Ankenævnet for Forsikring

Den 6. april 2016 blev i sag nr. 88521:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Qudos Insurance A/S
v/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 37
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet en udvidet ejerskifteforsikring i Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S. Han klager over, at selskabet afviser at dække et anmeldt forhold vedrørende en rørlagt å, der krydser grunden. Det er klagerens opfattelse, at åen vil medføre skade på hans bygninger.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til blandt andet, at forsikringen alene dækker forhold ved grunden, såfremt dette påvirker husets fundering, terrændæk, og medfører en skade på bygningerne.

Beboelsesbygningen er opført i 1962, og carporten og garagen er opført i henholdsvis 2002 og 1966. Forsikringen trådte i kraft den 1/12 2012 på baggrund af en tilstandsrapport af 28/3 2012. Der fremgår ikke oplysninger i tilstandsrapporten af relevans for sagen.

I klageskemaet af 1/10 2015 har klageren bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**
Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.
Jeg købte i forbindelse med huskøb for under 3 år siden en udvidet ejerskifteforsikring, som bl.a. dækker forhold ved grunden, herunder kloak- og stikledninger, hvis disse påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade på bygningerne.

Jeg blev af kommunen i foråret gjort opmærksom på, at jeg har en stikledning under min carport og i forhaven tæt langs huset. Den er delvist faldet sammen og resten af stikledningen er i overhængende fare for at falde sammen. Hvornår skaden er sket er uvist, men kommunen har i løbet af mange år repareret på kommunevejen, som løbende er sunket, der hvor det viser sig, at stikledningen også løber.

Jeg kontaktede derfor FRIDA, da jeg er overbevist om, at den ifølge policen for den udvidede dækning også omfatter stikledninger.

Jeg fik det svar fra Frida, at forsikringen ikke omfatter forhold ved grunden, selvom de indrømmer, at der er tale om en skade på en stikledning.

Jeg har siden kontaktet både Region … , som også havde en skade på stikledningen i vinters og en byggesagkyndig. Konklusionen er, at der er fare for opfugtning af husets terrændæk og fundering og risiko for skader på bygningerne.

Jeg er derfor overbevist om at skaden er omfattet af den udvidede ejerskifteforsikring.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Jeg vil have at Frida Forsikring dækker omkostningerne for at reparere og udbedre stikledning, så der ikke længere er en skade eller overhængende fare for yderligere skader ved stikledningen og deraf følgende skader på bygningerne.

Til orientering er kommunen af den overvisning, at skaden er så akut, at den skal udbedres inden for meget kort tid. Jeg er derfor nødsaget til at udbedre skaden, før I kan træffe en endelig afgørelse i sagen."

Dertil har selskabet i brev af 28/10 2015 til nævnet bl.a. bemærket:

"**Sagsfremstilling**
Vores kunde har den 29. juni 2015 anmeldt til os, at han har henvendt sig til kommunen om:

Tak for et opklarende møde i tirsdags. Jeg fik dermed bekræftet, at røret bl.a. går under min tinglyste carport og videre gennem indkørslen fra carporten og helt ud til kommunevejen - begge er funderet med store Ålandsfliser. Og I fik også set det nedsunkede stykke på kommunevejen, hvor der ofte står vand, og som er blevet udbedret utallige gange de seneste år - uden den store forbedring. Jeg kan også forstå på jer, at røret enten var faldet sammen på store dele af strækningen eller var i overhængende fare for at styrte sammen. Af samme grund var strækningen udvalgt til at blive udbedret ASAP.

Mit spørgsmål til jer inden et renoveringsarbejde iværksættes er derfor:

Er det jeres byggetekniske vurdering, at der enten er en skade på røret eller nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis ikke der sættes ind med omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltning, som nedsætter carportens værdi eller brugbarhed nævneværdigt ift. tilsvarende intakte carporte af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand?

Grunden til vores kundes henvendelse til kommunen, var en opfølgning på et møde, som kommunen og han har haft om en mulig reparation af et rørlagt vandløb:

Det rørlagte vandløb er jo privat - hvilket medfører, at reparationen i henhold til vandløbsloven påhviler den enkelte bred/grundejer - herunder også kommunen. Da vi er flere parter involveret vil jo være bedst/biligst hvis vi fællesskab kan finde en løsning og en fordeling af udgifterne. Derfor tager jeg [kommunalansat] fra [forsyningsselskab] med - han er ekspert i kloakrenovering- og har et forslag til en renovering af det aktuelle vandløbsrør, som ikke er så voldsom dyr. [Kommunalansat] har i øvrigt lovet mig, at sende mig den sidste tv-inspektion- men har problemer med at få den brændt på en CD. Du og grundejerforeningen skal selvfølgelig nok få cd-en, så hurtig som muligt.

.... og at [forsyningsselskab] i [kommune] har svaret til vores kunde, at:

Hej [klageren].
Jeg er helt enig i det du skriver, der er stor sandsynlighed for at det rørlagte vandløb falder sammen. Der er store skader på ledningen, Fra BR R2 og helt frem til kommunens del af ledningen på [vej].

Med venlig hilsen
[Kommunalansat] …
…
Vi har foreslået vores kunde, at han anmelder forholdet til Husforsikringen. Husforsikringens svar på anmeldelsen får I her:

De stikledninger som vi dækker, er dem som du har vedligeholdelsepligten for, dem som alene vedrører dit hus/ejendoms drift, og løber fra hovedledning og til indførelse i bygningen.

Vi kan derfor ikke tilbyde dækning for den ledning, som krydser din grund, og derfor heller ikke har noget at gøre, med driften til dit hus.

Skaden er derfor afvist.
Ved enhver henvendelse vedrørende din sag, bedes du venligst oplyse skadenummeret.

Venlig hilsen
[Andet forsikringsselskab]

Vi kan se, at der er tale om en forsyningsledning, som krydser vores kundes grund og som ikke har noget med driften af hans ejendom at gøre.

Ejerskifteforsikringen releterer sig til vores kundes ejendom og de installationer, der er tilknyttet hans ejendom.

Det er korrekt at Ejerskifteforsikringen har en udvidet dækning for blandt andet ulovlige bygningsindretninger og forhold ved grunden, herunder kloak- og stikledninger, hvis disse

påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade på bygningerne. Vi henviser til forsikringsbetingelsernes punkt om udvidet dækning.

Vi mener ikke, at forholdet er omfattet af hverken standarddækningen eller den udvidere dækning. Forklaringen får I her.

Det fremgår af tilstandsrapporten fra den 28. marts 2012, at:

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	1962	1	150	0	0	150	0
2	B	Carport	2002	1	32	0	0	0	0
3	C	Garage	1966	1	18	0	0	0	0

Der er tale om en ældre ejendom med en carport fra 2002 og en garage fra 1966, der gennem en årrække har ligget tæt ved et vandløb i rørføring.

Det fremgår af købsaftalen, at:

Servitutter:
Køber er bekendt med og accepterer indholdet af samtlige servitutter lyst på ejendommen til og med den 4/10-1973. Sælger og [ejendomsmægler] er uden ansvar herfor.

Og et sådant rørlagt vandløb er typisk omfattet af en servitut på ejendommen. Det er en oplysning, som vores kunde har fået ved købet af ejendommen.

Ejerskifteforsikringen omfattet forhold, der var til stede ved vores kunde overtagelse af ejendommen. Det rørlagte vandløb var til stede ude i ejendommens grund, men den omstændighed, at rørføringen ældes og behøver løbende vedligeholdelse er ikke et forhold, der er tilstede, men et udtryk for, at tidens tand også indhenter en rørføring. Det er ikke i sig selv en skade i forhold til en Ejerskifteforsikring.

Vi minder om, at vores kunde har overtaget ejendommen den 1. december 2012 og derfor har beboet ejendommen omkring 2 $^{1}/_{2}$ år, før han bliver opmærksom på, at der kan være en risiko/sandsynlighed for, at rørføringen med tiden vil kunne lække og give skade på ejendommen. Der har andre steder på rørføringen været rørbrud og reparationer og den offentlige del er nu næsten skiftet ud.

Ejerskifteforsikringens minimumsdækning
Omfatter forhold der opstår og i øvrigt opfylder forsikringens skadebegreb til ydersiden af ejendommens fundament. Forhold på den anden side af fundamentet, er ikke omfattet af Ejerskifteforsikringes minimumsdækning.

Ejerskifteforsikringens udvidede dækning
Forsikringen dækker forhold ved grunden, herunder kloak- og stikledninger, hvis disse påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade på bygningerne.

Ud over, at ledningen ikke ved vores kunders overtagelse for 2 $^{1}/_{2}$ år siden var skadet, er der heller ikke konstateret forhold ved rørføringen, der har påvirket husets fundering OG terrændæk (begge dele skal være tilfældet) OG har medført en skade på bygningerne på ejendommen. Det forhold, der nu anmeldes, var ikke til stede ved vores kunders overtagelse af ejendommen.

Den omstændighed, at der gennem årene vil være en latent risiko for, at rørføringen får en lækage, er ikke en omstændighed, der er omfattet af den udvidede dækning, således at vores kundes Ejerskifteforsikringen bliver forpligtet til, at erstatte forebyggende tiltag eller reparation af eventuelle fremtidige mulige vandskader, som følge af at en offentlig rørføring krydser vores kundes grund.

Vores kunde har fået blandt andet [entreprenørfirma] til at udtale sig om eventuelle konsekvenser, at et større rørbrud, hvis et sådant skulle opstå:

Hej [klageren]

Såfremt rørføringen tæt på jeres hus er beskadiget, så kan det ikke afvises at dette medfører en øget opfugtning af fundament og terrændæk. Såfremt der er et større rørbrud kan der ske en underminering der kan medføre sætningsskader på bygningen.

Vi henviser også til 1. afsnit i teksten under den udvidede dækning om, at alle Ejerskifteforsikringens øvrige punkter gælder også for den udvidede dækning. Den udvidede dækning skal derfor ses som en specifik udvidelse på få områder og der er en maksimumdækning på 200.000 kroner.

Vi mener, at eventuelle utætheder, der kan opstå på en rørføring påhviler ledningsejeren at udbedre ligesom den latente vedligeholdelse der vil være af rørføringen, heller ikke påhviler vores kunde eller hans Ejerskifteforsikring. Det samme gælder for eventuelle skader, der måske kan opstå på bygningen i den forbindelse. Vi henviser til, at der ikke er konstateret skader på bygningen.

Det fremgår af bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer, at:

6) Følgende er undtaget fra den under nr. 2 anførte forsikringsdækning:

e) Forhold som køberen enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold, som er dækket af en anden forsikring.

Vi minder om, at der ikke står anden tingsforsikring i bekendtgørelsen, men at der blot står 'anden forsikring', hvorfor også en ansvarsforsikring for rørføringen, vil gå forud for en Ejerskifteforsikring, hvis der i øvrigt var tale om et dækningsberettiget forhold.

Der er ikke konstateret en skade på bygningens fundament og terrændæk - vores kunder anmelder alene en fremtidig mulighed på grund af rørføringens tilstand.

Vi henviser til kendelse 68966, hvor en af problemstillingerne var:

Klagerens advokat har i skrivelse af 16/12 2004 anmeldt et betydeligt vandindtrængningsproblem i kælderen og et ulovligt bygningsforhold vedrørende et drænrør gennem et kælderrum, der ikke er registreret hos teknisk forvaltning.

Selskabet gjorde blandt andet gældende, at:
At drænrøret under kældergulv ikke længere virker tilstrækkeligt godt grundet (formentlig) okker, er ikke et forhold, der er dækket af forsikringen.

Jeg henviser til ankenævnskendelserne 59.221 og 54.486. Her har nævnet udtalt, at selskaberne har ret i, at anlæg uden for bygningen ikke er omfattet af forsikringen, hvad enten drænrør ligger uden for bygningen, under bygningen eller indvendig langs en kældermur.

Jeg kan se af udtalelsen fra K., at der ikke er et lovmæssigt krav til det privat rørlagte dræn/vandløb. Derfor er rørføringen gennem kælderen ikke en ulovlighed, fordi der ikke er noget krav i bygningsreglementet, der siger at ledningen ikke må ligge igennem kælderen.

I udtalte blandt andet, at:
Med hensyn til drænrøret finder nævnet i overensstemmelse med det af selskabet anførte, at klageren ikke har kunnet godtgøre, at der er tale om en ulovlighed, ligesom der er tale om et anlæg uden for bygningen, og hvad enten drænrøret er placeret uden for bygningen, eller indvendig langs en kældermur, er det ikke omfattet af forsikringen. Nævnet bemærker, at tilfældet heller ikke kan henføres til dækningstilsagnet vedrørende manglende funktionsduelighed, da der er tale om en drænledning, og ikke en kloak- eller stikledning.

Kendelse 68996 drejede sig endda om et vandløb i rørføring gennem en kælder. Den aktuelle klagesag drejer sig om et vandløb i rørføring ude i grunden.

Her resumerer vi de grunde, der betyder, at forholdet ikke er dækket

- Minimumsdækningen erstatter ikke forhold uden for bygningen
- Udvidet dækning erstatter forhold ved grunden, der *har givet* skade på fundering OG terrændæk (begge dele skal være tilfældet). En fremtidig mulig risiko baseret på, at en myndighed ikke vedligeholder en rørføring er ikke tilstrækkeligt
- Servitutterne oplyser om rørføring på grunden og derfor var vores kunde klar over rørføringen inden handlen, se bekendtgørelsens punkt 6 d og forsikringsbetingelsernes punkt 5 E
- Forholdet kan være omfattet af en ansvarsforsikring for rørføringen, hvis der sker skade på vores kundes hus, se bekendtgørelsens punkt 6 e og forsikringsbetingelsernes punkt 5 G"

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klageren i mail af 11/11 2015 til nævnet bl.a. anført:

"**Alvorlig risiko for påvirkning af husets fundering og terrændæk og skade på bygningerne**

Skaden er ifølge [kommune] akut og bliver derfor udbedret i disse dage. Udtalelsen fra [bygningsingeniør] sammenholdt med Region[s] kortlægning af skaden i vinters efterlader ikke megen tvivl om effekten på husets fundering og terrændæk og skade på bygning ved et yderligere sammenbrud af stikledningen."

Efterfølgende er selskabet fremkommet med yderligere bemærkninger i mail af 21/12 2015 til nævnet.

Vedlagt sin mail af 11/2 2016 har klageren fremsendt en række fotos af bl.a. lerrør. I mailen hedder det bl.a.:

> "Jeg har nu fået billeddokumentation for det udførte arbejde på stikledningen. Billederne dokumenterer følgende:
>
> 1. Et rørbrud i forhaven tæt på huset
> 2. Et rørbrud som er opstået for mange, mange år siden. Som billederne viser, er flere brud på rørene sortfarvede og afrundede. Det udelukker, at bruddet er opstået inden for en kortere årrække, da et nybrudt rør har samme røde farve som et helt nyt lerrør. Jeg har gemt en rørdel som dokumentation for dette.
>
> Arbejdsfolkene fortalte også, at overdelen af nogle af rørene var faldet ned og blokeret for en del af vandet. Af samme grund konstaterede arbejdsfolkene et mindre vandflow efter bruddet end før bruddet. Det var desuden et større hulrum omkring bruddet, da en del jord var skyllet væk.
> 3. En kraftig gennemstrømning af vand. Stikledningen indeholder det, som arbejdsfolkene mener er det maksimale for en 8" stikledning."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen – herunder:

Mail af 29/6 2015 til klageren fra et forsyningsselskab, hvoraf bl.a. fremgår:

> "Jeg er helt enig i det du skriver, der er stor sandsynlighed for at det rørlagte vandløb falder sammen. Der er store skader på ledningen, Fra BR R2 og helt frem til kommunens del af ledningen på [vej]."

Mail af 17/9 2015 til klageren fra en bygningsingeniør, hvoraf bl.a. fremgår:

> "Såfremt rørføringen tæt på jeres hus er beskadiget, så kan det ikke afvises at dette medfører en øget opfugtning af fundament og terrændæk. Såfremt der er et større rørbrud kan der ske en underminering der kan medføre sætningsskader på bygningen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

> "**3. Hvad er ikke omfattet af forsikringen**
> Forsikringen omfatter ikke udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold, som ikke er omfattet af husetersynet, fx forhold uden for selve bygningen.
>
> **4. Hvilke skader dækker forsikringen**
> **A** Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, 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.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
5. Hvilke skader dækkes ikke
…
C Skader, der er dækket af en anden forsikring, fx bygningsforsikring.
...
G Forhold, som forsikringstager enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, fx i forhold til sælger eller i henhold til de entrepriseretlige regler.
...
Udvidet dækning
Alle Ejerskifteforsikringens øvrige punkter gælder også for den udvidede dækning, der er tilknyttet Ejerskifteforsikringen. Dækningen er en udvidelse af forsikringsdækningen i forhold til Lov om Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

Der gælder en maksimumdækning på den udvidede dækning i hele forsikringens løbetid på 200.000 kroner før fradrag af selvrisiko, dog undtaget dækningen for skimmelskadet indbo og arealmangel. Maksimumløb bliver løbende nedskrevet efter en anmeldt skade, som er dækket af forsikringen.
…
B Forsikringen dækker forhold ved grunden, herunder kloak- og stikledninger, hvis disse påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade på bygningerne. Eventuelle forbedringer, der sker i forbindelse med udbedring af skaden, herunder fx manglende omfangsdræn, er ikke dækket af forsikringen."

Nævnet udtaler:

Klageren har oplyst, at der som følge af rørets tilstand er fare for opfugtning af husets terrændæk og fundering, og at der er risiko for skade på bygningerne.

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at det ikke er bevist, at der på overtagelsestidspunktet var fysiske forhold ved bygningerne, der udgjorde en skade, eller en nærliggende risiko for skade. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet, at det skal yde dækning i henhold til forsikringens basisdækning.

Spørgsmålet er herefter, om der er forhold ved ejendommen, der er dækningsberettigende i henhold til forsikringens udvidede dækning.

Det fremgår af de gengivne forsikringsbetingelser punkt B i den udvidede dækning, at forsikringen dækker forhold ved grunden, herunder kloak- og stikledninger, hvis disse påvirker husets fundering og terrændæk, og medfører en skade på bygningerne.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren på det foreliggende grundlag ikke har bevist, at husets fundering og terrændæk er påvirket af den rørlagte å, der krydser klagerens grund, og at dette har medført skade på bygningerne.

Nævnet finder herefter, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at yde dækning i henhold til forsikringens udvidede dækning for forhold ved grunden.

Det af forsyningsselskabet anførte om røret, og det af bygningsingeniøren oplyste om risikoen for bygningerne ved beskadigelse af røret finder nævnet ikke kan føre til et andet resultat. Nævnet bemærker herved, at det i modsætning til, hvad der gælder for basisdækningen, ikke fremgår af forsikringsbetingelserne for den udvidede dækning, at den omfatter nærliggende risiko for skade.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings