageren anmeldte den 8/9 2007 til selskabet, at han havde konstateret vandindtrængning i krybekælderen. Selskabets taksator besigtigede forholdet den 24/9 2007 og anførte som følge heraf i skrivelse af 4/10 2007 til klageren:

> "Anmeldte forhold ulovligt afløbssystem til regnvand og ulovligt gulvafløb i bryggers/fyrrum, der ikke er udført eller tilsluttet i overensstemmelse med tegningsmateriale.
>
> I forbindelse med sommerens store nedbørsmængder er der konstateret vandindtrængen i krybekælderen.
>
> Det er uvist om årsagen skyldes ulovlige installationer, eller brud/lækage på disse. Såfremt der er brud på installationerne skal forholdet tillige anmeldes til rørskade/stikledningsdækningen på villaforsikringen.
>
> Ejerskifteforsikringen er tegnet med ekstrasikring der bl.a. dækker ulovlige stik- og kloakledninger i jord uden for bygningen.
> For god ordens skyld bemærkes, at brønde ikke er en del af dækningen.
>
> Aftalt at Vvs-installatør D. fremsender et oplæg til, hvorledes installationerne kan lovliggøres i overensstemmelse med forholdende og tilbygningens opførelsesår.
>
> Når dette oplæg er modtaget vil jeg venligst komme tilbage i sagen, jeg bemærker at Ejerskifteforsikringen er tegnet med en selvrisiko på kr. 30.000."

En aut. VVS og kloakmester anførte på foranledning af klageren i skrivelse af 29/11 2007:

> "Med henvisning til ovennævnte sag, fremsendes hermed vores vurdering af den pågældende problematik på ejendommen.
>
> Vi har i forbindelse med gennemgang af ejendommens regnvandssystem, konstateret at der ikke forefindes regnvandsbrønde ved nedløbene, som beskrevet på den i sin tid udførte tegning, som blev godkendt af bygningsmyndigheden.
>
> Dette er selvfølgelig særdeles uacceptabelt, da dette medfører at regnvandsmængderne nedsives direkte op af ejendommens fundament. Dette medfører ligeledes, at der fremkommer vandindtrængen i krybekælderen under tilbygningen, med de fugt / lugtgener som dette medfører.
>
> Det er efter vores vurdering, absolut nødvendigt at få etableret brønde i forbindelse med samtlige nedløb, for ikke at udsætte ejendommen for yderligere belastning / skade.
>
> I forbindelse med tilbygningen på ejendommen, forefindes der et stk. bryggersvask, samt vaskemaskine, som afledes direkte til faskine placeret umiddelbart uden for ejendommen. Denne løsning er absolut i strid med DS 432, normen for afløbsinstallationer. Spildevand skal afledes forsvarligt, enten til godkendt nedsivningsanlæg, eller til andet offentligt godkendt kloaksystem.
> Ejendommen er allerede tilsluttet kommunens godkendte kloaksystem, i forbindelse med boligens øvrige spildevandsmængder, dog er dette aldrig foretaget i forbindelse med tilbyg-

ningen. Der skal derfor etableres en korrekt spildevandsløsning fra denne del af ejendommen også."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 15/1 2008 til klageren:

"Vi skal hermed vende tilbage til de anmeldte forhold på ekstrasikringen vedrørende regnvandssystemet og afløbssystemet på tilbygningen.

Vi har modtaget rapport fra vores taksator, S.E.K. i forbindelse med udtalelse fra D. VVS, Aut. VVS og Kloakmester.

Det fremgår af udtalelsen, at D. har konstateret i forbindelse med regnvandssystemet, at der ikke forefindes regnvandsbrønde ved nedløbene, hvilket er årsagen til, at der fremkommer vandindtrængning i krybekælderen.
…
Regnvandsbrønde er ikke at betragte som kloakledninger, hvorfor forholdet ikke er omfattet af forsikringen.

Vedrørende forholdet med afløbssystemet på tilbygningen vurderer vi værende ulovlige og dækket af din ekstrasikring.

Vi beder dig derfor indhente et tilbud på lovliggørelse af denne installation, som skal tilsluttes til ejendommens eksisterende kloaksystem.

Du bedes fremsende tilbudet til Tryg.

Vi ikke kan komme videre i sagen, før vi får tilbudet."

Klagerens advokat anførte i skrivelse af 20/8 2008 til selskabet:

"H.P. og M.M. har rettet henvendelse til mig i anledning af ovennævnte sag, som vedrører lovliggørelse af en ulovlig kloak i bryggerset , på mine klienters ejendom.

Ved en gennemgang af sagens akter, har jeg forstået, at Tryg har anerkendt at dække den af mine klienter anmeldte skade i henhold til ejerskifteforsikringen, idet afløbsinstallationen i bryggerset er ulovlig.

Jeg har ligeledes forstået, at Tryg har accepteret et af mine klienter indhentet tilbud på lovliggørelsen af kloakken, der indebærer en række følgeudgifter til blandt andet retablering af gulvet i bryggerset samt den udendørs træterrasse. Tilbuddet lyder på i alt kr. 115.500,00 ekskl. Moms.

Det som ikke fremgår af tilbuddet er, at det på grund af højde forskel ikke er muligt at tilslutte kloakken fra bryggerset til den eksisterende brønd på ejendom. Før kloakken kan tilsluttes den eksisterende brønd, og før der således kan ske en lovliggørelse af forholdet, er det nødvendigt, at den eksisterende brønd graves ca. 50 cm. dybere ned. Omkostningerne hertil udgør i henhold til tilbud fra T. Afløbsteknik af 14. juli 2008 kr. 60.625,00. Det nævnte tilbud vedlægges i kopi.

Som bekendt fremgår det af betingelserne i ejerskifteforsikringens punkt 5.1, at forsikringen dækker lovliggørelse af ulovlige stik og kloakledninger i jorden uden for bygningerne. Før en

sådan lovliggørelse kan finde sted, er det nødvendigt at den eksisterende brønd graves dybere ned. Det gøres derfor gældende, at omkostningerne, der er forbundet med at grave brønden dybere ned tillige er omfattet af forsikringsdækningen.

Jeg er bekendt med, at det af forsikringsbetingelserne punkt 5.3 fremgår, at dækningen ikke omfatter skader, som skyldes installationer, herunder brønde der ikke fungerer eller helt mangler. Hertil skal jeg dog bemærke, at punkt 5.3 vedrører forhold på grunden, der påvirker ejendommens fundering og terrændæk, og således ikke lovliggørelse af ulovlige kloakledninger. Derudover er der heller ikke tale om en skade på brønden eller at brønden helt mangler, idet problemet alene består i, at brønden skal graves dybere ned for at kunne lovliggøre kloakledningen fra bryggerset.

På vegne af mine klienter skal jeg derfor venligst anmode om en bekræftelse fra Tryg på, at omkostningerne der er forbundet med at grave brønden dybere, der altså er en nødvendighed for at lovliggøre kloakken, tillige er omfattet af forsikringsdækningen."

Klageren anførte i skrivelse af 20/10 2008 til selskabet:

"Vi er blevet opmærksomme på, at I vurderer vores skade efter forsikringsbetingelser nr. 0702. Dette mener vi bestemt må bero på en fejl.
Da vi tegnede forsikringen gjorde vi det ud fra tilbud af 16. oktober 2006 ved C.L. Dette tilbud fik vi med salgsopstillingen fra D.

I det nævnte tilbud står der, at det er forsikringsbetingelser nr: 0405, der er gældende for ejerskifteforsikringen.

Ejerskifteforsikringen er tegnet telefonisk pga.
1. fejl i boligareal (140m2)
2. vi ønskede ekstrasikring som var tilvalg.
3. vi skulle overtage huset dagen før den 28/02-2007.

Vi beder Tryg om at bekræfte, at det er forsikringsbetingelser nr. 0405, der er gældende for ejerskifteforsikring police nr. … R.vej, H.

Vedhæftet: Tilbud af 16. oktober 2006 inkl. forsikringsbetingelser 0405, kvittering for betalt ejerskifteforsikring, mail fra C.L. med ok for overtagelse den 28/02-2007."

Som følge heraf anførte selskabet i skrivelse af 21/10 2008 til klageren:

"Det er korrekt, at der ved afgivelsen af tilbuddet den 16.10.2006 var betingelsernes 0405 gældende for ejerskifteforsikringen. Som det fremgår af tilbuddet omhandler dette kun standarddækning (uden Ekstrasikringen) med selvrisiko på 30.000 kr. af enhver skade, dog maksimalt 30.000 kr. for hele forsikringsperioden.

Idet tilbuddet ændres til ejerskifteforsikring standard + ekstrasikring med en selvrisiko på 30.000 kr. af enhver skade, dog maks. 30.000 kr. for hele forsikringsperioden, ændres betingelserne til de nyeste betingelser, nemlig betingelsernes nr. 0702, som er en forbedring i forhold til tidligere betingelser nr. 0405.

Denne ændring har ingen indvirkning på de anmeldte skader."

Klageren har ved skrivelse af 1/2 2009 over for nævnet nedlagt påstand om:

"1 At Tryg anerkender, at det er forsikringsbetingelser nr. 0405, der er gældende for ejerskifteforsikringen.
2. At Tryg anerkender, at lovliggørelse af regnvandsinstallationerne på ejendommen er omfattet af ejerskifteforsikringen.
3. At Tryg anerkender, at alle udgifter i forbindelse med få lovliggjort kloakforholdene er omfattet af ejerskifteforsikringen, ekskl. selvrisikoen på kr. 30.000."

Selskabet har ved skrivelse af 24/2 2009 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"**Argumentation**
Vores kunde har klaget over, at der er afvist dækning for lovliggørelse af regnvandsledningerne, samt over at der er anvendt forsikringsbetingelserne 0702 i forbindelse med afgørelsen, idet vores kunder mener at have tegnet dækning med betingelserne 0405. Vi behandler de to indklagede punkter separat i det følgende:

Forsikringsbetingelserne
Vores kundes forsikring er tegnet i en overgangsperiode, hvor der trådte nye betingelser i kraft. Det oprindelige tilbud var et standardtilbud uden Ekstrasikring på betingelserne 0405. Det er således korrekt, at vores kunde i første omgang har fået udstedt et tilbud baseret på disse betingelser.

Efter at tilbudet næsten var udløbet, blev vi kontaktet af en ejendomsmægler fra D., der oplyste at vores kunde ønskede at tegne Ekstrasikring på forsikringen. Fordi der var tale om en ændring i tilbudet, der oprindeligt var et standardtilbud, og fordi anmodningen kom efter, at vi havde indført nye forsikringsbetingelser, udstedte vi et nyt tilbud til vores kunde. Vi gjorde dette fordi forudsætningerne for det gamle tilbud var bortfaldet, idet der nu ønskedes Ekstrasikring. Det nye tilbud blev udstedt på de nye betingelser.

Vi har efterfølgende flere gange redegjort overfor vores kunde for, at de nye betingelser, som hans forsikring er indtegnet på, er en forbedring set i forhold til de tidligere betingelser, samt at behandlingen af hans sag ikke ville have medført en anden afgørelse, såfremt betingelserne 0405 var lagt til grund.

Af forbedringer for kunden kan blandt andet nævnes at 0702 ikke indeholder maksimumdækning på policen. Dette betyder, at erstatningsudbetalingen ikke er begrænset til ejendommens købspris fratrukket grundværdien. Herudover indeholder 0702 dækning for forhold i grunden, der påvirker husets fundering og terrændæk samt dækning for forurening i grunden.

Det er således vores vurdering, at vores kunde har fået et bedre produkt, der indeholder bedre dækninger, ved at have tegnet forsikring med betingelserne 0702.

Ekstrasikringens ordlyd vedrørende kloak- og stikledninger er stort set enslydende i 0405 og 0702. Afgørelsen i vores kundes sag ville således ikke have været anderledes, hvis 0405 blev anvendt. Vi vedlægger kopi af begge sæt betingelser til nævnets orientering.

Vi mener således at have stillet vores kunde bedre ved at have indtegnet forsikringen på betingelserne 0702, end ved at have opretholdt tilbudet på betingelserne 0405. Vi mener, at vi

har været berettiget hertil, idet der blev bedt om et nyt tilbud den 5. februar 2007. Det gamle tilbud kan således anses for bortfaldet, da der blev bedt om et nyt.

Vi fastholder således, at de gældende betingelser for vores kundes forsikring er 0702. Sagen skal derfor behandles i henhold til disse.

Regnvandsledning
Vores kunde har klaget over, at vi i forbindelse med lovliggørelse af en afløbsinstallation i bryggerset har gjort fradrag for nedgravning af en eksisterende brønd.

I forbindelse med lovliggørelsen er det ikke muligt at tilslutte kloakken fra bryggerset til den eksisterende brønd på grund af højdeforskel. Den eksisterende brønd skal derfor graves 50 cm dybere ned. Der er indsendt tilbud på 60.625 kroner fra T. Afløbsteknik.

Advokaten har i hans breve til os gjort gældende, at idet brønde ikke er undtaget i betingelsernes afsnit 5.1 og er nævnt som en direkte undtagelse i betingelsernes afsnit 5.3 kan vi ikke undtage nedgravning af brønden i forbindelse med lovliggørelsen af afløbsinstallationen.

Det fremgår af ordlyden i betingelsernes afsnit 5.1, at Ekstrasikringen dækker lovliggørelse af ulovlige kloakledninger og stikledninger. Ud fra betingelsernes ordlyd er det således kun selve ledningerne, som vi kan tilbyde dækning for over den tegnede Ekstrasikring. Dette understøttes af gældende praksis fra nævnet. Vi henviser i den forbindelse blandt andet til kendelse nummer 70.151, hvori nævnet har udtalt, at kloakbrønde ikke er omfattet af Ekstrasikringen, fordi disse hverken er at betragte som stikledninger eller kloakledninger.

Det er nødvendigt at grave brønden dybere ned for at lovliggøre afløbsinstallationen. På baggrund af ovenstående fastholder vi imidlertid, at vi ikke kan tilbyde dækning for denne udgift over vores kundes Ekstrasikring, fordi denne ikke omfatter dækning for andet end selve ledningen.

Konklusion
Vores kundes klage har ikke givet anledning til en ændring af vores afgørelse, hverken for så vidt angår indtegningen eller afvisningen af brønden. Vi fastholder derfor i det hele vores afgørelse, og afventer nævnets stillingtagen."

Klageren anførte herefter i skrivelse af 14/3 2009 til nævnet:

"Forløbet omkring tegningen af forsikringen er ikke korrekt fremstillet.

Selskabet modtager ikke oplysning fra D. om, at jeg ønsker at tegne ekstrasikring på forsikringen. Selskabet modtager derimod denne oplysning telefonisk, da jeg ringede direkte til C.L. fra Tryg for at acceptere tilbuddet af 16. oktober 2006. Under telefonsamtalen med C.L. meddeler jeg, at jeg ønsker ekstrasikringen, som er et muligt tilvalg i Trygs standardtilbudsskema. Derudover meddeler jeg som tidligere nævnt det korrekte antal m^2. På intet tidspunkt i løbet af samtalen meddeler C.L., at der er tale om et nyt tilbud med ændrede forsikringsbetingelser.

Det eneste jeg modtager efter telefonsamtalen med C.L. er et girokort, en police samt forsikringsbetingelserne 0702. Der er således i min forståelse ikke tale om, at Tryg fremsender et nyt tilbud, og Tryg gør heller ikke i denne forbindelse opmærksom på, at forsikringsbetingelserne er ændret i forhold til tilbuddet af 16. oktober 2006, som jeg accepterede telefonisk.

Endelig vil jeg nævne, at det oprindelige tilbudsnummer … på tilbuddet af 16. oktober 2006 er identisk med policenummeret på den tegnede ejerskifteforsikring."

Af forsikringsbetingelserne 0702 fremgår bl.a.:

"**3 Hvad dækker ejerskifteforsikringen**
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, 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 forebyggende foranstaltninger.
…
5 Hvad dækker ekstrasikringen (tilvalg)
Dette afsnit gælder kun, hvis det fremgår af policen, at ekstrasikringen er valgt.

Bemærk
Ekstrasikringen omfatter alene forhold, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Hvis ekstrasikringen er valgt, er ejerskifteforsikringen udvidet til at dække følgende forhold ud over lovgivningens krav:

5.1 Ulovlige stik- og kloakledninger samt ulovlige el- og vvs-installationer
Dækningen omfatter lovliggørelse af ulovlige
- stik- og kloakledninger i jorden uden for bygningerne
- el- og vvs-installationer i de forsikrede beboelsesbygninger.

Installationerne er ulovlige, hvis de 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.

5.2 El- og vvs-installationers funktion
Dækningen omfatter manglende funktion af el- og vvs-installationer i de forsikrede beboelsesbygninger.

5.3 Forhold på grunden
Dækningen omfatter forhold ved grunden, hvis disse påvirker husets fundering og terrændæk og medfører skade eller nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger.

Dækningen omfatter ikke skader som skyldes, at installationer (fx omfangsdræn, brønde, nedsivningsanlæg og septiktanke) i eller på grunden ikke fungerer eller helt mangler."

Af forsikringsbetingelserne 0405 fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækker ejerskifteforsikringen**

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, 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 forebyggende foranstaltninger.
…
5. Hvad dækker ekstrasikringen (tilvalg)
Dette afsnit gælder kun, hvis det fremgår af policen, at ekstrasikringen 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."

Nævnet udtaler.

Indledningsvis bemærker nævnet, at det findes uheldigt, at klageren ikke ved sin telefoniske ændring af tilbuddet blev oplyst om, at dette medførte ændrede forsikringsbetingelser.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet dog ikke anledning til at kritisere selskabets afgørelse, hvorefter brønden og de manglende regnvandsbrønde ikke er omfattet af den tegnede forsikring uanset hvilken udgave af forsikringsbetingelserne, der anvendes.

Det ligger uden for nævnets kompetence at tage stilling til, om sælger har pådraget sig et erstatningsansvar.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen