864/11

Den 28. marts 2011 blev i sag nr. 78.353:

xxxxxx xxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx xxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med ekstrasikring i Tryg Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde dækning for udgifterne til etablering af afløb for tagvand.

Selskabet har afvist at dække den anmeldte skade med henvisning til, at ekstrasikringen alene dækker ulovlige stik- og kloakledninger, som var ulovlige på udførelsestidspunktet, samt at brønde, faskiner mv. ikke er omfattet af forsikringen.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1941, og at klageren overtog ejendommen pr. 1/1 2006 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 23/9 2005.

Der er i tilstandsrapporten ingen bemærkninger af relevans for det anmeldte forhold.

Klageren anmeldte den 4/2 2009 telefonisk til selskabet, at ejendommen manglede afløb for tagnedløb, tagbrønd og faskine.

I forbindelse med fremsendelse af det af selskabet anmodede materiale har klageren i brev af 29/3 2009 til selskabet anført følgende:

"I forbindelse med at jeg har renoveret mit hus har jeg opdaget at der ikke er mulighed for at bortlede tagvand fra husets tagnedløb.

I forbindelse med at jeg skulle udskifte nedløbene fra tagrenderne opdagede jeg at der ikke var andet end velvoksende græs ved udmundingen af nedløbsrørene.

Da det er både et krav i bygningsreglementet og i afløbsnormen, at tagvand skal bortledes fra bygningen mener jeg at det skal ses som en ulovlig installation eller en manglende funktion/bygningsdel.

Med udgangspunkt i ovenstående mener jeg at Tryg skal dække skaden da den indgår under jeres egen formulering under punkt 5.1 og 5.6 i forsikringsbetingelserne.

Og jeg stiller mig uforstående over for den formulering der står i brevet fra den 4. Februar.

Her skriver du at min ejerskifteforsikring ikke dækker omfangsdræn, nedsivningsanlæg eller septiktanke. Men denne formulering er ikke at finde i de medsendte forsikringsbetingelser.

Jeg kan se at den omtalte formulering senere er skrevet ind i forsikringsbetingelserne, men det mener jeg ikke har noget at gøre med min sag."

Selskabet har ved brev af 7/4 2009 meddelt klageren afslag på dækning med følgende begrundelse:

"Du skriver, du mener, at forholdet bør være omfattet af forsikring i henhold til forsikringsbetingelserne pkt. 5.1 & 5.6, men efter nærmere gennemgang kan dette forhold ikke dækkes efter disse bestemmelser.

Ifølge betingelserne pkt. 5.1 kan ekstrasikringen dække for ulovlige kloakledninger, men der er ingen ulovlige kloakledninger og mangel af afløb fra tagnedløbet, er ikke ulovlig i henhold til nogen love. Samtidig er der heller ikke stillet krav om etablering af kloak fra den offentlige myndighed, ligesom der ikke er trukket offentlig kloak til regnvandet for dette område.

Efter bestemmelserne pkt. 5.6 dækker forsikringen ulovligheder og manglende funktion, som var til stede da sikrede overtog ejendommen. Denne bestemmelse kan heller ikke bruges, da der ikke findes nogen ulovligheder i henhold til gældende love/ret. Den manglende funktion ses heller ikke at være til stede, da denne mangel skal konstateres i forhold til/ved sammenligning med en lignende ejendom på samme alder i henhold til bestemmelserne pkt. 3 (nedenfor anført).

> *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."*

Når din ejendom sammenlignes med en lignende bygning fra 1941, mener vi ikke at den manglende kloakledning, fra tagrenden til en faskine, vil nedsætte bygningens værdi eller

brugbarhed nævneværdigt i forhold hertil, da der ikke var krav om etablering af denne kloakstreng i 1941.

For så vidt angår omfangsdræn, nedsivningsanlæg, brønde og septiktanke, er det korrekt at disse ikke er dækket af din ejerskifteforsikring / ekstrasikring. I både de nye og de gamle forsikringsbetingelser står der:

> Dækningen omfatter lovliggørelse af ulovlige stik- og kloakledninger i jorden udenfor bygningerne.

Dækningen har på intet tidspunkt omfattet omfangsdræn, nedsivningsanlæg, brønde og septiktanke, men det kunne være svært, at tolke dette ud fra teksten i 0405 betingelserne, derfor valgte man at skrive det direkte i de nye 0702 betingelser.

Under henvisning til ovenstående, samt de omtalte forsikringsbetingelser, har vi desværre ikke mulighed for at hjælpe dig med etablering af den manglende regnvandsbrønd, -ledning."

Hertil har klageren ved brev af 28/4 2009 bl.a. anført:

"Du skriver, at I ikke har mulighed for at hjælpe mig og henviser til, at skaden ikke dækkes efter forsikringsbetingelsernes pkt. 5.1 og 5.6. Du anfører blandt andet, at mangel af afløb fra tagnedløbet ikke er ulovlig i henhold til nogen love.

