861/11

Den 14. februar 2011 blev i sag nr. 78.063:

xxxxx xxxxxxxx
xx xxx xxxxxxxx
xxxxxxxxx xxx xxxxxxxx
xxxx xxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med ekstrasikring i Tryg Forsikring A/S, klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at dække udgifterne til omlægning af et ukorrekt nedlagt omfangsdræn.

Selskabet henviser til, at det omtvistede forhold ikke er dækningsberettigende i henhold til de gældende forsikringsbetingelser.

Ejendommen, der er et enfamilieshus opført i 1980, blev købt af klagerne med overtagelse pr. 1/7 2007. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport dateret 4/4 2007, hvoraf følgende bl.a. fremgår:

"**Sælgers oplysninger om ejendommen**
…

		Ja	Nej	Ved ikke
0.	**Generelle oplysninger**			
0.1	Hvor mange år har du boet i ejendommen **Ca. 15 år**			
…				
0.7	Er grunden periodevis oversvømmet	☐	☒	☐
…				
2.	**Kælder/krybekælder/ventileret hulrum**			

…

2. 78.063

2.9 Er der dræn langs husets fundament? ☐ ☒ ☐"

Den 19/3 2009 anmeldte klagerne telefonisk til selskabet, at der var konstateret en ulovlig stikledning. Der er ikke umiddelbart uenighed mellem parterne vedrørende dette forhold, som derfor ikke ses at være omfattet af klagen til nævnet.

I forlængelse af ovenstående modtog selskabet brev af 17/9 2009 fra klagernes advokat. Af dette brev fremgår bl.a.:

"I har den 19. marts bekræftet anmeldelse af et forhold angående et ulovligt kloakstik på ejendommen.

Dette angår en afløbsbrønd, hvorfra overfladevandet løber ud i kloakledningen, hvilket er ulovligt, idet der er separeret afløb i området således at overfladevand føres bort i et særskilt ledningsnet.

Efterfølgende har der imidlertid vist sig yderligere mangler, idet forsikringstagerne ved udfærdigelse af belægning på en eksisterende terrasse konstaterede et omfangsdræn, som ligger alt for højt, idet det er anbragt i ca. 20 cm dybde i stedet for de krævede 75 cm frostfri dybde. Drænet er placeret så uheldigt, at det går under det klinkebelagte kældergulv i garagen, der således skal brydes op ved udbedringen, samt at det har afløb i en afløbsledning fra tagnedløbet, som således også skal lægges dybere ned.

Det kan konstateres ved datomærkning af de anvendte rør, at dette dræn er nedlagt i den tidligere ejers ejertid.

Det fremgår af tilstandsrapporten ved afkrydsning, at der ikke skulle være omfangsdræn på ejendommen, men når sælger i sin ejertid har fået udført dette, må det skyldes, at der er behov for det. Det er også sandsynligt, da jorden er meget leret og grunden ligger betydeligt lavere end naboerne. Der er næppe tvivl om, at der vil være store problemer med vand på grunden, hvis der ikke er omfangsdræn, men til gengæld skal drænet så også være lovligt og virksomt.

Forsikringstagerne har haft en kloakmester til at se på tingene og der er fremkommet et tilbud på udbedring på kr. 71.500,00 incl. moms. Dette tilbud omfatter også udbedring af det først fundne ulovlige forhold. Hertil kommer retablering af garagegulvet, som ifølge tilbud koster kr. 65.881,25 incl. moms.

Jeg beder jer bekræfte modtagelsen af denne anmeldelse samt bekræfte, at manglen er dækket af ejerskifteforsikringen. I bedes i den forbindelse oplyse, om I kan godkende, at forsikringstagerne får udbedret forholdene i henhold til tilbuddet, eller om I kan foreslå en alternativ løsning.

Jeg kan endvidere oplyse, at jeg rejser kravet over for sælgeren, som jeg mener, har handlet groft uagtsomt, for i det mindste selvrisikoen, og jeg vil i den forbindelse spørge, om I ønsker at gå ind i en eventuel retssag mod sælger for regreskravet."

Ved brev af 22/9 2009 til klagernes advokat afviste selskabet at dække en omlægning af omfangsdrænet.

Ejendommen blev herefter besigtiget af en taksator fra selskabet. På baggrund heraf udfærdigede taksatoren besigtigelsesrapport. Af rapporten fremgår bl.a.:

> "K**ommentarer/bemærkninger i øvrigt:** Rapporten omhandler omfangsdræn.
> huset er født uden omfangsdræn, det er noget sælger selv har lavet og det vurderes at det ingen effekt har på bortledning af overfladevandet. hvorfor sælger har lavet det vides ikke, der er ingen synlige tegn på af der er sætnings revner i fundamentet eller i murværket. Det vurderes at huset står stabilt på undergrunden."

I brev af 7/10 2009 fra klagernes advokat til selskabet hedder det bl.a.:

> "Jeg har modtaget jeres brev af den 22. september. Min klient oplyser, at jeres taksator har besigtiget stedet den 30. september.
> …
> For så vidt angår det ulovlige omfangsdræn bemærkes, at det ikke er omfangsdrænets ulovlighed som sådan, der anmeldes, men derimod forhold ved grunden.
>
> Det fremgår af forsikringsbetingelserne for den medtegnede 'ekstrasikring', at dækningen omfatter forhold ved grunden, hvis disse påvirker husets fundering og terrændæk og medfører skade eller nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger.
>
> Huset er ikke født med omfangsdræn, og huset er heller ikke solgt med omfangsdræn, idet sælger har oplyst ved handelen, at der ikke var omfangsdræn. Det dræn, der er opført, opfylder heller ikke kravene til et omfangsdræn, f.eks. med hensyn til dybden, og det kan derfor ikke betegnes som et regulært omfangsdræn, men må betragtes som en slags nødforanstaltning, som sælgeren har udført, men ikke oplyst om i forbindelse med handelen.
>
> Sælger har endnu ikke besvaret min henvendelse, men det må formodes, at der har været en årsag til, at denne nødforanstaltning er udført, og henset til, at grunden ligger noget lavere end nabogrunden, og til at jorden er meget lerholdig, må årsagen have været, at grunden har været oversvømmet ved visse vejrforhold, f.eks. smeltning af sne efter kraftigt snefald. Jeg vedlægger et par fotos af det pågældende område, optaget i sommeren 2009, der illustrerer, hvor meget vand der ligger blot efter et lille regnskyl.
>
> Jeg gør således gældende, at det er disse forhold ved grunden, som nu er konstateret, og som ikke er oplyst ved handelen, der er dækningsberettiget, og at løsningen er udførelse af et omfangsdræn, der opfylder lovens krav."

Selskabet fastholdt afslaget på forsikringsdækning ved brev af 29/10 2009 til klagernes advokat.

Klagerne har indbragt sagen for nævnet den 29/3 2010. Klagernes advokat har i klagebrevet bl.a. anført:

"Som begrundelse for afvisningen har selskabet anført, at drænrør ikke er omfattet af dækningen, ej heller ekstrasikringen.

Forsikringstageren gør gældende, at den egentlige mangel er, at grunden oversvømmes ved kraftigt regnskyl eller smeltevand, dels fordi grunden ligger væsentligt lavere end nabogrunden, dels fordi jorden er meget lerholdig.

Dette udgør en mangel, idet sælger ikke har oplyst om det.

Mangelen er altså et forhold ved grunden, som er omfattet af Ekstrasikringen, jfr. betingelserne (nr. 0702) afsnit 5:

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.

Det er forsikringstagernes opfattelse, at oversvømmelse medfører nærliggende risiko for skade på bygningen, (fugtindtrængning i fundament og sokkel m.m.), og at det er et forhold ved grunden, som således må være dækket af forsikringen.

Det etablerede dræn må have haft til formål at afhjælpe problemet, men fungerer ikke optimalt, fordi det ikke er nedlagt håndværksmæssigt korrekt.

Forsikringstagers påstand er derfor, at selskabet bør dække den konstaterede mangel, der bør udbedres ved udførelse af et lovligt og korrekt dræn."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i brev af 1/6 2010 bl.a. anført:

"**Vores vurdering**
På baggrund af klagen til nævnet har vi gennemgået sagen på ny.

Advokaten anfører i klagen til nævnet, at vores kunde gør gældende at den egentlige mangel er, at grunden oversvømmes ved kraftigt regnskyl eller smeltevand, dels fordi grunden ligger væsentligt lavere end nabogrunden, dels fordi jorden er meget lerholdig. Det er således vores kundes opfattelse, at oversvømmelse medfører nærliggende risiko for skade på bygningen, (fugtindtrængning i fundament og sokkel m.m.), og at det er et forhold ved grunden, som således må være dækket af forsikringen. Vores kundes påstand er derfor, at vi bør dække den konstaterede mangel, der bør udbedres ved udførelse af et lovligt og korrekt dræn.

Det fremgår blandt andet af vores taksators rapport, at det vurderes at omfangsdræn ingen effekt har på bortledning af overfladevandet, og der er ingen synlige tegn på, at der er sætningsrevner i fundament eller murværk.

Bevisbyrden for, at der er tale om dækningsberettigede forhold, påhviler i henhold til Forsikringsaftalelovens § 22 forsikringstager. Det påhviler således vores kunde at påvise årsagen til en dækningsberettiget skade.

Vores kunde har ikke sandsynliggjort, at der er forhold ved grunden, som giver nærliggende risiko for skade, i øvrigt har der heller ikke kunnet påvises nogen skader på ejendommen, som følge af forhold på grunden.

Som tidligere anført dækker forsikringen ikke forhold på grunden, hvis årsagen er omfangsdræn. I den forbindelse henviser vi til ankenævnspraksis, hvor der tidligere er taget stilling til, at omfangsdræn ikke er omfattet af basisdækningen eller den valgte ekstrasikring. Vi henviser til ankenævnskendelse nummer 69.595.

Såfremt der kan konstateres en skade eller nærliggende risiko for skade, som følge af forhold på grunden, som ikke vedrører omfangsdræn, er vi villige til at genoptage sagen.

Det er vores opfattelse, at der ikke er forhold ved grunden, som giver nærliggende risiko for skade."

Hertil har klagernes advokat i brev af 19/8 2010 til nævnet bemærket:

"Selskabet anfører, at ifølge taksatorrapporten har omfangsdrænet ikke effekt på bortledningen af overfladevand. Denne vurdering synes ikke videnskabelig funderet. Det er ikke oplyst, at taksatoren har nogen særlig sagkundskab inden for dræn, og i øvrigt blev der ikke foretaget nogen egentlig undersøgelse af forholdene, der blot blev besigtiget på overfladen. I hvert fald ønskes det nærmere belyst, hvad der ligger til grund for taksators vurdering.

Det må dog selv for lægmand forekomme indlysende at et (korrekt) opført dræn i den rigtige dybde og dækket af et nedsivningslag må have stor effekt på overfladevandet.

Vel er der for nuværende ikke synlige tegn på, at der er sætningsrevner i fundament eller murværk ved husets nordgavl - men det skyldes alene de tiltag tidligere ejer har gjort for at bortlede vand fra den del af grunden, herunder opførelsen af et dræn, som blot ikke opfylder normerne og derfor i længden ikke har den ønskede effekt.

Det gøres således gældende, at der er de forhold ved grunden, der kræver udbedring for at forhindre skader på husets fundament og murværk, nemlig grundens lave beliggenhed i forhold til nabogrunden, samt grundens beskaffenhed af tæt ler, der forhindrer nedsivning. Disse forhold medfører i kraftig regn, at vandet står op ad husmuren med risiko for skade til følge.

Således har en prøveboring med almindelig pælebor vist, at der er ren lerjord ned til ca. 90 cm dybde fra terræn.

Til illustration viser de på medsendte CD-ROM værende billeder, hvorledes området ser ud ved nedbør og efter nedbør.

Som det fremgår af billedserie fra billede nr. 12 af 11. juni 2009 til billede nr. 49 af 16. juni 2009, kan det ses, hvorledes nedbør som faldt den 11. juni 2009, i løbet af relativ kort tid har oversvømmet hele området omkring nordgavlen.

Billedserien viser ligeledes, hvor lang tid der egentlig går før vandet som følge af nedbøren er sunket til det niveau, der var forinden nedbøren den 11. juni 2009.

Det fremgår således af billedserien, at nedbør som faldt den 11. juni 2009 oversvømmer området indtil vandspejlet når det niveau, hvor der er truffet foranstaltninger som gør, at området ikke oversvømmes yderligere.

Der henvises endvidere til de billeder, der viser den bygningsdel der er bygget sammen med huset - husets garagevæg ud mod samme område, og som ligger i samme terrænhøjde som huset.

Her viser billederne i sig selv, hvad der er sket med væggen ud til pågældende område, idet bemærkes, at der langs garagen ud mod pågældende terræn ikke er etableret nogen afløbsinstallation i form af dræn.

Her ses det tydeligt, hvad 'forhold på grunden' har gjort ved garagemuren og indervæggen, idet væggen opfugtes af vand i en sådan grad, at indervæggen skaller og der ses forekomster af skimmelsvamp.

Det er således min opfattelse, at husgavlen med tiden vil blive opfugtet med samme synlige resultat som garagemuren, hvis ikke tidligere ejer havde etableret afløbsinstallation ved netop husgavlen.

Forsikringsselskabet har i brev af 1. juni 2010 til Ankenævnet for Forsikring anført, at det er deres opfattelse, at vi ikke har sandsynliggjort, at der er forhold ved grunden, som giver nærliggende risiko for skade.

Det er efter min opfattelse ved ovennævnte dokumenteret, at der er forhold ved grunden, som giver nærliggende risiko for skade.

Det gøres derfor gældende, at der er en dækningsberettiget skade, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5.3."

Herefter har selskabet i brev af 6/9 2010 til nævnet anført:

"Vi må fastholde, at det anmeldte forhold ikke er omfattet af ekstrasikringen da forhold, som grundens lave beliggenhed i forhold til nabogrunden, samt grundens beskaffenhed af ler, eller dræn som ikke opfylder normerne, ikke er dækket af ekstrasikringen.

Til orientering vedlægger vi kopi af BYG-ERFA 97 06 27, hvor det fremgår at fugtskader i vægge og kældre kan forekomme, hvor der enten ikke findes dræn eller hvor der er udført forkert projekterede eller dårligt udførte dræn eller blot gode dræn, der ikke fungerer på grund af mangel på vedligeholdelse."

Nævnet har den 14/9 2010 fra klagerne personligt modtaget et brev, hvoraf følgende bl.a. fremgår:

"Vi har ikke formået at få forsikringsselskabet til at oplyse, hvilke forsikringsbegivenheder, der skal være til stede, før vi har en dækningsberettiget skade eller risiko for skade, jf. pkt. 5.3.

Forsikringsselskabet vil ganske enkelt ikke oplyse, hvilke forsikringsbegivenheder, der er omfattet af bestemmelsens ordlyd.

I forbindelse med ankenævnets behandling af vores klage, vil vi derfor venligst bede ankenævnet om, inden ankenævnet afsiger kendelse, at få forsikringsselskabet til nærmere at redegøre for, hvilke forsikringsbegivenheder, der skal være opfyldt, før man som forsikringstager har en dækningsberettiget skade, jf forsikringsbetingelserne i pkt. 5.3.

Hvad er det for forhold på grunden, der er omfattet af vores tillægsforsikring, hvis ikke disse forhold omhandler vand i den egenskab og beskaffenhed, som fremgår af vor klage.

Videre kan det oplyses, at vi telefonisk har rettet henvendelse til Forsikringsoplysningen og refereret vor sag.

Her var man ikke i tvivl om, at forsikringsselskabets forsikringsbetingelser under pkt. 5.3 - efter en gængs dansk sprogfortolkning - også må omfatte skader eller risiko for skader forårsaget af vandproblemer.

Endelig kan det oplyses, at forsikringsoplysningen er meget interesseret i at få kendskab til ankenævnets kendelse, da vores sag - efter det oplyste - er meget speciel og uden fortilfælde, idet vores sag omhandler forhold på grunden, som vi har forsikret os imod, jf. forsikringsbetingelserne under pkt. 5.3 - og IKKE dræn eller mangel på samme, som forsikringsselskabet bliver ved med at referere til."

Efterfølgende har selskabet i brev af 24/9 2010 til nævnet anført:

"I selve klagen til Ankenævnet anfører vores kundes advokat, at forsikringstagers påstand er, at selskabet bør dække den konstaterede mangel, der bør udbedres ved udførelse af et lovligt og korrekt dræn.

Vores kunde anfører blandt andet i sit brev af 14. september 2010, at de ikke har formået, at få os til at oplyse, hvilke forsikringsbegivenheder, der skal være til stede for, at vores kunder har en dækningsberettiget skade eller risiko for skade, jf. pkt. 5.3 i forsikringsbetingelserne.

Af forsikringsbetingelsernes pkt. 5.3 fremgår, at 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.

Et eksempel på en dækningsberettiget skade kunne fx være, at der er kraftigt terrænfald ind mod bygningen, og regnvand trænger ind i bygningen og medfører skade på husets fundering og terrændæk, og endvidere medfører skade eller nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger. Der ville ejerskifteforsikringen dække evt. afretning af terræn, således at regnvandet bliver ledt bort fra bygningen, men forsikringen vil ikke dække etablering af fx omfangsdræn.

Det at vores kundes grund ligger lavere i forhold til nabogrunden, og at dræn ikke opfylder normerne, samt at grundens beskaffenhed af ler gør, at området omkring husets nordgavl oversvømmes ved kraftig regn er ikke forhold på grunden der er dækket jf. pkt. 5.3.

Vores taksator kunne heller ikke ved sin besigtigelse konstatere andre forhold på grunden, som ikke er omfattet af undtagelsesbestemmelsen i pkt. 5.3, der skulle give anledning til ska-

de på bygningen. Der var ikke nogen form for tegn på revner i fundament eller murværk, og endvidere vurderede taksator, at bygningen står fint og stabilt på undergrunden.

Vi må derfor fastholde, at vores kunde på ingen måde har sandsynliggjort, at der på klagers ejendom er tale om specielle forhold ved grunden - eksempelvis beliggenhed og topografi, der har påvirket husets fundering og terrændæk og medført en skade på ejendommen."

Klagerne er kommet med yderligere bemærkninger i brev af 11/10 2010 til nævnet.

Nævnet har fået forelagt diverse fotos.

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.
…
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.

Bemærk
Forsikringen omfatter alene skader eller skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
…
5 Hvad dækker ekstrasikringen (tilvalg)
…
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:
…
5.3 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."

Nævnet udtaler:
Omfangsdræn falder uden for ejerskifteforsikringens dækningsområde og kan således ikke kræves erstattet under forsikringen. Det bemærkes, at der ikke er grundlag for at antage, at der har været tale om sådanne forhold ved grunden, at forholdet er dækket i henhold til den udvidede dækning, der gælder for den tegnede forsikring. Det, som klagerne i øvrigt har anført, kan efter nævnets opfattelse ikke føre til et andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen