Ankenævnet for Forsikring

919/13

Den 24. juni 2013 blev i sag nr. 83.762:

xxxxxx xxxxxx
xxxx xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxx

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 erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S. Han klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en fugtskade i kælder.

Den forsikrede ejendom er opført i 1971. Ejerskifteforsikringen er tegnet pr. 25/1 2007 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 8/8 2006. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Tilstandsrapporten omfatter ikke…**
…
Desuden er følgende punkter ikke omfattet af huseftersynet og tilstandsrapporten:

- el- og vvs-installationernes funktion
- æstetiske eller arkitektoniske forhold
- sædvanligt slid og bygningernes normale vedligeholdsstilstand
- bagatelagtige forhold, som kan antages ikke at påvirke bygningernes brug eller værdi nævneværdigt
- planløsningen og bygningernes indretning samt bygningernes placering på grunden
- bygningernes lovlighed, bortset fra åbenlyse overtrædelser af bygningslovgivningen
- løsøre, såsom hårde hvidevarer
- udendørs svømmebassiner og tilhørende pumpeanlæg
- markiser og baldakiner
- indretninger/installationer uden for bygningerne.

...
Bygningsbeskrivelse:

Boligtype: *Enfamiliehus* **Typehus:**
Ejendommen:

2. 83.762

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m²		Udnyttet tagetage m²	Brutto etageareal m²	
					Total	Kælder		Bolig	Erhverv
1	A	Beboelse	1971	1	146	60	0	146	0
2	B	Stald	-	1	26	0	0	0	0
3	C	Overdækket terrasse	-	1	12	0	0	0	0

…

	Ja	Nej	Bygning
1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?	☐	☒	
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? *Kælderen er under ombygning, f.eks. er vægbeklædning overalt fjernet, gulvbelægning delvis fjernet, hvorfor overflader i kælder ikke er besigtiget.*	☒	☐	AB

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	Beboelse		
…			
	2. Kældre/krybekældre/ terrændæk		
	2.1 Gulvkonstruktion	K1	Kældergulvet har, hvor det er synligt, flere revner, som kan være udtørringsrevner. Kældergulvet mangler, hvor der tidligere har været en oliekedel.
	2.2 Vægge	K2	Revnet muret eller støbt stolpe mellem kælderyderdør og kældervindue. Hvis stolpen er bærende, har den delvis mistet sin bæreevne.
		K1	Kælderydervægge ses tidligere at være noget fugtskadede med pudsafskalninger. Disse er nu pudsreparerede. Det må påregnes igen i løbet af nogle år, at pudsen kan skalle af grundet beskeden fugtgennemsivning. Note: I kældre af denne alder er det almindeligt med fugtgennemslag i mindre grad. Ved kælderfugt bør man være opmærksom på organiske materialer, som afhængig af fugtbelastning hurtigere eller langsommere kan nedbrydes.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…	Ja	Nej	Ved ikke
2. Kælder/krybekælder/ventileret hulrum			
2.1 Er der kælder	☒	☐	☐
2.2 Er der krybekælder/ventileret hulrum?	☐	☒	☐
2.3 Er der adgang til krybekælder?	☐	☒	☐
2.4 Har der været lukket for ventilationshuller i krybekælderen/ventileret hulrum?	☐	☒	☐

3. 83.762

Hvis ja, hvilke?

2.5 Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)? Hvis ja, hvor og hvornår?	☐	☒	☐
2.6 Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/ventilerede hulrum? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
2.7 Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
2.8 Er der kloakpumpe?	☐	☒	☐
2.9 Er der dræn langs husets fundament?	☐	☒	☐
2.10 Er der grundvandspumpe?	☒	☐	☐"

Klageren anmeldte den 29/7 2008, at han havde konstateret en fugtskade i kælderen på sin ejendom. Selskabet afviser dækning med henvisning til, at klagerne ikke har dokumenteret et dækningsberettigende forhold.

En kloakmester besigtigede forholdet og anførte i mail af den 29/8 2012 til klagerne herom bl.a.:

"Efter gennemgang af pumpebrønden på adressen kan vi konstatere at:

1. Brønden er ikke dyb nok i forhold til drænet, dette gør at drænet står halv til helt fyldt inden pumpen starter

2. Drænet går direkte på pumpebrønd uden at passere sandfang, og da pumpebrønden ikke er dyb nok er der ikke mulighed for at lave sandfang i pumpebrønd

3. Brønden er ø600 i diameter, den skal minimum være 1250 mm, og førhen minimum 1000 mm.

I og med at pumpen aktiverer så sent, gør at der står vand i drænet op til en måned af gangen og dette er grunden til at du har vandskade i kælderen. For at få løst problemet, skal der nedgraves en ny pumpebrønd i den rette dybde og dimension. Pumpen vil kunne genanvendes."

I klageskemaet dateret den 16/12 2012 har klageren bl.a. anført:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …
I 2006 køber vi vores første parcelhus og efter kyndig rådgivning fra danbolig og Nordea tegner vi ejerskifteforsikring inkl. ekstrasikringen. Valget falder på Tryg pga at vores andre forsikringer allerede er i Tryg, da [klagers ægtefælle] er ansat i Nordea.

Vi konstaterer nu efter 6 år i huset at, vi har så store udfordringer med fugt i kælderen, at det kan vi ikke leve med. En af årsagerne til køb af hus var bl.a. at der var kælder som kunne anvendes når børnene bliver store til fx bordtennis og lignende. Vi vil derfor gøre alt hvad der skal til for at finde ud af, hvor fugten kommer fra. Efter besøg af flere eksperter, rådgivende ingeniører, forsikringsfolk og kloakfolk ser det endelig ud til at kilden til problemet er fundet, nemlig pumpebrønden ved kældervinduet. Den viser sig både ikke at fungere efter hensigten og ej heller at være konstrueret korrekt med det til følge at der siver vand ind under huset.

Vi har haft kontakt med Tryg ejerskifte, men de afviser sagen, til vores store undren, da ejerskifte netop skulle dække sager der forringer værdien af boligen og det må vi konstatere at fugtproblemerne gør. Det undrer os også, at Tryg ejerskifte blankt kan afvise sagen uden så meget som at sende en taksator ud for at besigtige problemstillingen.

Vi står nu tilbage med en ubrugelig ejerskifteforsikring, en ubrugelig kælder, en villa der er stærkt forringet i værdi og er meget utilfredse med behandlingen fra Tryg ejerskiftes side.

Vi beder derfor Tryg klageafdeling om at genoverveje sagen og i det mindste sende en taksator ud for at besigtige sagen.

De afviser at genoverveje sagen samt afviser at lade taksator besigtige sagen.

Siden vi overtog huset har vi flere gange haft kontakt til både Tryg ejerskifte og Tryg villaforsikring pga. fugtproblemer i vores kælder. De har ikke kunnet forklare årsagen til fugten og har nogle gange kunne konstatere at der var fugt og andre gange at der ikke var. Vi har flere gange ytret ønske om at finde årsagen til fugtproblemet.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
At Ejerskifteforsikringen kommer i anvendelse og dækker de omkostninger (anslået 50.000) der er forbundet ved at få genopbygget brønd så den lever op til de funktionsmæssige krav der også var gældende på bygningstidspunktet. Vi har fremsendt ekspertudtalelser til Tryg der fortæller at brønd ikke er konstrueret korrekt efter reglementet på opførelsestidspunkt. Ekspertudtalelser er ej heller enige i Trygs tolkning af at ejerskifte ikke dækker."

Selskabet har i brev af den 22/1 2013 til nævnet heroverfor bl.a. anført:

"**Kort sagsfremstilling.**
Forholdet blev første gang anmeldt til os den 28. juli 2008, hvor vores kunde anmeldte, at der var konstateret fugt i kælderen, samt at dette formentligt skyldes fejl eller mangler ved brønden.

Den 29. juli 2009 modtager vi yderligere materiale fra kunden og på den baggrund besigtiger vi ejendommen den 14.augist 2009, og sender taksatorrapport den 18. august 2009.

Af denne rapport fremgår det blandt andet, at årsagen til den konstaterede opfugtning formodes at skyldes manglende eller ikke fungerende dræn, hvilket ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

Den 10. oktober 2011 retter vores kunde henvendelse til os for at anmelde, at der skulle være kloakproblemer på ejendommen, herunder at drænet ikke skulle fungere.

Herefter modtager vi den 30. august 2012 en e-mail fra kunden, hvor det oplyses, at der er ulovligheder ved kloakken, herunder ved brønden.
…
Argumentation.
Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at vores kunde overtog ejendommen den 25. januar 2007, og med ikrafttræden samme dag tegnede ejerskifteforsikring hos os, med betingelse 0405, samt med ekstrasikring.

Vores kunde anmelder første gang den 29. juli 2009, at der er sket opfugtning i kælderen, samt at dette skyldes defekter ved drænet.

Vi besigtiger forholdet, og meddeler kunden, at forholdet ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring, da der er tale om forhold i grunden uden for selve bygningen.

Den 10. oktober 2011 eller mere end 4 år efter overtagelsen og mere end 2 år efter vores første afvisning af dækningen, anmelder vores kunde telefonisk, at der er problemer med drænet, og den 30. august 2012 fremsender vores kunde en udtalelse fra deres kloakmester.

Af denne udtalelse fremgår det, at der er konstateret 3 forhold omkring brønden på grunden, nemlig, at brønden ikke er dyb nok, at der ikke er sandfang, samt at brønden ikke har den korrekte størrelse efter kloakmesterens opfattelse.

Endvidere oplyses det i udtalelsen, at forholdet medfører, at der står vand i drænledningen, eller med andre ord, at drænet ikke fungerer.

De konstaterede forhold relaterer sig således mestendels til brønden, der befinder sig på grunden uden for selve bygningen.

Da vores kundes forsikring er tegnet med ekstrasikring, vil forholdet skulle vurderes dels over basisdækningen, og dels over udvidelsen.

Vedrørende basisdækningen.
I henhold til betingelsernes pkt. 2 omfatter forsikringen alle bygninger på ejendommen; medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige.

Bestemmelsen i betingelserne er i overensstemmelse med bekendtgørelse 2000 - 07-18 nr. 705, og det følger blandt andet af Henning Jønssons bog Husejerforsikring & Ejerskifteforsikring 3. udgave side 292 nederst, at dette indebærer, at forsikringen ikke omfatter forhold uden for grunden.

Det er således fortsat vores opfattelse, at forhold i grunden udenfor ydersiden af bygningens fundament ikke er omfattet af basisdækningen på ejerskifteforsikringen.

Da brønden er placeret uden for selve bygningen, vil forholdet ikke være omfattet af basisdækningen.

Ekstrasikring.
Ekstrasikringen er en udvidelse af basisdækningen, og gør udtømmende op med, hvilke forhold der er omfattet af udvidelsen.

6. 83.762

I henhold til betingelsernes pkt. 5.1 er ejerskifteforsikringen udvidet til at omfatte ulovlige stik- og kloakledninger, og denne udvidelse er betinget af, at ulovligheden var til stede ved overtagelsen af ejendommen.

En kloakbrønd kan ikke karakteriseres som en kloakledning, og da forsikringen ikke er udvidet til at omfatte brønde, vil forholdet heller ikke være omfattet af udvidelsen på Ekstrasikring. Ankenævnet for Forsikring har tidligere taget stilling til tilsvarende forhold omkring ulovlige, mangelfulde eller manglende brønde, og vi vedlægger til orientering kopi af kendelse nr. 81.972, 78.353, 75.546 og 70.151.

Samtlige disse kendelser fastslår, at brønde ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen, hverken på basisdækningen eller på Ekstrasikringen."

Klagerne har i brev af den 18/2 2013 til nævnet heroverfor bl.a. anført**:**

"Vi erindrer ikke, at vi tidligere har fået oplyst at der skulle være fejl/mangler ved branden. Men er først blevet klar over dette i forbindelse med en nærmere undersøgelse på eget initiativ i 2012.

Samtidig har vi et par gange haft fagfolk som er kommet på Trygs foranledning og de har hver gang udtrykt undren overfor os, at der var fugt de angivne steder og efterfølgende når taksator har været og kontrolleret hvorvidt der var fugt eller ej, har han blot målt og konstateret at der ikke var fugt. Hvilket har gjort det svært for os at gennemskue, idet vi ikke er fagfolk inden for dette område."

Selskabet har i brev af den 27/2 2013 til nævnet heroverfor bl.a. bemærket:

"Vores kundes brev indeholder ikke nye oplysninger, der kan give anledning til en ændret opfattelse af sagen.

Dog skal det præciseres, at anmeldelsen til Ejerskifteforsikringen kom fra vores Villaforsikringsafdeling, der havde modtaget en telefonisk henvendelse vedrørende formodning om rørskade. Kopi af telefonreferat af denne samtale vedlægges.

Dette forhold blev besigtiget af vores håndværker; men da der ikke var rør i nærheden af stedet, blev det afvist, samt henvist til ejerskifteforsikringen."

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.

Hvidevarer er omfattet af forsikringen, hvis de udgør en del af bygningen.

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 nævne-

værdigt 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.
…
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."

Nævnet udtaler:

Nævnet har gennemgået sagen, og finder efter de foreliggende oplysninger ikke anledning til at kritisere selskabets afgørelse, hvorefter den utilstrækkelige pumpebrønd hverken er omfattet af den tegnede forsikrings basisdækning eller udvidede dækning

(ekstrasikring). Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at dække omkostningerne ved etablering af en ny pumpebrønd.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand