Den 10. april 2012 blev i sag nr. 80.503:

xxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

mod

Codan Forsikring A/S
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Codan Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for to anmeldte forhold vedrørende henholdsvis vandindtrængning i kælder samt manglende fald på kælder-gulv.

Selskabet henviser til, at klageren ikke har godtgjort, at der foreligger forhold, der er dækningsberettigende - hverken i henhold til betingelserne for basisdækningen eller i henhold til betingelserne for forsikringens udvidede dækningsområde.

Den omhandlede ejendom, der er et kædehus opført i 1966, blev overtaget af klageren i 2003. Ejerskifteforsikringen, som trådte i kraft den 1/2 2003, blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport dateret 16/10 2002. Tilstandsrapporten ses ikke at indeholde anmærkninger af betydning for klagesagen.

Klageren indgav skadeanmeldelse til selskabet den 17/8 2010, hvorefter ejendommen blev besigtiget af selskabets bygningskonsulent den 6/9 2010.

Af selskabets brev af 22/9 2010 til klageren fremgår bl.a.:

"Der er anmeldt følgende forhold:

1) Indtrængende vand i forbindelse med rørføring
2) Fald på kældergulv I

På baggrund af anmeldelsen har vi foranlediget at ejendommen blev besigtiget den 6. september 2010 af bygningskonsulent ... Til din orientering vedlægges kopi af besigtigelsesrapporten.

1 Ad. 1) Indtrængende vand i forbindelse med rørføring
Bygningskonsulenten oplyser, at et el-stik ses at være ført ind i ejendommen gennem kældergulvet i et stålrør. På tidspunktet for besigtigelsen blev bygningskonsulenten oplyst om at der i forbindelse med kraftigt regnvejr medio august var trængt vand ind i kælderen omkring rørføringen. Det fremgår af bygningskonsulentens rapport at der ses at være udført tætning omkring rørføringen.

Det er bygningskonsulentens vurdering, at den eksisterende tætning der har været udført omkring røret har været udtjent, hvorfor der i forbindelse med det kraftige regnvejr er trængt vand ind.

Henset til bygningskonsulentens observationer ved besigtigelsen kan vi ikke anerkende det anmeldte forhold som omfattet af ejerskifteforsikringen. Det er vores opfattelse, at der er tale om et forhold der er at betragte som en følge af slid og ælde, idet det er almindeligt forekommende at tætninger ved rørgennemføringer løbende skal vedligeholdes. Forholdet er undtaget, jfr. forsikringsbetingelsernes pkt. 6.

Ad. 2) Fald på kældergulv
Omkring dette forhold har bygningskonsulenten oplyst, at kældergulvet er udlagt uden fald mod afløbet. Henset til ejendommens alder oplyser bygningskonsulenten, at der ikke ses at være krav omkring fald mod gulvafløb.

Vi kan ikke anerkende det anmeldte forhold som en skade i relation til ejerskifteforsikringen, idet vi ikke finder at det udgør en skade som defineret i forsikringsbetingelsernes pkt. 5.

Idet der ikke ses at være krav på opførelsestidspunktet omkring etablering af fald mod gulvafløb, er det endvidere vores vurdering at der ikke er tale om en ulovlig bygningsindretning, som dækkes på ejerskifteforsikringens udvidede del.

På baggrund af ovenstående skal jeg beklage at vi ikke kan anerkende erstatningspligten."

I en mail, som klageren sendte til selskabets skadebehandler den 17/10 2010, hedder det:

"Tak for dit brev af 22. september 2010, hvori du fortæller mig, at vandindtrængningen i vores kælder ikke er omfattet af vores ejerskifteforsikring.

Efter dit brev har jeg talt med en mangeårig beboer i området, som også har siddet i grundejerforeningens bestyrelse gennem mange år og kender bebyggelsen ud og ind. Han har gjort mig opmærksom på, at den egentlige årsag til vandindtrængningen er byggesjusk helt tilbage fra opførelsen.

Efter hans oplysninger er der horisontale lerlag netop i det område, hvor mit hus ligger. Da husene blev bygget blev der ikke lavet den nødvendige fundering på tværs af lerlagene eller andre nedtrængningsmuligheder. Det betyder, at der står vand under bl.a. mit hus og min nabos hus, som så presses yderligere op under ekstremt vejr. Det passer godt med, at min nabo har en pumpe kørende med en stikledning fra min grund, som afvander under mit hus. At årsagen ikke er slid og ælde passer jo også med, at der også har været vandindtrængning før vi flyttede ind (bl.a. i forbindelse med et sprængt vandrør længere oppe af vejen) og vi kun har problemet med meget lange intervaller. Endelig er der også inden vi flyttede ind lagt nyt gulv i kælderen.

Så efter min opfattelse er der altså tale om en grundlæggende konstruktionsfejl, som med mellemrum er årsag til vandindtrængningen fordi vandet samles under huset og ikke nedslidning.

Jeg er derfor uenig med jeres afgørelse om, at problemet ikke er erstatningsberettiget og vil bede om, at I kigger på sagen igen i lyset af de nye oplysninger."

Selskabets skadebehandler besvarede henvendelsen ved mail af 22/10 2010, hvoraf fremgår:

"Ud fra din mail har jeg noteret mig, at det er din opfattelse at vandindtrængningen som du har konstateret i din kælder skyldes en konstruktionsfejl/byggesjusk.

Som det fremgår af bygningskonsulentens rapport (vedlagt selskabets afgørelse af 22. september 2010) kunne der ikke konstateres en konstruktionsfejl ved besigtigelsen ligesom bygningskonsulenten oplyser at der ikke i henhold til ejendommens opførelsesår stilles krav til fald på kældergulvet.

Det er et almindelig forsikringsretligt princip, at det påhviler forsikringstageren at sandsynliggøre at der er tale om en begivenhed der falder ind under ejerskifteforsikringens dækningsområde. På det foreliggende grundlag finder jeg ikke at de mundtlige oplysninger du henviser til har sandsynliggjort/dokumenteret at vandindtrængningen ejendommens kælder kan henføres til en konstruktionsfejl.

Såfremt det er din opfattelse at der er tale om en konstruktionsfejl - bedes du dokumentere dette. Omkostningerne til foretagelse af evt. undersøgelser mv. er for din egen regning. Såfremt selskabet efterfølgende finder, at der er tale om et dækningsberettiget forhold i relation til ejerskifteforsikringen vil selskabet afholde de rimelige omkostninger der har været i den forbindelse.

På det foreliggende grundlag fastholdes afgørelsen af 22. september 2010."

Der fulgte herefter yderligere mailkorrespondance mellem klageren og selskabets skadebehandler/bygningskonsulent, hvorefter klageren på eget initiativ og for egen regning indhentede en geoteknisk rapport (parameterundersøgelse). Af denne rapport, der er dateret 28/2 2011, fremgår bl.a.:

"**Emne**

Parameterundersøgelse for tørholdelse af kælder i eksisterende parcelhus. Kælderen oversvømmes ved ekstreme regnskyl.
…
1. Konklusion
Den eksisterende kælder kan tørholdes med et traditionelt udvendigt drænsystem, bestående af et tæppedræn under kældergulvet, der forbindes til omfangsdræn via stikdræn. Der må desuden udføres et drænende lag op langs kældervæggene.

Der henvises i øvrigt til DS 436 - Norm *for dræning af bygværker* - vedrørende tørholdelse af kælderen.

De konstaterede jordbundsforhold er ikke selvdrænende og ikke egnet til nedsivning pga. aflejringer af ler.

Vandtilstrømningen fra omfangsdrænene må føres til kloak.

Det anbefales, at der udføres en prøvegravning igennem kældergulvet, så det kan konstateres om der et kapillarbrydende lag under kældergulvet og hvor dybt fundamenterne er funderet.

Såfremt der ikke er et kapillarbrydende lag under kældergulvet, må gulvet udføres med et sådant og der kan derefter opbygges et nyt kældergulv, hvori der lægges et tæppedræn.

Fundamenter skal understøbes til underside af det fremtidige kapillarbrydende lag inden kældergulvet eventuelt skal sænkes for at få plads til et kapillarbrydende lag.

Tilløbende vand i udgravninger kan fjernes ved lænsepumpning.

Nye kældergulve kan udføres som almindelige kældergulve efter udgravning til projektkote."

Vedhæftet mail af 16/3 2011 sendte klageren ovennævnte geotekniske rapport til selskabets bygningskonsulent.

Ved brev af 13/4 2011 til klageren fastholdt selskabet det tidligere meddelte afslag på forsikringsdækning.

Den 6/5 2011 har klageren indbragt sagen for nævnet. Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen.
…
Codan henviser i deres svar af 13. april til, at boringen ikke er foretaget under huset (Codan har ikke vejledt mig om, hvordan jeg skulle undersøge sagen). Codan anerkender ikke erstatningspligten og henviser også til, at omfangsdræn ikke er dækket af ejerskifteforsikringen jf. jeres kendelse 72.018.

Men jeg ønsker ikke nødvendigvis et omfangsdræn eller trappedræn. Jeg vil bare gerne have stoppet årsagen til vandindtrængningen/forebygge nye skader, som jeg finder overvejende sandsynligt skyldes en sprække under huset og/eller en konstruktionsfejl. Dette forstærkes

også af, at der før min tid i ejendommen er lagt et rør under mit hus som er tilsluttet naboens kloak. Om en løsning er at reetablere membranen eller noget andet, ja det skal leg ikke gøre mig klog på - for det med omfangsdrænet er blot noget, der står i en rapport som jeg har fået lavet for egen regning og som i øvrigt ikke undersøger alle forhold.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
Sammenfattende klager jeg over, at CODAN ikke vil anerkende erstatningspligten, som jeg mener er beskrevet i forsikringsbetingelsernes afsnit 5 og de udvidede betingelsers afsnit 1 om, at forhold ved grunden der medfører skade på bygningen også er dækket."

Heroverfor har selskabet i brev af 20/6 2011 til nævnet anført:

"På baggrund Deres skrivelse af den 10.5.2011 bemærkes:

At skaden relaterer sig til en dårlig vedligeholdelse ved en manglende tætning omkring en rørføring, hvilket er undtaget fra forsikringsdækningen.

At det ikke er en dækningsberettiget skade, og ikke nogen ulovlighed, at kældergulvet er udlagt uden fald imod et afløb, når opførelsestidspunktet tages i betragtning."

Hertil har klageren i brev af 30/6 2011 til nævnet bemærket:

"Til punkt 1 i Codans svar vil jeg understrege, at min pointe er, at når der er grundvand under huset, så burde huset være konstrueret så kælderen er beskyttet mod vandindtrængning - også efter 40 år. Det kunne f.eks. være sket med en dybere fundering eller en stærkere membran eller lignende (da jeg ikke er tekniker vil jeg ikke kloge mig yderligere på det). Men i mine øjne må det være en klar konstruktionsfejl, hvilket beboere i bebyggelsen gennem mange år har bekræftet overfor mig - jf. korrespondancen med Codan. Der står i øvrigt intet om forholdet i tilstandsrapporten. Og jeg troede mig i gode hænder, da jeg havde en udvidet ejerskifteforsikring.

I øvrigt skriver advokaten, at forholdet skyldes manglende vedligeholdelse af tætningen omkring røret, mens bygningskonsulenten har vurderet, at tætningen var udtjent. Begge ting må være svære at konkludere, når man ikke kan kigge under jorden. Oveni har jeg af håndværkere fået oplyst, at det er umuligt at lappe på sådanne utætheder, da man blot vil flytte problemet. For at sikre, at det ikke blot er en løs påstand, at der er grundvand under huset, så fik jeg for egen regning lavet jordbundsundersøgelsen. I øvrigt var Codan ikke villig til at vejlede mig om, hvordan forholdet kunne undersøges uanset, at en af deres medarbejdere havde medgivet mig, at det kunne de nok godt.

Endelig gør jeg opmærksom på omkring punkt 2 i Codans svar, at kælderen er gennemrenoveret lige inden vi flyttede ind for 8,5 år siden. Her har man ikke korrigeret for det manglende fald mod afløbet i den ellers omfattende renovering af huset."

Herefter har selskabet i brev af 18/7 2011 til nævnet anført:

"Indledningsvis skal vi bemærke, at forsikringstageren overtog ejendommen i 2003, og at kælderen tilsyneladende har været tæt i den mellemliggende periode.

Den aktuelle skade sker i forbindelse med skybrud i august 2010, hvor der trænger vand ind gennem el-rørgennemføring i kældergulv. Det er fortsat vores opfattelse, at problemet må til-

skrives utæthed/slitage i den tætning, der har været udført omkring rørføringen. Vores bygningskonsulent anslår udgiften hertil til maksimalt 1.700 kr. inkl moms.

Vi fastholder, at forholdet ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen, dels fordi der er tale om udløb af levetid vedrørende den udførte tætning, dels fordi der - udbedringsomkostningen taget i betragtning - er tale om et bagatelagtigt forhold, der ikke kan anses som en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. herved forsikringsbetingelsernes punkt 5 og 6.

Forsikringstageren gør gældende, at der er tale om en grundvandslomme under huset Imidlertid er det ikke godtgjort, at der foreligger en konstruktionsfejl eller anden fejl ved ejendommen.

For så vidt angår kældergulvets manglende fald mod afløb, skal vi bemærke, at det er udokumenteret, at kælderen er gennemrenoveret, men at det i øvrigt er uden indflydelse på spørgsmålet om, hvorvidt der er en dækningsberettigende skade. Faktum er, at der ikke er krav om, at der skal være fald mod afløb i et bryggers, og der er derfor ikke godtgjort en skade i ejerskifteforsikringens forstand, ligesom forholdet heller ikke er omfattet af den udvidede dækning."

Efterfølgende har klageren i brev af 29/7 2011 til nævnet anført:

"Jeg har følgende bemærkninger:

1. Det er fuldstændig nyt for os, at Codan nu mener, at sagen kunne ordnes for 1.700 kr. Det har de på intet tidspunkt oplyst os om. De har heller ikke vejledt os om, hvad der kunne gøres og derfor satte jeg jf. anken selv gang i en undersøgelse til 5-7000 kr. - ud fra hvad Codan hidtil havet givet af signaler.

2. Kælderen har ikke siden overtagelsen været tør, som Codan beskriver. I 2005 anmeldte vi og beskrev udførligt en vandindtrængning overfor Codan (også i forbindelse med et ekstremt regnvejr). Efter dette fandt vi ud af, at der tidligere havde været vandindtrængning samme sted fra - angiveligt pga. et sprængt vandrør længere oppe af vejen. Den gang gik vi ikke videre med Codans afvisning, da vi ikke havde mistanke til, at årsagen var mere fundamental.

På grund af den tilbagevendende vandindtrængning, påvist vand under huset, en mystisk gammel pumpe med dræn til afvanding og endelig mundtlige overleveringer, så mener jeg, at der er mange ting der peger på forhold, som huset grundlæggende burde være sikret imod og som man ikke kan forvente nedslides efter blot 40 år. Jeg må derfor fastholde, at vi har en mistanke om en fundamental konstruktionsfejl, som ikke lader til at være grebet ud af den blå luft - et forhold der bør være dækket af vores udvidede ejerskifteforsikring.

3. Codan mener, at det ikke er dokumenteret, at kælderen er gennemrenoveret forinden vores overtagelse. Dette er jeg heller ikke enig i. Jeg finder det meget tydeligt, at kælderen er gennemrenoveret ved blot at se i det salgsmateriale, der blev udarbejdet af HOME i forbindelse med handlen. Endelig henviste Codan (mundtligt) kort efter vores overtagelse af ejendommen til (i forbindelse med et skjult utilsluttet afløb fra badekarret), at når der var tale om en installation med mindre end to år på bagen, så kunne sagen ordnes via almindelig reklamation. Dette ordnede vi derfor selv i godt samarbejde med sælger. For mig at se så bør en sådan gennemgribende renovering naturligvis tage højde for noget så banalt som at sikre som et fald mod afløb - ikke mindst fordi der er vandinstallationer i det pågældende rum. Jeg vil derfor også på dette punkt afvise Codans seneste påstand."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**Standarddækning**

…

2 Hvad omfatter forsikringen?

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det af Tilstandsrapporten fremgår, at de ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, eller andet fremgår af policen.

…

3 Uden for forsikringsdækning

Uden for forsikringsdækning er forhold, der er uden for huseftersynet, herunder udendørs svømmebassiner med dertil hørende pumper, markiser, baldakiner, antenner, paraboler og lign.

4 Dækningen er betinget af:

• at skaden er til stede ved købers overtagelse eller faktiske råden over ejendommen.

…

5 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.

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.

…

6 Forsikringen dækker ikke?

- forhold, der alene består i sædvanligt slid og ælde, eller manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade, eller der er en nærliggende risiko for skade på bygningen.
- forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.

…

- bagatelagtige forhold, der er umiddelbart synlige for en ikke sagkyndig køber.

…

Udvidet dækning

For Udvidet dækning gælder følgende betingelser samt betingelserne for Standarddækning og Fællesbestemmelserne for ejerskifteforsikring.

1 Dækningen omfatter:

- ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

…

- yderligere dækkes forhold ved grunden, der medfører skade på de forsikrede bygninger. Eventuelle forbedringer som følge af skadeudbedringen, som f.eks. et manglende omfangsdræn er ikke dækket af forsikringen."

Nævnet udtaler:
Klagerens ejendom er opført i 1966, og på dette tidspunkt var der ikke som i dag regler, der skulle sikre mod indtrængen af vand gennem vægge og gulv i kældre. Om der er fejl ved huset, skal derfor afgøres efter, hvordan tilsvarende huse i 1966 blev sikret mod sådanne skader. Den rapport, klageren har indhentet, omtaler, hvad der kan gøres for at komme problemet til livs, men der er ikke i rapporten påpeget fejl ved ejendommen. Klageren har således ikke bevist, at der foreligger dækningsberettigende skader.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen