Ankenævnet for Forsikring

Den 28. oktober 2016 blev i sag nr. 89578:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Gable Insurance AG
v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur A/S
Industrivej 2
4683 Rønnede

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 Gable Insurance AG, v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold ved terrassen til bygningen.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og at forsikringen ikke dækker forhold uden for bygningen.

Den forsikrede bygning er opført i 2014. Forsikringen trådte i kraft den 1/12 2015 på baggrund af en tilstandsrapport af 14/9 2015, der ikke indeholder relevante oplysninger for sagen.

I klageskema af 27/6 2016 har klageren bl.a. anført:

> "**Sagsfremstilling**
> *Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.*
> Vi har købt et hus fra 2014. I tilstandsrapporten står der, at der er dræn på terrassen. Men når det blot regner lidt, samles der vand langs soklen på terrassesiden, som ikke forsvinder i lang tid. Derfor mener vi, at der enten ikke er dræn eller at den er ineffektiv. Taksator kunne ikke konstatere, at der er dræn. Og da dette problem kan forårsage fugtproblemer på længere sigt, ønsker vi, at der tages hånd om sagen inden skaden opstår.

Jf. afsnit 3.1 i forsikringens betingelser dækker de forhold, der erfaringsmæssigt kan udvikle sig til en skade: 'Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele'. 'I policens forstand skal begrebet 'nærliggende risiko' forstås som forhold, der erfaringsmæssigt vil udvikle sig til en skade hvis der ikke foretages særligt omfattende forebyggende foranstaltninger'.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Vi ønsker at forsikringen sørger for, at overfladevandet ledes bort, hvilket også er et krav ifølge bygningsreglementet 2010, afsnit 4.6 stk. 3. Om det er ved at bygge terrassen om eller sørge for ordentlig dræn eller noget helt tredje må fagfolk vurdere."

Dertil har selskabet i brev af 7/7 2016 til nævnet bl.a. bemærket:

"Skaden er anmeldt den 28. december 2015:

Skade
Skaden er konstateret i ..... : Beboelse
Hvad er beskadiget og i hvilke rum? ..... : Når det regner samles der meget vand i terrassen og omkring huset hvilket medføre at ca 1-3 cm vand står op af fundamentet til huset og der går lang tid inden vandet forsvinder igen. Det skal ikke regne meget før vi ser dette og der går nok ikke længe før det skader fundamentet.
Hvordan blev skaden opdaget? ..... : Det regnede og der var fyldt med vand omkring huset.
Hvornår blev skaden opdaget? (dato og klokkeslæt)... : 26-12-2015 – Kl. .11.00
Hvilken bygningsdel er beskadiget? ..... : Fundamenter

Efter lidt korrespondance frem og tilbage bliver forholdet besigtiget den 9. februar 2016 i regnvejr.

Der kan ikke konstateres skade på bygning og taksator vurderer, at der heller ikke er forhold ved bygningerne, der indebærer nærliggende risiko herfor.

Der kan ikke måles fugt inde i huset, og ydervæggen er heller ikke mere opfugtet end hvad der kan forventes.

Klager mener, at der kan være problemer med drænet. if. punkt 2.2 i forsikringsbetingelserne dækkes forhold udenfor bygningerne - herunder dræn - ikke. Herudover er der ikke konstateret nogen skade, hvorfor selve skadebegrebet ikke er opfyldt.

Selskabet fastholder på den baggrund at forholdet ikke er dækningsberettigende."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klageren i mail af 25/7 2016 til nævnet bl.a. anført:

"1. Forsikringen nævner, at der ikke kan ***måles*** fugt inde i huset. Dette er meget misvisende, da de ikke har målt noget inde i huset. Taksator har blot spurgt os, om vi kan se fugt indefra, hvor vi har fortalt, at det har vi ikke konstateret endnu bl.a. fordi den del af huset, som regnvandet samler sig består primært af indbygget skabe indefra.

2. Forsikringsselskabet nævner, at de ikke dækker dræn, men dræn er ikke den eneste løsning til at bortlede regnvandet fra terrassen. I og med at bortledning af regnvand er et krav i BR10 afsnit 4.6 stk. 3 holder vi fast i, at dette krav skal opfyldes. Desuden opfylder højden på soklen heller ikke BR10. Og under punkt 18.1 i forsikringsselskabets betingelser står der netop om ulovlige bygningsindretninger, som ovennævnte burde komme ind under."

Heroverfor har selskabet i brev af 29/7 2016 til nævnet bl.a. bemærket:

> "Det er korrekt at taksator ikke har foretaget fugtmåling indenfor af den grund, at klager har oplyst, at der ikke kan konstateres fugt indenfor.
>
> Klager har sandsynliggjort, at der kommer vand på terrassen når det regner. Klager har ikke sandsynliggjort, at der er sket skade på bygningen eller at der skulle være nærliggende risiko herfor i forsikringsbetingelsernes forstand.
>
> Det fremgår af BR10 punkt 4.6.3, at der skal træffes foranstaltninger til bortledning af overfladevand omkring bygninger, herunder tagvand som ledes til terræn. Der er ikke fald ind mod huset og det fremgår af tilstandsrapporten, at der er dræn, hvilket er foranstaltninger der opfylder punkt 4.6.3.
>
> Der er ikke krav i bygningsreglementet til sokkelhøjde. Der findes dog en anbefaling om 150 mm sokkelhøjde, men der er tale om en SBI anvisning (224) og der er således ikke tale om en ulovlig bygningsindretning, hvis denne anbefaling ikke overholdes."

Klageren har hertil i mail af 14/8 2016 til nævnet bl.a. anført:

> "Mht. fugt, skriver forsikringen: '..... klager har oplyst, at der ikke kan konstateres fugt indenfor'. Som nævnt i tidligere mail har vi fortalt taksator, at vi ikke har konstateret fugt ***endnu***, fordi det kræver, at de indbyggede skabe bliver revet ned. Denne sætning giver ikke anledning til, at fugt ikke kan være startet.
>
> Forsikringens påstand om, at vi ikke har sandsynliggjort, at der skulle være nærliggende risiko i forsikringsbetingelsernes påstand er ikke sand. Vi har hele vejen igennem sandsynliggjort, at der kan være nærliggende risiko for skade, når vandet står opad sokkelen flere dage i træk.
>
> Forsikringen påstår, at der er foranstaltninger, der opfylder punkt 4.6.3 - dette er ***ikke*** korrekt. På et område er der fald ind mod huset, og resten af terrassen er der ingen hældning, som taksator også har konstateret. Og ifølge tilstandsrapporten skulle der være dræn ved havemuren, og da det ikke kan konstateres på terrasse-siden af muren, går vi stærkt ud fra, at der i tilstandsrapporten menes, at dræn er på have-siden af muren (der ses netop en drænplade langs muren på have-siden). Derfor er nævnelse af dræn ved havemuren i tilstandsrapporten ikke en foranstaltning til at bortlede vandet fra terrassen."

I selskabets brev af 23/8 2016 til nævnet hedder det bl.a.:

> "Af klagers mail fremgår det at klager mener, at der ikke er konstateret fugt endnu indenfor, men at der godt kan være fugt, men at dette ikke kan konstateres eller afvises medmindre indbyggede skabe nedrives.
>
> Taksator har foretaget fugtmåling på ydersiden af fundamentet, hvor der ikke kan konstateres fugt, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der skulle være trængt fugt igennem til den indvendige side.
>
> Det skal bemærkes, at det påhviler klager, at påvise, at der foreligger en dækningsberettigende skade.

Der er ikke nærliggende risiko for skade fordi fundament er udsat for vand - faktisk skal et fundament netop kunne forhindre vandindtrængen i boligen.

Taksator har med laser målt, at der - bortset fra en lunke midt på terrassen - ikke er fald. Hverken mod eller bort fra huset. Det er god byggeskik at en terrasse anlægges med fald bort fra bygninger, men der er ikke tale om et forhold der skader boligen.

Vi må gentage, at forhold vedrørende dræn i øvrigt ikke er omfattet af forsikringen."

I klagerens mail af 12/9 2016 til nævnet hedder det bl.a.:

"Vi har været rundt med taksatoren under hans besøg, og han har ikke foretaget fugtmåling på ydersiden af fundamentet på noget tidspunkt - dette fremgår derfor heller ikke i taksators rapport.

Vi er opmærksomme på, at dræn ikke er omfattet af forsikringen, men vi nævner det, fordi dræn ved havemuren ikke er en foranstaltning til bortledning af vand. Se venligst vedhæftede billeder for hvilken side dræn er placeret ved havemuren, og derfor ikke har en effekt på vand, der samler sig på terrassen.

Vi må derfor gentage, at der ikke er foranstaltninger, der opfylder punkt 4.6.3. For der er hverken dræn på terrassen eller fald væk fra huset, så vandet kan ledes bort."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen – herunder:

Brev af 18/3 2016 til klageren fra selskabet, hvoraf bl.a. fremgår:

"**Ved besigtigelse kunne taksator konstatere følgende:**
Ved besigtigelsen regner det.
Du fremviser udvendig terrasse mod vest, hvor der ses betonfliser lagt fra husets facade over mod en havemur, der adskiller terrassen fra den øvrige have/græsplæne. Terrænet bag havemuren ses i højere niveau, ca. 60-80 cm over terrassens niveau. Der ses misfarvning på husets sokkel ca. 2-4 cm op målt fra belægningen overkant og i en længde af ca. 3-4 meter.
Ved måling med laser ved husets sokkel og ved havemur, ses terrassen uden fald, der ses dog en lunke ca. midt på terrassen.
Det ses på besigtigelsesdagen, at vand samler sig i området, hvor lunken er konstateret og umiddelbart har svært ved at sive igennem flisebelægningen.
Der ses ingen afløbsrende eller lignende til, at aflede vand fra fliseterrassen, hvilket dog heller ikke er et krav. Ejendommen er opført i 2014 som enfamilieshus, lavenergihus. Opført i mursten med vinduer og døre, som er udført i træ. Som tagbeklædning er der anvendt teglsten."

Mail af 27/4 2016 til klageren fra selskabet, hvoraf bl.a. fremgår:

"Det antages at problemet med overfladevand, har været eksisterende i større eller mindre omfang, siden ejendommens opførsel, hvorfor skader ville have vist sig i perioden frem til nu. Når man kigger på det billede du har vedhæftet kan der heller ikke ses nogen større opfugtning af muren eller at soklen smuler.

De revner der ses på sokkel er almindeligt forekommende og skal repareres som en del af den almindelige vedligeholdelse. Da disse bevægelses revner kommer på stort set alle huse.

At der ligger vand kan løses ved, at nedlægge et afvandingssystem med riste langs facaderne og med afledning af vand til tagbrønden. Selvom man ikke gør dette forsvinder vandet ned i jorden og alt efter jordforholdende går det hurtigt eller langsomt. Her virker det som om i har noget hårdt jord/ler/sand hvilket gør nedsivningen langsom."

Nævnet har endvidere fået forelagt nogle fotografier.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**2 Hvad omfatter forsikringen?**

2.1 Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre:

- andet fremgår af policen
- det af tilstandsrapporten fremgår, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige
- det af el-installationsrapporten fremgår, at el-installationerne ikke er undersøgt af den el-installationssagkyndige.

…

2.2 Forhold udenfor bygningerne er ikke omfattet af forsikringen.
Udendørs svømmebassiner, dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold som ikke er omfattet af huseftersynet, for eksempel indretninger udenfor selve bygningen, såsom kloak, faskiner, omfangsdræn og stikledninger er ikke omfattet.

3 Hvad dækker forsikringen?

3.1 Forsikringen dækker.

- Udbedring af skade på bygningerne.
- Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

…
Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, 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.

I policens forstand skal begrebet 'nærliggende risiko' forstås som forhold, der erfaringsmæssigt vil udvikle sig til en skade, hvis der ikke foretages særligt omfattende forebyggende foranstaltninger.

…

18 Udvidet dækning

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

- **Ulovlige bygningsindretninger**

Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning.

Det er en betingelse for dækning, at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Undtagelser.

a) Ulovlige terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag) dækkes kun, hvis betingelserne for dækning under pkt. 3. er opfyldt.

b) Forhold vedrørende manglende lofthøjde.

Betingelsernes øvrige bestemmelser gælder tillige for denne dækning, herunder undtagelserne i pkt. 4.

…

- **Forhold på grunden, der skader boligen**

Forsikringen dækker tillige udbedring af forhold på grunden, der skader boligen. Erstatningen kan højst udgøre 100.000 kr. i forsikringens løbetid.

Alle former for kystsikring er dog undtaget denne dækning.

Desuden omfatter forsikringen ikke, at installationer (f.eks. omfangsdræn, brønde, samletanke, nedsivningsanlæg og mekaniske renseanlæg) i eller på grunden ikke fungerer eller helt mangler."

Nævnet udtaler:

Klageren kræver dækning for udgifterne til udbedring af forholdet ved terrassen, hvor der opstemmes vand efter regnvejr. Han finder, at der er nærliggende risiko for skade på bygningens sokkel, idet regnvandet står på flisebelægningen på terrassen flere dage i træk. Det er desuden klagerens opfattelse, at det er et krav i henhold til bygningsreglementet fra 2010, at terrassen skal konstrueres sådan, at regnvand bortledes. Ifølge klageren kan det ikke afvises, at der er sket opfugtning af bygningen indvendigt, men en

måling heraf vil kræve nedtagning af indbyggede skabe. Han har endvidere anført, at sokkelhøjden på bygningen ikke opfylder kravene i bygningsreglementet. Om terrassen i øvrigt har han oplyst, at der er et område med fald ind mod huset, mens resten af terrassen ikke har en hældning.

Selskabet har heroverfor anført, at der ikke er tegn på fugtskader, og at ydervæggen mod terrassen ikke er mere opfugtet, "end hvad der kan forventes". Forholdet udgør efter selskabets opfattelse ikke skade eller risiko for skade på bygningen i ejerskifteforsikringens forstand. Endvidere har selskabet anført, at forsikringen ikke dækker forhold uden for bygningen. Om terrassebelægningens hældning er det anført, at der er en lunke ca. midt på terrassen, men at der i øvrigt, hverken er fald mod eller bort fra huset. Selskabet har endvidere anført, at bygningsreglementet ikke indeholder et krav til højden af soklen.

Selskabet har i brev af 18/3 2016 om en besigtigelse af bygningen bl.a. anført, at der er en havemur, der adskiller terrassen fra den øvrige have/græsplæne, at terrænet bag havemuren ses i højere niveau, ca. 60-80 cm over terrassens niveau, og at der er misfarvning på husets sokkel ca. 2-4 cm op målt fra belægningen overkant og i en længde af ca. 3-4 meter.

I selskabets mail af 27/4 2016 er det om jordbundsforholdene anført: "Her virker det som om i har noget hårdt jord/ler/sand, hvilket gør nedsivningen langsom."

Nævnet finder, at terrassen og havemuren ikke er omfattet af forsikringens basisdækning, jf. herved forsikringsbetingelsernes punkt 2.2, om at forsikringen ikke dækker forhold uden for bygningen. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning for disse forhold i henhold til basisdækningen.

Det fremgår af den udvidede del af forsikringen, forsikringsbetingelsernes punkt 18, at forsikringen dækker forhold ved grunden, der skader boligen.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at vandopstemningen skader boligen. Nævnet har derfor heller ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning for forholdene i henhold til forsikringens udvidede dækning.

Hvad angår sokkelhøjden, finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at forholdet udgør en skade i ejerskifteforsikringens basisdæknings forstand. Klageren har heller ikke efter det foreliggende bevist, at der er tale om et ulovligt forhold.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels