

Den 17. juni blev i sag nr. 86830:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

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 Alm. Brand Forsikring A/S. Han klager ved sin advokat over selskabets behandling af et forhold ved vand- og fugtindtrængning i kælderen i det forsikrede hus. Klageren kræver bl.a. dækning for udgifter til udbedring af forhold ved terrændækket samt etablering af omfangsdræn.

Selskabet har, inden sagen blev indbragt for nævnet, anerkendt at dække udgifterne til etableringen af en pumpebrønd og har tilbudt efterfølgende at udbetale et beløb svarende til etableringen af en pumpebrønd. Selskabet har, efter sagen blev indbragt for nævnet, tilbudt at dække udbedringen af fugtskader i kælderen. Selskabet har i øvrigt afvist at yde forsikringsdækning.

Klagerens hus er opført i 1975. Klageren overtog huset den 11/5 2006 på baggrund af en tilstandsrapport af 11/10 2005, hvoraf bl.a. fremgår:

Registrering af bygningens tilstand		
Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A		Bolig
1. Fundament/sokkel		
1.2 Sokkel	K1	Der er stedvis revner i udvendig sokkel samt områder med løst sokkelguds og afskallinger.
2. Kældre/krybekældre/terrændæk		
2. Ingen bemærkninger		

I brev af 10/10 2014 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Af tilstandsrapporten fremgår det, at der alene er et K1 forhold vedrørende ejendommens sokkel og i relation til kælder, er der ingen bemærkninger.

På tilstandsrapportens side 6 er under Generelle kommentarer til bygningernes tilstand anført, at 'boligen er opført i god kvalitet og vedligeholdelsesstanden er god. Kun almindelig løbende vedligeholdelse skal udføres'.

Det anføres videre, at 'I kælder er der indrettet nyt bruse- og omklædningsrum'.

I forbindelse med erhvervelsen af ejendommen blev der tegnet ejerskifteforsikring i Alm. Brand med vilkår nr. 5044 jf. bilag 2.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes § 9.1., at 'forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne'.

Igennem sin ejertid oplevede klager en stigende fugtkoncentration i kælderen.

Ultimo 2009 blev der gennemført en besigtigelse af ejendommen med en taksator fra indklagede, ...

Det af indklagede udarbejdet referat fra mødet af 21. december 2009 fremlægges som sagens bilag 3.

På side 2 er anført under overskriften: Min vurdering af anmeldte forhold:

'Skadeårsagen er efter ...s undersøgelse af kloakinstallationen omkring huset, fastlagt til partiel indsvivning af grundvand primært ved mur mod indkørsel/garage'.

Forholdet anerkendes som en på forsikringen dækket skade, idet forsikringen dækker alle aktuelle skader, som 'brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand'.

Under overskriften:

Hvad sker der nu er anført følgende:

'Alm. Brand afventer tilbud på afhjælpning af opstået fugt/vandskade i berørte kælderrum, ved etablering af en indvendig pumpebrønd i bryggersgulvet'.

På baggrund af brevet af 23. april 2010 var aftalen, at indklagede skulle finde en virksomhed, der ville påtage sig udbedringen.

Sidstnævnte viste sig imidlertid vanskeligere end påregnet i foråret 2010.

I en periode korresponderede klager med en anden taksator fra indklagede, ..., men denne korrespondance trak ud jf. bilag 4, mail af 28. september 2010.

3.

86830

Herefter kom ... i sagen igen.

Som bilag 5 fremlægges mail af ...s mail af 31. januar 2011, hvoraf det fremgår, at indklagede kontakter entreprenørfirmaet ... for yderligere undersøgelser af ejendommens bundforhold, med andre ord, en rekvirering af geotekniske undersøgelser af bundforholdene under ejendommen og et deraf forårsaget løsningsforslag til udbedring.

Så vidt klager har forstået det, blev det i stedet for ... virksomheden ..., der forestod undersøgelser på ejendommen.

Forløbet af disse undersøgelser trak ud, forbi man er i tvivl om, hvad årsagen til det indtrængende vand er.

Det kan konstateres, at der er tale om betydelige mængder indtrængende vand.

Der er på et af værelserne boret et hul med en diameter på ca. 15 cm. ned igennem soklen.

Det kan her konstateres, at de lecaugler (nødder), der befinder sig nederst, med et udtryk hentet fra en senere skønsforretning, 'sopper lystigt rundt'.

Der er altså med andre ord vand langt inde under ejendommen.

På baggrund af, at indklagedes udbedring efter klagers opfattelse trak urimeligt ud, foreslog klager indklagede, at man fik en sagkyndig til at udtale sig om forholdene, således at der kunne foretages en korrekt udbedring af forholdene.

Der rettes i enighed mellem parterne henvendelse til Teknologisk Institut, som foreslår ingeniør ... medio 2012.

Den 27. september 2012 fremkommer der en rapport på den besigtigelse mv., som ... med hjælp fra GEO har foretaget af ejendommen.

Rapporten af 27. september 2012 samt GEO's rapport af 21. september 2012 fremlægges som bilag 6.

På side 3 lige under midten er ...s vurdering af fugtforholdene i kælderen.

Heraf fremgår det, at ... antager, at fugtproblemerne skyldes et højt udvendigt grundvandspejl, der til dels kommer nedefra under gulvet på ejendommen og at eksempelvis et nyt omfangsdræn ikke vil udbedre forholdene.

Den 23. oktober 2012 sender klagers advokat en rykker til indklagede jf. bilag 7.

Ved brev af 21. november 2012, som fremlægges som bilag 8, afslår indklagede, i et meget væsentligt omfang, at dække de med forbedringen forbundne omkostninger.

Hertil bemærkes, at der for det første er afgivet et dækningstilsagn og forudsætningerne for dette dækningstilsagn er ikke ændret.

I det, der som konstateret på side 2 over i skønsrapporten, er tale om indsivning af grundvand, som beskrevet i bilag 3, at mængden af grundvand så er større end først antaget, ses ikke at ændre derpå.

Med henvisning til bilag 8 bemærkes i øvrigt, at i forsikringsbetingelserne beskriver hvilke objekter, der er dækket af forsikringen.

§ 8 forholder sig efter klagers opfattelse ikke til, hvor skadesårsagen stammer fra.

Efter klagers opfattelse er der eksempelvis ikke forskel på nærværende sag og så en sag, hvor der opstår sætningsskader som følge af, at ejendommen ikke tilføres, men derimod er blevet fraført vand.

I dette tilfælde må det afgørende være, at det er bygningerne, der bliver ramt.

Herudover bemærkes, at såfremt praksis og forsikringsbetingelserne er som angivet på side 2 under overskriften Vurdering, giver indklagedes adfærd i sagen jo ikke mening, idet det jo fremgår meget klart af bilag 3, at indklagede forestår identifikation og afhjælpning af årsagen til det indtrængende vand.

Klager har efterfølgende bestræbt sig på at indhente tilbud på udførelsen af det arbejde, der skal til for at udbedre forholdene og forsøgt at afæske indklagede klart, hvilke poster indklagede ville dække.

Som bilag 9 fremlægges det seneste tilbud lydende på kr. 507.100,00 ex."

Af det ovenfor omtalte bilag 9, tilbud af 19/6 2014, fremgår bl.a.:

"Tilbudet andrager, ekskl. moms. 507.100 kr.

Prisen indeholder følgende:

Optagning af eksisterende trægulv og afmontering fodlister og gerichter.

Nedtagning af eksisterende skabe.

Nedtagning og reetablering af eksisterende træterrasse.

Nedbrydning af eksisterende vægfliser og brusevæg.

Optagning af gulv i hobbyrum.

Opbrydning af kælder gulv samt udgravning for ny gulvkonstruktion, dybde ca. 45 cm.

Nedlægning af 300 mm. polystyren gulvisolering.

Opsætning af 20 mm. kantisolering inkl. radonspærre.

Udlægning og opklodsning af armeringsnet 6/150 mm.

Støbning af terrændæk med flydebeton. Flydebeton leveres med pumpe.

Let afslibning af betongulv.

Afrensning af glasvæv.

Afhugning af eksisterende vægpuds i en højde af ca. 100 cm.

Behandling af afhuggede vægge med Vandex BB75.

Genetablering af afhugget vægpuds.

Nyt slidlag med fald på gulv i badeværelse.

Etablering af vådrumsmembran iht. gældende forskrifter.

Reetablering af vægfliser.

Reetablering af klinkegulve inkl. sokkelklinker.

Reetablering af brusevæg i glasbyggesten.

Pletspartling og 2 gange maling af vægge.

Levering/montering af 45m² askeparketgulv og 50m hvidmalet fodliste.

Levering/montering af 3 stk. underskabe inkl. sokkel og laminatbordplade

Pletspartling og 1 gang maling af fodlister.

5.

86830

Maling til fulddækning af 3 stk. dørkarme.
Maling af 1 stk. vinduesparti indvendig.
Omfangsdræn på 3 sider ved frigravning samt dræning af 1 kælder væg ved gennempressning. Dræn føres ind igennem sokkel 7 steder for dræning af gulvkonstruktion.
100 mm isolering på 3 sider af yder kældervæg afdækket med membran. Dræn føres til sandfang. Drænet forventes udført som gravitationsanlæg.
Reetablering af fliser mm."

I brev af 2/12 2014 til nævnet fra selskabet hedder det bl.a.:

"Supplerende sagsfremstilling

Idet etablering af en pumpebrønd i dette hus er uhensigtsmæssigt, skriver Alm. Brand d. 21. november 2012 (bilag 8 side 2), at beløbet til etablering af en pumpebrønd stilles til rådighed til andre foranstaltninger i kælderen. Pumpebrønden og den tilbudte erstatning er opgjort i mail af 10. juni 2013, vedlagt som bilag a.

Alm. Brand dækker desuden omkostningerne forbundet med skønsmandens udarbejdelse af skønsrapporten (bilag 6). Omkostningerne er opgjort til kr. 33.607,56 + renter kr. 5.117,50 = 38.725,06 og udbetalt til [klagerens] Nemkonto. Vi beklager den sene udbetaling.

Vores vurdering

Vores erstatningsopgørelse er i overensstemmelse med vores dækningstilsagn, forsikringsbetingelserne og nævnets praksis, illustreret ved AKF [81.076] og AK 84.829.

Dækningstilsagn af 23. april 2010 anerkender (bilag 3), at indtrængning af vand/fugt er større end det, som man normalt må acceptere i en kælder fra 1975, hvorfor vandindtrængningen betragtes som en skade.

Det er ikke dokumenteret, at der er en dækningsberettiget årsag til vandindtrængningen, idet der ikke ses at være forhold ved ejendommens konstruktion, som nedsætter bygningsens værdi og brugbarhed sammenlignet med tilsvarende ejendommen fra 1975. I den forbindelse henvises til bilag 6 side 3, hvor skønsmanden udtaler, at fugtproblemerne skyldes et højt udvendigt grundvandsspejl, og at normale huskonstruktioner ikke er udført til at modstå et sådant vandtryk nedefra. Vi kan derfor ikke tilbyde erstatning til ændringsarbejder på kælderkonstruktionen, som fremlagt i bilag 9.

Vi kan derimod tilbyde erstatning til udbedring af indvendige vandskader, som var til stede på overtagelsestidspunktet. Erstatning for disse skader er opgjort i mail af 10. juni 2013 (bilag a).

Der er ikke oplysninger eller forhold i tilstandsrapporten eller vores dækningstilsagn, der indebærer, at Alm Brand skal dække indretninger eller forhold uden for bygningen."

Af det ovenfor omtalte bilag A, mail af 10/6 2013, fremgår bl.a.:

"Følgende dækkes

Retablering og udskiftning af lamelparketgulv til kr. 16.693,75 inkl. moms.

Beløb svarende til etablering af pumpebrønd. Beløbet er mig bekendt ikke tidligere opgjort. Da vi ikke har fået tilbud på arbejdets udførelse, kan jeg ikke oplyse en præcis pris for arbejdets udførelse. Vi er indstillet på at kapitalisere arbejdet til et beløb på kr. 20.000 ekskl. moms. Såfremt det ikke er muligt at få arbejdet udført til denne pris, imødeses dokumentation herfor.

Beløb svarende til udbedring af fugtskadede puds i kælderen og efterfølgende malerbehandling af områderne der er blevet repareret. Vi har spurgt til omfanget af det fugtskadede puds. Vi estimerede at der ca. var 10 m² fugtskadede puds. Du rettede ikke dette estimat. Vi estimerede herefter udbedringsomkostningerne forbundet med arbejdet til kr. 6.000 inkl. moms. Indeholdt i denne pris er fjernelse af 10 m² fugtskadede puds, genoppudsning og malerbehandling af de 10 m².

En samlet opgørelse vil herefter beløbe sig til $16.693,75 + 25.000 + 6.000 = 47.693,75$ kr. inkl. moms.

Fra det beløb skal trækkes den på policen anførte selvrisiko."

Med henvisning til selskabets brev af 2/12 2014 har klagerens advokat i brev af 18/12 2014 til nævnet bl.a. anført:

"Som det fremgår af bilag 3, fandt der en besigtigelse sted den 21. december 2009, hvor Alm. Brand A/S så den 23. april 2010 udarbejdede en besigtigelsesrapport samt ikke mindst gav et dækningstilsagn.

Det fremgår tydeligt af anmeldelsen og dækningstilsagnet, at Alm. Brand A/S er ganske på det rene med, at skadesårsagen er, at der udefra og neden under ejendommen trænger vand ind.

Herefter konstaterer Alm. Brand A/S i overensstemmelse med punkt 9 i forsikringsbetingelserne, at forsikringen dækker udbedringer af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås bl.a. lækage.

Som det fremgår af bilag 3, side 2 nederst, under overskriften 'Hvad sker der nu' afventede Alm. Brand A/S herefter tilbud på afhjælpning af opstået fugt og vandskade i de berørte kælderrum ved etablering af indvendig pumpebrønd i bryggersgulvet.

Med andre ord påtog Alm. Brand A/S sig en forpligtigelse til at afværgе skadesårsagen på ejendommen bestående i indtrængende vand.

Her mødte Alm. Brand A/S det problem, at det var svært at få entreprenørfirmaer til at give et tilbud, idet de var usikre på ejendommens jord/vandforhold.

Det illustreres udmærket af bilag 5, hvor der den 31. januar 2011 orienteres om, at der rekvireres en geoteknisk undersøgelse af bundforholdene under ejendommen og et deraf foranlediget løsningsforslag til udbedring fra Alm. Brand A/S.

7.

86830

Dette gør Alm. Brand A/S kun, såfremt Alm. Brand A/S er af den opfattelse, at man tillige skal afværge årsagen til det indtrængende vand.

Som følge af, at det trak ud med Alm. Brand A/S' forslag til udbedring i et ikke rimeligt omfang, tog klager selv affære og foranstaltede at den som bilag 6 fremlagte rapport blev indhentet.

Denne rapport (bilag 6) ændrer efter klagerens opfattelse ikke på, hvad der tidligere var antaget, nemlig at vandet kom udefra og neden under bygningen.

Bilag 6 giver således ikke Alm. Brand A/S grundlag for at fravige tidligere klare og ubetingede dækningstilsagn i bilag 3.

Skadens omfang:

I Alm. Brand A/S' svarskrift gøres det gældende, at man i bilag A har opgjort udbedringsomkostningerne.

Alm. Brand A/S ved udmærket (oplysninger herom kan indhentes hos taksator, ...), at alle de indvendige skader langt overstiger det beløb, der er opgjort i bilag A.

Man kan jo allerede i bilag 3 konstatere, at der er skader i hele kælderen.

Der er klart, at dette ikke kan udbedres med betaling af nogle få tusinde kroner.

Klager har ikke forholdt sig særligt aktivt til Alm. Brand A/S' opgørelse, da de i bilag A indeholdte tal er meget langt fra, hvad klager mener, der skal anvendes for at udbedre skaden.

Dernæst er situationen den, at sagen har trukket ud i et ikke rimeligt omfang.

Der er bl.a. konstateret væsentligt skimmelsvamp i kælderen, som således skal behandles forud for, at kælderen igen kan blive bebolig.

Det har dog alt sammen som forudsætning, at årsagen til det hele, nemlig det indtrængende vand, håndteres som det første."

Selskabet har hertil i brev af 23/12 2014 til nævnet bl.a. bemærket:

"Klager oplyser, at de indvendige skader langt overstiger det beløb, som er opgjort i bilag A. Alm. Brand er indstillet på, at yde dækning til skimmelsanering og udbedring af de indvendige vandskader på bygningen i kælderen.

Alm. Brands sagsbehandling og dækningstilsagn af 23. april 2010 (bilag 3) er ikke et udtryk for, at Alm. Brand yder erstatning til udbedring af forhold uden for bygning. Alm. Brands sagsbehandling og deltagelse i diverse undersøgelser, var for at finde årsagen til vandskaden. Såfremt årsagen kunne henføres til skade i bygningskonstruktionen, så skulle Alm. Brand dække udbedring heraf.

Den eneste fejl Alm. Brand har begået er, at tilbyde dækning til en pumpebrønd. Vi har erkendt vores fejl og kapitaliseret beløbet hertil, således at klager kan benytte dette som tilskud til sin øvrige renovering i kælderen.

8.

86830

Det må herefter være op til nævnet, at vurdere, om Alm. Brands tilsagn om dækning til en pumpebrønd, skal bevirke, at Alm. Brand kan pålægges at dække forhold uden for bygningen."

Klagerens advokat har heroverfor i brev af 19/1 2015 til nævnet bl.a. anført:

"For det første har Alm. Brand ikke i forbindelse med dækningstilsagnet (bilag 3) anlagt en sondring mellem udbedring af forhold henholdsvis udenfor og inden for bygningen.

Dette illustreres klart af tilsagnet omkring en pumpebrønd en foranstaltning uden for bygningen.

Dernæst bemærkes, at efter klagers opfattelse kan der ikke anlægges en sondring mellem forhold udenfor og inden for bygningen.

Som en parallel kan der henvises til den situation, at en bygning viser sig at være utilstrækkeligt funderet med deraf følgende sætningsskader på ejendommen.

Her er skadesårsagen (jordens manglende bæreevne og den manglende fundering) uden for bygningen.

Der ses ikke at være tvivl om, at ejerskifteforsikringen skal dække en sætningsskade, der ikke er tilstrækkeligt beskrevet i dokumenterne for bygningens erhvervelse, herunder tilstandsrapporten.

Dernæst må det konstateres, at bygningskonstruktionen ikke kan modstå de vandmængder, der forekommer på ejendommen.

I relation til kapitalisering af skader/dækningsomfang er det nyt, at Alm. Brand er indstillet på at yde dækning til skimmelsanering og udbedring af de indvendige vandskader på bygningen.

Som klager opfatter sagen, har Alm. Brand indtil nu alene ville dække med beløb, der er væsentligt under, de reelle udgifter til skimmelsanering og udbedring af de indvendige fugt-/vandskader."

Hertil har selskabet i brev af 28/1 2015 til nævnet bl.a. bemærket:

"Sætningsskade eller våd kælder

Det er vores opfattelse, at der er så store forskelle på de 2 skadetyper, at der ikke kan trækkes en anvendelig parallel. Vi vil forsøge, at beskrive et par af disse forskelle nedenfor.

Et fundament skal efter reglerne i 1975 bygges, så det passer til jordbunden, jf. bilag b DS 415. DS 415 er en norm, som sætter forskellige krav til fundament/understøtning alt afhængig af jordbunden. Opstår der en sætningsskade er fundamentet/understøtningen mangelfuldt, fordi det ikke passer til jorden.

Udvendig fugtbeskyttelse af en kælderydervæg kan efter reglerne gældende i 1975, bestå i påførelse af asfalt og kalkcementmørtel, jf. bilag c, som er udsnit af bygningsreglement fra 1972. Reglerne er uafhængige af jordforholdene. Der er ikke nødvendigvis noget galt med

9.

86830

en kældervæg, selvom der kommer fugt ind. Før der kan opnås dækning, skal en fejlkonstruktion på kælderydervæggens kunne dokumenteres."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klagerens advokat i brev af 17/2 2015 til nævnet bl.a. anført:

"Som anført i klagers indlæg af 19. januar 2015 kan der drages den parallel mellem en sætningsskade og en fugtskade hidrørende fra udefrakommende vand bestående i, at i begge tilfælde har skaden sin årsag i forhold udenfor bygningen, hvorfor en sondring mellem, hvorvidt skadesårsagen er udenfor eller indenfor bygningen, ikke kan være afgørende.

For så vidt angår fugtbeskyttelse af en kælderydrevæg bemærkes, at enhver ejendom må jo dimensioneres efter de forhold, den opføres under, hvor det er klart i nærværende sag, at fugtbeskyttelsen er ganske utilstrækkelig i forhold til mængden af vand omkring og under bygningen.

Undertegnede har været på besigtigelse af bygningen sammen med indklagedes taksator, ...

Vi havde begge lejlighed til at kunne konstatere, at i forbindelse med det hul, der var boret i kælderens gulv, at der var der blankt vand i borehullet, hvori lecakuglerne (nødderne) 'soppepe lystigt'.

Det burde herefter været klart, at de fugtafbrydende foranstaltninger, der er på ejendommen, er ganske utilstrækkelige i forhold til mængden af vand.

I øvrigt kan der henvises til bilag C, kapitel 7.1, almene krav, at 'Bygninger skal konstrueres og udføres på en sådan måde, at fugtgener og fugtskader undgås' og at 'Overfladevand skal ledes væk fra terræn omkring bygninger'.

Endvidere fremgår det af 7.2, at 'Vægge og gulve i kældre skal konstrueres og udføres på en sådan måde, at vand og fugt ikke trænger ind' og videre jf. 7.2, at 'Ved kældre skal der udføres dræn, medmindre jordbunden består af selv-drænende materialer'.

Det er klart, at ingen af ovennævnte bestemmelser er iagttaget ved konstruktionen af den af sagen omhandlede ejendom.

Tilsvarende stk. 4."

Selskabet har heroverfor i brev af 25/2 2015 til nævnet bl.a. bemærket:

"Klager har ikke dokumenteret, at der er fejl eller mangler ved husets konstruktion. Der henvises til bilag 6 side 3, hvoraf skønsmanden udtaler, at årsagen til fugtproblemerne er et højt grundvandsspejl, som omfangsdrænet ikke kan bortlede. Skønsmanden udtaler desuden, at normale huskonstruktioner ikke er udført til at modstå et sådant vandtryk nedefra."

Efterfølgende er klagerens advokat fremkommet med yderligere kommentarer i brev af 5/3 2015 til nævnet.

10.

86830

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen herunder:

Brev af 23/4 2010, bilag 3, hvoraf bl.a. fremgår:

"Min vurdering af anmeldte forhold

Forholdet er jf. tidl. anmeldelse anerkendt på ejerskifteforsikringen som skadenr. 435755 som retablering og udskiftning af lamelparketgulv til kr. 16.693,75 inkl. moms ekskl. selvrisko. Skadeårsagen er efter ...s undersøgelse af kloakinstallationen omkring huset, fastlagt til partiel indsvivning af grundvand primært ved mur mod indkørsel/garage.

Forholdet anerkendes som en på forsikringen dækket skade, idet forsikringen dækker aktuelle skader som brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

...

Hvad sker der nu

Alm. Brand afventer tilbud på afhjælpning af opstået fugt/vandskade i berørte kælderrum, ved betablering af en indvendig pumpebrønd i bryggersgulvet."

Rapport af 21/9 2012 fra firmaet GEO hvoraf bl.a. fremgår:

"

Boring	Terrænkote	Vandspejl 2012-09-18	Kote til kældergulv ²	Afstand til facade m
1	41,8	41,3	40,34	1,5
2 ¹	40,1 ³	40,3	40,34	0,5

¹ I boringen er truffet vandførende moræneler med tynde sandstriber

² Kote i henhold til udleveret tværsnit

³ Terrænkote i bund af udgravning, se foto på side 1

Det bemærkes, at grundvandsstanden står i niveau med og over kældergulvet.

Under borearbejdet registrerede vi en markant indstrømning af vand til borehullet, da vi an-borede laget af morænegrus nederst i boring 1 svarende til, at der her er et spændt (artesisk) vandspejl."

Skønserklæring af 27/9 2012 fra en ingeniør hvoraf bl.a. fremgår:

"Efter fremsat ønske fra skønsmanden udleverede [klageren] en tegning af bebyggelsen, dat. d. 12 maj 1975.

Der er et lecalag under kældergulvet.

Kælderen er forsynet med omfangsdræn.

Naboer har ikke kælder.

Der er fælleskloak (ikke separeret i regn- og spildevand).

Det udvendige svømmebassin mod øst er tæt.

Der er kælder under ca. halvdelen af huset og krybekælder under den anden halvdel.

Senere end år 1975 er der på havesiden i ca. krybekælderens længde opført en muret overdækket terrasse.

...

11.

86830

Konstateret ved besigtigelsen af kælderen:

Trapperum / bryggers

Træpaneler på ydervæg mod nord viser tydelige tegn på fugtpåvirkning.
På pudsede vægge falder pudsen af.
Under radiator viser fodliste m.v. tegn på fugtangreb.

Hobbyrum.

Gavlæg mod øst (terrassedør) viser vægpudsen fornedet tegn på fugtangreb.
Tilsvarende på langsiden mod syd.

Badeværelse.

Tydelige tegn på fugtangreb på væg til højre samt under skab.

Gæsteværelse

Gulver er i et hjørne hugget op og udgravet til ca. 60 cm. under overkant gulv.
Gulvet består af et tyndt 'Tarkett-materiale' på et betonlag samt lecaperler.
Der står frit vandspejl ca. 25 cm under færdig gulv. 35 cm vand målt i højden.
Ifølge [klageren] synker vandspejlet ikke ved pumpning herfra.
Vægge i rummet viser tegn på alvorlig fugtpåvirkning.

Konstateret ved besigtigelsen omkring huset udvendigt:

På østgavlen (mod svømmebassinet) er der udgravet to huller, hvor et \varnothing 90 mm dræn er synligt.

Det nordlige er det frit vandspejl i.

Kældervæggen er udvendigt til ca. 20 cm under murværket forsynet med en Plato-drænplade.

Der er små revner i gulvbetonen ved indgangen til hobbyrummet mod øst.

Der er en lille revne mellem svømmebassinets flise på oversiden og betonbelægningsstenene.

Der er en lille revne i sokkelen udenfor den overdækkede terrasse, og murværket bærer her ovenfor tegn på en mindre reparation af fuger uden udskiftning af mursten.

Ved trappetrinet i den udvendige overdækkede terrasse til stuen er der en mindre revne under flisen på trinnet

Tagnedløb fra tagrender til kloak skønnes at være fejlfrie og fungere efter hensigten.

Skønsmandens bemærkninger til GEO's rapport:

I boring 1 (indkørselen mod nord) er der målt grundvandsspejl ca. 1 meter over kældergulvsniveau.

I boring 2 (i haven mod øst) er der målt grundvandsspejl i niveau med kældergulvet.

Skønsmandens vurdering af fugtforholdene i kælderen:

Ud fra det besigtigede under skønsforretningen samt resultatet af GEO's rapport skønnes det, at fugtproblemerne skyldes et højt udvendigt grundvandsspejl, som omfangsdrænet ikke kan bortlede grundet store vandmasser eller et defekt omfangsdræn.

Det skønnes, af fugten / grundvandet kommer nedefra under gulvet og således ikke bliver bortledt af omfangsdrænet. En del fugt kommer utvivlsomt også op i konstruktionerne via almindelig opstigende fugt i væggene gennem støbeskel, evt. manglende fugtspærre og lignende. Normale huskonstruktioner er ikke udført til at modstå et sådant vandtryk nedefra.

Det skønnes, at etablering af eventuel nyt omfangsdræn m.v. ikke vil udbedre forholdene, da der er delvis kælder, som ikke umiddelbart er mulig at frigrave.

Det skønnes, at en betydelig og omkostningskrævende indsats er nødvendig for at bygningskonstruktioner ikke skal blive yderligere svækket og ødelagt.

Skønsmandens udbedringsforslag:

Det er skønsmandens vurdering, at det ligger udenfor skønsmandens opgave, at projektere, indhente håndværkertilbud samt føre tilsyn med arbejdernes udførelse for at forhindre fremtidig grundvandsbelastning af huset. En meget betydelig udgift til dette må forventes.

Det er skønsmandens forslag til sagens parter, at disse retter henvendelse til et anerkendt rådgivende ingeniørfirma som (muligvis) i samarbejde med GEO kan projektere og udføre udbedringsprojektet forsvarligt.

Det er skønsmandens vurdering, at de mindre revner i betontrin, sokkel og lignende, som blev forevist af [klageren], ikke er forårsaget af grundvandsforholdene, men er almindelige små revner i et 'gammelt' hus med de småskavanker, der opstår i årenes løb."

Selskabets brev af 21/11 2012 til klagerens advokat hvoraf bl.a. fremgår:

"Vores tidligere dækningstilsagn fastholdes. Det bør dog nævnes, etableringen af en pumpebrønd kan være en problematisk løsning. Løsningen kræver en meget nøjagtig placering af pumpen i forhold til underkant af fundament, idet der ved forkert placering kan opstå sætningsskader på ejendommen.

Vi mener derfor; at den løsning vi tilbød Deres klient i 2010 var uhensigtsmæssig, og vi er indstillet på at fritstille omkostninger til etablering af en pumpebrønd, således at Deres klient kan benytte beløbet til andre arbejder forbundet med udbedring af fugtproblemerne i kælderen.

Det står Deres klient frit for at igangsætte de indvendige udbedringsundersøgelser. Før selve udbedringen af de indvendige foranstaltninger sættes i gang, skal Deres klient indsende tilbud, som vi skal godkende.

Skønmanden fandt ikke nogen konstruktive fejlskader på fundament/kældervægge/kældergulve i sine undersøgelser. Såfremt Deres klient, under sine undersøgelser, konstaterer konstruktive fejlskader på fundament/kældervægge/kældergulve skal jeg strakt kontaktes, de udbedring af disse formentlig vil være dækket af forsikringen."

13.

86830

Forsikringsbetingelserne hvoraf bl.a. fremgår:

"8. Forsikringens dækningsomfang

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at bygningen ikke er undersøgt af den bygnings sagkyndige. Hvidevarer er omfattet af forsikringen, hvis de udgør en del af bygningen.

9. Hvilke forhold er dækket

9.1.

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

Ved skade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

9.2.

Forsikringen dækker skader/skadesrisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

10. Undtagelser fra dækningen

Følgende er undtaget fra den anførte forsikringsdækning:

- forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

14. Hvorledes beregnes erstatningen

14.1. Skadens opgørelse og erstatningens fastsættelse

14.1.1.

Erstatningen beregnes som nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadedagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted.

Er det skaderamte på grund af slid og ælde forringet med mere end 30% i forhold til nyværdien, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse.

14.1.2.

Det samlede erstatningsbeløb, som udbetales jf. 12-14, kan ikke overstige den kontante købesum for ejendommen med fradrag af den offentligt fastsatte grundværdi ved forsikringens ikrafttræden.

14.

86830

14.2. Erstatningens anvendelse

Selskabet har kun pligt til at udbetale erstatning, hvis det pågældende forhold udbedres, eventuelt ved genanskaffelse eller udskiftning med noget tilsvarende.

...

Afsnit 3. Ulovlighedsdækning

Denne ulovlighedsdækning udvider ejerskifteforsikringens dækningsomfang for beboelsesbygningen alene (hovedhuset).

Dækningen er betinget af

- at der inden forsikringens tegning er udarbejdet EDCsundhedattest, afsnit 5 (særlig teknisk tillæg) eller tilsvarende attest,
- at forholdet er til stede ved købers overtagelse af ejendommen,
- at forholdet konstateres i forsikringstiden.

Ulovlighedsdækningen omfatter installationernes funktion og lovlighed samt bygningens lovlighed, i henhold til det på opførelsestidpunktet gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tidligere tilsvarende lovforskrifter.

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

Ulovlighedsdækningen omfatter ikke ejendomme solgt fra døds- eller konkursbo, ved tvangsauktion, samt fredede/bevaringsværdige ejendomme eller ejendomme der henligger forladt

...

3. Bygningens lovlighed

Dækningen omfatter erstatning for ulovlige bygninger og bygningsindretninger.

...

5. Undtagelser

Ulovlighedsdækningen omfatter ikke

5.1.

forhold der er oplyst i EDC-sundhedsattestens afsnit 5 (eller tilsvarende attest) eller andre forhold, der er oplyst i forbindelse med handelen, herunder tilstandsrapport, energimærkning m.v.

5.2.

forhold der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid."

Nævnet udtaler:

Klageren gør gældende, at selskabet ved sit brev af 23/4 2010 anerkendte, at fugtforholdene i kælderen var at anse som en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og at selskabet gav tilsagn om dækning for udgifterne til udbedring af årsagen til vand- og

15.

86830

fugtindtrængningen i kælderen. Advokaten har herved anført, at det i tilsagnet korrekt antages, at årsagen til fugtgenerne er indsvivning af grundvand. Advokaten har endvidere anført, at kælderen som sådan er dækket af forsikringen, og at skader på denne er omfattet af dækningen, uanset at årsagen måtte befinde sig uden for bygningen. At udbedringen af skaden har vist sig at være betydeligt dyrere, end selskabet til at begynde med forudsatte, berettiger ifølge advokaten ikke selskabet til at gøre indskrænkninger i dækningstilsagnet.

Det fremgår af selskabets brev af 23/4 2010, at skadeårsagen er partiel indsvivning af grundvand, primært ved mur mod indkørsel/garage, og at afhjælpningen af fugt/vandskaderne i kælderen forudsættes at kunne ske ved, at der etableres en pumpebrønd.

Selskabet har over for nævnet anført, at det anerkender, at etablering af en pumpebrønd er uhensigtsmæssig, og at det derfor i stedet for har tilbudt klageren en kontant erstatning svarende til udgiften ved etableringen af pumpebrønden. Endvidere har selskabet anerkendt at betale for udskiftning af et lamelparketgulv og af 10 m² fugtskadede puds samt for udgifterne til syn- og skønsrapporten. Selskabet har i øvrigt afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at der er en dækningsberettigende årsag til vandindtrængningen, "idet der ikke ses at være forhold ved ejendommens konstruktion, som nedsætter bygningens værdi og brugbarhed sammenlignet med tilsvarende ejendomme fra 1975". Selskabet anfører herved, at normale huskonstruktioner ikke er udført til at modstå et vandtryk nedefra som det, der er på klagerens ejendom.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at selskabet ved sit brev af 23/4 2010 har anerkendt, at forholdet med vandindsvivning er dækningsberettigende, men at tilsagnet ikke udvider selskabets dækningsforpligtelse ud over beskrivelsen af forsikringens dækningsomfang i forsikringsbetingelserne.

Spørgsmålet er herefter, om selskabet er forpligtet til at yde dækning i videre omfang, end det har tilbudt.

16.

86830

Af skønserklæringen fremgår det blandt andet, at *"En del fugt kommer utvivlsomt også op i konstruktionerne via almindelig opstigende fugt i væggene gennem støbeskel, evt. manglende fugtspærre og lignende. Normale huskonstruktioner er ikke udført til at modstå et sådant vandtryk nedefra. Det skønnes, at etablering af eventuel nyt omfangsdræn m.v. ikke vil udbedre forholdene, da der er delvis kælder, som ikke umiddelbart er mulig at frigra ve. Det skønnes, at en betydelig og omkostningskrævende indsats er nødvendig for at bygningens konstruktioner ikke skal blive yderligere svækket og ødelagt."*

Nævnet bemærker i denne forbindelse, at det som anført af klagerens advokat fremgår af bygningsreglementet fra 1972 punkt 7.2, at "Vægge og gulve i kældre skal konstrueres og udføres en sådan måde, at vand og fugt ikke trænger ind"

På baggrund af det ovenfor anførte samt efter en gennemgang af sagens øvrige oplysninger, herunder det af klageren fremlagte udbedringstilbud af 19/6 2014, finder nævnet, at det må lægges til grund, at konstruktionen, herunder fugtsikringen af selve kælderen, når der ses bort fra drænene omkring kælderen, er utilstrækkelig på grund af de særlige fugtforhold på grunden, der nødvendiggør en bedre fugtsikret konstruktion end normale huskonstruktioner fra perioden.

Det er nævnets opfattelse, at selskabet på denne baggrund skal betale udgifterne, der er forbundet med den yderligere fugtsikring af kælderen, der er nødvendig for, at kælderen bliver tør og således svarer til kældre i tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Da forsikringen, jf. lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom § 2, stk. 1, og forsikringsbetingelsernes punkt 8, kun dækker selve bygningen, skal selskabet herefter kun betale de udgifter, der er forbundet med fugtsikringen af selve bygningen og udbedringen af fugtskader på bygningen.

På baggrund af oplysningerne i skønserklæringen mv. finder nævnet at måtte lægge til grund, at en væsentlig del af løsningen af fugtproblemet består i etablering eller reparation af dræn rundt om og under kælderen. Udgiften forbundet hermed er imidlertid ikke omfattet af ejerskifteforsikringen, da dræn ikke er en del af bygningen, og ejerskiftefor-

17.

86830

sikringen alene dækker bygningen. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at betale disse udgifter.

Nævnet bemærker i denne forbindelse, at det fremgår af Højesterets dom gengivet i Ugeskrift for Retsvæsen 2015, s. 962, at en huskøber har mulighed for rette krav om forholdsmæssigt afslag i købesummen vedrørende utilstrækkelige dræn mod hussælgeren.

Hvad angår erstatningsopgørelsen bemærker nævnet, at det ikke har det fornødne grundlag for at tage stilling til, hvilken form for udbedring der er tilstrækkelig, og dermed erstatningsopgørelsen i sin helhed. Selskabet skal derfor genoptage sagsbehandlingen og yde forsikringsdækning i overensstemmelse med principperne angivet ovenfor.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Alm. Brand Forsikring A/S, skal dække udgifterne til reparation af fugtskaderne på bygningen og udgifterne til nødvendig fugtsikring af bygningen, idet udgifter vedrørende dræn ikke er omfattet af forsikringen.

Poul Sørensen