Ankenævnet for Forsikring

914/13

Den 22. april 2013 blev i sag nr. 83.496:

xxxxx xxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved køb af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med ekstrasikring i Tryg Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at dække anmeldte skader på den forsikrede ejendoms kloak.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, dels at de anmeldte forhold ved kloakken er lokaliseret uden for bygningen, dels at klageren ikke har bevist, at skaden var til stede ved overtagelsen af ejendommen.

Den forsikrede ejendom er fra 1972. Klageren overtog ejendommen den 22/4 2005 på baggrund af en tilstandsrapport, der er udarbejdet den 29/12 2004. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
A Beboelse		
1. Fundamenter/sokler		
1.2 Sokkel	UN	I soklen ses sætninger og revner, der stedvis videreføres i facaden - specielt mod NØ og S. Desuden ses sætning i skillevæggene i køk-kenområdet. Grundet nye revner i murværkets reparationer, som ifølge sælger er udført for ca. 5 år siden,

må forholdet anbefales undersøgt nærmere. Se pkt. 3.1.

...

3. Yder- og indervægge

3.1 Facader/gavle	K2	I facaden mod NØ og S ses enkelte reparationer med nye indtil 1 mm brede revner.
3.8 Indvendig vægge	K2	Stedvis uregelmæssigheder grundet sætninger i skillevægge - specielt i køkkenområdet. Sætningerne har desuden forårsaget uregelmæssigheder i øvrige bygningsdele. Note: Sælger oplyser, at sætningerne er opstået kort tid efter husets opførelse.

...

6. Gulvkonstruktion og gulve

6.1 Gulvkonstruktioner	K1	Grundet sætninger er gulvene stedvis ikke plane og vandrette - specielt i køkkenområdet.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat	Ja	Nej	Ved ikke
...			
6 Gulve			
...			
6.2 Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor ? I forbindelse med rørskade i 1996. Gulve i grovkøkken + badeværelse blev fornyet/repareret."	☒	☐	☐

Klageren anmeldte skaden den 15/2 2012.

Klageren kontaktede en kloakmester, der inspicerede ejendommens kloaksystem. I brev af 22/3 2012 til klageren fra kloakmesteren hedder det bl.a.:

> "Ledning fra gennemløbsbrønd til køkkenvask er der mange deformationer/punktdeformationer. Ledning fra gennemløbsbrønd til toilet er der en deformation på 35%, hvilket vil sige at styrken er væk fra røret. Der er 45% vand i et grenrør, hvilket kan forårsage forstoppelse.
> Ledning fra gennemløbsbrønd til skelbrønd der løber under huset har ingen fejl.
> Der er en fejl som kan udbedres ved opgravning udenfor huset.
> Ledninger fra installationer til gennemløbsbrønd ligger generelt med meget lave promillefald hvilket også kan være medvirkende til forstoppelse.
>
> Konklusion.
>
> Det kræver en total renovering af toiletter, køkken, bryggers m.m. til gennemløbsbrønd."

Af et inspektionsskema, der er udarbejdet af kloakmesteren, fremgår bl.a., at inspektionen af klagerens kloaksystem startede "i brønd". Det fremgår af inspektionsskema nr. 1, at der er 12 deformationer på strækningen 0,8 meter til 6,4 meter fra brønden. Det fremgår af inspektionsskema nr. 2, at der er 8 deformationer på strækningen 1 meter til

3,8 meter fra brønden. Det fremgår af inspektionsskema nr. 2 a at der er 3 deformationer på strækningen 3,8 meter til 4,8 meter fra brønden.

I brev vedlagt klageskema har klageren bl.a. anført:

> "Problemer med kloakken konstateres kort tid efter overtagelse af huset, men vi var de første år ikke tilstrækkelig opmærksom på, at der var fejl på kloakken. Alvorlig sygdom og operation har også forsinket anmeldelse.
>
> Da vi senere konstaterede omfattende fugtskader (gemt bag et indbygget skab) i et værelse, der støder op til badeværelset, blev det anmeldt til forsikringen for udvidet rørskade (ikke tegnet hos Tryg). Rørskadeforsikringen foretog en undersøgelse, som bl.a. omfattede slamsugning og efterfølgende TV- inspektion. Der blev konstateret utætheder ved en manglende gummiring der skulle forhindre vand i at løbe ved siden af (ulovlig installation), og forsikringen dækkede udbedring af denne skade samt følgeskader. Men i virkeligheden var det måske ejerskifteforsikringen, der skulle have dækket i dette tilfælde?
>
> Efter tætning af kloakken var det ikke længere muligt at benytte toilet eller badekar, hvilket ikke var omfattet af den udvidede rørskadeforsikring og først da anmeldes problemet til Tryg, som sendte en taksator for at undersøge problemet.
>
> Taksator fremkom med nogle konklusioner, der ikke kan være rigtige og som Tryg til stadighed fastholder uden fornyet undersøgelse.
>
> Det påstås at tilbagefald og lunker ligger uden for fundament; men det er ikke korrekt, idet TV-inspektionen viser noget andet og i tilgift fungerer kloakken fra badeværelsets toilet og badekar ikke; men bruserkabinens afløb, som følger lige efter på vej til kloakkens samlebrønd uden for huset, fungerer fint og efterfølgende er der også fint afløb fra bryggers og vaskemaskine. Samlebrønden ligger under 2m fra husmur og tv-inspektionen viser vi er mere end 3 m inde fra samlebrønden.
>
> Med andre ord er tilbagefald og lunker **under** gulvet i badeværelset mellem toilet, håndvask og badekar; men før brusenichens afløb.
> ...
> Med hensyn til bemærkningerne om sætningsskader ved huset har jeg fået oplyst, at de viste sig, da huset var nybygget for 40 år siden og der blev dengang gjort foranstaltninger til at stoppe den udvikling. Vi har ikke kunnet konstatere nye sætningsskader siden overtagelse og den bygningskyndige, vi rådførte os med før købet, forsikrede os at huset ikke 'satte sig' mere.
>
> Med hensyn til omtalte ekstrasikring for ulovlige installationer er der noget, der tyder på at det godt kunne være tilfældet, idet TV-inspektionen viser stærkt deformerede kloakrør. Måske et tegn på at rørene er for bløde og derfor er blevet deformeret; En tidligere kloakmand har fortalt at man mange steder har brugt tyske sorte kloakrør som er noget blødere end de danske, de har aldrig været lovlig i Danmark, men det kan kun konstateres ved opgravning og begynder jeg på det vil Tryg næppe være pligtig at yde erstatning."

Dertil har selskabet i brev af 14/11 2012 til nævnet bl.a. bemærket:

4. 83.496

"Af konklusionen fra Tv rapporten fremgår det blandt andet, at der på ledningen fra gennemløbsbrønd til køkkenvasken er der mange deformationer. Af bilaget til rapporten nr. 1 kan det konstateres, at målingen stopper efter 8 meter ved afslutningen, samt at seneste registreret uregelmæssighed ligger 6,4 meter fra startstedet.

Dette medfører, at seneste uregelmæssighed ligger 1,6 meter fra håndvaskens gulvafløb, der er placeret på den indvendige side af ydermuren.

Herudover fremgår det af rapporten vedrørende toilettet, at der er konstateret deformationer uden for selve fundamentet; mens der er konstateret bagfald på kloakledningen fra toilettet og ud til fundamentet.

Endelig fremgår det rapporten, at der er tale om et forhold, som kan udbedres ved opgravning uden for selve bygningen.
...
Den 15. februar 2012 eller næsten 7 år efter overtagelsen af ejendommen anmelder vores kunde til os, at der skulle være problemer med kloakken på vores kundes ejendom, og vi modtager kopi af rapport efter tv-inspektion.

Vi lader vores taksator gennemgå rapporten, og på baggrund af de foreliggende oplysninger må det kunne konstateres, at problemerne omkring kloakken befinder sig uden for husets fundament.

I henhold til betingelserne omfatter grunddækningen samtlige bygninger; medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at disse ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige.

Det er vores opfattelse, at bygningerne stopper ved fundamentets yderkant, hvorfor kloakker uden for fundamentet ikke kan betragtes som en del af bygningen.

Dette underbygges efter vores opfattelse af vedlagte landsretsdom, hvor flertallet til grund for sin afgørelse lægger vægt på, at de i dommen omhandlende lunker og retningsændringer for hovedparten ligger under bygningen, hvilket vil sige inden for bygningens fundamentskant.

Ud fra de foreliggende oplysninger er det således vores opfattelse, at kloakker og andre ledningstyper, der befinder sig i jorden, uden for selve bygningen ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

I betingelserne for forsikringen er et dækningsberettigende forhold defineret som, 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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

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

Det er således en forudsætning for dækningen af forholdet, at dette var til stede ved overtagelsen af ejendommen.

Henset til, at vores kunde har overtaget ejendommen næsten 7 år forud for anmeldelsen af forholdet, finder vi det ikke dokumenteret, at forholdet omkring kloakken var til stede ved jeres overtagelse af ejendommen.

I den forbindelse skal vi ikke undlade at henvise til, at der i den tilstandsrapport, der lå til grund for vores kunders køb af ejendommen er en række anmærkninger omkring sætninger af ejendommen,
...
Det er således vores opfattelse, at vores kunde ved anmærkningerne i tilstandsrapporten er blevet advaret om, at der er risiko for, at ejendommen sætter sig, og det er endvidere vores opfattelse, at disse sætninger har eller kan have betydning for, ændringer eller skader på kloaksystemet.

Alt andet lige vil der i forbindelse med sætninger i grunden eller på ejendommen kunne opstå skader på de ledninger, der ligger i jorden.

Ud fra disse betragtninger er det yderligere vores opfattelse, at vores kunde på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten var advaret om, at ejendommen kunne være opført på sætningsgivende grund, og at dette kan medføre alvorlige skader.

Det ligger i hvert fald klart, at vores kunde ved tilstandsrapporten er blevet opfordret til at foretage yderligere undersøgelser vedrørende sætningerne, forholdet har fået karakteren UN, der beskriver forhold, der bør undersøges nærmere, og vi finder det ikke på det foreliggende godtgjort, om der er foretaget sådanne yderligere undersøgelser.
...
Ud fra de foreliggende oplysninger finder vi det ikke dokumenteret, at udførelsen af kloakken på tidspunktet for udførelsen er blevet gjort i strid med servitutter, lovgivning med dertil hørende bekendtgørelser og cirkulærer eller reglementer.

Vi finder det endvidere ikke dokumenteret, at der på udførelsestidspunktet var de nu konstaterede lunker eller andre fejl ved kloaksystemet.

Yderligere finder vi det, som tidligere nævnt, ikke dokumenteret, at der på tidspunktet for vores kundes overtagelse af ejendommen var disse lunker eller andre fejl ved kloakken.

Vi vil således ikke kunne tilbyde dækning over Ekstrasikringens dækning om ulovlige installationer.

Herudover er det i relation til Ekstrasikring nødvendigt at sondre mellem VVS installationer og Kloakinstallationer, idet der er forskellige dækninger på Ekstrasikringen alt efter hvilken installation der er tale om.

Det er vores opfattelse, at vvs-installationer stopper, der hvor kloakken starter, eller med andre ord er kloakledninger ikke at betragte som VVS installationer uanset hvor på grunden de befinder sig.

I modsætning til VVS - installationer omfatter udvidelsen i relation til kloakledninger ikke manglende funktionsduelighed; men omfatter alene ulovligheder, der var til stede ved opførelsen af kloakledningerne og ejendommen.

I henhold til betingelsernes pkt. 5.3 dækker Ekstrasikringen manglende funktion af el- og vvs-installationer i de forsikrede beboelse bygninger. I henhold til pkt. 5.6 er det en betingelse for dækningen over manglende funktion, at forholdet var til stede ved overtagelsen af ejendommen.

Henset til, at vores kunde først konstaterer og anmelder forholdet til os næsten 7 år efter overtagelsen af ejendommen finder vi det ikke dokumenteret, at toilettet og badeværelsesafløbet ikke fungerede ved vores kundes overtagelse af ejendommen.

De anmeldte forhold er således ikke omfattet af Ekstrasikringens dækning for manglende funktionsduelighed ved VVS installationer."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klageren i brev af 30/11 2012 til nævnet bl.a. oplyst:

"Tryg's sagsfremstilling er ikke i overensstemmelse med de faktiske forhold.

Tryg skriver vedr. tv-inspektionen om køkkenvask og rapport nr.1, hvilket ligger i modsat retning af det jeg har anmeldt. Min anmeldelse vedrører afløb fra badeværelse og belyses i tv-inspektionens rapport 2 og rapport 2 fortsat, som netop beskriver afløbet fra badeværelse.

Tryg skriver at håndvasken sidder på indersiden af ydermuren, hvilket ikke er korrekt, som man også kan se på billedet nedenfor.

Derudover skriver Tryg at deformationerne er uden for fundament, men udelader at der også er problemer under badeværelsesgulvet, som tv rapporten dokumentere: Fra samlebrønd til husmur er der 2 til 2,5m. Der er deformation 3,5 m fra samlebrønd som man kan se på rapport 2, og dermed lokaliseres problemet under badeværelsesgulvet.
...
Som illustreret på tegningen herunder, så virker badekar, håndvask og toilet ikke, men brusebadet virker. Brusebadet er koblet på kloakledningen tættere på samlebrønden, men inden for fodmur og derfor kan man konkludere, at problemet ligger under badeværelsesgulvet."

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.

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

4. 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)

Dette afsnit gælder kun, hvis det fremgår af policen, at ekstrasikringen er valgt.

Hvis ekstrasikringen er valgt, er ejerskifteforsikringen udvidet til at dække følgende forhold ud over lovgivningens krav:

5.1 Ulovlige stik- og kloakledninger
Dækningen omfatter lovliggørelse af ulovlige stik- og kloakledninger i jorden uden for bygningerne.

5.2 Ulovlige el- og vvs-installationer
Dækningen omfatter lovliggørelse af ulovlige el- og vvs- installationer i de forsikrede beboelsesbygninger.

5.3 El- og vvs-installationers funktion
Dækningen omfatter manglende funktion af el- og vvs- installationer i de forsikrede beboelsesbygninger.
...
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.

6. Hvad dækker ekstrasikringen ikke

6.1
Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at skaden var til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen. Nævnet finder allerede derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson