Ankenævnet for Forsikring

894/12

Den 11. juni 2012 blev i sag nr. 81.342:

xxxxx xxxxxx xxxxxxx xx
xxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S. De har endvidere tegnet fritidshusforsikring i selskabet. De klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt rørskade.

Forud for sagens indbringelse for nævnet afviste selskabet at yde forsikringsdækning med henvisning til, at bruddet på røret er sket uden for bygningen, hvorfor skaden ikke er omfattet af forsikringens basisdækning. For så vidt angår den udvidede dækning for kloak- og stikledninger henviste selskabet til, at udvidelsen alene gælder ulovlige ledninger. Selskabet fandt, at forholdet heller ikke kunne henføres til et af de øvrige dækningstilsagn under den udvidede dækning.

Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabet frafaldet argumentet om, at stikledningen ikke er omfattet af forsikringen, fordi den ligger under bygningen. Selskabet har i stedet fastholdt sin afgørelse med den begrundelse, at klagerne ikke har godtgjort, at forholdet var til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen.

Den forsikrede ejendom er opført i 1972. Klagerne erhvervede ejendommen pr. 1/5 2010 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 21/1 2010. Tilstandsrapporten indeholder ikke oplysninger, der er relevante for sagens afgørelse.

Klagerne anmeldte den 5/7 2010 telefonisk til selskabet, at de kunne høre lyden af rislende vand i væggen på toilettet. Klagerne anmeldte skaden skriftligt den 21/7 2010. Af skadeanmeldelsen fremgår bl.a.:

> "Vi overtog sommerhuset den 1. maj 2010.
> Da vi, efter indbetalinger af vandafgift, i maj måned, fik mistanke til fejl på vandmåleren, kontaktede vi vandværket, som skiftede måleren i starten af juni. Da vi kom op i vores sommerhus og skulle holde ferie den 4. juli 2010 kunne vi høre en rislende af vand i væggen på toilettet. Vi så at vandmåleren stod på 105 kubikmeter og at vandmåleren kørte selvom vi havde slukket for alt vandet."

Selskabet besigtigede ejendommen den 14/10 2010 og afviste ved brev af samme dato at yde forsikringsdækning for den anmeldte skade med henvisning til, at stikledninger ikke var omfattet af forsikringens dækningsområde.

Klagerne var utilfredse med afgørelsen og har efter indsigelse over for selskabet indbragt sagen for nævnet ved klage af 5/9 2011. Heraf fremgår bl.a.:

> "1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …
> Vi har nu fremlagt sagen for en advokat, fordi vi følte os uretfærdigt behandlet. Han oplyste at eftersom skaden er opdaget inden 3 måneder efter overtagelse af huset, er det sælgers forsikring, der skal dække skaden. Vi kan derfor ikke forstå Tryg Forsikrings håndtering af sagen.
> Det burde de jo have taget hånd om og varetaget vores interesse. Tryg Forsikring er også sælgers forsikringsselskab og vi mener derfor dette har været medvirkende til Tryg Forsikrings behandling af sagen.
> Vi mener derfor at Tryg er os skyldig hele beløbet på skaden.
>
> 2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
> Vi ønsker at Tryg Forsikring skal anerkende at skaden er sælgers ansvar og betale for udførelsen af skaden på 52.000 kr. + vand 1414,- kr."

Selskabet har i brev af 10/10 2011 til nævnet bl.a. anført:

> "Der klages dels over, at vi ikke vil anerkende en rørskade udenfor bygningen som dækningsberettiget på ejerskifteforsikringen, og dels over, at vi ikke vil anerkende rørskaden på tidligere Bygningsforsikring.
>
> Vores kunde har tegnet en ejerskifteforsikring med Ekstrasikring med ikrafttrædelse den 1.maj 2010 ...

Endvidere har kunden tegnet en fritidshusforsikring omfattende brand samt hus- og grundejerforsikring. Denne ligeledes med ikrafttræden den 1. maj 2010.

Forud for dette var ejendommen forsikret hos os frem til 1. februar 2010, og altså 3 måneder før ejerskiftet. På dette tidspunkt overgik forsikringen til Danske Forsikring.

Argumentation i forhold til Bygningsforsikringen.

Vores kunde har med ikrafttrædelse den 1.maj 2010 tegnet en fritidshusforsikring, der alene omfatter brand, samt hus- og grundejerforsikring.

Da det anmeldte forhold vedrører en skjult rørskade, vil fritidshusforsikringen ikke kunne tilbyde dækning for skaden, idet der ikke er tegnet rørskadeforsikring.

Vores kunde anfører i sin klage, at bygningen umiddelbart op til vores kundes overtagelse skulle have været forsikret hos os, samt at den afgående forsikring skal dække skader op til 3 måneder efter overtagelsen af ejendommen.

Som det fremgår af ovenstående var ejendommen ikke forsikret hos os umiddelbart før vores kundes overtagelse af ejendommen, hvilket også fremgår af købsaftalens pkt. 6.

Allerede fordi, der ikke var tegnet bygningsforsikring hos os umiddelbart op til overtagelsen af ejendommen, kan vi ikke tilbyde dækning på den afgående bygningsforsikring.

Endvidere skal vi for god ordens skyld gøre opmærksom på, at der sædvanligvis alene er dækning på afgående bygningsforsikringer i op til 1 måned efter overtagelsen; medmindre der i mellemtiden er tegnet forsikring af den nye ejer.

Den nye ejer, vores kunde, har tegnet ny bygningsforsikring med ikrafttræden ved overtagelsen den 1. maj 2010; men alene med branddækning samt hus- og grundejerforsikring.

Som nævnt vil vi ikke på denne forsikring kunne tilbyde dækning for skaden. Herefter vil vi vurdere, om forholdet kan være omfattet af ejerskifteforsikringen.
...
Argumentation
Udgangspunktet for en ejerskifteforsikring er, at den omfatter bygningerne på grunden, medmindre disse ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige. Heraf kan det udledes, at standardforsikringen ikke omfatter forhold i eller ved grunden.

Idet bruddet er konstateret under bygningen, er der ikke tale om et forhold i bygningen, hvorfor forholdet ikke er omfattet af grunddækningen på forsikringen.

Vores kunde har tegnet ekstrasikring og i henhold til denne dækningen er forsikringen udvidet til at omfatte ulovlige stik og kloakledninger i grunden, hvis de var ulovlige på udførelsestidspunktet.

Efter de foreliggende oplysninger er der tale om et rørbrud, og ikke en oprindelig ulovlig stikledning, hvorfor denne udvidelse ikke kan finde anvendelse i denne sag.

Af Ekstrasikring pkt. 5.2 fremgår det, at forsikringen er udvidet til at omfatte el- og vvs installationernes manglende funktion i de forsikrede bygninger. Da bruddet ikke befinder sig i de sikrede bygninger vil denne udvidelse ikke kunne finde anvendelse i denne sag.

I henhold til Ekstrasikring pkt. 5.3 dækker forsikringen forhold ved grunden, hvis disse påvirker funderingen og terrændæk og medfører skade eller nærliggende risiko for skade.

Denne udvidelse af forsikringen omfatter imidlertid ikke skader, der skyldes at installationer i eller på grunden ikke fungerer eller helt mangler.

Udvidelsen i pkt. 5.3 kan således heller ikke finde anvendelse i denne sag.

Ud fra disse betragtninger er det vores opfattelse, at forholdet ikke er omfattet af forsikringens dækning, herunder den udvidede dækning i Ekstrasikring.

Endelig finder vi det ikke på det foreliggende dokumenteret, at rørbruddet var til stede ved vores kundes overtagelse af ejendommen.

Som det fremgår af anmeldelsen kunne der ikke forud for udskiftningen af vandmåleren konstateres et forhøjet vandforbrug, hvilket først blev konstateret 4. juli 2010, eller mere end 2 måneder efter overtagelsen.

I henhold til vilkårene for forsikringen er det en betingelse for dækningen, at forholdet var til stede ved overtagelsen.

Da vi ikke finder dette dokumenteret, kan vi ligeledes af denne grund ikke tilbyde dækning over ejerskifteforsikringen."

Hertil har klagerne i brev af 24/10 2011 til nævnet bl.a. bemærket:

"Tryg Forsikring skriver nu at grunden til de ikke dækker skyldes at vi ikke kan dokumentere at skaden er sket inden overtagelse. Dette er nyt for mig, da de både skriftligt og mundtligt har afvist sagen da Ejerskifteforsikringen ikke dækkede skader på Stikledninger ...

Det er mig uforstående, at de begrunder afslaget med at Ejerskifteforsikringen ikke dækker en sådan skade og nu begrunder afslaget med at vi ikke kan dokumentere at bruddet på stikledningen var der inden overtagelsen.

De nævner at vi først hører lyden på badeværelset den 4. juli. Den 4. juli er første gang vi overnatter i vores sommerhus. Vi har været oppe i huset flere gange og sætte i stand, men lyden var så svag at vi først bemærkede den, da der var ro i huset. Omstændighederne omkring vandmåleren, burde indikere at bruddet var der, da vi overtog huset.
Da jeg modtager faktura vedr. vand fra tidligere ejer undre det mig at der kun er blevet brugt 6 m3 på et år. Vandmåleren bevægede sig ikke trods vi tændte op for vandet. Med den viden om at huset er udlejet flere måneder om året, kan der ikke kun være brugt 6 m3. Jeg kontakter Vandværket og de er også undrende over det lille forbrug. Vandværksbestyreren kommer ud og tjekker måleren på brønden. Da plomberingen er brudt vælger han at udskifte den. Det sker så i juni måned. Vandværket vil kunne dokumentere ovenstående. Dette er også meddelt til Tryg Forsikring tilbage i juli 2010."

Heroverfor har selskabet i brev af 7/11 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Ved en gennemgang af sagen kan vi konstatere, at vi den 22. juli 2010 var i telefonisk kontakt med vores kunde. I den forbindelse blev det oplyst, at det var kundens opgave at doku-

mentere, at forholdet var til stede ved overtagelsen af ejendommen. Kopi af telefonreferat vedlægges.

At det er forsikringstageren, der har bevisbyrden for, at betingelserne for dækning over forsikringen er opfyldt, følger af Forsikringsaftalelovens § 22.

Vi har således i forbindelse med nævnte telefonsamtale gjort opmærksom på de gældende regler omkring bevisbyrden.

Vores kunde oplyser endvidere, at de kort efter overtagelsen af ejendommen konstaterer, at der er problemer med vandmåleren, hvorfor vandværket på vegne af forsikringstageren lader måleren udskifte.

Det er vores opfattelse og erfaring, at en blikkenslager eller vvs montør, efter at have skiftet vandmåleren, ville have kontrolleret, at udskiftningen er tæt, samt at måleren fungerer, hvilket indebærer, at der ville blive sat vand på ejendommen, og der ville blive foretaget forsøg med aftapning af vand i ejendommen.

Dette er en sædvanlig og fornuftig afslutning på arbejdet med at udskifte en vandmåler.

Havde utætheden været til stede på tidspunktet for udskiftningen af vandmåleren, ville håndværkeren efter vores opfattelse, kunne have konstateret, at måleren ikke stod stille. Håndværkeren ville derefter naturligt give vores kunde besked herom.

Da der ikke er givet besked herom i forbindelse med udskiftningen af vandmåleren underbygger det vores opfattelse af, at forholdet ikke var til stede ved vores kundes overtagelse af ejendommen.

For god ordens skyld skal vi meddele, at vi bortfalder argumentet om, at stikledningen ikke er omfattet af forsikringen, fordi den ligger under bygningen."

Klagerne har herefter indhentet en udtalelse fra det VVS-firma, der udbedrede rørskaden. Heraf fremgår bl.a.:

"På dit spørgsmål på om bruddet er opstået efter jeres overtagelse af sommerhuset, må jeg antage at dette er opstået ***inden*** jeres overtagelse, da det blev fortalt mig, at vandmåleren konstant målte et forbrug uden at vandinstallationen blev benyttet og at, i lige havde overtaget sommerhuset.
Efterfølgende, under reparationen kunne jeg konstatere at det gamle utætte rør som var årsagen til vandforbruget, var rustent indvendigt og på det punkt hvor utætheden var, kunne jeg se at der også sad rust udvendigt på røret. Det er ikke muligt at en sådan gennemtæring på et rør opstår på så kort tid, samtidig vil jeg antage at den omkringliggende jord ikke ville have den fugtighedsgrad. Herved vil jeg afvise at bruddet er opstået efter overtagelsen af sommerhuset."

Herefter har klagerne i brev af 23/11 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har d.d. kontaktet vores VVS firma ... og bedt ham skrive om hans vurdering af skaden og skadestidspunkt, hvilket taksator også blev oplyst om. (Brevet er vedlagt). Jeg ligger stadig inde med røret.

Vandværksførerens arbejde i forbindelse med udskiftning af vandmåleren kan jeg ikke udtale mig om, da vi ikke var i sommerhuset den pågældende dag. Jeg kan dog oplyse, at han ikke havde adgang til huset og at hovedhanen var lukket, da vi efterfølgende kom i sommerhuset.

Hvordan kan Tryg Forsikring give afslag med et argument, for nu 13 måneder efter at bortfalde dette, og nu komme med et nyt argument for deres afslag for dækning af skaden? Uden at have informeret os og udbedt om dokumentation. Jeg har jo efter modtagelsen af taksators e-mail ringet til dem.

Jeg synes Tryg Forsikrings brev indeholder så mange teorier, som skulle have været afdækket før de gav et afslag."

Hertil har selskabet i brev af 16/12 2011 til nævnet bl.a. bemærket:

"Hermed bekræftes modtagelsen af Ankenævnets brev af 1. december bilag kopi af vores kundes brev, samt vurdering fra ... VVS.

Af vurderingen fremgår det blandt andet, at ... antager, at utætheden var til stede ved overtagelsen, og henviser i den forbindelse til, at vandmåleren ikke stod stille selvom der ikke blev anvendt vand i ejendommen, samt at ejendommen netop var overtaget.

Det fremgår blandt andet af vores kundes brev mail til os dateret 14. oktober 2010, at vores kunde efter overtagelse af ejendommen konstaterede, at måleren ikke bevægede sig.

Da dette efter vores kundes opfattelse måtte være en fejl, kontaktede de vandværket, for at få udskiftet vandmåleren.

Denne udskiftning skete i starten af juni måned, og vores kunde oplyser i sin klage til Ankenævnet, at kunden første gang hører rislen medio juni måned.

Vores kunde har således første gang hørt rislen efter udskiftningen af vandmåleren.

Af ... Vandværks hjemmeside fremgår det blandt andet under udskiftning af målere, at hvis installationen ikke kan tåle en målerudskiftning f.eks. på grund af skøre/rustne vandrør, skal ejendommens ejere selv sørge for, at vandinstallationen bringes i orden. For god ordens skyld skal vi gøre opmærksom på, at dette er et generelt forbehold for vandværker.

Ud fra de foreliggende oplysninger er det vores opfattelse, at det ikke kan afvises, at det netop er dette forbehold, der har gjort sig gældende i den konkrete sag.

Det kan således efter vores opfattelse ikke afvises, at årsagen til rørbruddet netop er denne udskiftning af vandmåleren, og da denne er sket efter vores kundes overtagelse af ejendommen var forholdet ikke til stede ved overtagelsen af ejendommen.

Denne opfattelse er blandt andet underbygget af, at det først er efter udskiftningen af vandmåleren, at vores kunde første gang hører rislen.

At røret kan have været så rustent eller skørt, at det ikke har kunnet tåle udskiftningen af vandmåleren er ikke en dækningsberettiget skade, men skyldes efter vores opfattelse alderen og placeringen af røret.

7. 81.342

Der er efter de foreliggende oplysninger tale om det oprindelige rør fra 1972, hvorfor røret var omkring 38 år gammel på skadetidspunktet, og det var efter det oplyste placeret i eller på jorden.

Vi må således fastholde, at vores kunde ikke har sandsynliggjort, at utætheden var til stede ved overtagelsen af ejendommen."

Af forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen 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.

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:

5.1 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."

Nævnet udtaler:

Bygningsforsikringerne:

Klagerne har tegnet en fritidshusforsikring, der alene omfatter brandforsikring samt hus- og grundejerforsikring. Da forsikringen ikke omfatter rørskadedækning, kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning under fritidshusforsikringen.

For så vidt angår den forsikring sælgeren af ejendommen havde tegnet i det indklagede selskab, finder nævnet at kunne lægge til grund, at forsikringsforholdet kun bestod indtil den 1/2 2010, hvor forsikringen overgik til et andet selskab. Allerede af den grund kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning under denne forsikring.

Ejerskifteforsikringen:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne i tilstrækkelig grad har sandsynliggjort, at skaden var til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen. Nævnet finder derfor, at selskabet skal yde forsikringsdækning under ejerskifteforsikringen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Tryg Forsikring A/S, skal anerkende, at forholdet er dækket i henhold til den tegnede ejerskifteforsikring, og skal genoptage sagsbehandlingen.

Poul Sørensen