849/10

Den 23. august 2010 blev i sag nr. 76.877:

xxxx xx xxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxx

mod

TrygVesta Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med ekstrasikring i TrygVesta Forsikring A/S, og som i samme selskab tillige har tegnet villaforsikring, herunder retshjælpsforsikring, og Familiens Basisforsikring II, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning i anledning af et anmeldt forhold vedrørende vand i kælder.

Selskabet henviser til, at sagen er behandlet i overensstemmelse med de forsikringsbetingelser, der gælder for klagernes forsikringer.

Ejendommen, der er et enfamilieshus opført i 1912, blev købt af klagerne med overtagelse pr. 1/5 2006. Kontantprisen udgjorde 730.000 kr. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 22/3 2006, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.2 Sokkel	K1	Lodret revne i nordøsthjørnet af soklen. Enkelte mindre afskalninger flere steder.
	1.3 Udvendige trapper	K2	Afskalninger og revner i vange på hovedtrappe.
	2. Kældre/krybekældre/terrændæk		
	2.1 Gulvkonstruktion	K1	Gulv i sydvestrum har fugtplet. Årsagen kunne ikke umiddelbart konstateres.

2. 76.877

2.2 Vægge	K1	Vægge i kælderen har en del fugtskjolder og fugtbetingede afskalninger.

…

Karakterer:

IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader.
K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele. …"

I skrivelse af 20/11 2006 fra klagernes advokat til selskabet hedder det:

> "I ovennævnte sag har [klagerne] henvendt sig til mig i anledning af, at der er mangler ved den købte ejendom.
>
> Efter at have overtaget ejendommen er det konstateret, at kommunen ikke har tilsluttet de gamle kloakker til hovedkloakken.
>
> Det er ligeledes konstateret, at der på grund af dette trænger grundvand ind i huset, idet huset er bygget på en vandlomme (ifølge entreprenørfirma) der medfører, at der trænger vand ind.
>
> Jeg vedlægger foto hvoraf det fremgår, at man i sin tid givet har stillet stenene på højkant og som det fremgår af fotoet, er stenene skubbet op i en bue. Som det fremgår af fotoet, er der gravet fri ned til bunden af soklen og der fremgår vand i bunden.
>
> Det er min opfattelse, at manglerne bør afhjælpes af ejerskifteforsikringen, og jeg hører i den anledning gerne fra Dem."

Ved skrivelse af 8/12 2006 anmodede selskabet klagernes advokat om at indsende tilstandsrapporten, købsaftalen og skødet til brug for sagens behandling.

Vedlagt skrivelse af 19/12 2006 fremsendte klagernes advokat det ønskede materiale til selskabet. Bilagt skrivelsen fremsendte han desuden faktura vedrørende en midlertidig løsning, som klagerne - ifølge advokaten - havde været nødsaget til at få foretaget for at sikre ejendommen. Fakturabeløbet, som udgjorde 42.673,31 kr., vedrørte ”Etablering af grundvandssænkning - frigravning af sokkel - lev. og mont. pumpebrønd - etableret dræn og tagnedløb tilkoblet eksisterende skelbrønd - nyt gulvafløb i kælder - isolering af sokkel - tv-inspektion af afløbssystem”.

Ifølge selskabet blev ejendommen den 11/1 2007 besigtiget af selskabets ejerskiftetaksator.

Af selskabets skrivelse af 12/3 2007 til klagernes advokat fremgår bl.a.:

"Fra vores taksator A.U. har vi modtaget rapport efter besigtigelsen af Deres klients ejendom.

Vi skal samtidig beklage den lange ekspeditionstid.

Deres klient har overfor vores taksator forklaret, at der på mindre end et døgn er kommet ca. 30 cm vand ind i ejendommens kælder.

Ejendommen er opført 1912 efter den tids gængse byggemetoder og skik, hvor der ikke ved opførelsen af ejendommen har været krav til fugtbegrænsede foranstaltninger i vægge og gulve mod terræn. Der må derfor i varierende grad forventes indtrængning af fugt/vand gennem kældervægge og gulve.

Først i 1972 blev der lovgivet omkring fugtbegrænsede foranstaltninger i gulve og vægge mod terræn. Ejendommen adskiller sig derfor ikke nævneværdigt fra tilsvarende ejendomme af samme alder.
…
På baggrund heraf er forholdet ikke dækket af forsikringen, idet ejendommen ikke adskiller sig væsentligt fra tilsvarende ejendomme af samme alder.

Deres klient har valgt at tegne tilvalgsdækningen Ekstrasikring, der bl.a. dækker lovliggørelse af stik- og kloakledninger i jorden uden for bygningerne jfr. betingelsernes punkt 5.1.
…
Af det indsendte materiale er det ikke dokumenteret, at der er konstateret ulovlige stik- og kloakledninger i jorden uden for bygningen.

Til Deres orientering er bl.a. brønde, drænrør mm. installationer der ikke omfattet af husetersynet, hvor disse installationer heller ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen/ Ekstrasikringen."

I skrivelse af 17/4 2007 fra klagernes advokat til selskabet hedder det:

"I ovennævnte sag er det min opfattelse, at ejerskifteforsikringen skal dække, idet der er tale om en grundlæggende mangel, der vil påføre risiko for skade og udvikling af skaden, hvis ikke der sker omfattende vedligeholdelsesarbejde eller forebyggende foranstaltninger.

Jeg finder det ganske upassende, at man ikke som ejerskifteforsikring vil dække en fuldkommen skjult skade og en skjult fejl ved huset, og jeg skal derfor henstille til, at De meddeler dækning, idet jeg i modsat fald ser mig nødsaget til at udtage stævning imod Dem."

Ved skrivelse af 3/5 2007 til klagernes advokat fastholdt selskabet det meddelte afslag på forsikringsdækning.

Klagernes advokat rettede herefter igen henvendelse til selskabet ved skrivelse af 15/5 2007. Af denne skrivelse fremgår bl.a.:

"I ovennævnte sag skal jeg som advokat for [klagerne] anmode om retshjælp til anlæggelse af retssag mod ejerskifteforsikringen med påstand om, at de tilpligtes at dække de anmeldte

skader, hvor det er konstateret, at der er en skjult fejl ved huset i form af en vandlomme under huset samt en kloak der ikke fungerer, idet denne er afbrudt.

Der er tegnet udvidet ejerskifteforsikring, herunder for stik- og kloakledning.

Der vil ikke være nogen mening i at tegne en ejerskifteforsikring, hvis ikke ejerskifteforsikringen skulle dække en mangel af ovennævnte karakter.

Til Deres orientering kan jeg oplyse, at mine klienter har etableret en dykbrønd som er tilsluttet den afbrudte kloak, således at denne tager det vand som den afbrudte kloak tidligere drænede huset for."

Ved skrivelse af 25/5 2007 til klagernes advokat afviste selskabet at yde retshjælpsdækning til sagen. Afgørelsen blev begrundet med, at tvisten kan behandles ved Ankenævnet for Forsikring, jf. retshjælpsbetingelsernes § 5, stk. 5, og § 7.

I skrivelse af 20/12 2007 fra klagernes advokat til selskabet hedder det:

"I ovennævnte sag skal jeg, i forlængelse af vor telefonsamtale d.d., anmode om, at De genvurderer sagen vedrørende retshjælpsdækning.

Der er tale om 2 typer af mangler ved ejendommen som ejerskifteforsikringen ikke umiddelbart mener er omfattet. Dette spørgsmål vil naturligvis ikke kunne afgøres ved Ankenævnet for Forsikring.

1) Der er tale om en mangel ved ejendommen, idet ejendommen er bygget oven på en kilde/kildevæld,
2) Der er tillige tale om en mangel ved ejendommen, idet kloakken er afbrudt af kommunen, da de nyetablerede kloakkerne. De havde således glemt at tilslutte den eksisterende kloak fra kælderen.

Jeg vil indledningsvis anmode om retshjælp til indenretligt syn og skøn mod kommunen samt mod ejerskifteforsikringen til konstatering af, om der er tale om mangler ved ejendommen."

Selskabet besvarede henvendelsen ved skrivelse af 24/1 2008, hvoraf følgende fremgår:

"Efter en gennemgang af sagen, må vi fastholde at sagen for så vidt angår ejerskifteforsikringen i første omgang må indbringes for Ankenævnet for Forsikring - som også er meddelt tidligere, eller at De kontakter selskabets klageansvarlige afdeling, som det fremgår af brevet fra vores ejerskifteafdeling af 3. maj 2007.

Samtidig skal vi ikke undlade at gøre opmærksom på, at man ikke over en retshjælpsforsikring dækker omkostninger til konstatering af fejl og mangler - Deres klient må i givet fald fremsende dokumentation der underbygger påstanden om, at kommunen skulle være ansvarlig for det arbejde der er udført i forbindelse med nyetablering af kloakker.

Før denne dokumentation modtages tillige med kommenens svar på kravet, har vi ikke mulighed for at tage stilling til retshjælpsspørgsmålet omkring sagen mod kommunen.

Sagen mod ejerskifteforsikringen kan der ikke på nuværende tidspunkt gives dækning til."

Af klagernes advokats skrivelse af 30/4 2008 til selskabet fremgår:

"I ovennævnte sag tilsender jeg Dem herved tegning over den oprindelige kloakledning der løber fra huset og ud til vejen (disse er markeret med stiplet linie).

I forbindelse med vandproblemer i kælderen konstaterede man tillige, at denne kloakledning, ved anlæggelse af kloakforløbet, ikke var blevet tilsluttet her af kommunen. Den stoppede ved kanten af fortovet som skitseret.

Jeg vedlægger billeder over fortovet, hvor søgningen og kloakfilmen/billedet er markeret med gult.

Det er denne kloakscanning der har opdaget forholdet. Det er min opfattelse, at kommunen er ansvarlig og derfor bør sagsøges.

Jeg vedlægger tillige kopi af den oprindelige tilstandsrapport samt efterfølgende tilstandsrapport, som er en kontrol der har været udtaget over ejendommen.

Kontrolskemaet viser, at den der oprindelig har udført tilstandsrapporten, har overset alvorlige fugtproblemer.

Det er derfor tillige min opfattelse, at ejerskifteforsikringen/den sagkyndige er ansvarlige."

Af selskabets skrivelse af 24/6 2008 til klagernes advokat fremgår:

"Vi har modtaget Deres skrivelse af 30. april 2008 - hvilken vi beklager den sene besvarelse af.

I den forbindelse har vi noteret os, at De er af den opfattelse af ejerskifteforsikringen/den sagkyndige er ansvarlig. Vi tager udgangspunkt i, at De har kontaktet de pågældende, idet vi ikke fra retshjælpsafdelingen kan tage stilling til eventuelt ansvar på andres vegne.
…
For så vidt angår eventuelt ansvar for kommunen bad vi Dem i vores skrivelse af 24. januar 2008 om at forelægge sagen/spørgsmålet for kommunen, således vi havde mulighed for at tage stilling til hvorvidt der er en konkret uoverensstemmelse parterne imellem. Dette ses stadig ikke modtaget.

Der henvises i det hele til vores tidligere skrivelser."

Sagen er indbragt for nævnet den 15/9 2009.

Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet?
I første omgang bevilling af retshjælp til at føre sagen - derefter naturligvis gerne dækning af påførte udgifter i forbindelse med udbedring af skaden!"

I en vedlagt supplerende redegørelse hedder det bl.a.:

"I efteråret 2006 vågnede vi en morgen op til vand i kælderen, vandet var trængt ind via både sokkel og et afløb, der var ført ud i haven.
…
Huset er bygget på en 'vandlomme', man kan se af billeder, taget da der var gravet ud for at dræne, at der er bygget ligesom en lille bro i soklen der, hvor de i sin tid ikke kunne lave 'rigtig' sokkel - og vi mener jo så bestemt, at det ikke er noget, man tjekker - 2,5 meter nede i jorden, når man køber et hus - og at det skulle være noget af det, en ejerskifteforsikring skulle gå ind og forsikre imod? ??

Efter vores opfattelse er der flere sider af samme sag:

Huset, der er bygget på en vandlomme i 1912 - forhold en udvidet ejerskifteforsikring skulle dække..
Et afløb fra kælderen, der er ført ud til et rør i haven, der løber videre ud til vejen, hvor røret forsvinder ned under de nye kloakrør, kommunen lagde i vejen i 2003 - det er altså ikke koblet på de nye kloakker...
Efter de nye kloakker blev lavet i 2003 steg grundvandet betydeligt, ca 1,5 meter i vores boligområde...
Den dag, vi fik oversvømmelse, var der iflg DMI skybrud nord og syd for … - men ikke umiddelbart i byen - måleren var nemlig i stykker - så vores almindelige forsikring, der skulle dække ved skybrud, vil heller ikke dække!

Sagen er som sagt aldrig nået så langt som til at blive prøvet i retten - så vidt vi kan gennemskue, fordi forsikringsselskabet tilsyneladende ikke vil føre sag mod sig selv - og da slet ikke bevilge os retshjælp til det!

Vi håber derfor, I kan hjælpe os lidt videre - måske give os nogle ideer til, hvordan vi kommer ud af det 'dødvande' vi selv føler, vi er havnet i - det *kan* da ikke passe, at man tegner en forsikring for at forsikre sig mod forhold, man ikke har en chance for at kende til, når man køber hus - og så kommer i klemme, sådan som vi er - eller kan det?
Som I kan forstå, er der flere sider af sagen - og efter vores opfattelse flere, der kan holdes 'ansvarlige' på den ene eller den anden måde - men det er jo et stort apparat at sætte i gang, når man slet ingen anelse har om, hvor man skal få pengene til at føre sagen fra, fordi man ikke kan få bevilget retshjælp, så man kan komme i gang med sagen... "

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor i skrivelse af 9/10 2009 bl.a. anført:

"Ud fra de foreliggende oplysninger er kælderen bygget på sædvanlig vis, og vandindtrængen og eventuel fugtindtrængning er en følge af den oprindelige konstruktion.

Vores kunder har efter vandindtrængen i kælderen, etableret omfangsdræn, pumpebrønd og opsat isoleringsplader der samtidig virker som drænplader. Ejendommen er opført efter gængs byggemetode uden omfangsdræn, hvilket ikke var ualmindeligt på opførelsestidspunktet i 1912.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, der skyldes den oprindelige konstruktion af ejendommen. Forsikringen dækker desuden kun bygninger. Forhold på grunden, som f.eks.

manglende omfangsdræn, er derfor ikke dækket, jf. betingelsernes afsnit 2. Vi henviser til ankenævnskendelse nr. 62858.

Vi mener således ikke, at det anmeldte forhold vedrørende vand i kælderen opfylder skadebegrebet i betingelsernes afsnit 3, da der ikke er tale om et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger fra 1912 i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Ankenævnet for Forsikring har herudover i flere sager taget stilling til, hvorvidt fugt i kældre i ældre ejendomme udgør et dækningsberettigende forhold i henhold til ejerskifteforsikringen, ligesom man ved flere lejligheder har behandlet spørgsmålet om, hvorvidt omfangsdræn er omfattet af ejerskifteforsikringen. Vi kan bl.a. henvise til kendelserne nr. 63.855, 59.595 samt 50.720. Østre Landsret har også taget stilling til spørgsmålet om, hvorvidt omfangsdræn er omfattet af lov om forbrugerbeskyttelse af fast ejendom. I UfR 2004.2556.Ø fastslår Landsretten, at omfangsdræn ikke er omfattet af den faste ejendoms bygninger.

Forholdet bestående af vandindtrængen i kælderen opfylder ikke skadebegrebet i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3, hvorfor forholdet ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen. Vandindtrængningen går efter vores vurdering ikke ud over det forventelige i en ejendom af denne konstruktion fra 1912. Konstruktionen er på ingen måde fejlbehæftet. Der er således ikke noget usædvanligt i, at der kan trænge vand ind i kælderen i forbindelse med voldsomt nedbør.

Etablering af udvendig fugtsikring af kælderen og omfangsdræn er forbedringer, som ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

Ekstrasikringen dækker alene lovliggørelse af ulovlige stik- og kloakledninger. Andre forhold vedrørende stik- og kloakledninger, såsom brud, tilstopning og lignende ikke er omfattet af dækningen, ligesom andre installationer i jorden udenfor bygningerne såsom brønde, faskiner, septiktanke, dræn og lignende ikke er omfattet af dækningen.

Det er ikke godtgjort, at de eksisterende kloakledninger på udførelsestidspunktet var udført i strid med servitut, lovgivning med dertil hørende bekendtgørelser og cirkulærer eller reglementer."

Hertil har klagerne i skrivelse af 15/10 2009 til nævnet bl.a. bemærket:

"**Ejerskifteforsikringen**

…

\/i tegnede som tidligere nævnt den udvidede forsikring, netop for at sikre os mod forhold, som vi ikke kunne kende til ved købet af huset. I tilstandsrapporten af 22.03.06 fremgår det rigtigt nok, at der er 'fugtskjolder af ukendt oprindelse', hvilket VI altså fejlagtigt tolkede som 'at der ingen forklaring var på disse'. I juni 2006, efter vi havde købt og overtaget huset, blev vi kontaktet af Dansk Energi Management NS, der fører kontrol med tilstandsrapporter og dem, der tegner dem. Efterfølgende viste DERES tilstandsrapport omkring kældervæggene, at 'Mange er totalt opfugtede'. Hvis dette havde fremgået af den oprindelige tilstandsrapport, havde vi ikke købt huset!

Tryg nævner, at huset er 'opført efter sædvanlig byggeskik på opførelsestidspunktet' og at ejendommen ikke adskiller sig 'nævneværdigt fra tilsvarende ejendomme af samme alder'. Det er meget muligt, men man har allerede i 1912 forsøgt at tage højde for vandindtrængning ved at bruge den specielle konstruktion ved bygning af soklen ovenpå vandlommen -

en vandlomme, som vi på ingen måde har haft mulighed for at kende til - eftersom denne konstruktion befinder sig godt 2 meter under jordens overflade!

Vi mener derfor, at forsikringsbetingelserne, der omfatter 'fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger' ... 'svækkelse...der nedsætter bygningens værdi' samt '...at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forbyggende foranstaltninger.' - til fulde er opfyldte.

Retshjælpforsikringen
Denne nævner Tryg overhovedet ikke i deres svar.
Da vi 'opgav' at søge erstatning via ejerskifteforsikringen, søgte vi i stedet retshjælpforsikring for at kunne føre sag mod … Kommunes kloakforsyning. Kopi af denne korrespondance er vedlagt. I det aktuelle svar fra Tryg af 9. ds. nævner selskabet at 'kommunen ikke har tilsluttet de gamle kloakker til hovedkloakken' - 'kælderledningen er ikke blevet koblet på hovedledningen' og mht. ejerskifteforsikringen, at 'Ekstrasikringen dækker lovliggørelse af ulovlige stik- og kloakledninger i jorden udenfor bygningerne.....'

Det er påvist, at der manglede at blive tilkoblet en stikledning fra afløbet i kælderen til den nye hovedledning ude i vejen, der blev opført i 2003. Vi mener derfor, at der er en oplagt sag mod … Kommune - men vi har ikke økonomiske muligheder for at føre sagen, derfor søgte vi retshjælpforsikringen om dette. Tryg nævner i det aktuelle brev, at 'Det er ikke godtgjort, at de eksisterende kloakledninger på udførelsestidspunktet var udført i strid med servitut, lovgivning med dertil hørende bekendtgørelser og cirkulærer eller reglementer.' - hvordan godtgør man dette? - hvornår er 'udførelsestidspunktet' i dette tilfælde: 1912 eller 2003? - og hvem afholder udgifterne hertil?

I forbindelse med ovennævnte skal vi lige nævne, at … Kommune netop for ganske kort tid siden har udført grundvandssænkende foranstaltninger her i byen - netop fordi grundvandet er steget betragteligt efter den nye kloakering.

Indboforsikringen
Desuden mangler vi stadig svar på, hvorfor forsikringen ikke vil dække skader, forvoldt i forbindelse med skybrud natten til skadedatoen."

Herefter har selskabet i skrivelse af 28/10 2009 til nævnet anført:

"**Ejerskifteforsikringen**
For så vidt angår tilstandsrapportens oplysninger skal vi bemærke, at tilstandsrapporten skal indeholde oplysninger om forhold, som medfører, at husets værdi eller brugbarhed er væsentlig nedsat i forhold til tilsvarende huse af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Den byggesagkyndige skal således give karakter ud fra en sammenligning med en tilsvarende bygning af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand, når han gennemgår ejendommen i tilstandsrapporten. Fugtskjolderne og fugtbetingede afskalninger i kælderen har fået karakteren K1, der beskriver en mindre alvorlig skade. Det er vores vurdering, at idet fugt og fugtbetingede afskalninger er sædvanligt forekommende, er karakteren K1 tilstrækkelig.

Ud fra oplysningerne i sagen er det fortsat vores vurdering, at der var tale om fugt og vand i kælderen som følge af bygningens oprindelige konstruktion. På baggrund heraf finder vi det

ikke sandsynliggjort, at der er tale om et dækningsberettiget forhold i ejerskifteforsikringens forstand, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3. Herudover har vores kunde via oplysningerne i tilstandsrapporten fået oplysning om mindre skader i form af fugtskjolder og fugtbetingede afskalninger på væggene i kælderen.

Vores kunder har anmeldt vandindtrængen den 20. november 2006 og har kort efter vandindtrængen i kælderen, etableret omfangsdræn, pumpebrønd og opsat isoleringsplader der samtidig virker som drænplader, dette fremgår af brev af 19. december 2006 fra vores kundes advokat, hvor kopi af regning for udførelse af dette var vedlagt. Regningen fra håndværker er dateret den 25. november 2006 (vedlagt vores brev af 9. oktober 2009).

Sikrede skal efter bedste evne søge at begrænse omfanget af en konstateret skade og/eller andet fysisk forhold. Nedrivning, reparation eller fjernelse af bygninger, bygningsdele eller installationer må ikke ske, før Tryg har givet tilladelse hertil, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 8.

Retshjælpsforsikringen
Det er korrekt, at vores kunde har søgt om retshjælp. Vores retshjælpsafdeling har i brev af 24. januar 2008 (vedlagt vores kundes brev) henvist til, at sagen for så vidt angår ejerskifteforsikringen i første omgang skal indbringes for Ankenævnet. Endvidere bad retshjælpsafdelingen vores kunder om, at indsende dokumentation der kunne underbygge påstanden om, at kommunen skulle være ansvarlig for det arbejde der er udført i forbindelse med nyetablering af kloakker.
…
Vores kunde anfører, at det er påvist, at der manglede at blive tilkoblet en stikledning fra afløbet i kælderen til den nye hovedledning ude i vejen, der blev opført i 2003. Endvidere vil vores kunde gerne have oplyst, hvad der menes med 'udførelsestidspunktet'. Til dette kan vi oplyse, at hvis der er tale om, at stikledningen som ikke blev koblet på hovedledningen i 2003 er ulovlig, er det udførelsestidspunktet i 2003 der er gældende.

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

Bevisbyrden for, at der er tale om dækningsberettiget forhold, påhviler i henhold til Forsikringsaftalelovens § 22 vores kunde som forsikringstager. Vi finder ikke på det foreliggende grundlag, at vores kunde har sandsynliggjort, at der er tale om et dækningsberettiget forhold.

Undersøgelsesomkostninger er i første omgang for egen regning, hvis det efterfølgende viser sig, at der er tale om et dækningsberettiget forhold, dækker ejerskifteforsikringen rimelige udgifter til evt. undersøgelser.

Indboforsikringen
Vores kunde anfører i sit brev til nævnet, at de fortsat mangler svar på hvorfor indboforsikringen ikke vil dække skader, forvoldt i forbindelse med skybrud natten til skadedatoen.

Der er den 27. oktober 2006 telefonisk anmeldt, at den 26. oktober 2006 er der trængt vand ind i kælderen. Skaden er registreret på vores kundes villaforsikring. Vores skadeafdeling oplyste, at hvis der ikke var brud på kloakken, og da der ikke havde været skybrud i området ville det ikke være en dækningsberettiget skade. Endvidere blev det aftalt, at vi ville få en kloakmester til at vurdere om der var brud på kloakken.

Den 30. oktober 2006 ringede vores kunde til skadeafdelingen og oplyste, at vandet blev ved med at komme ind i kælderen, og at de ikke vidste hvor vandet kom fra. Vores skadebehandler kontaktede derefter bygningstaksator K.A.M. og bad ham ringe til kunden.

Bygningstaksator kontaktede kloakmesteren den 30. oktober 2006 der oplyste, at han mente der var tale om grundvand. Vores taksator talte efterfølgende med vores kunde og det blev aftalt, at vores kunder skulle grave ned over kloakledning, og se hvornår der kommer grundvand, og derefter melde tilbage til taksator.

Vores bygningstaksator talte med vores kundes hustru den 31. oktober 2006 som oplyste, at der var gravet ned i haven og grundvandet står 65 cm under græsplænen. I den forbindelse oplyste bygningstaksator, at han havde talt med ejerskifteafdelingen, som havde oplyst, at ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold på grunden fx forhøjet grundvandsstand. Endvidere oplyste taksator, at forholdet heller ikke var dækket af villaforsikringen. Bygningstaksator foreslog vores kunder, at tage kontakt til kommunens kloakafdeling.

Det fremgår af Familiens Basisforsikring II pkt. 4.3.1 og 4.3.1.2, som var gældende på skadestidspunktet, at forsikringen dækker skade på forsikrede genstande som følge af oversvømmelse fra tag, terræn eller altan som følge af voldsomt sky- eller tøbrud.

Af villaforsikringen betingelser 9706, som var gældende på skadestidspunktet fremgår det, at forsikringen kun dækker skader som følge af voldsomt sky- eller tøbrud når der er tale om, at vandet ikke kan få normalt afløb og derfor oversvømmer forsikringsstedet eller stiger op gennem afløbsledninger eller trænger ind gennem naturlige utætheder, se forsikringsbetingelsernes dækningsskema kolonne B.

Der har ifølge vores oplysninger ikke været skybrud den pågældende dag, og skaden er derfor afvist. Vi gør dog opmærksom på, at hvis nedbør som følge af vandpres trænger gennem kældervæg eller kældergulv, er der ikke tale om oversvømmelse. Det er derfor uden betydning om vandet er trængt ind ved voldsomt skybrud eller ej, idet skaden ikke er omfattet af forsikringen, når vandindtrængningen er sket gennem fx kældervæg eller kældergulv."

Efterfølgende er parterne fremkommet med yderligere bemærkninger i flere skrivelser til nævnet. I forbindelse hermed har selskabet desuden besigtiget ejendommen. Der er ikke herved opnået enighed mellem parterne.

Nævnet har fået forelagt sagens korrespondance samt de bilag, som parterne har fremlagt, herunder diverse fotos.

Af de forsikringsbetingelser, der gælder for ejerskifteforsikringen, fremgår bl.a.:

"**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.

Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke

4.1
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 sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

4.2
Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedr. bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. afsnit 3.
…
5. Hvad dækker ekstrasikringen (tilvalg)
…
5.1 Ulovlige stik- og kloakledninger
Dækningen omfatter lovliggørelse af ulovlige stik- og kloakledninger i jorden uden for bygningerne)
…
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."

Af de forsikringsbetingelser, der gælder for indboforsikringen (Familiens Basisforsikring II), fremgår bl.a.:

"**4. Hvilke typer skader dækker forsikringen**
…
Stk. 4.3 Storm og visse nedbørsskader

Stk. 4.3.1 Forsikringen dækker
skade på forsikrede genstande som følge af:
…
Stk. 4.3.1.2 Oversvømmelse
fra tag, terræn eller altan som følge af voldsomt sky- eller tøbrud."

Af kolonne B (hus- og grundejerforsikring) i villaforsikringsbetingelsernes dækningsskema fremgår bl.a., at forsikringen dækker skade som følge af ”Vand, der på grund af voldsomt sky- eller tøbrud ikke kan få normalt afløb og derfor oversvømmer forsikringsstedet eller stiger op gennem afløbsledninger eller trænger ind i bygningen gennem naturlige utætheder”. Ifølge forsikringsbetingelsernes ordforklaring forstås ved voldsomt skybrud, at ”nedbørsmængden som følge af en kortvarig kraftig byge er så stor, at vandet ikke kan få afløb gennem korrekt dimensionerede og vedligeholdte afløbsinstallationer (f.eks. tagrender, nedløbsrør og regnvandsledninger).” Ved normalt afløb forstås, at ”vand uhindret kan løbe igennem”. Af kolonne E (stikledningsforsikring) i villaforsikringens dækningsskema fremgår bl.a., at forsikringen dækker skader i form af ”utætheder i de skjulte rørinstallationer og fejl i de skjulte elkabler, som er nævnt i gruppe 5, og som sikrede har vedligeholdelsespligten for”. Endvidere dækkes udgifter til fejlfinding og fritlægning af utætheden/fejlen efter forudgående aftale med selskabet, følgeskader på bygningen/haveanlæg forårsaget af en dækningsberettigende utæthed/fejl samt udgifter til retablering. Den omtalte gruppe 5 omfatter ifølge dækningsskemaet bl.a. "Stikledninger i jord til vand-, varme- (inkl. jordvarmeslanger), gas-, el- og afløbsinstallationer regnet fra indførsel i den forsikrede bygning og frem til hovedledning (fællesledning), egen septiktank, eget rensningsanlæg, egen vandboring samt mellem de forsikrede bygninger."

Af retshjælpsbetingelserne fremgår bl.a.:

> "**§ 2. Hvilke tvister er dækket af retshjælpsforsikringen?**
> 1. Forsikringen dækker tvister, som er opstået i privatlivet, og som efter deres art vil kunne behandles af en domstol efter retsplejelovens regler om civile sager. Forsikringen dækker også tvister af denne art, som efter parternes aftale i stedet behandles ved voldgift.
>
> 2. Ved tvister forstås konkrete aktuelle konflikter, som med rimelighed kan danne grundlag for et civilretligt søgsmål.
> …
> **§ 5. Hvilke omkostninger er ikke dækket af retshjælpsforsikringen?**
> 1. Omkostninger, som ikke er afholdt med rimelig grund, f.eks. fordi sikrede ikke skønnes at have rimelig grund til at føre sagen, eller fordi disse ikke står i rimeligt forhold til sagens genstand.
> …
> 5. Omkostninger ved tvister, der kunne have været behandlet ved et klagenævn, f.eks. Forbrugerklagenævnet eller andet godkendt klagenævn, medmindre andet er aftalt med

selskabet, eller det er åbenbart, at sagen på grund af sin karakter ville være blevet henvist til domstolene.

…

§ 7. Klagenævn

Kan tvisten behandles ved et klagenævn, f.eks. Forbrugerklagenævnet eller andet godkendt klagenævn, er sikrede forpligtet til først at benytte denne mulighed, se § 5, stk. 5. Omkostninger ved sådan klagenævnsbehandling er ikke dækket."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen har nævnet følgende bemærkninger:

Ejerskifteforsikringen

Efter nævnets opfattelse er det ikke ualmindeligt, at en kælder opført i 1912 er fugtig, da man på den tid ikke foretog foranstaltninger til imødegåelse heraf i form af dræn og fugtadskillere mellem fundament og murværk og fundament og jord.

Derimod finder nævnet det ikke sædvanligt, at huse opføres på et kildevæld, sådan som det tilsyneladende er sket i denne sag. Nævnet finder dog ikke at kunne pålægge selskabet nogen dækningsforpligtelse herfor, idet nævnet ikke kan vurdere, hvor meget fugtighed der hidrører fra kildevældet, og hvor meget fugt der skyldes anden fugt. Henset til, at det ikke er godtgjort, at husets historik tyder på, at fugtproblemerne går ud over det forventelige, må nævnet skønne, at kildevældsproblematikken ikke er hovedårsagen. Hertil kommer, at nævnet ikke ville kunne pålægge selskabet at erstatte forhold uden for bygningen, herunder dræn.

Hvad angår påstanden om, at kloakken er ulovlig, finder nævnet ikke dette godtgjort på det foreliggende grundlag.

Indboforsikringen

Efter det oplyste finder nævnet det ikke godtgjort, at skaden på indboet skyldes oversvømmelse som følge af skybrud. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

Villaforsikringen

Klagerne har ikke godtgjort, at der foreligger en dækningsberettigende rørskade. Det findes desuden ikke godtgjort, at skaden på bygningen skyldes skybrud.

Retshjælpsforsikringen

Nævnet finder ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til anlæggelse af en retssag mod selskabet med henvisning til, at tvisten kan behandles ved ankenævnet, jf. retshjælpsbetingelsernes § 5, stk. 5, og § 7.

Efter det oplyste finder nævnet, at klagerne ikke har godtgjort, at der for tiden består en aktuel tvist med kommunen, ligesom nævnet ikke finder det godtgjort, at der er rimelig grund til at føre proces. På det foreliggende grundlag kan nævnet derfor heller ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde retshjælpsdækning til sagen mod kommunen.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen
formand