Ankenævnet for Forsikring

Den 4. februar 2015 blev i sag nr. 86233:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Danske Forsikring
Borupvang 4
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 ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Danske Forsikring. Han klager over selskabets afvisning af at yde dækning til etablering af afløb og faskine på en terrasse. Det fremgår af sagen, at der var en kældernedgang med afløb og faskine inden en tidligere ejer anlagde terrassen.

Klageren har tegnet husejerforsikring i samme selskab. Over husejerforsikringen dækkede selskabet en skade i form af indtrængende vand ved terrassedøren, men krævede dræn eller faskine etableret.

Selskabet har som ejerskifteforsikrer afvist at yde dækning for det manglende afløb og faskine med henvisning til, at der er tale om forhold uden for bygningen, og at forhold uden for bygningen ikke er forsikringsdækket.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1953. Forsikringen trådte i kraft den 1/11 2011 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 12/10 2010. Ejendommens sælger har i sælgeroplysningsskemaet i tilstandsrapporten bl.a. oplyst:

"

		Ja	Nej	Ved ikke
0.	**Generelle oplysninger**			
0.1	Hvor mange år har du boet i ejendommen? **20 år**			
...				
0.7	Er grunden periodevis oversvømmet? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
...				
2.	**Kælder/krybekælder/ventileret hulrum**			
2.1	Er der kælder?	☒	☐	☐
...				
2.5	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)?	☐	☒	☐
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?	☐	☒	☐
...				
2.9	Er der dræn langs husets fundament?	☒	☐	☐
2.10	Er der grundvandspumpe?	☐	☒	☐

"

Klageren har i klageskemaet af 8/5 2014 anført:

"**1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen.**
18.01.2014 under kraftig tøsne og regn trængte vand ind under dørparti med skade på gulv tilfølge.

Der er etableret en terrasse i stedet for en tidligere kældernedgang, hvor der var gulvafløb med faskine. Gulvafløbet er fjernet og vand efter kraftig regn kan ikke ledes bort.

I tilstandsrapporten er der ikke nævnt af der tidligere havde været kældernedgang med gulvafløb. Jeg mener derfor, at forholdet bør dækkes under forsikringen.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)
Jeg vil have etableret et gulvafløb med faskine."

Selskabet har i fastholderbrevet af 27/6 2014 til nævnet indledningsvist anført:

"**Sådan har sagsforløbet været**
Vores kunde anmelder den 18. januar 2014, at der er opstået en vandskade, derved, at der trængt vand ind ved terrassedøren i forbindelse med en fuge.

Da skaden er opstået over tre år efter overtagelsen afvises skaden på ejerskifteforsikringen ved mail fra den 20. januar 2014, idet der henvises til husforsikringen, hvor der er tegnet dækning for indtrængende vand.

Taksator besigtiger forholdene den 7. februar 2014 og vandskaden dækkes herved på husforsikringen. Ved samme lejlighed fastholdes afvisningen på ejerskifteforsikringen, idet etab-

lering af faskine falder udenfor ejerskifteforsikringens skadebegreb om aktuel skade på bygningen ved overtagelsen og etablering af dræn mv. er direkte undtaget i vilkårene."

Nævnet har fået forelagt sagens bilag. Et uddrag her af gengives i det følgende.

Taksator har i brev af 11/2 2014 til klageren bl.a. anført:

"Jeg må desværre fastholde afvisningen på din ejerskifteforsikring, med baggrund i den anførte begrundelse som er givet i afvisningen.
…
Husforsikring sag … 427
Du har udvidet vandskadedækning på din husforsikring.

Denne dækker udbedring af laminatgulvet hvor du oplyser der er trængt vand ind under.
Der er en selvrisiko på 3.026 kr.

Du bedes indhente tilbud for udbedring af laminatgulvet i kælderværelset hos din tømrer.

Tilbuddet skal fremsendes til min godkendelse, og min skriftlige accept skal foreligge inden yderligere igangsætning.

Ligeledes skal årsagen til vandindtrængningen - udførelse af manglende dræn eller faskine - finde sted inden skaden på gulvet udføres."

Klageren har i brev af 16/2 2014 til selskabet påklaget selskabets afvisning af at yde dækning for den anmeldte ejerskifteskade. I brevet har han bl.a. anført:

"I betingelserne pkt. 5 står, at skaden/risikoen skal være til stede ved overtagelse af ejendommen. *Risikoen/skaden (fjernelse af eks. gulvafløb) var til stede.*

I betingelserne pkt. 6 står, at manglende bygningsdele kan være en skade.
Manglende afløb er en væsentlig mangel, da manglen kan være, og har været årsag til en skade.

I pkt. 7D står, at forsikringen dækker installationer der ikke er funktionsdygtige. *Da afløbet er bevidst fjernet, kan det vel ikke siges at være funktionsdygtig.*

Ved en ansøgning om tilladelse til anlæggelse af en forsænket terrasse som denne, ville det blive krævet at der blev etableret afløb. (Det ville der have været såfremt det eks. afløb ikke var blevet sløjfet), men der er formentlig ikke blevet søgt byggetilladelse.

Jeg mener ligeledes, at det manglende gulvafløb hører til bygningen, da det var etableret i en, med huset sammenhængende nedgang til kælderen.

Jeg mener endvidere, at kravet om etablering af afløb fra terrassen forinden udskiftningen af det ødelagte gulv viser, at det manglende afløb er en mangel og dermed dækningsberettiget.
Det anføres, at den nedgravede terrasse med belægning af Klostersten, ikke skulle være ringere afløbsmæssigt end den oprindelige kælder nedgang.

Jeg vil her anføre, at stenene er lagt med knasfuge, med meget ringe nedsivningsevne og derfor virker som et bassin, hvor vandet ikke har andre muligheder for at komme væk, end nedsivning. På skadesdagen lagde der sig ydermere *et* lag tøsne som yderlig vanskeliggjorde nedsivning.

Jeg skal således fastholde min påstand: At ejerskifteforsikringen dækker reetablering af afløbet."

Taksator har i mail af 28/2 2014 hertil bl.a. bemærket:

"Svar:
Skaden var ikke til stede ved overtagelsen.

Pkt. 5 er en af betingelserne for dækning.

Da skadebegrebet, pkt. 6 i vilkårene alene dækker bygningen, skal der ses på om den udvidede dækning kan dække forholdet da det er udenfor bygningen.
…
Svar:
Som tidligere oplyst omfatter vilkårenes pkt. 6 bygningerne, ikke forhold udenfor bygningerne.
…
Svar:
Vilkårenes pkt. 7D beskriver 'Installationers manglende funktion i beboelsesbygning(er)'. Dette er ikke derfor ikke relevant.
…
Svar:
Det kræver ikke byggetilladelse at anlægge udvendig flisebelagt terrasse.
…
Svar:
Bygningen går til yderside af fundamentet og til undersiden af gulvopbygningen.
Et påstået manglende afløb i en udvendig flisebelægning hører Ikke til bygningen."

Klageren har i mail af 2/3 2014 til selskabet hertil anført:

"Vedr. den anmeldte skade, så har jeg modtaget mail af 28.02.2014, fra taksator ….
[Taksator] anfører, at han fastholder afvisning af dækning.
Jeg er lodret uenig i den opfattelse.

Forsikringsbetingelsernes pkt. 5 nævner, at skaden/risikoen skal være til stede ved overtagelse af ejendommen
.
Skaden var ikke til stede, men RISIKOEN var til stede idet eks. gulvafløb var fjernet.

Pkt. 6 anfører, at manglende bygningsdele kan være en skade.

[Taksator] skriver, at forholdet ikke er omfattet, da det er uden for bygningen.

Min opfattelse er, at det fjernede gulvafløb som var i en kælder nedgang er en del af bygningen.

Samme opfattelse angår pkt. 7, da jeg stadig vil fastholde, at det fjernede gulvafløb i kælderen er en del af bygningen.

Jeg vil således fastholde min opfattelse af, forholdet er omfattet af ejerskifteforsikringen."

Selskabet fastholdt ved mail af 3/4 2014 sin afvisning. Klager indgav herefter ved mail af 7/4 2014 en klage til selskabets klageansvarlige, der ved mail af 6/5 2014 til klageren bl.a. har anført:

"Du skriver i din henvendelse, at der på de oprindelige tegninger har været en kældernedgang med afløb og faskine, og at denne dengang var en del af bygningen. Dette ændrer desværre ikke ved, at du jo har overtaget ejendommen med en terrasse, som ikke er en del af bygningen.

Ejerskifteforsikringen tegnes på baggrund af tilstandsrapporten og hvorledes bygningen forefindes på dette tidspunkt.

Forsikringen dækker ikke i forhold til, hvordan bygningen tidligere har set ud. På den vis kunne der også have været en tilbygning, som siden er fjernet og dette medfører jo ikke, at forsikringen kan tilbyde dækning som om, der fortsat stod en bygning det pågældende sted. Eller modsat hvis der f.eks. er etableret et badeværelse i et oprindeligt soveværelse på et tidspunkt inden overtagelsen, vil man ikke med henvisning til oprindelige tegninger kunne henvise til, at rummet skulle dækkes som soveværelse i stedet for badeværelse. Det vil derfor altid være således, at forsikringen dækker bygningen, som den er overtaget, og dette er et helt overordnet princip for ordningen omkring ejerskifteforsikringen.

Jeg må derfor beklage, at vi ikke kan tilbyde dækning for din terrasse, da den ikke anses som en del af den forsikrede bygning."

Selskabet har i fastholderbrevet af 27/6 2014 til nævnet udover det indledningsvist citerede bl.a. anført:

"**Manglende faskine er ikke en aktuel bygningsskade**
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader, samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Se venligst vilkårenes punkt 6.

Ved bygningsskade 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.

Faskiner falder udenfor huseftersynsordningen og anses på den vis ikke for et forhold ved bygningen.

At der ikke er etableret afløb på fliseterrassen med tilkobling til faskine anser vi derfor ikke for en aktuel bygningsskade, idet der er tale om et forhold udenfor bygningen.

Vi henviser til AK 60.528, hvor nævnet fastslår, at en fliseterrasse falder udenfor bygningen.

Vi henviser herudover blandt andre til AK 72.897, AK 78.353 og 82.495, som fastslår, at defekte og manglende faskiner falder udenfor bygningen, og således ikke anses for en skade i forsikringens forstand.

Vores kunde henviser til, at der tidligere, hvor terrassen nu er placeret har været en kældernedgang med afløb, som nu er sløjfet.

Vi kan ikke tilbyde at ændre vores vurdering henset til, hvorledes bygningen tidligere har været indrettet i forhold til en kældernedgang.

Vi må forholde os til, hvordan ejendommen på tidspunktet for tilstandsrapportens udfærdigelse og vores kundes køb har fremstået.

På den vis kan en bygning gennem sin levetid gennemgå en række om- og tilbygninger samt ændringer, og vi kan ikke tilbyde at dække bygningen ud fra andre forudsætninger end de ved overtagelsen tilstedeværende.

Etablering af faskine udenfor er undtaget på den udvidede dækning. Det fremgår af vilkårenes punkt *7.D:*

'Forsikringen dækker ventilationsanlæg, vand-, varme-, gas-, olie-, afløbs- og elinstallationer i beboelsesbygningen, der ikke er funktionsdygtige.'

Allerede fordi, der er tale om et forhold udenfor beboelsesbygningen, idet der er tale om afløb fra fliseterrassen, og der ikke er tale om en allerede eksisterende installation, er dækningen ikke relevant for vores kundes problematik.

Det fremgår dog også af denne bestemmelse: 'Dræn i eller under beboelsesbygningen er ikke dækket.'

Af vilkårenes punkt 7.E fremgår*: 'Forsikringen dækker forhold ved grunden, som medfører en væsentlig skade på beboelsesbygningen. Eventuelle forbedringer, der sker i forbindelse med udbedring af skaden, er ikke dækket af forsikringen, herunder manglende dræn.'*

Forsikringen omfatter ikke skader, der skyldes, at installationer (fx omfangsdræn, brønde, nedsivningsanlæg og septiktanke) i eller på grunden ikke fungerer eller helt mangler.

At der mangler et afløb og faskine til afvanding af terrassen er således direkte undtaget i vilkårenes punkt 7. D og E.

Vi gør desuden opmærksom på, at der til vilkårene følger en ordforklaring, hvoraf fremgår på side 13 nederst, at dræn og faskiner ikke er kloak- og stikledninger, og derfor ikke er omfattet af forsikringen.

Vi kan således ej heller dække den manglende faskine som en ulovlig kloak og stikledning efter dækningen i vilkårenes punkt 7.C.

Vi henviser i den forbindelse igen til AK 72.897, AK 78.353 og 82.495, hvor nævnet også udtaler, at faskiner ikke anses som kloak- og stikledninger.

Vi må fastholde vores afgørelse

Vi må fastholde, at vi ikke kan tilbyde dækning for etablering af afløb og faskine på terrassen, da manglende faskine ikke anses for en aktuel bygningsskade og etablering af faskiner er direkte undtaget på forsikringens udvidet dækning."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvad er omfattet af forsikringen?**
Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten*, at de ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige* eller andet fremgår af policen eller vilkårene.
…
4. Hvad er ikke omfattet af forsikringen?

Forsikringen omfatter ikke

1) udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer,
2) markiser,
3) baldakiner,
4) Hvidevarer er omfattet af forsikringen, hvis de udgør en del af bygningen. antenner,
5) andre genstande/forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet*, medmindre genstanden/forholdet er dækket efter punkt 7 C eller 7 E.

...
6. Hvilke skader dækker forsikringen (lovens krav)?
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
…
7. Hvilke skader dækker forsikringen udover lovens krav (udvidet dækning)?

A Ulovlige* bygningsindretninger i beboelsesbygning(er)

Forsikringen dækker ulovlige* indretninger i beboelsesbygningen, hvis indretningerne er i uoverensstemmelse med byggelovgivningen* på opførelses-/udførelsestidspunktet.
…

B Ulovlige* installationer I beboelsesbygning(er)
Forsikringen dækker ulovlige* vand-, varme-, gas-, olie-, afløbs- og el-installationer i beboelsesbygningen, hvis de ikke opfylder lovkravene på opførelses-/udførelsestidspunktet.
…
D Installationers manglende funktion i beboelsesbygning(er)
Forsikringen dækker ventilationsanlæg, vand-, varme-, gas-, olie-, afløbs- og el-installationer i beboelsesbygningen, der ikke er funktionsdygtige.

En installation er ikke funktionsdygtig, når den ikke virker eller når funktionen er væsentligt* nedsat.

Dræn* i eller under beboelsesbygningen, er ikke dækket.

E Forhold ved grunden
Forsikringen dækker forhold ved grunden der medfører en væsentlig skade på beboelsesbygningen. Eventuelle forbedringer der sker i forbindelse med udbedring af skaden, er ikke dækket af forsikringen, herunder manglende dræn*.

Forsikringen omfatter ikke skader der skyldes, at installationer (fx omfangsdræn, brønde, nedsivningsanlæg og septiktanke') i eller på grunden ikke fungerer eller helt mangler."

Nævnet udtaler:

Det indklagede selskab er såvel husforsikrer som ejerskifteforsikrer for den forsikrede ejendom, der er opført i 1953. Klageren overtog ejendommen i november 2011 og anmeldte i januar 2014, at der i forbindelse med et voldsomt regn- og tøvejr var trængt vand ind under hans terrassedør i kælderniveau. Det fremgår af sagen, at der inden klagers overtagelse af ejendommen havde været en kældernedgang med afløb og faskine, hvor der nu var terrasse. Selskabet dækkede som husforsikrer den umiddelbare vandskade på husforsikringen, men afviste som ejerskifteforsikrer at dække klagers krav om etablering af afløb og faskine i terrassen.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3 og 6, at forsikringens basisdækning alene omfatter bygninger på ejendommen og alene dækker udbedring af skader, samt forhold der giver nærliggende risiko for skader, på bygningerne eller bygningsdelene. Da terrassen er et forhold uden for bygningen, kan nævnet ikke kritisere selskabets afvisning af at yde dækning efter forsikringens basisdækning.

Da manglende faskine er undtaget i punkt 7.E, og da punkt 7.A, B og D alene dækker forhold ved beboelsesbygninger, finder nævnet ej heller grundlag for at kritisere selskabets afvisning af dækning efter forsikringens udvidede dækning.

At der inden klagers overtagelse af ejendommen havde eksisteret en kældernedgang med afløb og faskine, kan ikke føre til andet resultat, idet ejerskifteforsikringen omfatter bygningerne, som de var på overtagelsestidspunktet. På overtagelsestidspunktet var kældernedgang og afløb nedlagt, hvorfor de ikke var en del af bygningen.

9. 86233

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand