

Ankenævnet for Forsikring

Den 30. juni 2021 blev i sag nr. 94837:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

First A/S
v/Marsh & McLennan Agency A/S
Teknikerbyen 1, 2. sal
2830 Virum

afsagt

k e n d e l s e :

Klageren er sikret under en byggeskadeforsikring, der trådte i kraft den 1/7 2017. Han har i klageskema af 11/2 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Byggeskade anmeldt den 12. januar 2020, Skadesnr. ..., ... advokat for Marsh & McLennan.

Den 24. oktober 2019 modtog vi denne besked fra Marsh & McLennan:

'Kære husejer. Vi har modtaget informationen om, at [entreprenør] er ved at lukke ned. Vi følger udviklingen nøje. Vi varetager byggeskadeforsikringen på jeres ejendom og vi kan hjælpe jer, såfremt I skulle konstatere alvorlige byggeskader. Forsikringen er lovbestemt og gælder i 10 år fra byggeriets afslutning. Byggeskadeforsikringen dækker væsentlige forhold, som på afgørende vis nedsætter brugbarheden af bygningen eller giver nærliggende risiko for byggeskade. Forsikringen dækker således ikke kosmetiske forhold og mangler, som er uden konstruktiv betydning.'

Situationen er nu den, at [entreprenør] er under tvangsopløsning. Vi har hidtil forsøgt at få udbedret fejl og mangler hos selskabet. Men selskabet er nu stoppet med at svare på vores henvendelser.

Vi har ad flere omgange gjort gældende overfor selskabet, at vores terrasse står under vand, når det regner meget. Indtrængende overfladevand når ind til soklen på huset ved meget nedbør. Ved skybrud har regnvand været meget tæt på at trænge ind i selve huset. Vi derfor indkøbt en dykpumpe i Silvan, der kan bruges i nødsituation.

Erfaringsmæssigt vil der udvikle sig en byggeskade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Skaden: Indtrængende overfladevand med nærliggende risiko for fugtskader i sokkel mv. og følgeskader heraf.

Resumé af sagen:

Advokatfirmaet ... afviser 20. januar 2020 kravet første gang:

'Vi må desværre meddele, at skaden ikke er dækningsberettiget under byggeskadeforsikringen idet byggeskadeforsikringens teknikere ikke vurderer, at der er en nærliggende risiko for skade jf. I har en pumpe og jf. der er drænrende omkring ejendommen.'

[Klageren] beder 23. januar 2020 om genoptagelse af sagen:

'Begrundelsen er, at byggeskadeforsikringens teknikere ikke har taget højde for, at pumpe og drænrende omkring ejendommen ikke er foranstaltninger, der fjerner den nærliggende risiko for fugtskader i sokkel og i gulve. Ved kraftig nedbør og særligt ved skybrud består den risiko således, uagtet at der er etableret en drænrende og indkøbt en pumpe.'

I relation til pumpen kan jeg oplyse, at der er tale om en pumpe, der er indkøbt i Silvan, og som er el-drevet. Der er ikke tale om en permanent foranstaltning, og det kan ikke forventes, at en sådan pumpe kan anvendes som en hensigtsmæssig og vedvarende løsning i forhold til den nærliggende risiko for indtrængende overfladevand.'

Advokatfirmaet ... afviser 30. januar 2020 kravet for anden gang:

'Jeg har forevist din mail af 23. januar for min klients tekniker, som ikke ser anledning til ændring af synspunktet, og sagen bliver således ikke genoptaget. Teknikeren vurderer fortsat, at drænrenden er fuldt ud tilstrækkelig og efter forskrifterne, og i det tilfælde, at der ved skybrud skulle trænge vand ind i ejendommen, vil en sådan skade høre under din husforsikring og ikke byggeskadeforsikringen.'

[Klageren] beder for anden gang 31. januar 2020 om genoptagelse sagen:

'Begrundelsen er, at vores faktiske forhold ikke er teknikeren bekendt. Hvis teknikeren var vores faktiske forhold bekendt, ville han ikke vurdere, at en drænrende er fuldt ud tilstrækkeligt til at fjerne den nærliggende risiko for opfugtning af sokkel mv. Den nærliggende risiko for byggeskade er dokumenteret i flere sagkyndige rapporter, udført af en anerkendt tekniker på området. I bedes notere jer vedhæftede dokumenter:'

Af tilsynsrapport nr. 2, punkt 1a, side 2, fremgår det, at der tidligere har stået vand helt op ad huset med fylt singelsrende.

Af tilsynsrapport nr. 3, punkt 1, side 2, fremgår det, at der mellem husene ved nr. ...-... [klagerens og to nabohuse] og søen ikke er etableret fald væk fra bygningerne til at håndtere overløbssituationer. Det vurderes ligeledes, at grøfterne ikke vil sikre afvandingen.

Af tilsynsrapport nr. 4, punkt 4, side 2, fremgår det, at der ikke er modtaget dokumentation for, at vandet ledes væk fra huse. Tværtimod er det dokumenteret, at der er risikabel opstuvning af vand ved sokkel.

Ifølge § 5 i bekendtgørelse om byggeskadeforsikring skal byggeskaden have årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen og være væsentlig eller på afgørende måde nedsætte brugbarheden af bebyggelsen. Der kan være tale om projekterings- eller udførelsesfejl.

Fugtskader i sokkel, terrændæk eller gulve, for eksempel som følge af fejl ved omfangsdræn, er omfattet byggeskadesforsikringen.

Ifølge punkt 5.1. i forsikringsbetingelserne dækker forsikringen fysiske forhold ved bebyggelsen, som giver nærliggende risiko for byggeskade. Nærliggende risiko betyder her, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en byggeskade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Ved vurderingen af, om der foreligger en byggeskade, skal blandt andet lægges vægt på, om forholdet har eller må vurderes at ville få betydning for personers sikkerhed eller sundhed, og om arbejdet er udført fagmæssigt korrekt.

- I vores tilfælde er der tale om en projekterings- eller udførelsesfejl, der erfaringsmæssigt vil medføre en byggeskade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.'*

Advokatfirmaet ... afviser 10. februar 2020 kravet for tredje gang:

'Vi har noteret dine bemærkninger og vurderet disse. Udover det tidligere anførte bemærkes, at byggeskadeforsikringen ikke dækker jordarbejder og andre forhold udenfor ejendommen, ligesom forsikringen ikke dækker forhold, som kunne konstateres ved nøgleoverdragelsen.'

[Klageren] skriver 10. februar 2020 til Advokatfirmaet ...:

'Din begrundelse er blandt andet, at forsikringen ikke dækker forhold, som kunne konstateres ved nøgleoverdragelsen. Det forholder sig dog således, at skaden er søgt udbedret på grundlag af indgåede entrepriseaftaler. Sagen kan derfor ikke afvises med henvisning til at kravet er anmeldt for sent.

Det fremgår således af VEJLEDNING OM BYGGESKADEFORSIKRING - Revideret juli 2019, pkt. 4.5.1:

'Forsikringsselskabet kan dog ikke afvise at yde dækning eller begrænse dækningsomfanget alene under henvisning til, at den dækningsberettigede har anmeldt sit krav for sent, hvis forsinkelsen ikke er urimelig og skyldes, at skaden er søgt udbedret på grundlag af indgåede entrepriseaftaler eller lignende'.

Advokat ..., advokat for Marsh & McLennan, har ad flere omgange afvist vores sag med henvisning til usaglige grunde. Det gælder for det tilfælde, hvor der henvises til, at en pumpe og en drænrende skulle være fuldt ud tilstrækkelig til at afhjælpe den nærliggende risiko for byggeskade. Pumpen er købt i Silvan og kan ikke have en vedvarende funktion. En drænrende er ikke tilstrækkelig, hvilket er dokumenteret i vedhæftede rapporter. Det er nok også derfor, at advokat ... henviser til andre forhold, da han afviser sagen for tredje gang. Her henviser han så til, at kravet er indgivet for sent, hvilket dog strider mod vejledningen for byggeskadeforsikring, jf. ovenfor.

Tilbage står nu, om det forhold, at terrænet uden for vores matrikel (advokat ... kalder dette 'jordarbejder og andre forhold udenfor ejendommen') har en hældning og mangelfuld afvanding, der gør, at overfladevand trænger ind på vores matrikel og udgør en nærliggende risiko for opfugtning af sokkel mv. og skader som følge heraf. Ved kraftig regn, når overfladeregn helt ind til

soklen. Ved skybrud står vandet så højt, at det er meget tæt på at trænge ind i huset. Kun fordi vi graver dæmninger og pumper vand er dette hidtil undgået.

Forholdene er dokumenteret i vedhæftede sagkyndige rapporter.

Advokat ... har ud fra en ordlydsfortolkning ret i, at '*jordarbejder og andre forhold uden for ejendommen*' ikke er omfattet af forsikringen. Således er '*Udendørsarealer og indretninger på udendørsarealer*' ikke omfattet.

Formålet med byggeskadesforsikring er dog at styrke især forbrugerens retsstilling. Forsikringen skal bidrage til at forebygge forekomsten af væsentlige skader i byggeriet og dermed nedbringe niveauet for byggeskader i privat boligbyggeri. Som Marsh og McLennan skriver, jf. ovenfor, så dækker byggeskadeforsikringen væsentlige forhold, som på afgørende vis giver nærliggende risiko for byggeskade. Byggeskadeforsikringen skal hjælpe forbrugeren i det tilfælde, hvor bygherre går konkurs, og forbrugeren er overladt til sig selv i forhold til at gøre byggeriet færdigt.

I vores situation er bygherre gået konkurs/under tvangsopløsning. Vi har løbende forsøgt at få udbedret fejl og mangler hos bygherre frem til begæringen om tvangsopløsning.

Som jeg tidligere har oplyst, er der i vores tilfælde tale om en projekterings- eller udførelsesfejl, der erfaringsmæssigt vil medføre en byggeskade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

I vores sag kan der anlægges en udvidende-/formålsfortolkning af bestemmelserne i policen. '*Bebyggelsen*' kan således forstås som omfattende de jordarealer og andre forhold uden for ejendommen, vis udformning gør, at der er en nærliggende risiko for byggeskade. Der er tale om fysiske forhold, som giver en nærliggende risiko for byggeskade.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At iværksætte udbedring af byggeskaden, dvs. afhjælpe den nærliggende risiko, der er for, at der opstår en byggeskade. Det kunne fx gøres ved, at fjerne en mængde jord på terrænet uden for vores matrikel, således at jordens hældning skråner væk fra matriklen og ikke ind mod matriklen."

I brev af 13/3 2020 fra selskabets advokat til nævnet hedder det bl.a.:

"Klagen vedrører:

1. Vand på terrasse.

Skadesanmeldelse

Der er noteret og behandlet følgende skader:

1. Vand på terrasse.

Skadesbehandling

Den anmeldte skade er registreret og behandlet. Det er korrekt, som anført i anmeldelsen, at skaden er afvist som værende ikke dækket. Korrespondancen er korrekt gengivet. Bygherren er gået konkurs.

Sagens principielle spørgsmål

Der er tilsyneladende enighed om, at vandproblemet skyldes hældningen af grunden således, at denne hælder mod huset fremfor væk fra huset.

Som sagen er oplyst og forelagt, er der enighed om, at selve byggeriet ikke er udført forkert.

Ad den anmeldte skade

En skade er defineret i bekendtgørelsens § 5, der er sålydende:

...

Det er ud fra denne definition sagen er behandlet i kombination med § 8 litra 1, der er sålydende: **'§ 8. Forsikringen dækker ikke byggeskader på: 1) udendørsarealer og derpå værende indretninger, herunder svømmebassiner, terrasser og legepladser'**

Som det tydeligt fremgår af § 5, dækker forsikringen *'bygningen'*, og dette understreges af § 8, som specifikt omfatter *'udendørsarealer'*.

Der er således ingen tvivl om, at faldet på terrænet ikke er omfattet af byggeskadeforsikringen.

Der er ikke tale om en fortolkning. Det fremgår ordret af bekendtgørelsen og dermed også af betingelserne. Betingelserne vedlægges.

Der er intet grundlag for at fortolke betingelserne anderledes end det er anført i disse og i bekendtgørelsen. Det har ikke været hensigten, at forsikringen skulle dække jordarbejder.

Ad kendte forhold

Udover det ovenfor nævnte bemærkes, at terrænet har været synligt for klager – og man kan ikke få omlagt terrænet som man har kendt inden man købte.

Ad huset

Endeligt bemærkes, at der er taget højde for vand via etablerede drænrender – så huset er opført efter god skik.

Ad bevisbyrde

Det bemærkes slutteligt, at det er sikrede/klager, der skal bevise, at der foreligger en dækningsberettiget skade. Et sådant bevis er ikke ført."

Klageren har i brev af 30/3 2020 til nævnet bl.a. bemærket:

"Ad klagen

Af bemærkningerne fremgår, at klagen vedrører *'Vand på terrasse'*, og at det er denne skade, som advokat ... har behandlet.

Af klagen fremgår imidlertid, at skaden ikke er defineret som *'Vand på terrasse'*. Af klagen fremgår således: *'Skaden: Indtrængende overfladevand med nærliggende risiko for fugtskader i sokkel mv. og følgeskader heraf.'* Der er altså tale om en noget bredere definition af skaden, end det, som er anført af advokat ...

Årsag til den nærliggende risiko for bygningsskade

Advokat ... anfører, at der er enighed om, at selve byggeriet ikke er udført forkert. Hvis der med 'byggeriet' menes selve huset, så er der som anført enighed.

Men klagen angår imidlertid forhold ved opførsel af bebyggelsen, som medfører en nærliggende risiko for bygningsskade.

En byggeskade er defineret i bekendtgørelsens § 5. Det fremgår heraf, at fysiske forhold ved bebyggelsen, som giver en nærliggende risiko for byggeskade, fx forekomst af fugt og skimmelsvamp, der har årsag i forhold ved opførsel af bebyggelsen, udgør en byggeskade, jf. § 5, stk. 1, nr. 2 og 3.

Af § 5, stk. 2, fremgår det, at der ved 'nærliggende risiko' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en byggeskade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

I bekendtgørelsens bilag 1 er der opremset eksempler på dækningsberettigede bygningsskader. Der nævnes blandt andet indtrængende overfladevand, fugtbelastede terrændæk og fugtskader i sokkel, terrændæk eller gulve.

Yderligere dokumentation tilvejebragt

De fysiske forhold ved bebyggelsen, som giver en nærliggende risiko for byggeskade, og som har årsag i forhold ved opførsel af bebyggelsen, er nu yderligere dokumenteret i vedhæftede sagkyndige vurdering fra [ingeniørfirma].

Af denne fremgår det, at forhold ved bebyggelsen i form af fald ind mod mit hus, ..., udgør en nærliggende risiko for bygningsskader, herunder indtrængende overfladevand, skimmelsvamp og fugtskader i sokkel, terrændæk og gulve.

Det fremgår også, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig byggeskader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende forebyggende foranstaltninger i form af etablering af fald væk fra huse/etablering af korrekt afvanding.

Ad 'Udendørsarealer'

Advokat ... henviser til bekendtgørelsens § 8, nr. 1. Det fremgår heraf, at forsikringen ikke dækker byggeskader på '*udendørsarealer og derpå værende indretninger, herunder svømmebassiner, terrasser og legepladser.*' Ud fra ordlyden er det klart at skade på indretninger på udendørsarealer ikke er omfattet.

Men Advokat ... mener tilsyneladende, at fordi fald ind mod huset er et forhold, som er beliggende på et areal, som er udendørs, så er det ikke omfattet af byggeskadesforsikringen.

Fald ind mod huset er dog som nævnt ovenfor et fysisk forhold ved bebyggelsen, som giver en nærliggende risiko for byggeskade, og som har årsag i forhold ved opførsel af bebyggelsen.

Forsikringen omfatter netop de fysiske forhold ved bebyggelsen, som giver en nærliggende risiko for byggeskade, og som har årsag i forhold ved opførsel af bebyggelsen.

Desuden omfatter byggeskadesforsikringen skader, som har årsag i forhold, som faktisk er beliggende på 'udendørsarealer'. Det gælder herunder for fugtskader i sokkel, terrændæk eller gulve, som har årsag i for eksempel fejl ved omfangsdræn, jf. bilag 1 i bekendtgørelsen.

Det har således været lovgivers hensigt, at forsikringen skulle dække skader, som har årsag i andre forhold end blot selve bygningen, og som er beliggende på 'udendørsarealer'.

Ad kendte forhold

Advokat ... bemærker, at *'terrænet har været synligt for klager – og man kan ikke få omlagt terrænet som man har kendt inden man købte'*.

Hertil bemærkes, at terrænet ikke var synligt eller kendt for undertegnede, inden jeg købte huset. Begrundelsen er, at bygherres plan var at etablere 42 huse, herunder mit hus, og at bearbejde terrænet derefter. Af min købsaftale fremgår også, at færdiggørelsen af bebyggelsen først ville ske efter overtagelsesdagen.

Efter jeg overtog huset i august 2017, har bygherre – inden han blev taget under konkursbehandling – i en lang periode udført omfattende arbejde på bebyggelsen. Dette arbejde er dokumenteret mangelfuldt, jf. vedlagte sagkyndige vurdering fra [ingeniørfirma], og arbejdet har medført, at der er en nærliggende risiko for byggeskade på mit hus.

Forældelse

...

I nærværende sag har forsikringsselskabet imidlertid afvist at yde dækning med henvisning til, at der ikke kan ydes dækning for forhold, som var kendt for køber ved overtagelse af huset.

Men som beskrevet ovenfor, var det ikke kendt for mig, at bygherre ikke ville færdiggøre bebyggelsen; det stod jo netop i min købsaftale, at jeg kunne forvente, at færdiggørelse af bebyggelsen først ville ske efter overtagelsen af huset.

Desuden har kontinuerligt søgt udbedring af bebyggelsen gennemført på grundlag af min købsaftale. Fra overtagelsen af huset i august 2017 og frem til oktober 2019 har jeg rettet adskillige henvendelser til bygherre angående fejl og mangler ved bebyggelsen, herunder manglende fald væk fra mit hus. På mine vegne har Grundejerforeningen ... i denne periode desuden ført retssag mod bygherre på grund af fejl og mangler, herunder manglende fald væk fra mit hus.

Jeg blev bekendt med, at bygherre ikke havde til hensigt at færdiggøre bebyggelsen i oktober 2019, hvor bygherre oplyste, at vi fremover måtte søge om hjælp til udbedring via byggeskadeforsikringen.

Fra oktober 2019 og frem til indgivelse af min anmeldelse om byggeskade har jeg forsøgt at få afhjulpet den nærliggende risiko for byggeskade ved brug af midler fra bygherres konkursbo.

Det er først efter tidspunktet for indgivelse af min anmeldelse, at kurator 3. marts 2020 gav besked om, at der ikke var udsigt til dividende til konkursboets simple kreditorer.

På denne baggrund kan min anmeldelse ikke anses for at være urimeligt forsinket, og forsinkelsen skyldes, at jeg har søgt udbedring gennemført på grundlag af indgået købsaftale, jf. bekendtgørelsens § 12.

Ad huset

Advokat ... bemærker, *'at der er taget højde for vand via etablerede drænrender – så huset er opført efter god skik'*.

Hertil bemærkes, at drænrenden udmærket kan være etableret efter god skik, men den er utilstrækkelig i forhold til at afhjælpe den nærliggende risiko for bygningskader, herunder indtrængende overfladevand, skimmelsvamp og fugtskader i sokkel, terrændæk og gulve.

Drænrendens utilstrækkelighed er dokumenteret i den vedhæftede sagkyndige vurdering fra [ingeniørfirma], som, udover specifikt at nævne drænrendens utilstrækkelighed, konkluderer, at der skal etableres fald væk fra mit hus for at sikre mod den nærliggende risiko for byggeskader.

Ad bevisbyrde

Advokat ... bemærker slutteligt, *'at det er sikrede/klager, der skal bevise, at der foreligger en dækningsberettiget skade. Et sådant bevis er ikke ført'*.

Med vedhæftede sagkyndige vurdering fra [ingeniørfirma], må et sådant bevis imidlertid anses som ført. Der foreligger således dokumentation for, at der aktuelt består en nærliggende risiko for byggeskade.

Yderligere inspektion af bebyggelsen vil i øvrigt blive igangsat, når Covid-19 situationen tillader det. Sådant inspektion vil kunne dokumentere risikoen for byggeskade i yderligere omfang.

Formål med byggeskadesforsikringen og afsluttende bemærkninger

...

Formålet med forsikringen er altså blandt andet at forebygge byggeskader i privat boligbyggeri. Forsikringen dækker derfor forhold som nærværende, som endnu ikke har materialiseret sig i en reel byggeskade, men som udgør en 'nærliggende risiko' for, at der opstår byggeskader.

Formålet er altså også at styrke forbrugers retsstilling og medvirke til, at forbrugeren kan få taget hånd om byggeskaden, uden at være henvist til en lang og udmattende retssag mod bygherre.

Advokatfirmaet ... – på vegne af Marsh & McLennan Agency A/S – kan ikke anses for at have taget hånd om nærværende sag, som omhandler forhold, som må anses for at være omfattet af forsikringen.

Sagen er således afvist ad flere omgange af Advokatfirmaet ... under henvisning til usaglige kriterier, herunder at jeg har kendt til omstridte forhold ved overtagelsen, og at teknikere har vurderet, at en elektrisk drevet pumpe, indkøbt af undertegnede i byggemarkedet Silvan, er en hensigtsmæssig foranstaltning i forhold til sikring mod fugtskader mv.

I uoverensstemmelse med formålet med byggeskadesforsikringen er jeg med afvisningen fra Advokatfirmaet ... henvist til en lang og udmattende retssag mod bygherre. Det forhold, at bygherre nu er under konkursbehandling, og at der i boet ikke er udsigt til dividende til simple kreditorer,

vanskeliggør mine muligheder for at kunne få bygherre til enten at iværksætte en arbejder, der kan afhjælpe den nærliggende risiko for byggeskade eller udbetale erstatning, så jeg selv kan forestå afhjælpningen."

Selskabets advokat har i brev af 15/4 2020 til nævnet bl.a. bemærket:

"Skadesanmeldelse

Det kan bekræftes, at indklagede er klar over, at skadesanmeldelsen omhandler risikoen for vandindtrængen grundet terrænforholdene. Sagen er behandlet i overensstemmelse hermed.

Skadesbehandling

Afvisning af dækning fastholdes. 'Replikken' giver ikke anledning til ændret vurdering af sagen.

Sagens principielle spørgsmål

Det noteres, at det i 'replikken' bekræftes, at der er enighed om, at vandproblemet skyldes hældningen af grunden – således, at denne hælder mod huset fremfor væk fra huset. Som sagen er oplyst og forelagt, er der enighed om, at bygningen er opført korrekt og uden fejl.

Indklagedes opfattelse er, at terrænforhold ikke er omfattet af dækningen.

Ad 'nærliggende risiko'

...

Det afgørende for denne sag er, at 'nærliggende risiko' omhandler bygningen, det vil sige, at det skal være forhold ved selve byggeriet, der udgør en 'nærliggende risiko' for skade – ikke forhold udenfor forsikringsdækningen.

Hvis naboen har et træ der kan vælte ind i huset, er der 'nærliggende risiko' – men ingen er i tvivl om, at det ikke er omfattet af forsikringen. Her er det ikke et træ, men terrænet, der kan medføre, at der kommer vand-pres på bygningen – tilsyneladende grundet at vandet løber over terrassen.

Bebyggelsen

Det nævnes i 'replikken', at det er forhold ved 'bebyggelsen', der udgør den nærliggende risiko.

'Bebyggelsen' er ikke omfattet af forsikringen. Det er selve bygningen, der er omfattet – og intet udenom denne.

Det er korrekt, at huset utvivlsomt ikke har godt af vand-pres. Det påhviler ejer at afhjælpe dette. Byggeskadeforsikringen vil ikke kunne dække skader, der er en udløber af forhold, som ikke er omfattet og som ejer ikke afhjælper.

Udendørsarealer

Police og bekendtgørelse udeholder ikke kun indretninger på udendørsarealer, men også selve arealet, jf. bekendtgørelsen:

'§ 8. Forsikringen dækker ikke byggeskader på: 1) udendørsarealer og derpå værende indretninger, herunder svømmebassiner, terrasser og legepladser'

Det afgørende er 'udendørsarealer og derpå værende', det vil sige, at det fremgår helt tydeligt, at udendørsarealer ikke er omfattet af dækningen.

Der er således ingen tvivl om, at faldet på terrænet ikke er omfattet af byggeskadeforsikringen.

Det er helt naturligt, at f.eks. et omfangsdræn er omfattet af forsikringen – det er et byggeteknisk anlæg, som er en del af bygningens konstruktion.

Der er ikke tale om en fortolkning. Det fremgår ordret af bekendtgørelsen og dermed også af betingelserne. Der er intet grundlag for at fortolke betingelserne anderledes end det er anført i disse og i bekendtgørelsen. Det har ikke været hensigten, at forsikringen skulle dække jordarbejder.

Ad kendte forhold

Det fastholdes, at forholdet har været kendt for klager. Det kunne jo ses – og der er ingen dokumentation for, at der var aftalt terrænarbejder.

Med hensyn til bekendtgørelsen § 12 bemærkes, at klager netop ikke har anmeldt skaden uden ugrundet forhold – og forsinkelsen er urimelig.

Det er forhold, der har været kendt fra overtagelsen – og havde klager henvendt sig tidligere kunne indklagede have kontaktet entreprenøren inden dennes konkurs, uanset om det var et dækningsberettiget forhold eller ikke. Denne mulighed er indklagede frtaget.

Klager har tilsyneladende været repræsenteret ved advokat, jf. at der efter 'replikken' har været ført retssag. Trods juridisk bistand, har der ikke været en sideløbende henvendelse til indklagede.

Ad formålet

Klager beskriver meget godt formålet med forsikringen – men uagtet det ædle formål, er der altså i policen grænser for dækningen, og det kan ikke fortolkes væk med henvisning til formålet.

Forsikringerne har den ønskede effekt, men det gør ikke, at alle sager løses af forsikringen. Det skal fortsat være indenfor dækningsomfanget.

Det er præcis som vi kender det fra ejerskifteforsikringer. De skulle hindre sager mellem sælger og køber – og det gør de også, men der er fortsat sager indenfor de områder, hvor forsikringerne ikke dækker.

Desværre for klager, er dennes klage et af disse tilfælde."

I brev af 4/5 2020 fra klageren til nævnet hedder det bl.a.:

"Ad. Sagens principielle spørgsmål

...

Forholdet er nu yderligere dokumenteret i vedhæftede rapport, dateret den 28. april 2020, fra [ingeniørfirma]. Der er tale om en uddybende rapport i forhold til den tidligere fremsendte rapport fra samme firma.

Af den uddybende rapport fremgår, at det nu pr. 15. april 2020 er konstateret, at det ikke alene er hældningen på grunden, der skaber en nærliggende risiko for byggeskade. Der er nu også konstateret fejl ved omfangsdræn, og dette forhold medfører ligeledes en nærliggende risiko for byggeskade.

Byggeskadesforsikringen omfatter nærliggende risiko for fugtskader i sokkel, terrændæk eller gulve, som har årsag i fx fejl ved omfangsdræn, jf. bilag 1 i bekendtgørelsen.

Ad. 'nærliggende risiko', Bebyggelsen og Udendørsarealer

...

Hertil bemærkes, at der er enighed om, at naboens træ og en eventuel nærliggende risiko for, at træet vælter ind i bygningen, ikke er omfattet af forsikringen. Der er også enighed om, at 'nærliggende risiko' omhandler bygningen, og at forhold uden for forsikringsdækningen ikke er dækket af forsikringen.

Der er modsat ikke enighed om, at den nærliggende risiko skal udspringe af forhold ved selve bygningen for at være omfattet af forsikringen. Som tidligere anført må forhold, som er beliggende uden for bygningen, og som udgør en nærliggende risiko for skade på selve bygningen, også anses for at være omfattet af forsikringen.

Der henvises igen til bekendtgørelsens § 5. Det fremgår heraf, at fysiske forhold ved bebyggelsen, som giver en nærliggende risiko for byggeskade, fx forekomst af fugt og skimmelsvamp, der har årsag i forhold ved opførelse af bebyggelsen, udgør en byggeskade.

Fysiske forhold ved bebyggelsen er altså omfattet. Det gælder herunder for fysiske forhold, som ikke er en del af selve bygningen, fx fejl ved omfangsdræn, jf. bilag 1 i bekendtgørelsen.

Det gælder også for fysiske forhold som fx jordarealer, beliggende omkring selve bygningen.

Der henvises i den forbindelse til Besvarelse af spørgsmål nr. 18 af 13. april 2007 fra Folketingets Boligudvalg vedrørende forslaget til lov om ændring af byggeloven, lov om almene boliger m.v. og lov om bygnings- og boligregistrering. (Byggeskadesforsikring) (L 177).

Det fremgår heraf, at byggeskadesforsikringen skal dække væsentlige byggeskader, der har deres årsag i forhold ved opførelsen af byggeriet, og at det er hensigten, at dækningsområdet for byggeskadesforsikringen vil modsvare det dækningsområde, der er under Byggeskadefonden for det almene byggeri.

Af Byggefondens beretning 2002 fremgår det, at skader på huse, som skyldes forhold ved omkringliggende jordarealer, er dækket af Byggeskadefonden. I beretningen nævnes et eksempel, hvor Byggeskadefonden dækkede udgifter til sikring af et jordareal i form af en skråning uden for et hus og udgifter til udbedring af skade på huset. Huset var blevet skadet på grund af et jordskred fra skråningen, og jordskredet skyldtes blandt andet mangelfuld afvanding af skråningen.

Årsager til, at skaden endnu ikke er udbedret

Vi har endnu ikke har igangsat udbedring af den nærliggende risiko for byggeskade. Det skyldes for det første, at der netop er tale om en risiko. Byggeskaden har endnu ikke manifesteret sig.

For det andet har Grundejerforeningen ... på mine vegne ført en retssag mod bygherre, hvor der er anmodet om isoleret bevisoptagelse for så vidt angår fejl og mangler, herunder fejl og mangler på jordarealet uden for mit hus. Jeg har ikke måttet ændre på jordarealer før, at der var sket sådan bevisoptagelse.

Først i april 2020 gav Retten i ... afslag på, at der kunne ske sådan bevisoptagelse. Det var altså først på dette tidspunkt, at jeg har kunnet foretage ændringer på jordarealet uden at ødelægge beviser til brug for retssagen. I april 2020 blev arbejder iværksat for nærmere at klarlægge risikoen for byggeskade, og hvorledes risikoen kunne afhjælpes.

Ad. kendte forhold

...

[Selskabets advokat] skriver også, at '*der er ingen dokumentation for, at der var aftalt terrænarbejder*'.

Hertil bemærkes, at det ikke er korrekt. Der foreligger forskelligt materiale, som dokumenterer, at der var aftalt terrænarbejder. Fyldestgørende dokumentation kan fremsøges, hvis Ankenævnet for forsikring vurderer, at sådan dokumentation er relevant for sagens afgørelse.

Som et eksempel på sådan dokumentation vedhæfter jeg '*Referat af møde tirsdag den 12. september 2017 mellem ... (Ejendomme) og beboere, ...*' (... Ejendomme ejes af samme ejer, som ejede bygherres selskab ...). Af referatet, som er fremsendt af ... fra ... Ejendomme, fremgår, at '*udenomsarealerne færdiggøres i takt med, at husene i de forskellige etaper færdiggøres*'.

Som et andet eksempel vedhæftes også '*Referat af møde med ... den 13.11. kl. 20:00. ...*'. Det fremgår blandt andet heraf, at '*Den mangelfulde bearbejdning af fællesarealet på engsiden betyder, at der er anlagt utilsigtede og kunstige søer [...] Beboerne efterlyser terrænplan (plan og vandafledning af området). Vil blive udarbejdet af ... iflg. ... vender hun tilbage med, hvornår denne plan ligger færdig. Iflg. ... er udførelsen af arbejdet på engarealet uacceptabelt. Hun har ved selvsyn konstateret de store mængder vand og mudder dags dato. Og ingen af fællesarealerne er ifølge ... anlagt pt., og de kan derfor ikke betragtes som værende færdige! Nye tiltag forventes til foråret!*'

På denne baggrund kan 'forholdet' i form af manglende tilstrækkelig hældning væk fra mit hus ikke anses for at have været kendt for klager og ovenstående dokumenterer, at der var aftalt terrænarbejder.

Som tidligere oplyst blev aftalte terrænarbejder dog aldrig udført og en aflevering af udenomsarealerne fandt aldrig sted.

Forældelse

...

Hertil bemærkes, at det ikke er forhold, som har været kendt fra overtagelsen, jf. ovenstående.

...

Hertil bemærkes, at det er Grundejerforeningen ..., der på mine vegne har været repræsenteret ved advokat, ... [Grundejerforeningens advokat] har kontinuerligt oplyst, at så længe at fejl og mangler søges udbedret via henvendelser til bygherre, retssag mv., så vil en anmeldelse til byggeskadesforsikringen ikke kunne anses for at være forsinket.

...

Ad. formålet

Der er enighed om, at alle sager ikke løses af forsikringen. Der er også enighed om, at der er grænser i forsikringspolisen for dækningen, som ikke kan fortolkes væk med henvisning til formålet.

Men de grænser for dækning, som er opsat i polisen, udelukker ikke det anmeldte forhold. Tværtimod har det været lovgivers hensigt at lade byggeskadesforsikringen gælde for forhold, som har betydning for afvanding omkring bygninger, fx omfangsdræn. Lovgivers hensigt var desuden at lade byggeskadesforsikringen dække sammen område som Byggeskadefonden, og det betyder, som anført ovenfor, at også forhold angående jordarealer omkring bygninger er omfattet af forsikringen.

Fordi Bekendtgørelsen om byggeskadesforsikring ikke er udtømmende, er det netop vigtigt at inddrage formålet med bekendtgørelsen.

Det ville stride imod formålet med forsikringen, hvis det anmeldte forhold, som indebærer en nærliggende risiko for byggeskade, og som væsentligt nedbringer anvendeligheden af et nyopført hus, hvis byggeskaden manifesterer sig, ikke anses for at være omfattet af forsikringen."

Selskabets advokat har i brev af 18/5 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Ad rapport

Der er nu fremlagt en ny rapport – i forbindelse med en samlet gennemgang. Det bemærkes, at rapporten er ensidig udarbejdet og uden, at indklagede har haft mulighed for at deltage på nogen måde. Rapportens værdi må ses i det lys.

Sagens principielle spørgsmål

Det noteres, at det i indlæg III bekræftes, at der er enighed om, at vandproblemet skyldes hældningen af grunden – således, at denne hælder mod huset fremfor væk fra huset.

Som sagen er oplyst og forelagt, er der enighed om, at bygningen er opført korrekt og uden fejl. Dog hævdes det nu, at drænet ikke fungerer som det skal.

Det bemærkes i den forbindelse, at et omfangsdræn IKKE under nogle omstændigheder kan bortlede vand i det omfang det fremgår af billederne og det er heller ikke hensigten. Som sagen er oplyst, er drænet etableret efter god skik – men jorden er leret og det gør drænets virkning mindre. Det er ikke en fejl.

Indklagedes opfattelse er fortsat, at terrænforhold ikke er omfattet af dækningen.

Ad 'nærliggende risiko'

...

Det er IKKE forhold ved bygningen, der giver nærliggende risiko, men alene terrænforholdene.

Det er klart, at fugt og skimmel grundet fejl ved bygningen er omfattet – men ikke vandmasser udefra.

Ad kendte forhold

Det fastholdes, at forholdet har været kendt for klager. Det kunne jo ses – og der er ingen dokumentation for, at der var aftalt terrænarbejder.

Det noteres, at klager hævder, at der var aftalt terrænarbejder. I givet fald burde klager have sørget for tilbagehold af en del af købesummen indtil alt var lavet – klager har hermed påtaget sig en risiko, som ikke kan overføres til indklagede. Klager har øjensynligt frigivet den fulde købesum, selvom han vidste at der var ikke udførte arbejder – og nu vil klager have forsikringen til at dække.

Ad bevisbyrde

Det gentages slutteligt, at det er sikrede/klager, der skal bevise, at der foreligger en dækningsberettiget skade. Et sådant bevis er fortsat ikke ført – tværtimod er der enighed om, at det er terræn der er problemet."

Klageren har i brev af 10/6 2020 til nævnet bl.a. bemærket:

"Den senest indhentede rapport fra [ingeniørfirma]

...

Hertil bemærkes, at rapporten er bestilt og indhentet af den grundejerforening, som jeg er medlem af. Den er ikke specifikt udarbejdet med henblik på at dokumentere min byggeskade.

Det forhold, at grundejerforeningen, uden indklagedes involvering, har indhentet rapporten mindsker ikke rapportens værdi i nærværende sammenhæng. Der er tale om en uvildig og sagkyndig rapport, som dokumenterer en dækningsberettigende byggeskade for så vidt angår min ejendom. Indklagede har ikke tilbagevist nogen af rapportens konklusioner.

Indklagedes brug af teknisk bistand

Indklagede har ikke villet bidrage til at oplyse sagen ved at fremlægge sagkyndige vurderinger, som er indhentet af indklagede.

Indklagede afviste den 20. januar 2020 kravet for første gang med følgende begrundelse: *'Vi må desværre meddele, at skaden ikke er dækningsberettiget under byggeskadeforsikringen idet byggeskadeforsikringens teknikere ikke vurderer, at der er nærliggende risiko for skade jf. I har en pumpe og jf. der er drænrende omkring ejendommen.'* Indklagede afviste at give aktindsigt i den tekniske vurdering.

Jeg skrev derfor til Indklagede, at *'der er tale om en pumpe, der er indkøbt i Silvan, og som er el-drevet. Der er ikke tale om en permanent foranstaltning, og det kan ikke forventes, at en sådan pumpe kan anvendes som en hensigtsmæssig og vedvarende løsning i forhold til den nærliggende risiko for indtrængende overfladevand.'*

Indklagede indhentede derpå igen en teknisk vurdering: *'Jeg har forevist din mail af 23. januar for min klients tekniker, som ikke ser anledning til ændring af synspunktet, og sagen bliver således ikke genoptaget. Teknikeren vurderer fortsat, at drænrøden er fuldt ud tilstrækkelig og efter forskrifterne, og i det tilfælde, at der ved skybrud skulle trænge vand ind i ejendommen, vil en sådan skade høre under din husforsikring og ikke byggeskadeforsikringen.'* Indklagede har heller ikke fremlagt denne tekniske vurdering.

Nu, den 18. maj 2020, bemærker Indklagede så, at *'et omfangsdræn IKKE under nogle omstændigheder kan bortlede vand i det omfang det fremgår af billederne og det er heller ikke hensigten.'* Indklagede mener altså ikke længere, at *'drænrenden er fuldt ud tilstrækkelig'*.

Indklagede har ikke fremsendt en eventuelt foreliggende teknisk vurdering, der kunne underbygge denne holdningsændring.

Terrænforhold

...

Hertil bemærkes, at der er enighed om, at terrænforhold som sådan ikke er omfattet af forsikringen. Men skader på bygningen forårsaget af terrænforhold er derimod i visse tilfælde, herunder i nærværende tilfælde, omfattet af forsikringen. Indklagede har i sine seneste bemærkninger ikke nærmere uddybet sin vurdering vedrørende terrænforhold.

...

Tilbagehold af købesummen

...

Hertil bemærkes, at tilbageholdelse af købesum ikke kan opstilles som betingelse for dækning af en byggeskade, og indklagede henviser ikke til retskilder, der kan underbygge det anførte."

Selskabets advokat har i brev af 18/6 2020 til nævnet bl.a. bemærket:

"Rette påklagede

Det bemærkes, at sagen er anlagt mod Marsh & McLennan Agency A/S, som er et agentur. Det er indklagedes opfattelse, at sagen burde anlægges mod Canopus, som er forsikringsselskabet. Marsh har alene behandlet skaden som den danske repræsentant.

Som bilag vedlægges policen, hvoraf parternes fordeling fremgår.

...

Ad rapport

Det fastholdes, at den fremlagte rapport fra [ingeniørfirma] er uden bevisværdi. Indklagede har ikke haft mulighed for at komme med sine bemærkninger til sagen, hvilket diskvalificerer rapporten.

Det er korrekt, at indklagede har forelagt diverse spørgsmål for sine teknikere. Dette er interne teknikere og de udfærdiger ikke 'rapporter', men har dialog med skadesbehandlerne om de tekniske spørgsmål. Der er således ingen rapporter at fremlægge.

Sagens principielle spørgsmål

Det noteres, at det i indlæg IV bekræftes, at der er enighed om, at vandproblemet skyldes hældningen af grunden – således, at denne hælder mod huset fremfor væk fra huset.

Som sagen er oplyst og forelagt, er der enighed om, at bygningen er opført korrekt og uden fejl. Dog hævdes det nu, at drænet ikke fungerer som det skal.

Klager misforstår indklagedes seneste indlæg. Drænet fungerer som det skal, men vand, som løber til via terræn, skal drænet ikke kunne bortlede – drænet er ikke en kloak.

...

Ad kendte forhold

Det fastholdes, at forholdet har været kendt for klager. Det kunne jo ses – og der er ingen dokumentation for, at der var aftalt terrænarbejder.

Det noteres, at klager hævder, at der var aftalt terrænarbejder. Det afgørende her er, at klager er velvidende om problemstillingen, idet terrænet kunne ses inden købet. Alligevel betales købesummen i tillid til, at der laves terrænarbejder.

Forhold som var kendt på købstilbuddet kan ikke efterfølgende påberåbes til forsikringsdækning. Så er man jo i ond tro. Dette er ordinær forsikringsret."

Af brev af 9/7 2020 fra klageren til nævnet fremgår bl.a.:

"Ad rette påklagede

Efter at sagen har kørt i ca. et halvt år, er det nu blevet indklagedes opfattelse, at sagen burde have været anlagt mod Canopus, som er et genforsikringssselskab, og ikke mod Marsh & McLennan Agency A/S, der repræsenterer selskabet i Danmark.

Hertil bemærkes, at Marsh & McLennan Agency A/S, repræsenteret ved Advokatfirmaet ..., varetager behandlingen af anmeldte byggeskader på baggrund af den fremsendte police ...

Se fx vedlagte skrivelse af 20. januar 2020 fra Advokatfirmaet ..., hvoraf det fremgår: 'Som advokat for Marsh & McLennan Agency A/S varetager vi behandlingen af de anmeldte byggeskader'.

Se også mail af 24. oktober 2019 fra Marsh & McLennan Agency A/S, som også er refereret i min anmeldelse af 13. februar 2020 til Ankenævnet for Forsikring:

'... Kære husejer

Vi har modtaget informationen om, at [entreprenør] er ved at lukke ned. Vi følger udviklingen nøje. Vi varetager byggeskadeforsikringen på jeres ejendom og vi kan hjælpe jer, såfremt I skulle konstatere alvorlige byggeskader. Forsikringen er lovbestemt og gælder i 10 år fra byggeriets afslutning.

Byggeskadeforsikringen dækker væsentlige forhold, som på afgørende vis nedsætter brugbarheden af bygningen eller giver nærliggende risiko for byggeskade. Forsikringen dækker således ikke kosmetiske forhold og mangler, som er uden konstruktiv betydning.

I er naturligvis velkomne til at kontakte os hos Marsh & McLennan Agency vedrørende spørgsmål eller forhold, som ønskes anmeldt på byggeskadeforsikringen.

Vi kan kontaktes på ... Såfremt I har en aktiv skadesag hos os, vil I snarest blive kontaktet direkte herom.

...'

Ad rapport

Det bemærkes, at indklagede ikke ønsker at bidrage til oplysning af sagen ved at fremlægge svar på diverse spørgsmål, som er besvaret af indklagedes interne teknikere. Indklagede har ellers løbende refereret til disse svar igennem hele sagen.

Vurderinger, som ikke kan ses at have baggrund i sagkyndige vurderinger eller i vurderinger fra teknikere på området, må anses for at have begrænset bevisværdi.

Ad sagens principielle spørgsmål

...

Hertil bemærkes, at indklagedes vurdering af, at drænet fungerer som det skal, må anses for ugrundet. Der er tale om en udokumenteret påstand. Indklagede har hverken besigtiget forholdene eller fremlagt en sagkyndig vurdering af drænets funktion.

[Ingeniørfirma], har modsat besigtiget drænet og konkluderet: *'Ved prøvegravning ved nr. [klagerens hus], er der fundet omfangsdræn i 8/16 mm ralkasse. Herover vandmættet ler, og øverst 32/64 mm singels. Løsningen udgør en nærliggende risiko for vand, fugt- og skimmelskader på bygninger, da den samler vand, og kun vanskeligt leder det videre til drænene.'*

Konklusionen, som må anses for uanfægtet, fremgår af rapporten, som er fremsendt til Ankenævnet for Forsikring 4. maj 2020.

Det bemærkes, at indklagede tidligere har bemærket, at rapporten ingen bevismæssig værdi har. Men det er ikke korrekt, idet klager i en ankesag som nærværende har mulighed for ensidigt at indhente en sagkyndig erklæring. Anvendelse af den mulighed må anses for at være nærliggende i aktuelle sag, hvor indklagede på ingen måde har vist interesse i at indgå i en dialog om, hvordan sagen bedst muligt oplyses.

Efter fremsendelsen af rapporten havde jeg besøg af en tekniker, som var udsendt af indklagede. Teknikeren havde til opgave at dokumentere, om hældningen på min terrasse var korrekt. Teknikeren havde ikke til opgave at påsæ, om drænet fungerede, som det skulle, eller om hældningen på terrænet udgjorde en nærliggende risiko for byggeskade.

Indklagedes har altså hverken benyttet sig af muligheden for at besigtige eller for at indhente en sagkyndig vurdering af relevante forhold.

På den baggrund må det antages, at indklagede vurderer, at sagen på det foreliggende grundlag er tilstrækkeligt oplyst. Er dette ikke tilfældet, imødeser jeg gerne en anmodning fra indklagede om, at vi i fællesskab indhenter supplerende sagkyndige vurderinger, som forventeligt vil underbygge mit krav yderligere.

...

Ad ond tro

Det er korrekt, som indklagede bemærker, at jeg betalte købesummen i tillid til, at terrænarbejderne blev udført i takt med at flere og flere huse blev færdigbygget.

Men jeg var ikke i ond tro med henblik på senere at opnå forsikringsdækning, som indklagede skriver. Det ville jo forudsætte, at jeg havde viden om eller burde have haft viden om, at bygherre ikke ville færdiggøre terrænarbejderne, den nærliggende risiko for bygningsskade og det mangelfulde nedgravede omfangsdræn. En sådan viden eller burde viden havde jeg i sagens natur ikke på købstidspunktet."

Selskabets advokat har i brev af 31/7 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Rette påklagede

Tidligere bemærkninger fastholdes. Det fremgår ganske tydeligt af forsikringspoliceen hvilke rolle de enkelte involverede har. Klager har derfor været bekendt med eller burde være bekendt med, at indklagede IKKE er forsikringsselskab men blot agentur for forsikringsselskabet. En sag kan derfor ikke kæres ved ankenævnet mod Marsh.

Det er opfattelsen, at der sideløbende med denne sag behandles en skadessag hos Canopus.

...

Ad rapport

Indklagede kan ikke bebrejdes, at der ikke fremlægges rapporter der ikke eksisterer.

Sagens principielle spørgsmål

Det er uklart hvad klagen reelt vedrører. Indklagede forudsætter fortsat, at det er terrænet der er udfordringen og ikke bygningen som er det forsikrede.

Ad kendte forhold

Klagers synspunkter kan ikke følges. Det er et faktum, at terrænet var som det er nu da klager købte. Det er således et kendt forhold. Kendte forhold dækkes selvsagt ikke. Det er udokumenteret hvad der er aftalt om terræn og det er indklagede uvedkommende idet forsikringen ikke dækker terræn.

Klager har valgt, at løbe en risiko idet klager åbenbart har betalt den fulde købesum i tillid til, at sælger ville lave noget terrænarbejde. Det er så ikke sket. Det er ikke en skade men manglende opfyldelse af parternes aftale hvilket ikke forsikringsdækket hos indklagede. Forhold som var kendt på købstilbuddet kan ikke efterfølgende påberåbes til forsikringsdækning. Så er man jo i ond tro!"

Klageren har i brev af 22/8 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Ad rette påklagede

...

Hertil bemærkes, at indklagede ad flere omgange og helt utvetydigt har oplyst, at Advokatfirmaet ... varetager behandlingen af anmeldte byggeskader for Marsh & McLennan Agency A/S på baggrund af den fremsendte police ... Hvis sagen burde have været anlagt mod Canopus, er jeg blevet vildledt af oplysninger fra Marsh & McLennan Agency A/S og Advokatfirmaet ...

Jeg har på intet tidspunkt været bekendt med, at sagen burde være anlagt mod Canopus, hvis det altså er tilfældet.

Indklagede bemærker, at det af policeen 'ganske tydeligt' fremgår, hvilken rolle de respektive involverede parter, som har relation til indklagede, spiller, og at jeg derfor burde vide, at Canopus

var rette indklagede. Som forbruger er det for mig dog på ingen måde tydeligt. Selv for en sagkyndig på området, kan det nok heller ikke anses for at fremgå 'ganske tydeligt'.

Grundejerforeningens sag

Indklagede bemærker, at der sideløbende med denne sag, behandles en skadessag hos Canopus.

Hertil bemærkes, at min grundejerforening har anmeldt en sag til Marsh & McLennan Agency A/S på vegne af en række medlemmer af grundejerforeningen. Jeg formoder, det er denne sag, indklagede refererer til. Der er tale om et gruppesøgsmål, og sagen omhandler problemstillinger, som kan sammenlignes med problemstillingen i nærværende sag.

Sagen er anlagt af grundejerforeningens tidligere formand, ... er af Marsh & McLennan Agency A/S blevet oplyst, at behandlingen af sagen afventer en afgørelse i nærværende sag. ... anmeldte sagen til Marsh & McLennan Agency A/S. På vegne af Marsh & McLennan Agency A/S oplyste Advokatfirmaet ... derefter, at sagen var blevet videresendt til det engelske forsikringsselskabs skadesbehandler; Sedgwick Ireland. Sagen behandles altså tilsyneladende ikke af Canopus, som indklagede hævder.

Jeg anmeldte også nærværende sag til Marsh & McLennan Agency A/S. Min sag blev ikke sendt videre til Sedgwick, men har siden januar 2020 været under behandlet hos Advokatfirmaet ... Canopus har jeg aldrig hørt om, før indklagede i sine forrige bemærkninger hævdede, at sagen skulle have været anlagt mod det firma.

Der er ikke konsistens i indklagedes sagsbehandling af sammenlignelige byggeskadesager, og det er ikke – specielt ikke som forbruger – gennemskueligt, hvordan sagsgangen er.

Den manglende konsistens og uigennemskuelighed bør ikke komme mig til skade. I den forbindelse gør jeg opmærksom på, at formålet med ordningen med byggeskadesforsikringen er at styrke især forbrugerens retsstilling ved at indføre en mere enkel proces og adgang til skadesudbedring eller erstatning fra forsikringsselskabet.

...

Ad rapport

...

Indklagede kunne imidlertid vælge at fremlægge svar på diverse spørgsmål, som er besvaret af indklagedes interne teknikere, og som indklagede løbende har lagt vægt på igennem sagens forløb. Uden fremlæggelse af disse svar, er der jo ingen dokumentation for, at indklagedes afvisning af sagen er underbygget af sagkyndige vurderinger.

Ad Sagens principielle spørgsmål

Indklagede hævder nu, det er uklart, hvad klagen reelt vedrører. Indklagede begrundet ikke dette nærmere.

Hertil bemærkes, at det ikke er korrekt, at det er uklart, hvad klagen reelt vedrører. Jeg henviser til mine bemærkninger af 30. marts 2020, som refererer til min oprindelige anmeldelse. Af anmeldelsen fremgår: *'Skaden: Indtrængende overfladevand med nærliggende risiko for fugtskader i sokkel mv. og følgeskader heraf'*.

Skaden er dokumenteret i den primært fremsendte sagkyndige vurdering. Skaden er yderligere dokumenteret i den senest fremsendte sagkyndige vurdering af 28. april 2020.

Af sidstnævnte vurdering fremgår, at det ikke alene er indtrængende overfladevand, der skaber en nærliggende risiko for byggeskade. I forbindelse med udfærdigelsen af denne vurdering, fandt [ingeniørfirma], fejl ved omfangsdræn og konkluderede, at fejlen ligeledes medfører en nærliggende risiko for byggeskade.

For indklagede burde det derfor være klart, hvad klagen reelt vedrører. I mine tidligere bemærkninger er der udførligt argumenteret for, at der er tale om en dækningsberettigende byggeskade."

Selskabets advokat har i brev af 10/9 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Rette påklagede

Tidligere bemærkninger fastholdes i det hele. Sagen føres mod agenturet og ikke forsikrings-selskabet. Det er et faktum.

Det er opfattelsen, at der sideløbende med denne sag behandles en skadessag hos Canopus. Canopus anvender Sedgwick som skadesbehandler p.t., hvorfor sagen er videresendt til disse for skadesbehandling. Umiddelbart er der således p.t. to ens sager mod to forskellige juridiske personer, som ikke har nogen juridisk sammenhæng.

Det bemærkes, at det godt kan være indviklet – men sådan er forsikringstegning altså i dette segment; der er flere involverede parter, og man må finde den rette part. Her er det Canopus.

Skadesbehandling

Afvisning af dækning fastholdes.

Ad rapport

Det er noteret, at der er enighed om, at der ikke kan fremlægges rapporter, der ikke eksisterer. Interne overvejelser er der ikke praksis for at fremlægge, og det kan ikke bebrejdes indklagede.

Sagens principielle spørgsmål

Det tidligere anførte fastholdes. Klagen vedrører terræn. At vandet eventuel trænger ind er ikke skaden, men konsekvensen af terrænet. Terrænet er IKKE omfattet af forsikringen.

Ad kendte forhold

Det tidligere anførte fastholdes. Det kan ikke forklares tydeligere; hvis man har købt og betalt uden at sikre sig terrænregulering, har man accepteret en risiko, som selvsagt ikke er dækket af forsikringen."

Af brev af 3/10 2020 fra klageren til nævnet fremgår bl.a.:

"Ad rette påklagede

...

Jeg fastholder, at sagen er anlagt korrekt.

Subsidiært bør der ske identifikation mellem Advokatfirmaet .../ Marsh & McLennan og Canopius. Advokatfirmaet ... har ført sagen på vegne af Canopius i perioden 12. januar 2020 og frem, og utvetydigt oplyst, at advokatfirmaet varetager behandlingen af den anmeldte byggeskade på vegne af Marsh & McLennan.

Det forhold, at Advokatfirmaet ... i sit fjerde høringssvar af 18. juni 2020 ændrede sin opfattelse til, at sagen burde være anlagt mod Canopius, kan ikke føre til en anden vurdering.

Canopius er desuden vidende om, at denne sag verserer. Hvis Canopius er rette part i denne sag, burde selskabet have meddelt dette til nævnets sekretariatet samtidig med, at selskabet anmodede om, at sagen blev sat i bero i en passende periode således, at selskabet fik mulighed for at realitetsbehandle sagen på ny.

Skulle nævnet mod forventning vurdere, at Canopius er rette part, bedes nævnet i overensstemmelse med 'Vejledning for forsikringsselskaber og deres advokater' fremsende klagesagen til selskabet – nævnet er tilbageholdende med at afvise en klage med den begrundelse, at der ikke er klaget til selskabet.

...

Ad rapport

...

Advokatfirmaet ... har ad flere omgange i denne sag henvist til, at byggeskadeforsikringens 'teknikere' har vurderet, at der ikke er tale om en byggeskade. Skaden blev således afvist med sådan henvisning ad to omgange i januar 2020, jf. min klage til nævnet af 13. februar 2020.

Advokatfirmaet ... har i sine seneste bemærkninger oplyst, at der ikke hos Marsh & McLennan er praksis for at fremlægge vurderinger fra teknikere.

I strid med 'Vejledning for forsikringsselskaber og deres advokater' har Advokatfirmaet ... ikke på en tilstrækkelig måde dokumenteret sine påstande, og nævnet kan ikke lægge vurderinger fra teknikere til grund, som ikke er dokumenteret.

I sine bemærkninger af 18. maj 2020 skriver Advokatfirmaet ..., at det omdiskuterede omfangsdræn er etableret efter god skik og ikke behæftet med fejl. Advokatfirmaet ... henviser ikke til 'teknikere' eller andre sagkyndige i tilknytning til den udtalelse.

Nævnet kan selvsagt ikke lægge Advokatfirmaet ... vurdering af et omfangsdræn til grund; vurderingen må på det foreliggende grundlag anses for at være lavet af Advokatfirmaet ... selv, fordi vurderingen ikke er underbygget af en sagkyndig vurdering."

I brev af 23/10 2020 fra selskabets advokat til nævnet hedder det bl.a.:

"Rette påklagede

Vi har ingen indvendinger mod, at Ankenævnet sender sagen til Canopius.

Skadesbehandling

Afvisning af dækning fastholdes.

Ad rapport

Der henvises til tidligere. Interne overvejelser fremlægges selvsagt ikke.

Sagens principielle spørgsmål

Det tidligere anførte fastholdes. Klagen vedrører terræn. At vandet eventuelt trænger ind, er ikke skaden, men konsekvensen af terrænet. Terrænet er IKKE omfattet af forsikringen.

Ad kendte forhold

Det tidligere anførte fastholdes. Der henvises vedrørende dette punkt også til betingelsernes punkt 5.3, hvoraf fremgår, at kendte forhold ikke dækkes. Der burde af klager være foretaget et tilbagehold henset til, at der efter klagers opfattelse ikke er sket den aftalte regulering af terræn."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Af tilsynsnotat af 12/5 2018 fra rådgivende ingeniørfirma fremgår bl.a.:

"Tilsynsnotat

...

1a Afvanding. Mellem husene ved nr. ... [klagerens ejendom og to naboer] og søen, er der kørt jord på. ... oplyste i tlf. at der er styr på det, og der etableres fald mod søen. [Beboere] oplyste, at der tidligere har stået vand helt op ad huset med fyldt singelsrende, og at der blev pumpet. Det understreges, at afvandingen skal være tilstrækkelig til, at der aldrig ophobes vand langs bygningerne. I opstuvningssituationer, skal vandet kunne finde alternative veje på terræn væk fra bygningerne.

...

2 Afvanding. Jeg har ikke målt faldet ved nr. [klagerens nabo], men det oplyses, at der er fald fra vej/plads ind mod grunden, så der kommer vand ind på grunden. Det underbygges af lungerne, som var synlige pga. vandpytter. Grunden skal sikres mod vand fra vej, og lunger skal fjernes senest ved udlægningen af slidlag. Tilsvarende problemer blev efter mødet besigtiget ved ..., hvor løsning blev aftalt. Noget tyder på, at faldet på pladsen er i underkanten. Det stiller ekstra store krav til opbygning og præcision!"

Af tilsynsnotat af 26/7 2018 fra rådgivende ingeniørfirma fremgår bl.a.:

"Tilsynsnotat

...

1 Afvanding. Mellem husene ved nr. ... [klagerens ejendom og to naboejendomme] og søen, er tidligere nævnt. [Ingeniør] vurderer ikke, at der er etableret fald væk fra bygningerne til at håndtere overløbssituationer. Det vurderes ligeledes ikke, at grøfterne vil sikre afvandingen. [Ingeniør] har ikke modtaget dokumentation for at faldet er etableret."

Af tilsynsnotat af 3/9 2018 fra rådgivende ingeniørfirma fremgår bl.a.:

"Tilsynsnotat

...

1 Afvanding. Er det med i købskontrakter, at grundejerne skal overtage al afvanding? Hvad er konsekvenserne? Økonomisk kompensation?

2 Afvanding. [Ingeniør] har ikke modtaget dokumentation for at afvandingsarbejder er udført iht. byggetilladelse. Der er ved besigtigelser konstateret fejl (dårlige afpropninger/fejlkoblinger?), dårlige driftsforhold (ophobninger i løb) og ukendte konstruktioner (noget, der ligner sandfang).

Dokumentationen skal som minimum indeholde: Som udført materiale (As built tegning). Registrering/indmåling iht. OS462. Bedste - og nok også billigste løsning er indmåling i x, y, z ved landmåler med oplysning om koordinatsystemer.

Bemærk, at dæksler skal op og ned uden skader på omkringværende belægninger – også beton-dæksler på grundene.

Dokumentation for at anlægget er rent, fejlfrit og funktionsdygtigt (Spul og TV iht. DTVK). Drifts- og vedligeholdelsesvejledning. Bemærk, at ved entrepriser under AB92, kan manglende D&V-vejledning berettigede Bygherren til at nægte overtagelse.

3 Afvanding. [Ingeniør] har ikke modtaget dokumentation for, at vejkanter er korrekt afdrænet.

4 Afvanding/terræn. [Ingeniør] har ikke modtaget dokumentation for, at terræn er udført med fald, så terrænet kan bortlede regnvand i overløbssituationer. Tværtimod, har en grundejer fremsendt foto med blank vand ved terrasse ved en bolig. Fotoet indikerer, at der kan ske risikabel opstuvning ved sokkel.

5 Afvanding/grøfter. Grøfteforløb virker ikke overbevisende. Hvad er intentionerne. Der ses ikke afløb fra grøfter langs omfartsvejen. En grøft fra søen har et mystisk højdepunkt.

6 Afvanding/vej. [Ingeniør] har ikke modtaget dokumentation for, at veje er korrekt afvandede med fald mod riste mv.

7 Afvanding/P-plads. Opbygning og afdræning af P-plads er utilstrækkelig."

Af tilsynsnotat af 29/3 2020 fra rådgivende ingeniørfirma fremgår bl.a.:

"Risiko for bygningsskader

...

Formål

Nærværende notat undersøger, om der er forhold ved bebyggelsen, som udgør en risiko for bygningsskader.

Sagkyndig vurdering

Nærværende notat og dertil hørende bilag påpeger, at fejl og mangler ved bebyggelsen udgør en aktuel og nærliggende risiko for bygningsskader, herunder indtrængende overfladevand, skimmelsvamp og fugtskader i sokkel, terrændæk og gulve.

Det gælder for husene med nr. ... [herunder klagerens], hvor der er fald ind mod husene.

Erfaringsmæssigt vil der udvikle sig byggeskader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende forebyggende foranstaltninger i form af etablering af fald væk fra husene/etablering af korrekt afvanding.

Den nærliggende risiko for bygningsskader er et resultat af bygherres arbejder, som ikke er udført fagligt korrekt.

Fraset fald ind mod huse, påpeger nærværende notat en række områder, som er kritisable, og som kan udgøre en nærliggende risiko for bygningsskader. Yderligere inspektion af bebyggelsen er påkrævet for at konkretisere disse risici nærmere.

Der kan foreligge en nærliggende risiko for bygningsskader for andre huse end de ovennævnte huse.

...

1 Afvanding. Mellem husene ved nr. ... [herunder klagerens] og søen er der kørt jord på. Der mangler fald væk fra husene og ned mod søen. Beboere har oplyst, at der ved nedbør står vand helt op ad husene med fyldt singelsrende, og at der bliver anvendt pumper for at lede vand væk.

Det understreges, at afvandingen skal være tilstrækkelig til, at der aldrig ophobes vand langs bygningerne. I opstuvningssituationer skal vandet kunne finde alternative veje på terræn væk fra bygningerne (Det fremgår af selv meget gamle bygningsreglementer).

Foto viser, at vandet fra terræn ledes mod husene i området ud for nr. ... [herunder klagerens].

Foto viser, at der pumpes vand væk i hus nr. ... [klagerens nabo] i et forsøg på at holde vand fra terræn væk fra bygning.

Ad. 1 A. Forholdet vurderes at være overordentlig kritisk i forhold til skader på bygninger. Skadesrisikoen omfatter en selvstændig, aktuel og nærliggende risiko for bygningsskader, herunder skader som følge af indtrængende overfladevand og fugtskader i sokkel, terrændæk og gulve samt dannelse af skimmelsvamp.

Ad. 1 B. Entreprenøren har ikke overfor undertegnede redegjort for detaljerne, men blot anført, at det er udført som projekteret. Der er derfor ikke redegjort for, om det er tænkt som et drænsystem, der modtager overfladevand, hvilket vurderes at være i strid med drænnormen, DS436.

Tegning K-B-F-1-2 fra ... viser stikdræn under boliger.

Er forholdene udført som projekteret, er der en nærliggende risiko for omfattende bygningsskader på samtlige boliger. Begrundelsen er, at overfladevandet trænger via drænsystemet ind i gulvkonstruktionerne, som kan være år om at udtørre iht. Teknologisk institut, Rørcentret.

Yderligere inspektion er påkrævet for at afdække, om der er stikdræn under boliger.

Beboerfoto viser, hvordan der stuver vand op, klods op ad nr. ... [andet hus end klagerens] med latent og nærliggende risiko for bygningsskader. I forgrunden ses et udhus, men boligen i baggrunden er også oversvømmet.

...

35 Grøfter. Funktionen af de udførte og projekterede grøfter iht. Landskabsarkitekturplan er utilstrækkelig. Entreprenøren har på et tidspunkt erkendt det og etableret en brønd med kuppelrist og afløb til modsatte grøft, men udløbet er udført uden samtykke, og det medfører oversvømmelsesproblemer på naboejendommen, som modtager vandet. Naboerne har afproppet udløbet.

Ad 35 A. Grøfter væk fra bassin vurderes udført, så deres effekt er utilstrækkelig, hvilket medfører risiko for opstuvning i sø og oversvømmelse i huse.

Ad 35 B. Grøfter langs adgangsvejen, vurderes ikke at udgøre en risiko for husene, men der er risiko for at udformningen kan medføre ansvarspådragende skader på naboejendomme, når de løber over, ud over vej og ind på naboejendommene.

Ad 35 Foto 1. Billede af entreprenørens forsøg på grøftning væk fra bassin/sø. Det ses, at vandet skal løbe op ad bakke, og det vurderes, at bunden af grøften på højdepunktet er højere end boligernes sokler. DVS. ingen effekt.

Ad 35 Foto 2. Billedet viser grøft langs vej, fyldt til randen, og med overløb ud over vejen til nabogrunde.

Ad 35 Foto 3. Billedet viser grøft i overløb ud over vej med retning mod nabogrunde.

Ad 35 Foto 4. Billedet er taget efter nogen udtørring. Vandet har løbet ud over vejen.

Ad 35 Foto 5. Udløb fra grøft ført under vej.

Ad 35 Foto 6. Foto viser det afproppede udløb på naboejendommen.

...

54 Afvanding. Terræn er for højt mellem husene nr. [klagerens] og [klagerens nabo]. Der er ikke etableret fald væk fra bygningerne med langsgående dybdepunkt, der fører overfladevand ud og fri af bygningerne.

Ad 54 A. Forholdet medfører, at vand løber på tværs ind mod den ene husgavl – i stedet for at løbe på langs mellem husene og ud på terræn på den anden side. DVS. nærliggende risiko for bygningsskader i form af indtrængende overfladevand, fugtskader i sokkel, terrændæk og gulve og dannelse af skimmelsvamp.

Korrekte faldforhold og afvanding på langs af boligernes bagside ud mod søen på plads skal etableres. Indtil da, udgør nærværende punkt en selvstændig nærliggende risiko for bygningsskader.

Ad 54 Foto 1. Billedet viser sideværts fald ind mod bolig mellem nr. [klagerens] og [klagerens nabo].

56 Afvanding. For indløbet af Ø200 Opti-Rib til søen gælder det samme som for pkt. 52 på side 9. Bemærk, at indløbet er højt hævet over vandhullets vandspejl, og at stenglacis skal føres helt ned til bunden og et stykke ud ad bunden for at sikre mod erosion. Vandhullet er tilsandet under udløbet. Det skal renses op.

Ad 56 A. Alle dele af vandets vej væk fra bygninger skal være velfungerende. Dette forhold, kan hindre vandets vej væk.

58 Afløb. Ø1,0m. betonbrønd med sandfang. Kegle og dæksel er til Ø425. Det går ikke på Ø1,0m. brønde. Ø425-delene hører sikkert til nabobrønden, som er Ø425. Rørene er tilsluttet ved påhugning. For det første, anvendes den metode overhovedet ikke mere. For det andet, er der kontakt mellem plast og brudkanterne på betonen. Tilslutningerne skal ændres, så der bores på, og der sikres mod kontakt mellem brønd og rør med gummimanchetter eller indstøbningsbøsninger. Karme og dæksler skal være af jern.

Ad 58 A. Nogle sandfangsbrønde er forsynet med alt for store rør, der er bøjet ned i vandet med 90° bøjninger. Løsningerne giver stor tilstopningsrisiko. De er umulige at holde rene og tilstopningsfrie. Det medfører risiko for bygningsskader på adskillige boliger. Sandfang bør have en form for preplader, men der skal være plads til oprensning, og de skal være åbne i toppen, så de sikres mod oversvømmelser.

...

Fra ... – Tilsynsnotat - Tilsyn 30. juli 2018

B1 Afvanding. Mellem husene ved nr. [klagerens og klagerens to naboer] og søen er der ikke etableret fald væk fra bygningerne til at håndtere overløbssituationer. Det vurderes ligeledes, at grøfterne ikke vil sikre afvandingen.

Ad B1 A. Forholdet er tidligere nævnt, og det udgør en nærliggende risiko for skimmelsvamp, indtrængende overfladevand og fugtskader i sokkel, terrændæk og gulve.

B6 Afvanding/asfalt. Det blev oplyst, at vejvand er løbet over, ned ad indkørslen og over på privat grund på nordsiden af adgangsvejen. Overfladevand fra belægninger og reguleret terræn skal holdes på egen grund.

Ad B6 A. Det specifikke forhold vedrører etape 1 og bebyggelsens eventuelle ansvar for skader på naboejendomme. Der er ikke etableret tilstrækkeligt med vejbrønde/afvanding i etape 1.

C1. Huse i Etape 4 er presset klos op ad en stejl skråning og på en måde, så overfladevand bliver låst inde. Forholdet udgør en nærliggende risiko for bygningsskader i form af indtrængende overfladevand, fugtskader i sokkel, terrændæk og gulve og dannelse af skimmelsvamp. Den nærliggende risiko er særlig gældende for nr. hus nr. ... og ... [ikke klagerens].

Problemet er søgt løst ved gravning af en grøft, som så er koblet ind på en tagbrønd. Grøften i sig selv vurderes ikke at have tilstrækkeligt kapacitet/fald.

Foto viser grøften i tørvejr.

Grøften ved moderat nedbør. Vandet ledes ikke bort, men ophobes. Ved kraftig nedbør løber vandet helt ind til sokkel.

Ad C1 A. Fællesgrøfter må ikke kobles ind på enkeltboligers tagvanding – slet ikke, hvis tagafvandingen er koblet sammen med bygningsdræning. Sikringen af boligerne mod vand-, og fugtskader foreligger ikke.

Ad C1 Foto2. Foto viser grøftens forlængelse med utilstrækkeligt fald og afvandingsevne."

Af tilsynsnotat af 28/4 2020 fra rådgivende ingeniørfirma fremgår bl.a.:

"Risiko for bygningsskader

...

Baggrund

...

Den 15. april 2020, er der foretaget prøvegravning ned ved fundamentet ved nr. [klagerens hus] for søgning af evt. stikdræn.

I perioden fra den 15. april til den 20. april 2020 er der foretaget opmåling af udvalgte områder af terrænet med henblik på at kortlægge terrænfald og deraf følgende skadesrisiko for boliger. Udvalgte gulvkoter (GK) er målt enten som sokkelkoter ved overgangen mellem betonsokkel og mursten eller målt i indfatningerne til dørpartier. Oplysningerne er indføjet i tegning 1 af 2020.04.23.

Det skal bemærkes, at den 15.-20. april er efter ca. 1 måned uden regn.

...

Formål

Nærværende notat undersøger, om der er forhold ved bebyggelsen, som udgør en risiko for bygningsskader.

Sagkyndig vurdering

Nærværende notat og dertil hørende bilag påpeger, at fejl og mangler ved bebyggelsen udgør en aktuel og nærliggende risiko for bygningsskader, herunder indtrængende overfladevand, skimmelsvamp og fugtskader i sokkel, terrændæk og gulve.

Det gælder for husene med nr. ... [herunder klagerens], hvor der er fald ind mod husene.

Det gælder også for husene med nr. ... [ikke klagerens], hvor der ikke er tilstrækkeligt fald væk fra husene, eller at der på anden måde er utilstrækkelig afvanding.

Ved prøvegravning ved nr. ... [klagerens hus], er der fundet omfangsdræn i 8/16 mm ralkasse. Herover vandmættet ler, og øverst 32/64 mm singels. Løsningen udgør en nærliggende risiko for vand, fugt- og skimmelskader på bygninger, da den samler vand, og kun vanskeligt leder det videre til drænene.

Erfaringsmæssigt vil der udvikle sig bygningsskader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende forebyggende foranstaltninger i form af etablering af tilstrækkeligt fald væk fra husene/etablering af korrekt afvanding og dræning.

Den nærliggende risiko for bygningsskader er et resultat af bygherres arbejder, som ikke er udført fagligt korrekt.

Fraset manglende og utilstrækkeligt fald væk fra huse, påpeger nærværende notat en række områder, som er kritisable, og som kan udgøre en nærliggende risiko for bygningsskader.

Yderligere inspektion af bebyggelsen er påkrævet for at konkretisere disse risici nærmere.

Der kan foreligge en nærliggende risiko for bygningsskader for andre huse end de ovennævnte huse.

...

Ad 1 C. Den 15. april 2020, blev der gravet ned langs fundamentet på [klagerens hus]. Der konstateredes flg.:

Øverste lag på 6-7 cm bestod af 32/64 mm singels (sten). Herunder meget tæt ler. Leret var fuldt vandmættet på trods af det nærliggende dræn. Stikdræn kunne ikke påvises. Der blev fundet plastdræn i 8/16 mm. ralkasse, afdækket med bånd af geotextil (fibertex). Drænet er i ca. 0,70m. dybde. Plastdrænet har en afstand på ca. 0,4 m fra fundamentet.

Ved det nærliggende [andet hus] registreredes 32/64 mm. Singels ned til 0,26 m. dybde.

Konstruktionen med dræn i 8/16 mm. Ralkasse i ler medfører, at vandet ikke bevæger sig fra leret ud i drænet/ralkassen før end leret er vandmættet (overtryk af vand i leret).

Konstruktionen med Singelsrende over ler medfører, at overfladevand, som kommer ind til singelsrenden løber ned i denne og bliver der, til det meget langsomt siver ned i den tætte ler, samt i større omfang ind i betonfundamenterne.

Det udgør en nærliggende risiko for vand-, fugt og skimmelskader på fundamenter, terrændæk og gulve.

Ad 1 D. Opmålingen viser et areal ved og på terrassen til nr. [klagerens nabo], hvor vandet ikke kan afvande på terræn, men samles i en sø. I hjørnet ind mod nr. [klagerens hus] vil det stå helt ind til soklen.

Opmålingen har en høj punkttæthed. Det vurderes, at der også vil stå vand helt ind til soklen ved nr. [klagerens hus], da der ikke er tilstrækkeligt fald væk fra huset. Det passer med at der i praksis er problemer med vand ind mod huset.

Faldet ned mod søen er meget diffust og er i bedste fald på maksimalt 1 ‰ (1 millimeter pr meter). Det er alt for lidt til at sikre boligerne. Faldet er så diffust og ringe, at der ikke er vist faldpile på tegning 1.

Det diffuse terræn betyder, at faldet i praksis kan være ind mod husene. Samt at selv ganske små naturligt forekommende ændringer kan gøre ondt værre.

Ad 1 E. Mellem nr. ... og [klagerens ene nabo], ind mod nr. [klagerens ene nabo], er en lavning, lukket inde af højdekurve 21,55. Overløbskanten er kun 2 cm. under gulvkoten! Det medfører latent risiko for indtrængning af vand i boligen.

Ad 1 F. Mellem nr. [klagerens hus] og [klagerens anden nabo], er en lavning lukket inde mellem højdekurve 21,53 og boligen. Det medfører tilledning af overfladevand ind mod boligen. Overløbskanten er kun 4 cm. under gulvkoten! Det medfører nærliggende risiko for indtrængning af vand i boligen.

Ad 1 G. En del af Terrassen ved nr. [klagerens anden nabo] er med fald ind mod huset. Uden at have målt selve terrassen ved nr. ..., vurderes det, at vandet lukkes inde i et hjørne af terrassen. Ud for nr. [klagerens anden nabo], er der en pukkel på terrænet, som ikke fordrer god afvanding.

Ad 1 H. Søen skal fungere som opstuvningsbassin, ligesom udløb ikke er sikret, og der er ikke etableret anden nødoverløb, end via terræn og grøft.

Grøftebunden mellem nr. ... og [klagerens ene nabo] har overløbskant i kote 21,43. Terrænet mellem sø og boliger har overløbskant i kote 21,44.

Boligerne nr. ... [herunder klagerens hus] har gulvkote 21,57. Det betyder, at nødoverløbet fra søen kun er 13 cm. under gulvkoterne.

I en regnvejrssituation er der brug for en energilinje gennem rørsystemet, hvilket betyder, at vandstanden ude ved boligerne i en regnvejrssituation med fyldt sø vil stå højere. Det betyder, at drænsystemer for alle boliger i etape/gruppe 2 vil stå helt fyldte. Såfremt der er den mindste forbindelse ind under husene i form af gennembrydninger til afløb, andre ledninger eller stikdræn, vil vandet trænge ind i gulvkonstruktionerne med nærliggende risiko for omfattende vandskader på boligerne.

...

Ad 64 A. 15. april blev drænet undersøgt ved nr. [klagerens hus]. Singelslaget var 6-7 cm. Men ved nr. [andet hus], var der stadig singels 26 cm. ned."

Af policen fremgår:



...

Police – Byggeskadeforsikring

...

Ejendomsoplysninger:

Adresse: ... [fem boligheder, herunder klagerens]

...

Coverholder: Lucas Fettes & Partners Limited T/A Protek

Head Office: ..., London, ...

Fiscal Representative: First. ... København K., Denmark

Underwriter: Canopus Managing Agents Limited, Lloyd's Syndicate 4444/958

Distributed through Marsh McLennan Agency"

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"Byggeskadeforsikring

...

Coverholder: Lucas Fettes & Partners Limited T/A Protek

Hovedkontor: ..., London, ...

Fiscal repræsentant: First. ... København K., Denmark

Forsikringsselskabet: Canopus Managing Agents Limited, Lloyd's Syndicate 4444/958

...

3. Hvad omfatter forsikringen?

Forsikringen omfatter ny opførte bygninger, som er omfattet af policens entreprisesum, dog med de undtagelser, der er nævnt i punkt 4.

4. Hvad omfatter forsikringen ikke?

Forsikringen omfatter ikke:

- Udendørsarealer og indretninger på udendørsarealer, herunder svømmebassiner, terrasser og legepladser
- Bygninger med et bebygget areal på mindre end 10 m²
- Udestuer, garager, carporte og skure, medmindre de er godkendt til beboelse eller står på et fundament, der når ned i frostfri dybde

5. Hvilke skader dækker forsikringen?

5.1. Forsikringen dækker:

- a) brud, lækage, deformation, ødelæggelse eller svækkelse i bygningen, som er væsentlig og har sin årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen
- b) andre fysiske forhold, herunder forekomst af fugt, skimmelsvamp eller emissioner fra materialer, som har sin årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen og som på afgørende måde nedsætter bygningens brugbarhed, eller
- c) fysiske forhold ved bebyggelsen, som giver nærliggende risiko for byggeskade, som nævnt i punkt a) og b). Nærliggende risiko betyder her, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en byggeskade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Ved vurderingen af, om der foreligger en byggeskade, lægger vi blandt andet vægt på, om forholdet har eller må vurderes at ville få betydning for personers sikkerhed eller sundhed, om arbejdet er udført fagmæssigt korrekt samt om offentlige forskrifter er overholdt.

...

5.3. Dækningen er betinget af, at:

det ikke er sikrede selv, der har købt forsikringen, og Forsikringsselskabet ikke beviser, at en anmeldt byggeskade burde have været opdaget ved afleveringen af bebyggelsen til sikrede.

...

skaden/skaderisikoen konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

...

21. Administration og salg

Denne forsikringsaftale er administreret via: Marsh & McLennan Agency A/S, ... Virum.

...

Bilag 1 – Eksempler på byggeskader

Ved bedømmelsen af, hvorvidt en byggeskade er dækningsberettiget, skal der foretages en konkret vurdering efter punkt 5 og 6. Ifølge bestemmelsen skal byggeskaden have årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen og være væsentlig eller på afgørende måde nedsætte brugbarheden af bebyggelsen. Der kan være tale om projekterings-, udførelses- eller materialefejl.

Nedenfor følger en række eksempler på skader, der ud fra en konkret vurdering kan eller ikke kan være dækningsberettigede. Listen er ikke udtømmende.

1. Eksempler på dækningsberettigede byggeskader:

...

- Opstigende grundfugt, indtrængende overfladevand eller fugtbelastede terrændæk
- Fugt som følge af utætte gennemføringer af afløb mv. i terrændæk
- Fugtskader i sokkel, terrændæk eller gulve, for eksempel som følge af fejl ved omfangsdræn"

Af bekendtgørelse nr. 1292 af 24/10 2007 om byggeskadeforsikring fremgår bl.a.:

"Forsikringsselskabets dækning

§ 6. Forsikringen dækker udgifter til:

- 1) udbedring af byggeskader,
- 2) udbedring af følgeskader, der har betydning for bebyggelsens brugbarhed,
- 3) rimelige og nødvendige udgifter til juridisk og teknisk bistand i forbindelse med konstatering af skader,
- 4) rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med udbedring af skader,
- 5) udgifter til afholdelse af syn og skøn efter forudgående aftale med forsikringsselskabet,
- 6) rimelige udgifter til nødvendig genhusning i indtil 12 måneder, og
- 7) rimelige udgifter til nødvendig flytning og opmagasinering af privat indbo i indtil 12 måneder.

Stk. 2. Forsikringsselskabets dækning efter stk. 1 omfatter også byggeskader på faste installationer, som hører til bebyggelsen, og som er nødvendige for, at bebyggelsen kan fungere efter sit formål."

Nævnet udtaler:

Klageren er sikret under en byggeskadeforsikring, der trådte i kraft den 1/7 2017. Hans hus er ét i en større, spredt rækkehusbebyggelse opført i etaper. Bygherren, der har opført huset, er gået konkurs.

Klageren har den 12/1 2020 anmeldt, at overfladevand på grunden ved nedbør giver nærliggende risiko for fugtskader på huset. Terrænet har hældning mod huset, og der er mangelfuld afvanding, hvilket gør, at overfladevand trænger ind på matriklen og op til soklen. Endvidere er omfangsdrænet mangelfuldt. Han har oplyst, at han som midlertidig foranstaltning har gravet dæmninger og anskaffet en dykpumpe til nødsituationer.

Selskabet har anført, at der ikke er påvist skader eller fejl ved bygningen, og at forsikringen ikke dækker forhold ved terrænet. Selskabet har videre anført, at forholdet vedrørende terrænet har været kendt for klageren, da han overtog huset, og at forsikringen ikke dækker terrænarbejder, som det var aftalt med entreprenøren, at denne skulle udføre efter afleveringen af huset. Selskabet har også anført, at det ikke er hensigten med et omfangsdræn, at det skal kunne bortlede vand af det aktuelle omfang.

Nævnet bemærker indledningsvist på foranledning af klagesagens partsindlæg, at nævnet lægger til grund, at forsikringsagenturet Marsh & McLennan Agency A/S – som ved mail af 24/10 2019 har meddelt klageren at kunne behandle anmeldte byggeskader over forsikringspolisen, og hvis advokat under klagesagen vedvarende har afgivet realitetssvar angående de anmeldte byggeskader – har fuldmagt fra det risikobærende forsikringsselskab til at varetage klagesagen på forsikringsselskabets vegne. Nævnet finder ikke grundlag for at afstå fra at træffe afgørelse i den indgivne klagesag.

Klageren har til belysning af de anmeldte skadeforhold fremlagt tilsynsnotater af 12/5 2018, 26/7 2018, 3/9 2018, 29/3 2020 og 28/4 2020 fra et rådgivende ingeniørfirma.

Af notatet af 29/3 2020 fremgår det, at der mellem blandt andet klagerens hus og en sø/et bassin er kørt jord på, og der ses fald ind mod bebyggelsen. Grøfterne væk fra bassinet er udført forkert, så deres effekt er utilstrækkelig, hvilket giver risiko for opstuvning i sø og oversvømmelse i huse. Mellem klagerens hus og et andet hus er terrænet for højt, og der er ikke etableret fald væk fra bygningerne med et langsgående dybdepunkt. Der er således sideværts fald ind mod boligerne, og de foreliggende grøfter vil ikke kunne sikre afvanding. Forholdene vurderes at være overordentligt kritiske i forhold til at kunne give skade på bygningerne – herunder indtrængende overfladevand, skimmelsvamp og fugtskader i sokkel, terrændæk og gulve. Der er nærliggende risiko for bygningsskader som resultat af, at bygherres arbejder ikke er udført fagligt korrekt.

Af notat af 28/4 2020 fremgår det, at der ved prøvegravning ved klagerens hus blev fundet omfangsdræn med en 8/16 mm ralkasse, herover vandmættet ler og øverst 32/64 mm singels. Konstruktionen indebærer, at vandet ikke bevæger sig fra leret ned i drænet/ralkassen, før leret er vandmættet, og den langsomme nedsivning i lerlaget kan føre til indsivning i betonfundamentterne. Løsningen giver nærliggende risiko for vand-, fugt- og skimmelskader på bygningen. Af notatet fremgår det videre, at der er foretaget opmålinger af terræn og udvalgte gulvkoter, der bekræfter en mangelfuld hældning og en mangelfuld afvanding af terræn. Opmålingerne viser desuden, at nødoverløbet fra søen kun er 13 cm under gulvkoterne i klagerens hus. I en regnvejrssituation vil boligernes drænsystemer stå helt fyldte, og hvis der er den mindste forbindelse ind under husene i form af gennembrydninger til afløb, ledninger eller stikdræn, vil vandet trænge ind i gulvkonstruktionerne med nærliggende risiko for omfattende vandskader.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 5.1 fremgår det, at forsikringen dækker byggeskader og "fysiske forhold ved bebyggelsen, som giver nærliggende risiko for byggeskade". Af punkt 3 fremgår det, at "forsikringen omfatter ny opførte bygninger". Af punkt 4 fremgår det, at "forsikringen omfatter ikke: Udendørsarealer og indretninger på udendørsarealer, herunder svømmebassiner, terrasser og legepladser". Af § 6, stk. 2, i bekendtgørelse nr. 1292 af 24/10 2007 om byggeskadeforsikring fremgår det, at forsikringsselskabets dækning også omfatter "byggeskader på faste installationer, som hører til bebyggelsen, og som er nødvendige for, at bebyggelsen kan fungere efter sit formål".

Nævnet bemærker, at et omfangsdræn efter almindelig forsikringsretlig retspraksis ikke anses for en del af bygningen. Nævnet finder, at et omfangsdræn efter omstændighederne udgør en "fast installation, som hører til bebyggelsen, og som er nødvendig for, at bebyggelsen kan fungere efter sit formål", og at byggeskader herpå derfor kan være dækningsberettigende, jf. § 6, stk. 2, i bekendtgørelse om byggeskadeforsikring.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der foreligger en dækningsberettigende byggeskade eller nærliggende risiko for byggeskade i henhold til forsik-

ringsbetingelserne. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning for de anmeldte skadeforhold.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det ikke er godtgjort, at der er sket vand-, fugt- eller skimmelsvampeskader på klagerens hus. Det er heller ikke godtgjort, at der er konstruktionsmæssige forhold ved bygningen, som udgør en byggeskade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Nævnet har videre lagt vægt på, at de oplyste mangelfulde forhold angående terrænfald ind mod bygningen og manglende korrekt overfladeafvanding fra terræn, bassin og grøfter vedrører ejendommens udendørsarealer og derfor falder uden for forsikringsdækningen, jf. forsikringsbetingelsernes § 4. Dette gælder uanset, om forholdene ved ejendommens udendørsarealer medfører nærliggende risiko for skade på den forsikrede bebyggelse.

Nævnet har også lagt vægt på, at det ikke er bevist, at forhold ved drænkonstruktionen langs klagerens hus med singels over ler og nederst omfangsdræn i ralkasse i sig selv opfylder byggeskadeforsikringens skadebegreb, jf. forsikringsbetingelsernes § 5, stk. 1, og § 6, stk. 2, i bekendtgørelse om byggeskadeforsikring. Som sagen foreligger oplyst, må nævnet lægge til grund, at hovedårsagen til, at der ved regnvejr kan komme et uacceptabelt og risikabelt vandpres mod bygningens sokkel/fundament som følge af vandopstuvning, er utilstrækkelig afvanding af grunden pga. terrænforhold. Nævnet finder det ikke bevist, at husets drænkonstruktion i sig selv udgør en byggeskade eller en nærliggende risiko for byggeskade, hvis der foretages tilretning af terrænforholdene, så ejendommens afvandingsforhold fra terræn bliver på niveau med forholdene ved tilsvarende ejendomme. En sådan tilretning af terrænforhold falder – som ovenfor anført – uden for forsikringsdækningen.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Ankenævnet *for* Forsikring

35.

94837

Klageren får ikke medhold.



Svend Bjerg Hansen