723/05

Den 17. maj 2005 blev i sag nr. 63.560:

xxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxx xxx xxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx x

mod

Codan Forsikring A/S
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Codan Forsikring A/S, klager ved sin advokat over størrelsen af det beløb, selskabet vil yde forsikringsdækning til i forbindelse med udbedring af vandindtrængen i den forsikrede ejendoms kælder.

Selskabet har afvist at dække udgifter til afløb, pumpe og dræn men tilbudt at dække udgift til tætning af støbeskel.

Det fremgår af sagen, at klageren med overtagelsesdato 10/7 2001 erhvervede den forsikrede ejendom. Af tilstandsrapport dateret 4/7 2001 fremgår, at ejendommen er opført i 1977. Den bygningssagkyndige har hverken i tilstandsrapporten eller i den i tillæg hertil udarbejdede Sundhedsattest givet anmærkninger til kælderen. Af tilstandsrapportens sælgeroplysninger fremgår:

"**2. Kælder/krybekælder**

2.1	Er der kælder?	Ja ☒ Nej ☐ ? ☐
…		
2.4	Er der grundvandspumpe?	Ja ☒ Nej ☐ ? ☐
2.5	Er der kloakpumpe?	Ja ☐ Nej ☒ ? ☐
2.6	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insekskader? Hvis ja, hvor	Ja ☒ Nej ☐ ? ☐

Grundvandspumpe har en enkelt gang svigtet med et resultat, at kælderen fik vand ind via kælderdøren.

2.7 Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)? Ja ☐ Nej ☒ ? ☐
Hvis ja, hvor og hvornår?

2.8 Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen? Ja ☒ Nej ☐ ? ☐
Hvis ja, hvor?
Fugt pletvis på ydervægge. Fugt på kældergulv, blev bl.a. konstateret, da der lå et tæppe med gummibagside."

Ved skrivelse af 6/12 2002 anmeldte klageren ved sin advokat, at der var konstateret vandindtrængen i kælderen. Advokaten henviste til, at klageren har foranlediget, at ingeniør J.J. havde gennemgået ejendommen. J.J. har i skrivelse af 14/11 2002 til klagerens advokat anført:

"• at der langs underetagens ydervægge mange steder er skjolder/markeringer ca. 15 cm op fra gulvet tilkendegivende, at der siver fugt ind gennem det vandrette støbeskel mellem den 15 cm tykke jernbetongulvplade og de 30 cm tykke uarmerede betonydervægge,

- at der ved en nylig opgravning ud for østfacaden omkring den herværende ø100 cm pumpebrønd konstateredes, at brønden står oven på en ø60 cm brønd. Efter ophugning af brøndbunden i ø100 cm brønden konstateredes, at brønden står oven på en ø60 cm betonringen har indført 2 stk. plastdrænledninger, diametralt modsat, der var tilproppede,
- at den i pumpebrønden værende grundvandspumpe nu trykker det oppumpede grundvand hen til en tagnedløbsbrønd ud for spisestuens SV-ydervægshjørne via en nedgravet plastledning,
- at naturstensgulvbelægningen i underetagen er udført umiddelbart inden nuværende ejeres overtagelse af ejendommen juli 2001, efter at ejendommen har stået tom gennem lang tid.
- at der nylig på nuværende ejers foranledning er foretaget udskiftning/nyanlæg af en faskine i parcellens vestende for afledning af overflade- og tagvand,
- at ejendommens spildevand afledes normalt til offentlig kloak beliggende i G.vej. der er nabovejen øst for T.vej.

…

Som forslag til afhjælpning mod vandindtrængning i underetagen skal anføres:

…

- Udførelse af vandspuling fra pumpebrønden ind gennem det ene plastdrænrør, for om muligt at se vandet komme ud fra det andet plastdrænrør som kvittering for, at drænrøret løber omkring underetagen.
- Udførelse af supplerende vandtætning af det vandrette støbeskel mellem gulv/ydervæg, udført ved at foretage en opskæring/ophugning, ca. 5 cm skråt ind i indvendig ydervægsside lige over gulvplanet til brug for efterfølgende udstøbning/lukning med en speciel vandtættende mørtel.
- I bekræftende fald, at drænrøret løber omkring underetagen, skal der foretages prøvepumpning for dels at se muligheden for at tømme de eksisterende drænledninger, og dels herefter konstatere den nødvendige oppumpede vandmængde i en given tidsperiode.
- Hvis forsøgene med pumpe og dræn viser sig lovende, skal der ansøges om tilladelse til at føre det oppumpede drænvand ud i spildevandssystemets skelbrønd ved parcellens østskel, idet pumpebrønden retableres med støbt bund i springet mellem de to brøndringe samt afsluttes foroven med et aftageligt støbejernsdæksel."

Selskabet tilkendegav herefter i skrivelse af 14/2 2003:

"I denne sag anerkendes det, at der er en fejl i vandrette støbeskel mellem gulv/ydervæg i kælderen. Pris på udbedring heraf i.h.t. rapporten fra ing.fa. J.J. udbedes.

Drænledninger er ikke omfattet af huseftersynet og er dermed ikke meddækket på køberforsikringen. Da drænrør ikke principielt er kloakrør, dækkes drænrør heller ikke på specialdækningen.

Vi er dog indstillet på at se på omkostningerne til en tilladelse til at det oppumpede drænvand føres ud i spildevandssystemet – i.h.t. sidste punkt i ing.fa. J.J.'s rapport. Pris herpå udbedes."

Klageren indhentede herefter et tilbud / overslag fra Rådgivende ingeniør K.G.S., dateret 6/11 2003 omfattende ophugning og hævning af kældergulv, etablering af gulvvar-

me, isolering og fugtspærre. Den samlede pris er angivet til 250.000 kr., som er angivet som "Forsikringsandel". Der til kommer yderligere arbejder for egen regning.

Selskabet afviste ved skrivelse af 21/11 2003 at acceptere den af K.G.S. foreslåede løsning.

Nævnet har fået forelagt de fremlagte fotografier.

Klagerens advokat har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal tilpligtes at betale 250.000 kr. samt dækning af udgifter til indhentelse af sagkyndige rapporter samt juridisk bistand i forbindelse med sagen.

Advokaten har til støtte for sin påstand i skrivelse af 4/3 2004 anført:

"Det gøres **gældende,**

at der er opstået skader/mangler ved klagers ejendom, som er omfattet af den hos indklagede tegnede ejerskifteforsikring,

at indklagede er forpligtet til at afholde udgiften til udbedring af de opståede skader/mangler,

at omfanget at skaderne/manglerne kan opgøres som det er gjort i ingeniør K.G.S.'s rapport (bilag 8), og at de heri anførte beløb kan lægges til grund ved fastsættelsen af klagers krav mod indklagede, og

at indklagede er forpligtet til at erstatte klagers udgifter til midlertidig afhjælpning af skaden/manglen."

Advokaten har endvidere i skrivelse af 21/10 2004 til nævnet anført:

"Som det fremgår af Codans skrivelse, har min klient ladet ingeniør J.J. udarbejde en rapport over forholdene. På baggrund af denne rapport har Codan tilbudt at afholde udgiften til udbedringer i overensstemmelse med de i rapporten stillede løsningsforslag.

Det bemærkes vedrørende denne rapport, at den alene er udarbejdet som en foreløbig rapport med henblik på at få et overblik over problemernes omfang, der kunne

danne grundlag for en stillingtagen til, om forholdet skulle anmeldes overfor min klients ejerskifteforsikring i Codan.

Dette er tidligere oplyst over for Codan.

Rapporten har således aldrig været tænkt som et endeligt løsningsforslag vedrørende vandindtrængningen. Ved gennemlæsning af rapportens forslag til afhjælpning mod vandindtrængning, kan det da også konstateres, at dette forslag er ganske overfladisk.

Det kan endvidere konstateres, at det er en væsentlig del af afhjælpningsforslaget, at der skulle foretages forsøg med pumpe og dræn, og hvis dette forsøg viser sig lovende, skal der ansøges om tilladelse til at føre det oppumpede drænvand ud i spildevandssystemets skelbrønd ved parcellens østskel.

En sådan tilladelse vil ifølge ingeniør K.G.S. aldrig blive givet, og min klient har da også fået afslag herpå, jfr. vedlagte skrivelse af. 26. maj 2004 fra Å. Kommune, Magistratens 2. afdeling, hvoraf fremgår, at en dispensation for tilslutning af regnvand til offentlig spildevandsledning, grundet store grundvandsproblemer ikke kan gives, da det offentlige spildevandsanlæg ikke er dimensioneret til at modtage overfladevand.

Da rapporten må skulle forstås således, at dispensationen til vandafledningen er en nødvendig forudsætning for, at den foreslået udbedring er holdbar, må dette i det hele betyde, at rapportens konklusioner ikke er anvendelige."

Endelig har advokaten i skrivelse af 2/11 2004 til nævnet anført:

"Det kan for det første oplyses, at min klient er bekendt med, at sælgeren af ejendommen umiddelbart før min klients køb af denne har haft udlagt brandslanger i haven. Disse brandslanger har været forbundet til den på ejendommen værende brønd med grundvandspumpe i baghaven, idet slangernes formål var at udlede grund/regnvand i baghaven.

Min klient har modtaget disse oplysninger fra naboer til ejendommen, som følte sig stærkt generet af larmen fra pumpen, der var forbundet med brandslangerne. Naboerne har samtidig oplyst min klient, at slangerne har ligget i baghaven i mindst 6-8 år, og at disse er blevet flyttet ca. 1 gang om ugen, således at det oppumpede vand blev fordelt på forskellige steder.

Det er min opfattelse, at ovennævnte forhold understreger omfanget af problemerne med vand på grunden og vandindtrængningen i kælderen, herunder understreger det, behovet for at foretage en mere til bunds gående udbedring end den af ingeniør J.J. foreslåede.

For det andet kan det oplyses, at idet det ikke er muligt at aflede regnvandet via spildevandsledning, som forudsat i ingeniør J.J.'s rapport, vil eneste mulighed for at aflede vandet være at dette bortledes til en hovedledning, som befinder sig ca. 200 meter fra ejendommen, hvilket er oplyst af Miljøkontoret i Å.

Denne løsning forekommer i midlertidig at blive væsentlig dyrere, end den af ingeniør K.G.S. foreslåede løsning, gående, ud på at hæve kældergulvet med ca. 20 cm."

I relation til selskabets tilbud om betaling af yderligere 8.500 kr. pr. kulance har klagernes advokat i skrivelse af 30/12 2004 anført:

"Denne kontanterstatning ændrer ikke ved den kendsgerning, at det af ingeniør J.J. fremsatte forslag – som forudsætter, at regnvandet pumpes op og ledes væk – fortsat ikke er tilstrækkelig, idet det må antages, at løsningen ikke vil kunne holde vandet ude af kælderen, hvis ikke der sker bortledning af regnvandet. Det er således uvedkommende for problemets løsning at tale om en kontanterstatning på kr. 8.500,00."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 18/3 2004 anført:

"… der er indhentet tilbud på noget helt andet end det forsikringen har anerkendt som en fejl. I stedet for en relativ simpel løsning med tætning af støbeskel, ved indsprøjtning med Vandex tætningsmørtel, er der indhentet tilbud på ophugning og hævning af eksisterende gulve, etablering af gulvvarme, isolering og fugtspærre m.v.

7. 63.560

…

Vi har efterfølgende indhentet tilbud herpå. Arbejdet med tætning af samtlige støbeskel vil kunne udføres for ca. 32.000,-.

…

Det gøres gældende, at vores kunde ikke har sandsynliggjort, at skaderne ikke kan udbedres ved tætning af støbeskel samt evt. i kombination med at dræn tilsluttes off. kloak.

…

Den fremsendte rapport fra K.G.S. er ikke nærmere begrundet og kan ikke tillægges nogen bevisværdi, henset til at der ikke er fremkommet et eneste argument imod den udbedringsmetode Codan har foreslået. Hertil kommer at rapporten indeholder forslag til en række forbedringer af eksisterende konstruktioner, som er ejerskifteforsikringen uvedkommende.

Endelig bemærker vi, at såfremt løsningen med tætning af støbeskel mod forventning ikke skulle løse fugtproblemerne, har vores kunde fortsat mulighed for at anmelde forholdet på ny til køberforsikringen."

Selskabet har i skrivelse af 30/11 2004 til nævnet anført:

"Det fremgår af K.G.S. supplerende rapport, jf. side 2, at denne ikke er uenig i, at tætning af støbeskel er egnet til at gøre kældervæggene vandtætte og dermed eliminere de vandproblemer, der er indvendigt i ejendommen.

Det er klart, at denne løsning ikke løser problemet med at grunden lejlighedsvis vil blive oversvømmet, men dette problem vil også fortsat være til stede, hvis man i stedet vælger løsningen med at hæve kældergulvene.

Vi bemærker i den forbindelse, at den af K.G.S. foreslåede løsning med hævning af kældergulve ganske vist vil forhindre at der kommer vand på gulvet, men da der fortsat vil være utætte støbeskel, vil vandet fortsat kunne ledes ind i bygningen under gulvene og dermed opfugte bygningskonstruktionerne.

Der er ikke med det fremsendte godtgjort, at tætning af støbeskel ikke er tilstrækkeligt til at løse problemet med vandindtrængning i kælderen, endsige at det er en bedre løsning at hæve kældergulvene.

Vi kan endelig oplyse, at vi også er indstillet på at dække nødvendige malerarbejder på kældervægge som følge af den skete vandindtrængning.

…

Når der er udført tætning af støbeskel, er det som nævnt vores opfattelse at fundamentet vil være vandtæt, således at vandet ikke længere ledes gennem støbeskel og ind i beboelsen.

Uanset hvilken af ovennævnte 2 løsninger der vælges, vil der efter udførelsen heraf fortsat forekomme oversvømmelser på det udvendige terræn.

Dette er som nævnt begrundet i at drænene ligger under grundvandsniveau, hvorved drænene med siveanlæg ikke kan bortlede vandet i de perioder, hvor grundvandsstanden er høj.

I praksis kan dette problem ikke uden videre løses, selvom der muligvis kunne opnås tilladelse til at føre spildevand til hovedledning 200 meter fra vores kundes ejendom.

…

Efter vores opfattelse er ak 52.916 ikke relevant i denne sag, idet forsikringsbetingelserne adskiller sig fra hinanden.

I denne sag er der således en særskilt dækningspind for forhold udenfor bygning - nemlig for kloak og stikledninger -, hvorfor betingelserne i Specialdækningen må fortolkes således, at dækning for ulovlige bygningsindretninger/installationer i betingelsernes punkt 1 alene omfatter installationer i bygningen.

Da drænene er genstand udenfor bygning er det vores opfattelse, at der ikke er dækning for manglende funktion af disse.

9. 63.560

Til støtte for vores opfattelse henviser vi til responsum afgivet af F&P den 19. februar 2004, hvilket responsum baserer sig på en specialdækning hos Codan, jf. bilag C. Endvidere henvises til præmisserne i Ak 58.263, idet vi bemærker at ordlyden af forsikringsbetingelserne er identiske med ordlyden i Codans betingelser fsva. 1. pind i Specialdækningen.

Forholdet ses heller ikke at falde ind under pind 2, idet dræn og sivebrønd ikke kan karakteriseres som kloak- og/eller stikledning, jvf. eksempelvis Ak 62.673 og dels fordi pind 2 alene omfatter ulovligheder og ikke manglende funktion.

Vi har imidlertid tidligere tilbudt at se velvilligt på omkostningerne til at det oppumpede drænvand føres ud i spildevandsledningen ved ejendommens skelbrønd.

Vi har noteret os, at kommunen desværre ikke vil tillade en sådan løsning.

Hvis løsningen kunne have været udført, skønner vores taksator at omkostningerne hertil ville have udgjort ikke over kr. 8.500,-.

På den baggrund er vi indstillet på pr. kulance at betale en kontanterstatning på kr. 8.500,-, som vores ft. herefter selv kan disponere over."

Selskabet har i skrivelse af 27/1 2005 supplerende anført:

"Faktum er, at ing. S. medgiver, at det er muligt at Vandexinjicering vil løse problemet.

Det er fortsat vores opfattelse, at dette er tilfældet, hvorved vi kan henvise til rapporten fra ing. J.J.. Codan har i den forbindelse kontaktet A.N., renesco aps, der netop oplyser, at metoden med injicering vil være meget effektiv i dette tilfælde. Det er muligt at tætne støbeskel og revner, hvor der er vandtryk svarende til 10-20 m vandsøjle. I det aktuelle tilfælde er vandtrykket højst 0,1. Han oplyser videre, at metoden er udført siden midten af 1960'erne, og at arbejder udført i denne periode stadig holder.

Ing. S. projekt er af helt andre dimensioner og indeholder bl.a. ekstra isolering og gulvvarme, og kan være attraktivt for forsikringstageren, idet kælderen bl.a. anvendes til kontor."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4. Forsikringen dækker**

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

…

Denne specialdækning udvider forsikringsdækningen for køberforsikring i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

1. Ulovlig bygningsindretning/installationer

Denne tillægsforsikring dækker ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter samt imod ulovlige installationer på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Forsikringsdækningen omfatter lovliggørelsen af installationer, hvilket arbejde udelukkende kan foretages i samarbejde med Codans bygningskonsulenter. Eventuelle forbedringer affødt af udbedringsarbejder er Codan uvedkommende, hvorfor udgifter dertil alene afholdes af forsikringstager.

Forsikringen dækker tillige for installationernes funktionsduelighed efter samme retningslinier som nævnt under ulovligheden.

2. Kloak og stikledning

Tillægsforsikringen er udvidet til at dække ulovlige kloak- og stikledninger på opførelses/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Forsikringsdækningen omfatter lovliggørelsen, hvilket arbejde udelukkende kan foretages i samarbejde med Codans bygningskonsulenter. Eventuelle forbedringer affødt af udbedringsarbejder er Codan uvedkommende."

Nævnet udtaler:

Specialdækningen i de ovenfor gengivne forsikringsbetingelser udvider efter nævnets opfattelse ikke dækningen til at omfatte genstande uden for bygning. Nævnet finder på den baggrund ikke at kunne pålægge selskabet at betale yderligere erstatning end anerkendt af selskabet, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen