Ankenævnet for Forsikring

924/13

Den 7. oktober 2013 blev i sag nr. 84.086:

xxxxxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxxxxxxx

mod

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

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 udvidet dækning i Codan Forsikring A/S. Hun klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold vedrørende ulovligt udført vandindføring i kælderydervæg.

Selskabet har afvist kravet med henvisning til, at der ikke er konstateret en dækningsberettigende skade eller ulovlighed.

Ejerskifteforsikringen, der trådte i kraft den 1/6 2010, er tegnet på baggrund af tilstandsrapport dateret 11/12 2009. Det fremgår af tilstandsrapporten, at ejendommen er opført i 1918 med en væsentlig til - og ombygning i 1972. Af tilstandsrapporten fremgår endvidere bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…	…	…	…
	2.Kældre/krybekældre/terrændæk		
…	…		
	2.2 Vægge	K2	Kælderydervægge i varmecentral og i vaskehus har løstsiddende og manglende puds samt fugtgennemslag.

2. 84.086

Note: Forholdet er almindeligt forekommende i bygninger af tilsvarende alder og konstruktion.

Karakterer:
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader, der medfører skader.
UN: Bør undersøges nærmere
(Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares)

En **note** er den bygningssagkyndiges vurdering af og skøn over skadeårsagen og konstruktioner."

Det omtvistede forhold blev af klageren telefonisk anmeldt til selskabet den 26/11 2012, hvorefter selskabet lod ejendommen besigtige af en bygningskonsulent den 11/12 2012. På baggrund heraf blev der udfærdiget en besigtigelsesrapport dateret 21/12 2012. Af denne rapport fremgår bl.a.:

"Følgende forhold er anmeldt:
1. Vandindføring i kælderydervæg er ulovligt udført.

Beskrivelse af anmeldt forhold. Punkt 1.
1. Konstatering:
1.1 Omfang:
Indføring af vandstik er sket igennem gl. støbejernsindføring i kælderydervæg mod vej. Der ses fugtgennemslag/grundfugt både i den ydervæg, hvor der er vandindføring og i gavlvæg mod kældertrappe, hvor der ikke er gennemføringer.

1.2 Årsag:
Den måde indføringen er udført på er ikke ulovligt eller forkert. Det er tilladt at indføre vandstik igennem stålrør. Luft/afstand mellem gl. rør og nyt rør på yderside skal tætnes mod fugt. Da der ikke er mere fugt omkring rørindføringen end øvrige vægge, er yderside sandsynligvis tætnet i.f b. med indføringen af nyt rør.

1.3 Tidspunkt for årsagens indtræden:
Anmeldt nov.2012

2. Oplysninger i tilstandsrapport og købsaftale:
Der er registreret fugtgennemslag i kælderydervægge med karakter K2."

På baggrund af det oplyste afviste selskabet herefter at yde forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klageren ved brev af 10/1 2013. Af dette brev fremgår bl.a.:

"Henset til bygningskonsulentens observationer kan vi desværre ikke anerkende det anmeldte forhold som omfattet af ejerskifteforsikringen. Vi bemærker i den forbindelse, at bygningskonsulenten har oplyst at det er tilladt at anvende en ældre rørføring som adgangsforhold for nyt rør. Der er efter vores opfattelse ikke tale om en ulovlig konstruktion.

3. 84.086

Det er bygningskonsulentens vurdering på baggrund af besigtigelsen at årsagen til den konstaterede opfugtning af kældervægge med al sandsynlighed ikke skyldes utætheder ved rørføringen, men kælderens sædvanlige konstruktion set i forhold til ejendommens opførelse. Det oplyses at der også ses opfugtninger andre steder i kælderen end i direkte tilknytning til rørføringen.

Ud fra ovenstående finder vi ikke at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jfr. forsikringsbetingelsernes pkt. 5. Vi bemærker i den forbindelse at fugtforekomsterne i kælderen ses at være beskrevet i tilstandsrapporten der lå til grund for erhvervelsen af ejendommen. Forholdet ses at være beskrevet med karakteren K2 (alvorlig skade), der angiver at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.

Forhold der er omtalt i tilstandsrapporten er undtaget fra dækning, jfr. forsikringsbetingelsernes pkt. 6, 1. pind.

Vi beklager at vi ikke kan imødekomme din anmodning om erstatning."

Klageren var utilfreds med afgørelsen og klagede derfor over denne ved mail af 20/1 2013 til selskabets skadebehandler. Af denne mail fremgår:

"Vi har modtaget jeres afgørelse. Men er ikke enig i denne og beder jer revurdere sagen grundet flg: I skriver der ikke er tale om en ulovlig installering. Det ønsker vi en bevisførelse for, eftersom vi har påvist gennem SBI anvisning, som bygnings reglementet henholder til og dermed ophævet til lov.

Det lader i jeres argumentation til at fylde en del, at der hele tiden har været fugt i kælderen. I den forbindelse er det værd at præcisere, at vi på intet tidspunkt har bedt om dækning for den generelle udbedring i kælderen (som vi selv er i gang med at bekoste), men udelukkende søger vedr. dette ene ulovligt installerede rør.

Skulle I ikke være indstillede på at revurdere sagen, skal vi for ordens skyld med det samme oplyse, at vi vil bede om at få sagen bragt for forsikringsankenævnet."

Til brug for behandlingen af klagesagen modtog selskabet den 8/2 2013 en mail af 29/11 2012 fra et vvs-firma til klageren. Af den omtalte mail fremgår:

"I henhold til SBI-anvisning 165, Vandinstallationer, af 1990, side 446-447, skal der være vandtæt mellem kældervæg og jordledning, dette skal udføres i godkendte bøsningsrør.

Min vurdering er, at vandstikket må være skiftet, for ca. 8-12 år siden, der startede man ca. med og bruge blåt PEL-rør før den tid var det sort.

Vedhæftet er billede af skaden, samt billede fra SBI-anvisning."

Ved brev af 13/2 2013 til klageren fastholdt selskabet sin afgørelse.

Den 28/2 2013 har klageren indbragt sagen for nævnet. Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …

4. 84.086

Vi anmelder ulovlig vandindføring i kælder efter vores VVS mand har gjort os opmærksomme på, at der i henhold til SBI-anvisning 165 skal være vandtæt ml. kældervæg og jordledning. Codan vil ikke anerkende skaden og vi klager derfor igen.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? ...
Vil gerne opnå at de betaler for at få udbedret forholdet."

Heroverfor har selskabet i brev af 22/3 2013 til nævnet bl.a. anført:

"Efter fornyet gennemgang af sagen er det forsat selskabets opfattelse, at der ikke fra klagers side er dokumenteret et dækningsberettiget forhold.

Som det fremgår af selskabets besigtigelses rapport er indføring af vandstik i kælderydervæg sket igennem en gammel støbejernsindføring. Til illustration heraf fremlægges som bilag C en af selskabets konsulent udarbejdet skitse. Som bilag D fremlægges fotos optaget ved besigtigelsen.

Klager anfører i første omgang at selve indføringen via det gamle støbejernsrør er ulovlig, og i den forbindelse henvises der til SBI-anvisning 165, fra 1990, siderne 446-447. Det nævnte uddrag fra SBI-anvisningen er fremlagt af klager.

Det er korrekt, at det i den nævnte SBI-anvisning er angivet at indføringen af vandstik kan ske via særlige bøsningsrør. Der er imidlertid alene tale om en anvisning af en nærmere bestemt metode. SBI-anvisningen udtaler sig ikke om den metode, hvor man - som sket i ejendommen - anvender en ældre rørføring som bøsningsrør. Der er således ikke påvist en ulovlighed ved den konkrete anvendelse af den ældre rørføring som bøsningsrør. Det bemærkes, at det efter selskabets opfattelse er helt sædvanligt at anvende de gamle rørføringer som bøsningsrør.

Det synes at fremgå af klagers klageskema, at klager i forbindelse med klagen til ankenævnet nu henviser til, at der ved ovennævnte løsning ikke er sikret den fornødne vandtæthed. Selskabet kan tiltræde, at det af ovennævnte SBI-anvisning fremgår, at der netop skal sikres vandtæthed mellem kældervæg og jordledning (evt. bøsning). Denne tætning er illustreret på den som bilag C fremlagte illustration.

Der er intet der tyder på, at en sådan vandtæthed ved tætning mellem den ændre rørføring (bøsningsrøret) og vandstikket ikke skulle være sikret ved udførelsen, der skønnes foretaget for ca. 8-12 år siden, jf. vedrørende udførelses- tidspunktet bemærkningerne fra klagers VVS-mand.

Der er således ikke tegn på vandgennemtrængninger specifikt ved den omtvistede rørføring, jf. selskabets besigtigelsesrapport og de som bilag D fremlagte fotos. Der er imidlertid generelt i kælderen fugtgennemslag, hvilket også er bemærket i ovennævnte citat fra tilstandsrapporten. Såfremt den omtvistede rørføring var udført uden den fornødne tætning, ville der kunne konstateres særlig opfugtning af kælderydervægge på det sted, hvor rørføringen går ind i bygning, hvilket ikke er tilfældet.

For fuldstændighedens skyld bemærkes, at såfremt tætningen er slidt mv. vil dette falde ind under sædvanlig vedligeholdelse, hvilket ikke er omfattet af dækningen på en ejerskifteforsikring.

Som det fremgår ovenfor er der hverken konstateret en dækningsberettiget skade eller ulovlighed, hvorfor selskabets afslag på dækning ikke kan kritiseret."

Nævnet har fået forelagt de bilag, parterne har fremlagt, herunder diverse fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**Standarddækning**

…

Dækningen er betinget af :

- at skaden er til stede ved købers overtagelse eller faktiske råden over ejendommen.
- at skaden konstateres og anmeldes senest tre måneder efter forsikringstidens udløb.

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 bygningernes 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.

6 Hvad dækker forsikringen ikke?

forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.
Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…

Udvidet dækning

…

1 Dækningen omfatter:

- ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter på opførelses/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.
- ulovlige vvs- og el installationer i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter på opførelses/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.
- ulovlige kloak- og stikledninger i strid med byggelovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter på opførelses- /udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

6. 84.086

Nævnet udtaler:
Nævnet bemærker, at det i henhold til almindelige forsikringsretlige principper påhviler sikrede at sandsynliggøre sit krav mod selskabet.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke godtgjort, at det anmeldte forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Der foreligger således ikke en aktuel skade i standarddækningens forstand. Det findes heller ikke godtgjort, at der er nærliggende risiko for skade, hvis blot klageren foretager normal vedligeholdelse.

Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort, at der ikke ved udførelsen for ca. 8-12 år siden er sikret vandtæthed i overensstemmelse med SBI-anvisning 165. Forholdet findes herefter heller ikke at være omfattet af forsikringens udvidede dækningsområde.

På baggrund af ovenstående kan nævnet ikke kritisere, at selskabet som sket har afvist at yde forsikringsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen