

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 12. juni 2024 blev i sag nr. 101083:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

First A/S
Nytorv 3
1450 København K

afsagt

k e n d e l s e :

Klageren er sikret under en byggeskadeforsikring. I klageskema af 31/1 2024 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

På adressen er opført nyt hus – byggefirma: [entreprenør]

[Entreprenør] rådgiver at omfangsdræn ikke er nødvendigt, hvorfor det heller ikke etableres som en del af byggeriet.

Efterfølgende har undertegnet fået en 3.parts vurdering fra [ingeniørfirma 1] – de vurderer at der skulle have været rådgivet omkring etablering af omfangsdræn var nødvendigt yderligere at der står vand i gulvkonstruktion pga. manglende omfangsdræn.

First afviser byggeskade og lægger vægt på at omfangsdræn ikke er del af byggeriet og at der ikke er påvist byggeskade.

Med henvisning til nævnets afgørelse: 94837, vurdere nævnet at omfangsdræn kan anses som værende en del af den faste installation. hvilket jeg også mener gør sig gældende i denne sag, fordi at det manglende dræn nu gør at gulvkonstruktion og fundamenter står under vand, hvilket medfører skader på bygning.

Dernæst når jeg læser bekendtgørelsens §5 §6 & bilag §1, ud fra det konkluderer jeg at dette må være omfattet af byggeskade forsikringen fordi der er tale om projekteringsfejl fra byggefirma (bilag 1), og at vand i gulvkonstruktionen og fundamenter over tid vil medføre skader (§5).

Ankenævnet for Forsikring

2.

101083

Anlæg af omfangsdræn nu, koster væsentligt mere end hvis man blot havde lagt drænslange i samme moment som udførelse af fundamenter. ligeledes har jeg haft lavet en panik løsning for at begrænse skader, som også koster mig mange penge.

Også er spørgsmålet så herfra, hvilket ansvar og udgifter forsikringen tager del i og hvad jeg så udover skal søge compensation for hos byggefirmaet.

Pt. har jeg intet på skrift fra [entreprenør] hvor de tager ansvar for forkert rådgivning.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

1) vurdering om det falder under bekendtgørelsen for byggeskadeforsikringer, altså har First ansvar i sagen

2) hvis ja (1) så skal det vurderes hvad First dækker og bistår med og hvad jeg skal tage med [entreprenør] selv og evt. i civilt søgsmål."

Selskabet har den 7/2 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Påstand:

Selskabet finder ikke, at der foreligger en dækningsberettiget byggeskade, som defineret i forsikringsbetingelserne og i Bekg. for byggeskadeforsikring § 6.

Selv hvis man fandt at betingelserne for, at der foreligger en byggeskade er opfyldt, så finder selskabet ikke, at der er fremlagt dokumentation for, at der er en byggeskade på ejendommen.

Dertil kommer at Entreprenøren har en afhjælpningsret efter Bekg. om byggeskadeforsikring §16. Endelig er der ikke dækning på policen for en byggeskade, når klager har iværksat udbedringsarbejder, inden klager har modtaget afgørelse om, at byggeskaden er dækket Bekg. om byggeskadeforsikring § 11.

Sagsfremstilling.

Efter det oplyste har klager fået opført et hus på adressen ... og der er i den forbindelse tegnet byggeskadeforsikring under police nr. ... med en dækningsperiode fra 27.10.2023 – 26.10.2033. (Bilag A)

Inden byggeriets opstart modtog Entreprenøren en Geoteknisk rapport udarbejdet af [geoteknisk firma]. (Bilag B)

På baggrund af denne rapport besvarede Entreprenøren klagers spørgsmål nr. 25 om omfangsdræn således:

'Med udgangspunkt i den geotekniske rapport er der intet der tyder på omfangsdræn' (Bilag C)

Det aftales herefter, at der ikke skal laves omfangsdræn i forbindelse med byggeriet.

Det fremgår af klagers mail dateret 8. januar 2024, at klager har konstateret, at husets fundament står i vand konstant og at klager vil gå i gang med at få lavet et omfangsdræn. (klager har fremlagt mailkorrespondance, hvorfor dette ikke vedlægges igen)

Ankenævnet for Forsikring

3.

101083

I klagers mail af 11. januar 2024 oplyser klager, at de er bekymret for at 'sokkelkant er våd helt op under murstenene, og det kan medføre det trænger ind under mursten og vægge.' Klager skriver også i samme mail 'at det også er nødvendigt at få inddraget byggeskadeforsikringen.

Samme dag anmeldes mulig byggeskade til Selskabet.

Entreprenøren besvarer klagers mail den 12. januar 2024, og Entreprenøren oplyser, at årsagen til at der står vand på grunden skyldes, at der har været 3 stk. 20 års hændelser indenfor de sidste 3 måneder.

Entreprenøren nævner også, at en anden årsag til at der står vand på grunden er, at der endnu ikke er lavet haveanlæg i haven.

I mail af den 15. januar 2024 afviser Selskabet, at der foreligger en skade i forsikringens forstand og forsikringen går derfor ikke yderligere ind i sagen.

Forsikringsbetingelserne for Byggeskade opremser i pkt. 4, hvilke dele, der ikke er omfattet af dækningen. (Bilag D)

...

Forsikringsbetingelserne for Byggeskade opremser i pkt. 5, hvilke skader, som dækkes af forsikringen.

...

Endelig har Entreprenøren den 29.1.2024 modtaget billedokumentation på, at omfangsdræn er ved at blive etableret. (bilag E)

Det fremgår af Bekg. om Byggeskade §11, stk. 1, at Selskabet, kan afvise at yde dækning til udgifter til udbedringsarbejder, der er igangsat, inden sikrede har modtaget afgørelse om, at byggeskaden er dækningsberettiget.

Det samme følger af Forsikringsbetingelserne for Byggeskade pkt. 6.2.

...

Begrundelser:

Er omfangsdræn omfattet af byggeriet og forsikringen.

Det fremgår af korrespondancen i sagen og kontraktgrundlaget i sin helhed, at omfangsdræn ikke var en del af det aftalte byggeri, dertil kommer at omfangsdræn efter almindelig forsikringsretlig retspraksis ikke anses for en del af bygningen.

Entreprenøren oplyser i mailkorrespondance af 23. januar 2024, at '*Du skal selv varetage haveanlæg og udførsel af dræn da dette ikke er tilvalgt hos os, som beskrevet tidligere så det ganske normalt kunder først laver dette efterfølgende i samarbejde med deres anlægsgartner*'

Klager har refereret til Ankenævnets for Forsikrings kendelse 94837, hvor man alligevel kommer til den konklusion, 'at et omfangsdræn efter omstændighederne udgør en fast installation, som hører til bebyggelse ...'

Denne afgørelse er meget konkret 'efter omstændighederne'. Udgangspunktet er stadig, at omfangsdræn ikke anses for en del af bygningen, medmindre de konkrete omstændigheder taler for et andet resultat.

Klagers sag afviger derudover i forhold til kendelse 94837 ved, at det i den pågældende sag var aftalt, at der skulle etableres dræn og drænet var udført. Det modsatte gør sig gældende i denne sag.

Der er således ikke i denne sag tale om en installation, der opfylder betingelserne i § 6, stk. 2, i bekendtgørelse om byggeskadeforsikring, da omfangsdrænet ikke i klagers sag er en fast installation, som hører til bebyggelsen, og som er nødvendige for, at bebyggelsen kan fungere efter sit formål.

Det er tværtimod aftalt, at Klager selv skal stå for at eventuelt omfangsdræn etableres.

Er der dokumenteret en skade.

Det er anmelder af en byggeskade, der skal dokumentere, at der er en byggeskade, som vil være dækket efter bekg. om byggeskadeforsikring §5 eller, at der er nærliggende risiko for en sådan byggeskade.

Selskabet har på intet tidspunkt modtaget dokumentation for, at der skulle være opstået en byggeskade.

Klager anfører nu, at der er vand i gulvkonstruktionen, hvilket ikke tidligere har været gjort gældende. I mail af 11. januar 2024 anfører klager alene, *at det kan medføre det trænger ind under mursten og vægge*. Der er ikke modtaget dokumentation for at der er vand i gulvkonstruktionen.

Det er ikke dokumenteret, at der er sket en byggeskade eller at der er nærliggende risiko for en sådan byggeskade, som defineret i forsikringsbetingelserne til policen.

Entreprenørens afhjælpningsret.

Selv hvis man skulle være kommet til den konklusion, at der var tale om en fast installation, som hører til bebyggelsen og som er nødvendig for, at bebyggelsen kan fungere efter sit formål og selv hvis Klager havde dokumenteret, at der var sket en byggeskade, så har Entreprenøren en afhjælpningsret efter bekg. om byggeskadeforsikring § 16.

...

Jeg har fået oplyst, at der er dialog mellem Klager og Entreprenør om, hvordan Entreprenøren kan hjælpe med den situation, klager står i, så alene af den grund vil Selskabet ikke skulle udbedre en eventuel byggeskade på nuværende tidspunkt.

Udbedringsarbejdet er igangsat.

Selv hvis man skulle være kommet til den konklusion, at der var tale om en fast installation, som hører til bebyggelsen og som er nødvendig for, at bebyggelsen kan fungere efter sit formål og selv hvis Klager havde dokumenteret, at der var sket en byggeskade, så vil der ikke være dækning, fordi Klager har sat udbedringsarbejdet i gang, før klager har modtaget afgørelse om, at byggeskaden er dækket, hvilket er undtaget i Forsikringsbetingelserne pkt. 6.2. Denne undtagelse er fastsat efter reglen i Bekg. om Byggeskade §11, stk. 1."

Ankenævnet for Forsikring

5.

101083

Klageren har i beskeder af 9/2 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Yderligere kommentar til First skrivelse ...

First skriver det er aftalt mellem klager og [entreprenør] at klager selv skulle udføre omfangsdræn. Det er ikke korrekt, og tværtimod. [Entreprenør] rådgiver netop at det ikke er nødvendigt, og derfor har det aldrig været på tale. Men netop den rådgiver fastslår både [ingeniørfirma 2] og [ingeniørfirma 1] er direkte forkert rådgivning da geoteknisk rapport tilsyneladende angiver at omfangsdræn er stærkt nødvendigt for huset. og det er uagtet af '3 20 års hændelser' . Endvidere lægger jeg vægt på at First mener at ansvaret fra dem bortfalder fordi klager selv har igangsat arbejdet ... to ting i det, begge rapport fra hhv. [ingeniørfirma 2] og [ingeniørfirma 1] viser at de mitigerende handlinger var gode og nødvendige for at begrænse skader, hvilket bekræftes i [ingeniørfirma 2's] rapport da fugt måles i indervægge. en tidlige indsats fra klager har i væsentligt omfang været med til at begrænse skader, og forhåbentligt permanent skade.

Generelt er rapporten fra [ingeniørfirma 2] et direkte modsvar mod alle påstande i First svar pr. '08-12-2022'

...

[Entreprenør] har rekvireret egen rådgiver for at få deres mening om sagen - deres rapport fremgår i de to uploadet dokumenter d.d. resume af rapport: Det var en fejl rådgivning at skrive at omfangsdræn ikke var nødvendigt – pga. af det manglende omfangsdræn er der forhøjet fugt i vægge, og det har formentligt været tilstede gennem måneder.

Klager har på eget initiativ selv igangsat mitigerende handlinger for at begrænse skade og ligeledes fået anlagt omfangsdræn før end [entreprenør] og First har anerkendt en mangel og byggeskader var/er tilstede. mitigerende handlinger har haft en større økonomisk udgift"

Selskabet har i brev af 14/2 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Det fremgår af besigtigelsesnotat fremlagt af klager, at der ikke er konstateret skader i ydervæggen, hverken indvendigt eller udvendigt og der er således ikke dokumenteret, at der foreligger en byggeskade, som er omfattet af forsikringsdækningen.

Det fremgår endvidere af samme besigtigelsesnotat, at:

'Omkostninger til omfangsdræn i forbindelse med etablering af øvrige afløbsledninger (afløb fra tagednløb), vurderes at ligge på 12.000 – 18.000 kr. inkl. moms.' Væsentlighedskriteriet, som indgår ved bedømmelsen af, hvorvidt der foreligger en byggeskade er således ikke opfyldt.

Besigtigelsesrapporten er udarbejdet på baggrund af Entreprenørens henvendelse med anmodning om besigtigelse, hvilket betyder, at Entreprenøren benytter sig af sin afhjælpningsret efter Bekg. § 16 og at selskabet derfor ikke har pligt til at indtræde i sagen jf. Bekg. §16, stk2."

Klageren har i besked af 20/2 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Den 'supplerede bemærkning' fremstår som at [selskabet] har misforstået rapporten og konklusionen fra [ingeniørfirma 2]:

Derfor denne præcisering af rapportens indhold

1) [Ingeniørfirma 2] skriver at såfremt [entreprenør] havde rådgivet korrekt omkring omfangsdræn havde det kostet 12-18.000,00 kr. at etablere som en del af fundaments arbejdet ved husets opførelse –

1,2) [Klageren] kan oplyse at budgettet for det manglende omfangsdræn og nu senere etablering forventes at løbe op i 167.464,50 kr inkl moms – altså en væsentligt meromkostning som følge af 'fejl projektering'

2) [Ingeniørfirma 2's] rapport dokumenterer at der måles høj fugtighed på indvendige vægge som følge af manglende omfangsdræn – [ingeniørfirma 2] rapporten skriver at der skal laves opfølgende kontrol af huset efter omfangsdræn er etableret og fundamenter og vægge kan udtørre – der kan ikke konkluderes om hvorvidt der er sket følge skader som kan tilskrives manglende omfangsdræn

3) [Entreprenør] har d.d. stadig ikke vedkendt sig ansvar derfor er dette en sag for Byggeskadeforsikringen

4) [Klageren] har ligeledes udført mitigerende handlinger for at få vand væk fra huset – begrænset mulig skade – der har været væsentlige udgifter hertil".

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af geoteknisk rapport af 26/10 2022 fremgår bl.a.:

"Emne

På arealet tænkes opført et boligbyggeri, der opføres uden kælder. Eksisterende hus skal nedrives og det nye hus kommer delvist til at ligge i det tidligere hus fodaftryk.

Med udgangspunkt heri har [geoteknisk firma] til orientering om bund- og grundvandsforholdene udført en undersøgelse omfattende 3 geotekniske borer.

Vi er ikke bekendt med et kotesat projekt.

Konklusion

I borerne træffes, under ca. 0,5 – 0,7 m af muld og overjord, bæredygtige senglaciale flyde-jordsaflejringer af meget magert til ret fedt ler. Herunder træffes der glaciale aflejringer af moræner til boringens afslutning på 3,5 m's dybde.

Byggeriet kan, med forhold som i den udførte undersøgelse, opføres ved direkte fundering på bæredygtige aflejringer. Gulve kan opbygges som normalt terrændæk og på velkomprimeret sandfyld, som angivet i afsnittet 'Gulve'.

Der er truffet ret fedt ler i funderingsniveau, og det anbefales, at der indføres restriktioner på beplantning. Der henvises i øvrigt til afsnittet 'Særlige funderingsforhold', der beskriver de nærmere omstændigheder.

Umiddelbart efter endt borearbejde blev der registreret et frit vandspejl i boring nr. 2 på 2,2 m's dybde. Pga. den korte tid mellem borearbejdets udførelse og pejling af vandspejlet er det målte vandspejl næppe repræsentativ. Vandspejlet forventes endvidere at være svingende og nedbørsafhængigt og anbefales derfor genpejlet før anlægsarbejdets planlægning og start.

...

Med forhold som i den udførte undersøgelse forventes anlægsarbejder at kunne udføres uden væsentlige gener fra grundvand. Der henvises i øvrigt til afsnittet, 'Midlertidig tørholdelse'.

Med de trufne forhold vurderes arealet ikke at være velegnet for nedsivning af regnvand.

...

5.5 Særlige funderingsforhold

Fundering på ret – meget fedt ler er problematisk, idet lerets volumen ændres med vandindholdet, og ændringer af volumen kan medføre sætningsskader. For at sikre byggeriet mod fremtidige sætningsskader skal et konstant vandindhold sikres.

Det anbefales derfor, at de generelle forholdsregler herunder overholdes:

- Fældes der træer i byggefeltet eller i byggefeltets periferi skal byggeriet udskydes til kvældningen herfra er standset. Kvældningen er som udgangspunkt overstået, hvis der som minimum ventes til det efterfølgende forår, dog erfaringsmæssigt mindst 3-6 mdr. afhængigt af bl.a. beplantningens omfang og placering.
- Løvfældende træer og buske skal begrænses, således de ikke bliver højere end 2/3 af deres afstand til bygningen. Denne begrænsning, der skal være fremtidssikret, er meget vigtig idet risikoen for skader ellers øges drastisk.

...

8. Tørholdelse

Der skelnes mellem to typer jordarter i forbindelse med tørholdelse. Jordarter med god eller ringe permeabilitet.

Ved jordarter med god permeabilitet, forstås jordarter med permeabilitetskoefficienten $k \geq 10^{-4}$ m/s. Ved jordarter med ringe permeabilitet, forstås jordarter med permeabilitetskoefficienten $k \leq 10^{-5}$ m/s.

...

Forholdene skal dog vurderes i hvert enkelt tilfælde, under hensyntagen til vandspejlsniveau.

(kilde 'Norm for dræning af bygværker DS 436, afsnit 2.6').

8.1 Midlertidig tørholdelse

Med forhold som i den udførte undersøgelse forventes anlægsarbejder at kunne udføres uden væsentlige gener fra grundvand.

Tilsvivende vand skal dog straks fjernes ved f.eks. simpel lænsning, eventuelt med nedgravet pumpe, for at undgå opblødning af de lerede aflejringer.

Vi deltager gerne i nærmere vurderinger, såfremt dette måtte blive aktuelt.

8.2 Permanent tørholdelse

Permanent tørholdelse kan udføres som beskrevet i 'Norm for dræning af bygværker DS 436', herunder drænklasse 2."

Af klagerens og entreprenørens kommentarer til entreprisekontrakten fremgår bl.a.:

Punkt kontrakt:	Beskrivelse:	Køber/bank kommentar	[Entreprenør] kommentar:
...			
25 Ekstrafundering	omfangsdræn	[Entreprenør] har vurderet at omfangsdræn ikke er nødvendigt og derfor er dette ikke medtaget i tilbud – korrekt?	Med udgangspunkt i den geotekniske rapport er der intet der tyder på omfangsdræn

Af mail af 8/1 2024 fra klageren til entreprenøren fremgår bl.a.:

"Det er lidt sent gået op for mig, at hele grunden er et stort bassin, og at husets fundament faktisk står i vand konstant. Baseret på de to pumpe-huller jeg fik gravet på hhv. øst- og vestsiden, så står vandet ca. 25 cm under murstenene. Og det gør det så umiddelbart al tid.

Jeg har mellem jul og nytår været i gang med dykpumpe (vi fik gravet et trampolin hul i syd-vest hjørne, og har nok pumpet 50-100 m3 vand væk), men desværre kunne jeg først få en gravemaskine ud i fredags 5/1-24 og grave kanaler, så vandet bliver ledt væk fra huset. Selvom de øverste cm er frosset til, så løbet vand til og pumpen suger konstant vand og slangen fryser ikke til, også håber jeg på tøjvejr så grunden kan blive drænet helt af.

Men som det ses på billederne så er syd, øst og vest fundamenterne omsvøbet af is, alt er gennemvædet og nu frosset.

I vedhæftet mail/PDF kommentar: omkring omfangsdræn, har [entreprenør] vurderet at Omfangsdræn ikke var nødvendigt. Baseret på de faktiske omstændigheder så mener jeg at det har været en fejlbedømmelse, også selvom vi har fået ekstra store nedbørsmængder, for intet vand forsvinder/nedsiver ... Og jeg er ærligt talt lidt bekymret for mit fundament mm.

Indenfor 1-2 uger så påbegynder jeg at lave omfangsdræn på grunden der ledes direkte til kloak."

Af mail af 11/1 2024 fra klageren til entreprenøren fremgår bl.a.:

"Jeg har nu fået en vurdering fra [geoteknisk firmas] samarbejdspartner [ingeniørfirma 1]. se vedhæftet.

Helt kort, så er det deres vurdering, at der burde have rådgivet omkring omfangsdræn grundet de aktuelle jordforhold ...

...

Dernæst, så mener ... (sagt i telefon), at der kan være risiko/sammenhæng mellem vores gulv der nu ligger og 'klikker' i samlinger.

Så vi er nødsaget til at optage gulv og kigge efter revner i beton.

Jo længere tid der går, des større er risikoen for fatale skader, iom at vandet ligger så højt som det gør nu ... sokkelkant er våd helt op under murstenene, og det kan medføre det trænger ind under mursten og vægge.

[Entreprenør] skal returnere med tegninger for omfangsdræn, samt en metodebeskrivelse (afhængigt af hvor dybt det skal ned, og hvordan stribe er placeret, har så indvirkning på hvor meget man kan blotlægge i arbejdsprocessen)

Dernæst, så har det en væsentlig meromkostning at etablere nu, kontra hvis det var udført i samme moment som fundamentet blev udført i sommers. Hvordan forholder [entreprenør] sig til den delta-værdi?

Dernæst så tænker jeg at det også er nødvendigt at få inddraget byggeskadeforsikringen.

Jeg håber I vender hurtigt tilbage, så vi kan stoppe en evt. udvikling af skader."

Af mail af 12/1 2024 fra entreprenøren til klageren fremgår bl.a.:

"Der er sket intet mindre end 3 styk 20 års hændelser de sidste 3 måneder, der har aldrig været så meget regn på 1 år, som i 2023, så der er mange grunde hvor der står meget vand, og DMI har også været ude og udtale at grundvands spejlet generelt er væsentlig højere end normalt !!

Dit hus er på ingen måde ved at svømme væk, og der er ingen skade sket. Du skal blot have lavet dit haveanlæg og evt. dræn så frem du ønsker dette. (de fleste kunder vælger dræn fra hos os fordi vi er for dyre med det) stort set alle byggegrunde der ikke er lavet haver på endnu ser ud som din, og her får kunderne samme besked"

Af besigtigelsesnotat af 23/1 2024 fra ingeniørfirma 1 rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"[Ingeniørfirma 1] er blevet forespurgt, hvorvidt der bør være omfangsdræn på ovenstående nybyggede parcelhus.

Som baggrund for besvarelsen er modtaget geoteknisk rapport af 26. oktober 2022 fra [geoteknisk firma], diverse fotos, mail af 22. marts 2023 fra [entreprenør], bygningstegninger og landmåler plan af grunden.

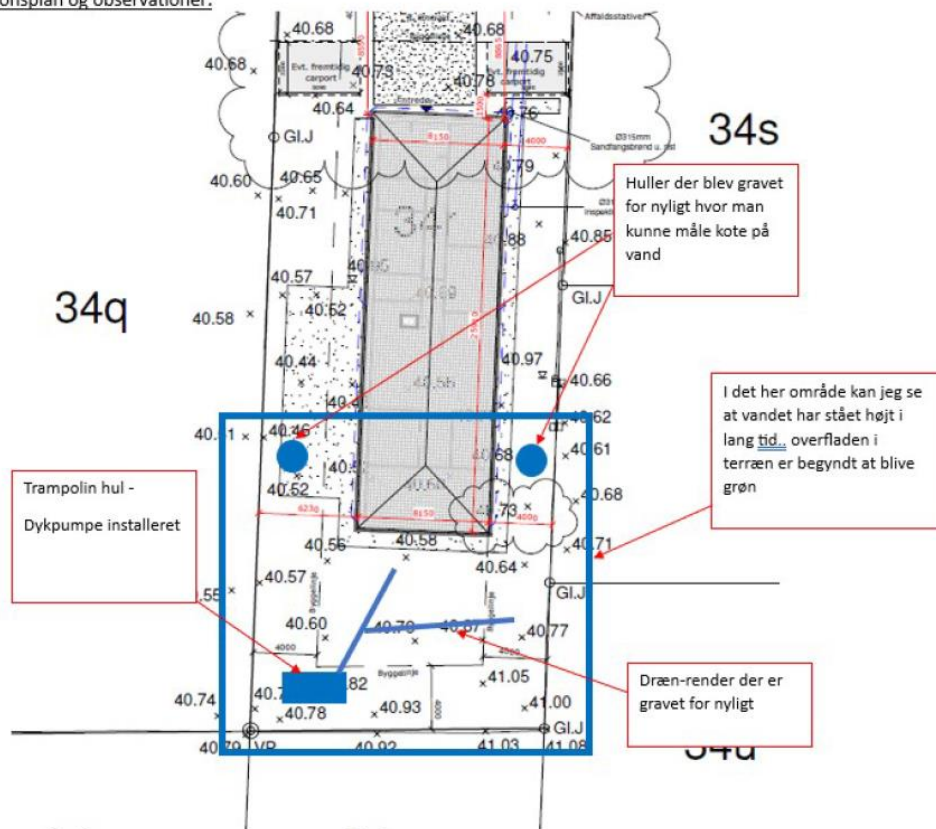
Ankenævnet for Forsikring

10.

101083

Efterfølgende er modtaget nedenstående observationer fra bygherre:

Situationsplan og observationer:



ler. MINDEST KLASSE BRØD(T2)

r. papørn pr. max. 20 cm langs spærter i begge sider

a af undertagstræmmers

ed fugtstyring som stf.
Bygningsreglementet

in

Pr.

30

30

30

30

30

30

30

30

30

30

30

30

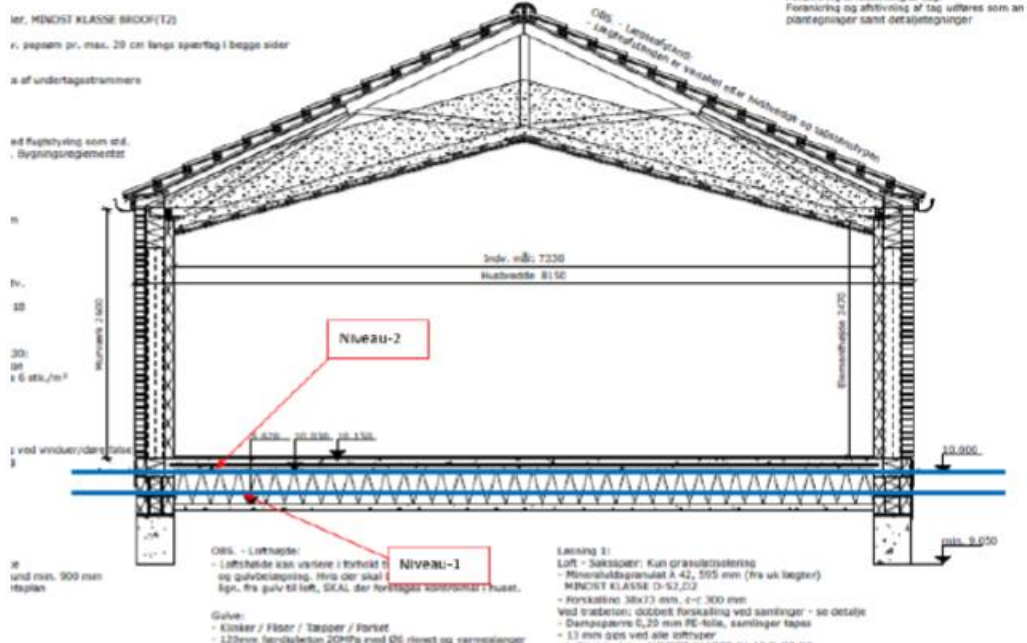
30

30

30

30

30



Ankenævnet for Forsikring

11.

101083

'Hvis jeg slukker for dykpumpen, så går der under 12 timer, så er den fyldt til kanten, og jeg kan se vandet bliver synligt i overfladen længere og længere op mod hus, også er vi ca. i Niveau-1 og lidt over

De huller der er gravet på hhv. øst og vest side af hus gør at jeg ret nøjagtigt kan se hvordan vandet står om huset.

Da der pludseligt kom meget nedbør samt hård frost, jamen så frøs vandet til is i niveau-2 '

Jordbundsforholdene består af tætte lerlag, hvorfor regnvand trænger meget langsom ned i jorden. Derved vil der ligge et terrænnært sekundært vandspejl i våde perioder af året, hvilket forklarer de konstaterede observationer.

Derved vil der stå vand i gulvkonstruktionen med risiko for fugtskader af gulve. Jeg kan også bekræfte, at der vil være risiko for frostskafer på betonen.

Det må ubetinget anbefales, at der udføres omfangsdræn om bygningen, således at vand kan føres væk fra konstruktionen."

Af mail af 25/1 2024 fra klageren til selskabet fremgår bl.a.:

"Opgaver & økonomi i sagen:

- Vi har haft en entreprenør ude med gravemaskine som en hasteopgave og grave drærender og pumpe huller
 - Jeg forventer en regning på mellem 10-20.000,00 kr ex moms
 - I et forsøg på at begrænse skader
- Udgifter til dykpumpe – den kører 24/7 og har kørt siden 27/12-23
 - Pt pumper den mellem 500-1500 liter i timen over i kloak
 - Det koster vel 50-100 kr. i døgnet i EL og have den kørende
- Så skal der anlægges omfangsdræn hvilket koster 80-100.000,00 nu, mod den oprindelig pris på 20-30.000,00 som det ville have kostet at gøre det fra starten af.
 - Her vil differencen være dækket af byggeskadeforsikringen pga. projekteringsfejl fra [entreprenør]
- Så skal sokkel/fundament blotlægges og gennemgås af byggesagkyndig
 - Evt. skader skal udbedres

(listen er ikke udtømmende)"

Af besigtigelsesnotat af 7/2 2024 fra ingeniørfirma 2 rekvireret af entreprenøren fremgår bl.a.:

"1 Baggrund

1.1 INDLEDNING

Den 6.2.24 har [ingeniørfirma 2] ... udført besigtigelse af dræn, fundament og ydervægge på ...

Besigtigelsen udspringer af, at entreprenør [entreprenør], har kontaktet [ingeniørfirma 2] for bi-stand med besigtigelse og kortlægning, og entreprenøren oplyser, at der har været overfladevand

som har ligget opstuvet omkring bygningen, og at bygherre [klageren] ønsker en vurdering af eventuelle følgeskader samt forslag til egnet udbedringsforslag / afværgeforanstaltninger.

1.2 FORMÅL

Besigtigelsen og nærværende notat har til formål at give entreprenør og ejer et konkret og håndgribeligt overblik af de besigtigede forhold, ligesom det har til formål at kunne anvendes til evt. udbedring eller yderligere nødvendige besigtigelser eller kortlægning.

1.3 AFGRÆNSNINGER

Besigtigelsen omhandler terræn omkring bygning samt fundamenter og ydervægge, både ude og inde, og beskriver således kun forhold vedrørende dette.

Konkretiseringen i konklusionen og anbefalingen afhænger af, hvad der kan udredes på besigtigelsen samt de mulige undersøgelser og delkonklusioner derfra.

Besigtigelsen er et udtryk for et øjebliksbillede af de aktuelle forhold og er dermed ikke nødvendigvis gældende for hele konstruktionsdelen eller bygningsdelen.

Besigtigelsen er visuel, og der er ikke foretaget destruktive indgreb.

2 Besigtigelse/gennemgang

...

#1: Terræn om bygning

Der er omkring bygningen indbygget stabilt grus for senere befæstelse i en bredde af ca. 2 meter. Umiddelbart udenfor det indbyggede stabilt grus, er der indenfor den sidste uge etableret dræn, der er tilsluttet eksisterende / oprindelig sandfangsbrønd i indkørsel. Drænledningen har sit højdepunkt ca. 60 cm under overkant sokkel, og ligger med 5 ‰ fald mod sandfangsbrønd. Udenfor det etablerede dræn henligger terrænet som endnu ikke anlagt have, med flere store vandansamlinger.

#2: Terræn om bygning

Ved frigravning af fundament ved bygningens vestlige facade, i den sydlige ende, ned til ca. 40 cm under overkant sokkel, kunne konstateres opstigende vand til en vandspejlshøjde ca. 31 cm. under overkant sokkel. Det samme kunne konstateres ved bygningens østlige facade, i den sydlige ende.

#3: Ydervægge udvendigt

Der kunne ved besigtigelsen ikke konstateres synlige skader / følgeskader / fugt. Ved de to frigravninger kunne konstateres, at soklen er berappet til udgravningen bund, og at soklen er pudset til ca. 20 cm under overkant sokkel.

#4: Ydervægge indvendigt

Ved fugtmåling på ydervægge umiddelbart over fodpanel, kunne flere steder konstateres et væsentligt højere fugtniveau, end ved måling ca. 1 meter over gulv. Flere steder måles dobbelt så højt fugtniveau ved bagmurens fod, end i ca. 1 meters højde.

...

3 Konklusion/anbefaling

Årsagen til det meget våde terræn skyldes uden tvivl den megen nedbør der er faldet i de seneste måneder, kombineret med jordbundsforholdene. Af den geotekniske rapport fra [geoteknisk firma] ... af 26. oktober 2022 fremgår, at der i en dybde af 50 – 70 cm er jordlag 'af meget magert til ret fedt ler', og at 'med de trufne forhold vurderes arealet ikke at være velegnet for nedsivning af regnvand'. Der er endvidere anført at, 'permanent tørholdelse kan udføres som beskrevet i 'Norm for dræning af bygværker DS 436', herunder drænkklasse 2.

Der burde således være etableret omfangsdræn i forbindelse med opførelsen af bygningen. Omkostninger til omfangsdræn i forbindelse med etablering af øvrige afløbsledninger (afløb fra tagnedløb), vurderes at ligge på 12.000 – 18.000 kr. inkl. moms.

Dræn bør tilsluttes over højeste opstuvningskote i vej, alternativ bortledes via pumpebrønd. Den konkrete ejendom ligger umiddelbart, på en for lokalområdet højtliggende grund, hvorfor det vurderes at den udførte tilslutning er tilstrækkelig for bortledning af drænvand.

For at fremskynde udtørningsprocessen, kan der eventuelt etableres yderligere et højtliggende dræn langs gavl mod syd og facade mod vest. Der bør etableres faste belægninger langs bygningen, med fald på min. 20 ‰ væk fra bygningen. Omkring belægninger bør der sikres effektiv afledning af overfladevand, f.eks. græs i lavere kote end belægninger, stenbed af skærver el.lign.

Der er indvendigt i bygningen målt forhøjet fugt nederst i bagmur, hvilket kan være rester af byggefugt (utilstrækkelig udtørring i byggeperioden). Det kan dog ikke udelukkes at der er en sammenhæng mellem det meget fugtige terræn / sokkelopfugtning, og den forhøjede fugt i ydervæggen. Det anbefales at gentage fugtmålingerne om 1 – 2 måneder for at afklare om fugtniveauet er faldende."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. Hvad omfatter forsikringen?

Forsikringen omfatter nyopførte/nyrenoverede bygninger, som er omfattet af policens entreprisum, 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 og står på et fundament, der når ned i frostfri dybde.

5. Hvilke skader dækker forsikringen?

5.1. Forsikringen dækker:

- brud, lækage, deformation, ødelæggelse eller svækkelse i bygningen, som er væsentlig og har sin årsag i forhold ved opførelsen/renoveringen af bebyggelsen,
- andre fysiske forhold, herunder forekomst af fugt, skimmelsvamp eller emissioner fra materialer, som har sin årsag i forhold ved opførelsen/ renoveringen af bebyggelsen, og som på afgørende måde nedsætter bygningens brugbarhed, eller

- 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.

5.2. Forsikringen dækker følgende udgifter:

- udgifter til udbedring af byggeskader
- udgifter til udbedring af følgeskader, der har betydning for bygningens brugbarhed,
- ...
- udgifter til afhjælpningsforanstaltninger, der har været uopsættelige af sikkerhedsmæssige grunde, eller har været nødvendige for at afværge eller begrænse en byggeskade, samt
- udgifter til udbedring af byggeskader, hvis arbejdet er igangsat som led i en aftale som nævnt i punkt 7, hvis dette arbejde ikke bliver fuldført.

Hvis du vil være sikker på, at der er tale om rimelige og nødvendige udgifter, beder vi dig kontakte os.

...

Se eksempler på dækkede byggeskader i Bilag 1.

6. Hvilke skader dækker forsikringen ikke?

...

6.2. Forsikringen dækker endvidere ikke:

- udgifter til udbedringsarbejder, der er sat i gang, før du har modtaget afgørelse om, at byggeskaden er dækket. Se dog 5.2 pkt. 8

...

7. Anmeldelse af en byggeskade

Konstaterer du en skade på din bolig, skal du så vidt muligt afværge eller begrænse skadens omfang.

Kan et konstateret forhold medføre erstatningskrav på byggeskadeforsikringen, skal du anmelde skaden hurtigst muligt. Ring til os på telefon ..., hvorefter vi sender dig en skadesanmeldelsesblanket.

...

Du må kun foretage udbedring af skade, nedrivning, fjernelse eller destruktion af det beskadigede efter aftale med os, ellers kan erstatningen helt eller delvis bortfalde.

Du har lov til, uden om forsikringen, at få en byggeskade udbedret på grundlag af indgåede entrepriser-, rådgiver-, købs-, eller lignende aftaler.

8. Entreprenørens udbedringsret

Efter modtagelse af en skadesanmeldelse, tager vi fat i den professionelle entreprenør og opfordrer denne til at iværksætte udbedring af byggeskaden inden for rimelig tid. Dette gælder ikke, hvis forholdet åbenlyst ikke er dækningsberettiget.

Vi har ikke pligt til at udbedre en byggeskade, før entreprenøren har haft mulighed for at foretage udbedring.

...

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:

...

- Fugtskader i sokkel, terrændæk eller gulve, for eksempel som følge af fejl ved omfangsdræn"

Det fremgår af bekendtgørelse om byggeskadeforsikring:

"Kapitel 3. Forsikringsselskabets dækning

§ 6. Forsikringen dækker udgifter til:

- 1) udbedring af byggeskader,
- 2) udbedring af følgeskader,

...

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. Hans hus er opført med terrændækskonstruktion. I januar 2024 reklamerede han til entreprenøren over, at husets fundament stod under vand konstant, og at der ikke var udført omfangsdræn. Han anmeldte også forholdet til byggeskadeforsikringen, som har afvist at yde dækning. Klageren har for egen regning etableret omfangsdræn om huset i januar 2024.

Klageren har overfor nævnet anført, at han ikke har noget på skrift fra entreprenøren om, at entreprenøren vil tage ansvar for forkert rådgivning om omfangsdræn. Han ønsker nævnets stillingtagen til, om forholdet er dækket af byggeskadeforsikringen, og hvilke udgifter selskabet skal dække. Han har anført, at han har "på eget initiativ selv igangsat mitigerende handlinger for at begrænse skade og har ligeledes fået anlagt omfangsdræn før end [entreprenør] og [selskabet] har anerkendt en mangel og byggeskader var/er tilstede. mitigerende handlinger har haft en større økonomisk udgift". Som afværgeforanstaltning har han haft en dykpumpe køren-

de døgnet rundt siden 23/12 2023 i et trampolin hul på grunden, og han har den 5/1 2024 fået gravet drænrender på grunden. Hans anlæggelse af omfangsdræn efter husets opførelse har kostet væsentligt mere end, hvis der var lagt drænslinger samtidig med udførelse af fundamenter.

Selskabet har anført, at omfangsdræn ikke var en del af det aftalte byggeri, og at omfangsdræn efter almindelig forsikringsretlig retspraksis ikke anses for en del af bygningen. Det er ikke dokumenteret, at der er sket en byggeskade eller er nærliggende risiko for byggeskade på bygningen. Entreprenøren har en afhjælpningsret, og selskabet har fået oplyst, at der er en dialog mellem klageren og entreprenøren. Desuden har klageren sat udbedringsarbejdet i gang, og der er ikke dækning for udgifter til udbedringsarbejder, der er sat i gang, inden klageren har modtaget afgørelse om, at byggeskaden er dækket.

Af geoteknisk rapport af 26/10 2022 fremgår det, at "I borerne træffes, under ca. 0,5-0,7 m af muld og overjord, bæredygtige senglaciale flydejordsaflejringer af meget magert til ret fed ler ... Umiddelbart efter endt borearbejde blev der registreret et frit vandspejl i boring nr. 2 på 2,2 m's dybde. Pga. af korte tid mellem borearbejdets udførelse og pejling af vandspejlet er det målte vandspejl næppe repræsentativt. Vandspejlet forventes endvidere at være svingende og nedbørsafhængigt og anbefales derfor genpejlet før anlægsarbejdets planlægning og start ... Med de trufne forhold vurderes arealet ikke at være velegnet for nedsivning af regnvand ... Permanent tørholdelse kan udføres som beskrevet i 'Norm for dræning af bygværker DS 436', herunder drænklasse 2".

Af mail af 12/1 2024 fra entreprenøren til klageren fremgår det, at "Dit hus er på ingen måde ved at svømme væk, og der er ingen skade sket. Du skal blot have lavet dit haveanlæg og evt. dræn såfremt du ønsker dette. (de fleste kunder vælger dræn fra hos os fordi vi er for dyre med det) stort set alle byggegrunde der ikke er lavet haver på endnu ser ud som din, og her får kunderne samme besked".

Af en ingeniørrapport af 23/1 2024 indhentet af klageren fremgår det, at "Jordbundsforholdene består af tætte lerlag, hvorfor regnvand trænger meget langsom ned i jorden.

Derved vil der ligge et terrænnært sekundært vandspejl i våde perioder af året, hvilket forklarer de konstaterede observationer. Derved vil der stå vand i gulvkonstruktionen med risiko for fugtskader af gulve. Jeg kan også bekræfte, at der vil være risiko for frostska-der på betonen. Det må ubetinget anbefales, at der udføres omfangsdræn om bygningen, således at vand føres væk fra konstruktionen".

Af en ingeniørrapport af 7/2 2024 indhentet af entreprenøren fremgår det, at "Der er omkring bygningen indbygget stabilt grus for senere befæstelse i en bredde af ca. 2 meter. Umiddelbart uden for det indbyggede stabilt grus, er der indenfor den sidste uge etableret dræn, der er tilsluttet eksisterende / oprindelig sandfangsbrønd i indkørsel. Udenfor det etablerede dræn henligger terrænet som endnu ikke anlagt have, med flere store vandansamlinger ... **Terræn om bygning** Ved frigravning af fundament ved bygningens vestlige facade, i den sydlige ende, ned til ca. 40 cm under overkant sokkel, kunne konstateres opstigende vand til en vandspejlshøjde ca. 31 cm. under overkant sokkel. Det samme kunne konstateres ved bygningens østlige facade, i den sydlige ende ... **Ydervægge udvendigt** Der kunne ved besigtigelsen ikke konstateres synlige skader / følgeskader / fugt ... **Ydervægge indvendigt** Ved fugtmåling på ydervægge umiddelbart over fodpanel, kunne flere steder konstateres et væsentligt højere fugtniveau, end ved måling ca. 1 meter over gulv ... Årsagen til det meget våde terræn skyldes uden tvivl den megen nedbør, der er faldet i de seneste måneder, kombineret med jordbundsforholdene ... Der burde således være etableret omfangsdræn i forbindelse med opførelsen af bygningen ... Den konkrete ejendom ligger umiddelbart, på en for lokalområdet højtliggende grund, hvorfor det vurderes at den udførte tilslutning er tilstrækkelig for bortledning af drænvand ... Der bør etableres faste belægninger langs bygningen med min. 20 ‰ væk fra bygningen. Omkring belægninger bør der sikres effektiv afledning af overfladevand, f.eks. græs i lavere kote end belægninger, stenbed af skærver el.lign. Der er indvendigt i bygningen målt forhøjet fugt nederst i bagmur, hvilket kan være rester af byggefugt (utilstrækkelig udtørring i byggeperioden). Det kan dog ikke udelukkes at der er en sammenhæng mellem det meget fugtige terræn / sokkelopfugtning,

og den forhøjede fugt i ydervæggen. Det anbefales at gentage fugtmålingerne om 1-2 måneder for at afklare om fugtniveauet er faldende".

Klageren har etableret et omfangsdræn for egen regning. Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 6.2, jf. bekendtgørelse om byggeskadeforsikring § 11, stk. 1, at forsikringen ikke dækker udgifter til udbedring, der er sat i gang, inden klageren har modtaget afgørelse om, at byggeskaden er dækket. Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 5.2, jf. bekendtgørelse om byggeskadeforsikring § 11, stk. 2, at forsikringen dækker udgifter til afhjælpningsforanstaltninger, der har været uopsættelige af sikkerhedsmæssige årsager, eller har været nødvendige for at afværge eller begrænse en byggeskade.

Nævnet finder, at der ikke har været en sådan umiddelbar fare for byggeskade, at det har været nødvendigt for klageren straks at etablere omfangsdræn. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke har godtgjort, at der er sket skadelig opfugtning af bygningsdele. Af rapporten fra ingeniørfirma 2 fremgår det, at der ikke blev konstateret synlige skader eller fugt i ydervægge, og at fugt nederst i indervægge kunne være byggefugt. Klageren har ikke påvist, at der er trængt vand ind i gulvkonstruktionen.

Nævnet bemærker, at klagerens udgift til dykpumpe i trampolinhullet og udgravning af drærender på grunden vedrører udenomsarealerne, og at udenomsarealer ikke er omfattet af forsikringsdækningen.

Nævnet bemærker desuden, at selskabet efter forsikringsbetingelsernes punkt 8, jf. bekendtgørelse om byggeskadeforsikring § 16, skal opfordre entreprenøren til at lade en byggeskade udbedre inden rimelig tid, og at selskabet ikke har pligt til at foretage udbedring, før entreprenøren har haft mulighed for at foretage udbedring. Entreprenøren har efter sin mail af 12/1 2024 indhentet en rapport af 7/2 2024 fra et ingeniørfirma, og nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at entreprenøren endeligt har afvist at gå ind i sagen. Klageren har ved selv at udbedre

Ankenævnet *for* Forsikring

19.

101083

afskåret entreprenøren fra at gøre brug af sin afhjælpningsret og at foretage udbedring til kostpriser.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen
formand