Dette stiller jeg mig uforstående overfor. Efter at have undersøgt sagen nærmere har jeg fundet ud af, at det er helt normal praksis, at tagvand føres til brønd, også i henhold til gældende lovgivning anno 1934 (se vedlagte bilag).

Jeg finder det stærkt kritisabelt, at et firma som Tryg giver udtryk for at have undersøgt sagen til bunds uden at dette er tilfældet.

Med baggrund i vedlagte bilag mener jeg stadig at Tryg skal betale alle udgifter i forbindelse med udbedring af omtalte forhold.

Nedenstående en oversigt over udgifter i forbindelse med sagen:

| | | |
|---|---|---|
| • Timeløn til bygningskonstruktør i forbindelse med undersøgelse af lovgivning: | 10 timer á 600 kr. | 6.000 kr. |
| • Tilbud: S. entreprenør- og murerservice ApS | | 40.875 kr. |
| • Reetablering af græsplæne med rullegræs: | 50 m² á 130 kr. | 6.500 kr. |
| | I alt: | 53.375 kr." |

Af det af klageren vedlagte bygningsreglement af 13/7 1934 for H.-S. Kommune fremgår bl.a.:

"Afløb: Naar Beboelseshuse forsynes med Tagrender og fornødne Nedløb, føres disse paa Brønd med Laas og Bøjning, Rørene forsynes med Krave over Bøjningen. Afløb fra Køkken, Haandvaske samt alle andre indvendige Afløb skal forsynes med Vandlaas og føres til Brønd med Laas. Afløb fra W.C. og en enkelt Haandvask føres paa Septictank. Hovedløbet føres til Sivebrønd, der bestaar af mindst 1 m³ Sten med let tilgængelig Brønd over. Brønde forsynes

med Betondæksler. Sivebrønden anbringes mindst 5 M. fra Skel, 8 M. fra Beboelseshus og 30 M. fra Drikkevandsbrønde."

Selskabet fastholdt fortsat sin afgørelse og anførte som svar på klagerens brev følgende:

"Der er i ovennævnte bygningsreglement alene krav om, at tagnedløb føres på brønd med lås og bøjning, samt at rørene forsynes med krave over bøjningen.

Der er i bygningsreglementet intet nævnt om, at der fra tagnedløbsbrønd skal etableres stik- eller kloakledning frem til sivebrønd, faskine eller til hovedkloakledning.

Ejerskifteforsikringen omfatter i henhold til forsikringsbetingelsernes afsnit 2, alene de bygninger, som er omfattet af den udarbejdede tilstandsrapport. Brønde (herunder tagnedløbsbrønde) er forhold på grunden udenfor bygningen og derved ikke omfattet af ejerskifteforsikringen.

Ekstrasikringen dækker i henhold til forsikringsbetingelsernes afsnit 5 pkt. 5.1 og 5.6 alene ulovlige stik- og kloakledninger. Brønde, faskiner, septiktanke eller andre installationer i grunden er således ikke omfattet af ekstrasikringen.

Manglende tagnedløbsbrønde er således ikke omfatter af henholdsvis ejerskifteforsikringen og af ekstrasikringen.

På opførelsestidspunktet i 1941 heller ikke var krav om, at der fra tagnedløbsbrønd og frem til sivebrønd eller andre installationer på grunden, hvorfor manglende stik- eller kloakledning fra tagnedløbsbrønd og frem til sivebrønd eller anden installation på grunden ikke kan anses for en ulovlighed.

Med henvisning stil foranstående skal vi meddele, at vi ikke finder grundlag for at ændre vores afgørelse i sagen. Vi fastholder således, at vi ikke kan tilbyde erstatning for anmeldte forhold."

Efterfølgende fulgte yderligere korrespondance mellem klageren og selskabet, hvilket ikke resulterede i enighed, hvorfor sagen ved brev af 11/5 2010 blev indbragt for nævnet.

Klageren har over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal dække udgifterne til nedgravning af kloakrør samt efterfølgende reetablering af græs og belægning. Derudover mener han, at selskabet skal dække udgifterne til at udføre installationen, så den overholder nutidens lovgivning, hvilket vil sige etablering til faskine eller sandfangsbrønd.

Selskabet har ved skrivelse af 2/6 2010 til nævnet fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor anført:

"**Argumentation**
Der er tale om ejendom fra 1941, som er opført efter gængs byggemetode. Vores kunde har anmeldt, at tagnedløb ikke er tilsluttet brønde, og at der ikke er afløb derfra til faskine eller lign.

Forholdet er anmeldt 3 år efter overtagelsen af ejendommen og opdaget i forbindelse med udskiftning af nedløbsrørene.

Det er vores vurdering, at der er tale om et forhold, som hverken er omfattet af ejerskifteforsikringens standarddækning eller ekstrasikring.

Standarddækningen omfatter jf. pkt. 2 alle bygninger på ejendommen, og da forholdet vedrører installationer ude på grunden, er disse ikke omfattet af forsikringsdækningen.

Ekstrasikringen dækker lovliggørelse af ulovlige stik- og kloakledninger uden for bygningen. Det er en betingelse, at forholdet var ulovligt på udførelsestidspunktet, og at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne.

Det vil sige, at ekstrasikringen ikke dækker brønde, faskiner, omfangsdræn mv. da disse installationer ikke kan kategoriseres som stik- og kloakledninger. Vi skal her henvise til kendelse nr. 67.021 og 75.546 fra ankenævnet, hvor der blandt er taget stilling til dette spørgsmål.

På opførelsestidspunktet skulle nedløbsrør føres på brønd med lås og bøjning jf. det af kunden indsendte bygningsreglement/regulativ fra 1934.

Det vil sige, at det ulovlige forhold består i manglende brønd, hvilket ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen. Den omstændighed at der skal udføres mere end selve brønden for at opfylde kravene i dag gør ikke, at disse foranstaltninger er dækket af forsikringen.

Vores kunde har i klagen til ankenævnet anført, at forsikringen dækker manglende bygningsdele jf. betingelsernes pkt. 5.6. Dette er ikke korrekt da pkt. 5.6 omhandler ulovligheder/manglende funktion. Dette kan ikke sidestilles med manglende bygningsdele.

På baggrund af sagens oplysninger må vi fastholde vores afgørelse, da der er tale om manglende brønde, som ikke er omfattet af hverken standarddækningen eller ekstrasikringen."

Klageren er ved brev af 21/6 2010 til nævnet fremkommet med følgende bemærkninger til det af selskabet anførte. Klageren har desuden bilagt 2 illustrationer af ejendommen:

"I redegørelsen fra Tryg bliver der argumenteret for, hvorfor de mener at de ikke skal dække det omtalte forhold. Jeg arbejder til daglig som bygningskonstruktør og ud fra min viden på området, syntes jeg det er tydeligt, at de ikke hvad de taler om.

For at gøre det nemmere for alle parter har jeg udarbejdet et par illustrationer som viser det omtalte forhold.

Bilag 1:
Tegningen viser, hvordan jeg har udbedret forholdet iht. nuværende lovgivning. Som nævnt i tidligere korrespondance har jeg udbedret forholdet for ikke at tilføre yderligere skade på mit hus.

Der er nedgravet en kloakledning fra hver enkelt tagnedløb til to forskellige sandfangsbrønde. Fra hver enkelt sandfangsbrønd føres vandet videre til en faskine og herfra siver vandet bort. Grunden til at systemet er delt i to ens systemer frem for et samlet, er for at få halveret belastningen af systemet.

I forbindelse med etableringen er der reetableret div. belægninger og græsarealer med rullegræs, da et sådant indgreb laver store skader i havens belægninger.

Bilag 2:
Tegningen viser hvordan afvandingssystemet skulle have været udført, hvis det var blevet etableret dengang huset blev opført.

Tryg henviser til at tagnedløb blot skal føres til brønd med lås og at de ikke dækker brønde, i dette forhold kan jeg godt give dem ret.

Men det er ikke lovligt at føre vandet til en brønd uden at denne har mulighed for at lede vandet bort. Hvis ikke vandet ledes bort, vil vandet stuve op i brønden og med tiden underminere huset og lave skader.

Som det kan ses på tegningen, er der vist hvordan man kunne føre vandet fra brøndene ved tagnedløbene videre til hovedkloakken, hvilket var lovpligtigt på daværende tidspunkt.

Da intet af det viste på bilag 2 var til stede da jeg overtog ejendommen, mener jeg at det ikke overholder bygningsrelementet fra da huset blev opført. Ydermere er det en ulovligt udført kloakledning samt hvis ikke forholdet blev udbedret ville det udvikle sig til alvorlige skader."

Afslutningsvis har selskabet bemærket:

"Vi har noteret os, at vores kunde er enig med os i, at forsikringen ikke dækker brønde.

Det er fortsat vores opfattelse, at der jf. bygningsregulativet alene var krav om, at nedløb skulle føres på brønd med lås og bøjning.

Det fremgår ikke af regulativet, at tagvand skal bortledes via stikledning fra brønd til hovedkloak, ligesom det ifølge vores taksator var helt almindelig gængs byggeskik at lade tagnedløb udmunde over terræn.

På baggrund af sagens oplysninger fastholder vi afgørelsen og afventer herefter nævnets stillingtagen."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**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 forsikringen?**
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.
…
**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.

**5.6**
Ekstrasikringen dækker ulovligheder/manglende funktion, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder at måtte lægge til grund, at der hverken nu eller på opførelsestidspunktet er etableret offentlige afløbsledninger til regnvand. Nævnet finder det derfor ikke bevist, at de manglende brønde skulle være tilsluttet afløbsledninger til regnvand. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at betale for afledning af regnvand. Brønde, faskiner mv. kan desuden ikke henføres til ”kloak- og stikledninger”, hvorfor forholdet heller ikke er omfattet af ekstrasikringens dækningsområde.

Herefter, og idet det af klageren i øvrigt anførte ikke findes at kunne føre til et andet resultat,

b e s t e m m e s :

---

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen