Den 1. juli 2015 blev i sag nr. 87491:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for udbedring af en rørskade, der har medført vandindtrængen i kælder, og for understøbning af fundament under tilbygning.

Selskabet har henvist til forsikringens dækningsomfang og skadebegreb, og at de anmeldte forhold heller ikke er dækningsberettigende over ulovlighedsdækningen i den udvidede forsikring.

Den forsikrede ejendom er opført i 1941 med en tilbygning uden kælder fra 1943. Klageren overtog ejendommen den 1/5 2012 på baggrund af en tilstandsrapport af 7/9 2011.

Tilstandsrapporten indeholder bl.a. følgende oplysninger:

2. Kældre/krybekældre/terrændæk

...

2.2 Vægge	K1	I vaskerum ved ny kedel ses der fugtrelaterede skader på puds på ydermur. Note: Skader ses hvor bræddebeklædning, isolering og dampspærre er demonteret i forbindelse med opsætning af kedel i 2009. Pudsskader af denne karakter er normalt forekommende i tilsvarende bygninger. Generelt virkede kælderen tør ved besigtigelsen.

Klageren har i skadeanmeldelser af 3/6 2014 bl.a. anført:

> "Da vi er ved at renovere kloakken og i den forbindelse graver ned langs husvæggen, opdager vi at fundament mangler. Tilsyneladende mangler der fundament på huset i det nordlige hjørne, ca. 1½ x 1½ meter."
> …
> "Under renovering af kloak blev det opdaget, at flere rør var knækket/knust."

Af klageskemaet af 2/1 2015 fremgår:

> **"Sagsfremstilling**
> Vi har købt vores hus maj 2012. Juni 2014 siver der vand gennem ydermuren i kælderen og vi hyrer kloakmand … til at udbedre skaden. Efter opgravning viser det sig at det skyldes brud på regnvandsrør, der går under bygningen. Godkendte tegninger fra … Kommune viser at regnvandsrøret skulle have været flyttet uden for bygningen (se vedhæftede tegning anden tegning til venstre), men det er ikke sket. Desuden er tagvandsbrønden med tilhørende kloakrør til køkkenbrønd støbt ind i fundamentet. Kloakrørene er sandsynligvis gået i stykker pga. indstøbning. Skaden på kloakrørene er skyld i, at en del af vandet render ud under og ind i vores kælder. Det er altså flere fejl og mangler og vi anmelder derfor skaden til Dansk Boligforsikring, hvor vi har ejerskifteforsikring.
>
> I første to omgange afviser Dansk Boligforsikring skaden, men da vi anker den internt hos dem ender vi efter længere mail-veksling med at de vil betale for 60 % af rørskaden og at få afproppet det gamle rør. Denne proces har været meget langsommelig (vi startede i juni måned) primært pga. langsom svartid fra Dansk Boligforsikrings side.
>
> Vi mener at forsikringsselskabet skal betale en større del af udgiften (beskrevet nedenfor …), da vi har tegnet en udvidet ejerskifteforsikring.
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> Vi mener at Dansk Boligforsikring skal betale for udgifterne for udbedring af rørskaden, lovliggørelse af køkkenbrønden samt udgifterne til opgravningen:
>
> - Tagvandsbrønd med tilhørende kloakrør til køkkenbrønd er støbt ind i fundamentet. Fejlen er begået under byggeriet af tilbygningen. Kloakrørene er gået i stykker pga. indstøbning. Skaden på kloakrørene er skyld i, at en del af vandet render ud under og ind i vores kælder. Vi mener at vores udvidede ejerskifteforsikring skal dække denne fejl og mangel.
> - Vi mener at Dansk Boligforsikring skal betale for lovliggørelse af tagvandsrørene, så de flyttes uden for ydermuren. Vi mener det er en fejl og mangel, der er omfattet af den udvidede ejerskifteforsikring.
> - Vi mener at Dansk Boligforsikring skal betale udgifterne til opgravning rundt om kælderen. Vi gravede ud for at fjerne vandet i kælderen og er en nødvendig udgift for at udbedre skaden. Vi mener derfor at udgravningen også skal dækkes af ejerskifteforsikringen.
> - Endelig mener vi at Dansk Boligforsikring skal betale understøbning af manglende fundament, da vi mener det er en fejl og mangel, der skader vores hus. Vi mener det dækkes af den udvidede ejerskifteforsikring."

Selskabet har i brev af 26/1 2015 bl.a. anført:

> **"Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen.**

Ved besigtigelsen d. 23. juni 2014, fik besigtigelseskonsulenten oplyst, at klager ønskede at etablere omfangsdræn, i et forsøg på at bedre fugtforholdene i kælderen. Det blev i forbindelse med udgravningen konstateret, at der på husets nordvest hjørne er en mindre tilbygning, hvor fundamentet ikke går så dybt som på det oprindelige hus, hvorunder der er kælder.

Da omfangsdrænet ikke må lægges under fundaments niveau, besværliggøres arbejdet med etablering af omfangsdræn af, at der er funderet til forskellige dybder. Funderingen af tilbygningen er dog i sig selv helt sædvanlig, og der ses heller ingen skader på bygningen.

Tilbygningen er iht. til tegningsmaterialet udført i 1943. På kloaktegningerne er det angivet, at tagnedløbsbrønden flyttes til nordvesthjørnet på tilbygningen. Dette er dog aldrig sket. I stedet har man valgt at bibeholde den oprindelige placering af tagbrønd, således, at regnvandsledningen også er bibeholdt under tilbygningen.

I sig selv er det ikke ulovligt, at regnvandsledningen ligger under bygningen. Det er ikke muligt at sige noget om, hvornår bruddet er opstået, men FT konstaterer i juni 2014, at der siver vand ind i kælderen. Rørledningen er den oprindelige fra 1941 (73 år), og må antages at være nedslidt.

Dansk Boligforsikring har tilbudt en kulancemæssig dækning på kr. 11.175 før fradrag af selvrisiko. Beløbet dækker udgiften til at etablere en ny regnvandsbrønd, og føre regnvandet i ny ledning til samlebrønden. Ved opgørelsen er indregnet en forbedring på 40 %, henset til installationernes alder. Dækningen er meddelt under forudsætning af, at sagen derved kunne afsluttes i mindelighed. Da klager nu i stedet har valgt at påklage sagen til Ankenævnet for Forsikring, betragtes tilbuddet som bortfaldet.

Regnvandsledninger og dertilhørende brønde er ikke omfattet af ejerskifteforsikringens dækning. Regnvandsledninger under huset kan ikke betragtes som VVS-installationer i bygningen jf. betingelsernes pkt. 16.2, eller som stik- eller kloakledninger jf. pkt. 16.8. Da det i øvrigt ikke kan antages at have været ulovligt at opføre tilbygningen, som det er sket i 1943, og det anmeldte forhold, ikke ses at have medført skader på bygningen, er der ikke noget grundlag for dækning.

Vedrørende tilbygningens fundament, er dette udført helt sædvanligt. Der er udført fundament til normal frostfri dybde, og der er/var ikke noget krav om, at der skal udføres dybere fundering som følge af, at der er kælder under den oprindelige bygning. Konstruktionen er fuldt lovlig, og ses desuden ikke at have medført skader på bygningen. Der er derfor intet grundlag for at erstatte det anmeldte forhold.

3. Konklusion
De af klager anmeldte forhold, ses ikke at være dækket af hverken forsikringens basisdækning, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1, eller af den udvidede dækning. Regnvandsbrønde og ledninger falder definitionsmæssigt ikke ind under dækkede bygningsdele, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 16.2 og 16.8, og klager har ikke påvist skader på bygningen. Klagen bør derfor afvises."

Af besigtigelseskonsulentens mail af 25/6 2014 til selskabets sagsbehandler fremgår:

"FT oplyser, har siden overtagelse flere gange haft fugtindtrængning i kælderen, ønsker derfor at etablere omfangsdræn. Huset er orienteret nord/syd - i forbindelse med gravear-

bejde, konstateres på nordvest hjørne af huset at fundament her kun er ført til frostfri dybde (80 - 90 cm). Etablering af omfangsdræn besværliggøres/fordyres dermed.

På tidspunkt har man i pågældende hjørne etableret mindre tilbygning, skønnet omkring 4 m2 (tidligere har der været et mindre 'indhak' på nv hjørne) - Der er ikke kælder herunder - dette er formentligt årsag til at fundament ikke er ført længere ned.

I forbindelse med opførelse af tilbygningen, har man ladet de gamle ledninger/nedløbsbrønd stå - dvs. der er bygget ind over ledningen. Håndværker har konstateret nedbrud i regnvandsledningen der har befundet umiddelbart uden for oprindelige kælderydervæg - kan være del af forklaring på fugtindtrængning.

* ft er ikke så glad for at bruge villaforsikringen - har en selvrisiko på 11 kg."

Klageren har i brev af 12/2 2015 til nævnet bemærket:

"Det anføres i begge dokumenter, at vi gentagne gange har haft vand i det nordvestvendte hjørne i huset og at vi derfor ville etablere dræn. Dette er ikke korrekt og det vides ikke hvor besigtigelseskonsulenten har den opfattelse fra. Der kom vand i dette hjørne af huset første gang i juni 2014. I den forbindelse kontaktede vi kloakmester …, der foreslog at etablere dræn for at afhjælpe problemet. Da der blev gravet op viste det sig at det var brud på ulovlig opført rør under opført tilbygning, der var grunden til vand i hjørnet af kælderen.

Vi fastholder vores krav anført i klagen, da de skader vi anfører er fejl og mangler, der bør dækkes af ejerskifteforsikringen.

Det er desuden ikke korrekt, at vi har en selvrisiko på 11.000 kr. hos vores husforsikring. Denne er på 3.980 kr., hvorimod Dansk Boligforsikring er på 5.000 kr.

Vi undrer os over, at vi ikke tidligere har set [bilag med mail af 25/6 2014 fra besigtigelseskonsulenten til selskabets sagsbehandler]. Vi tror misforståelserne i denne sag kunne være undgået, hvis Dansk Boligforsikring havde sendt [bilaget] til os, så de to misforståelser kunne være rettet."

Hertil har selskabet i brev af 20/3 2015 til nævnet anført:

"Klager pointerer, at man første gang oplevede vandindtrængning i kælderen i juni 2014 og, at det er en misforståelse, at klager skulle have en selvrisiko på 11.000 kr. hos husforsikringen (anført i besigtigelsesrapport).

I forhold til ejerskifteforsikringens dækning, er ovenstående oplysninger ikke afgørende. Klager har ikke gjort gældende, at der skulle være sket skader på kælderen på overtagelsestidspunktet, og sagen handler derfor alene om, hvorvidt regnvandsledningen under huset, der blev konstateret med brud, kan kræves dækket af ejerskifteforsikringen.

Det fastholdes, at det i sig selv ikke er ulovligt, at en regnvandsledning løber under bygningen. Desuden falder regnvandsledninger, sandfangsbrønde m.m. ikke ind under betegnelsen stik- og kloakledninger, hvorfor regnvandsledningen hverken vil være dækket iht. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 (skadebegrebet) eller pkt. 16.8 (udvidet dækning)."

Af entreprisetilbud af 20/10 2014, indhentet af klageren, fremgår:

"Ifølge rettet tegning fra … Kommune af 9.9.1976, som ligger til grund for godkendelse af udbygning af hushjørne, fremgår det, at kloak er flyttet udenfor huset.

Da det i virkeligheden ikke forholder sig således, må ejerskifteforsikringen ifølge udvidet dækning 16-8 dække lovliggørelse af kloak.

Det vil efter min opfattelse betyde, at følgende bør dækkes:

• Vores udgifter til opstart, undersøgelse af de faktiske omstændigheder, incl. indstilling af arbejdet indtil afklaring.	Kr. 16.800,00
• Nedlægning af eksisterende køkkenbrønd, incl. tilslutninger under udbygning.	Kr. 11.000,00
• Levering og montering af tagnedløbsbrønd, incl. tilslutning til gennemløbsbrønd.	Kr. 12.400,00
• Afpropning af kloakrør under udbygning.	Kr. 2.500,00
• Understøbning af manglende fundament.	Kr. 25.000,00
Samlet sum excl. moms	Kr. 67.700,00"

Selskabet har i mail af 24/10 2014 til klageren anført:

"Det forhold at I, i forbindelse med, at I gerne vil have etableret dræn omkring huset, finder ud af, at der er funderet i forskellige niveauer (med og uden kælder), er ikke noget der vedrører ejerskifteforsikringen. Det er ikke nogen fejl ved huset, selv om det selvfølgelig besværliggør drænprojektet.

Vandafledningen og tagnedløbsbrønden er heller ikke forhold, som kan kræves dækket af forsikringen og det er heller ikke i sig selv ulovligt, at røret løber under huset, selvom det til kommunen er oplyst at ledningen ville blive flyttet (se betingelsernes pkt. 2.2.)

Jeg er dog enig i, at det er uheldigt at røret ligger hvor det ligger, og da det åbenbart ikke er tæt, har det naturligvis også bidraget til opfugtningen af kælderen. Det var på den baggrund jeg bad … oplyse hvad det ville koste at afproppe røret, og få ført regnvandsledningen til gennemløbsbrønden, således at hullet kan lukkes til igen, og der ikke sker yderligere opfugtning. Dette med henblik på, at vi måske på baggrund af tilbuddet kunne finde en mindelig løsning.

Jeg må forstå det fremsendte tilbud således, at … skal have 12.400 ex moms, for at montere en ny tagnedløbsbrønd, og tilslutte denne til gennemløbsbrønden. Derudover skal han have kr. 2.500 for at afproppe den gamle regnvandsledning. I alt kr. 18.625.

Med henblik på at få afsluttet sagen, vil jeg kulancemæssigt tilbyde at dække 60 % af denne udgift (henset til at gamle rør/brønde udskiftes med nye), dvs. i alt kr. 11.175. Efter selvrisiko vil der være kr. 6.175 til udbetaling. Hvis dette kunne være en løsning, vil jeg udbetale beløbet til jer, og afslutte sagen. I må så selv sørge for at få lukket hullet til, eller få færdiggjort projektet med omfangsdræn."

Hertil har klageren i mail af 26/10 2014 til selskabet anført:

> "Du henviser til et drænrør, hvilket ikke er korrekt. Det er en stikledning, som fører regnvandet videre til kloakken. Grunden til at vi fik gravet op ved kælder er at der kom vand ind i kælderen. Det viser sig her, at der er ulovlige kloak- og stikledninger under tilbygningen (jf. punkt 16.8 i forsikringen).
>
> Vi er ikke enige i at udgifterne til opstart, opgravning og afklaring ikke skal dækkes af Dansk Boligforsikring. Det er nødvendige udgifter for at kunne udføre den pågældende opgave.
>
> Vi forstår heller ikke det kulancemæssige bidrag på 60 %. Vi går ud fra at Dansk Boligforsikring skal betale 100 % af omkostningerne for de opgaver, der er dækket af ejerskifteforsikringen."

I mail af 30/10 2014 fra selskabet til klageren hedder det:

> "En stikledning er en ledning der går til eller fra en hovedforsyningsledning. Det kan fx være en vand eller gasledning fra offentlig vand/gas forsyning. En regnvandsledning er ikke en stikledning.
>
> Det anmeldte forhold erkendes i fm., at der graves ud med henblik på at få etableret et omfangsdræn. Opstart med mere relaterer sig til denne opgave, og det er ikke noget der vedrører Dansk Boligforsikring. Derfor medtager jeg ikke denne udgift.
>
> Når vi udskifter noget gammelt med noget nyt, opnås en forbedring, som ikke betales af forsikringen (se betingelsernes pkt. 5). Derfor dækker jeg 'kun' 60 %. Jeg vedhæfter en side fra Skafors levetidstabeller, hvoraf det fremgår, at dækningen reelt kun skulle have været 20 %, hvis vi går ud fra at ledningen er fra 1941, hvilket vel er det mest sandsynlige."

Hertil har klageren i mail af 2/11 2014 til selskabet bemærket:

> "Vi er uenige i følgende forhold:
>
> Vi gravede ikke ud for at etablere en forbedring af huset. Vi gravede ud for at gøre noget ved at der kom vand i kælderen. Ved udgravningen finder vi ud af at der er en ulovlig konstruktion med en regnvandsrør, der løber under huset selvom godkendelsen til kommunen viser at den er godkendt til at løbe uden om huset. Dette er en fejl og mangel og vi anmelder det derfor til ejerskifteforsikringen.
>
> Vi mener derfor at udgravningen også skal dækkes af ejerskifteforsikringen.
>
> Vi anerkender at materialer nedbrydes med alderen. I dette tilfælde er det dog ligegyldigt om materialet er 0 eller 70 år. Det er ulovligt opført og vi mener at lovliggørelse af forholdet skal dækkes 100 %.
>
> Endelig er kloakken under bygningen ulovlig og dækkes derfor af forsikringen. Ifølge punkt 16.8 dækker forsikringen også lovliggørelse af kloak."

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

"2. Forsikringens dækningsomfang

…

2.2

Forsikringen omfatter ikke udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold som ikke er omfattet af husejertersynet, for eksempel indretninger udenfor selve bygningen, såsom vandstik, omfangsdræn, faskiner og kloakanlæg.

3. Hvilke forhold er dækket

3.1

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. …

…

5. Erstatningsberegning

5.1

Erstatningen beregnes som nyværdierstatning.

…

5.3

Hvis det skaderamtes værdi på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdi, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse.

…

16. Udvidet dækning

Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

16.1

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement) hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet samt offentlige påbud, der ikke ses at være overholdt af sælger i dennes ejerperiode, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

16.2

El- og vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses- / opførelsestidspunktet.

…

16.8

Forsikringen dækker lovliggørelse af ulovlige stik- og kloakledninger i jorden udenfor bygningen. Stik- og kloakledninger er ulovlige, hvis de ikke opfylder lovkravene på udførelses- / opførelsestidspunktet."

Nævnet er blevet forelagt fotos.

8. 87491

Nævnet udtaler:
Klageren har anmeldt, at regnvandsrør under tilbygningen har brud, hvilket har medført, at vand er løbet ud og er sivet gennem en nærtliggende kældervæg.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at skaden kan henføres til en bygningsdel/indretning i selve bygningen. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist dækning for forholdet over basisforsikringen med henvisning til, at forholdet falder uden for basisforsikringens dækningsomfang, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 2.2.

Forsikringens udvidede dækning omfatter lovliggørelse af ulovlige stik- eller kloakledninger, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 16.8. Det er nævnets opfattelse, at der efter praksis ved "kloakledning" forstås rør, der fører spildevand væk fra den forsikrede ejendom, og at der ved "stikledning" forstås rør eller kabler mellem den forsikrede ejendom og en hovedledning. Nævnet finder det ikke bevist, at de beskadigede rør i den forstand er stik- eller kloakledningsrør.

Nævnet finder endvidere, at det ikke er bevist, at der er forhold vedrørende regnvandsrørene, som er i strid med lovkrav på udførelsestidspunktet.

Nævnet kan af disse grund ikke kritisere, at selskabet også har afvist at yde forsikringsdækning for forholdet i henhold til forsikringens udvidede dækning.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der er forhold i relation til tilbygningens fundament, der udgør en skade, eller som indebærer en nærliggende risiko for skade. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at betale for en understøbning af fundamentet på tilbygningen.

Nævnet kan på den baggrund heller ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning for udgifter til opstart, opgravning og undersøgelse, idet der ikke herved er påvist dækningsberettigende forhold.

9. 87491

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels