Den 3. februar 2016 blev i sag nr. 88527:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

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 Topdanmark Forsikring A/S. Han klager over forhold ved kælderen i den forsikrede bygning. Klageren er af den opfattelse, at kælderen er opfugtet, og at dette skyldes forhold ved kælderens konstruktion.

Selskabet har afvist at yde dækning for det anmeldte forhold med henvisning til skadebegrebet.

Den forsikrede bygning er opført i 1967, og kælderen er opført i 1980/81. Forsikringen trådte i kraft den 30/1 2011 på baggrund af en tilstandsrapport af 28/6 2010, hvoraf bl.a. fremgår:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter**	**Registrering og note**
A	**Beboelse**		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.2 Sokkel	K1	Enkelte mindre svindrevner, bl.a. ved tilbygning
	2. Kældre/krybekældre/terrændæk		
	2.2 Vægge	K1	Lettere opfugtning af kældervægge, bl.a. ved trappe til kælderen og i bad. Note: Kældervæggen er let opfugtet nederst. God udluftning og varme kan i nogen grad modvirke opfugtning.

…
Sælgers oplysninger om ejendommen – forsat

		Ja	Nej	Ved ikke
2.5	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)? Hvis ja, hvor og hvornår? **En gang på grund af pumpe**"	■	□	□

Klageren har i sin skadeanmeldelse til selskabet bl.a. anført:

"Vand trænger ind i kælderen pga. pumpestop (se skade … på husforsikring). Vi har lige siden vi flyttede ind i huset kæmpet med at komme fugtproblemer til livs i kælderen - til trods for at tilstandsrapport og iøvrigt salgsmateriale omtaler en tør kælder uden fugtproblemer. I 2013 fik vi lovliggjort alle regnvandsafløb og koblet omfangsdrænet på en ny brønd (da dette forhold ikke var lovligt). Dette skete via ejerskifteforsikringen og blev udført af jeres firma … . [Firmaet] fik ved den lejlighed pillet lidt for meget ved vores pumpe, som derfor gav lidt vand ind i kælderen allerede dengang (i 2013). Pumpen blev dog ordnet midlertidigt (af [firmaet]), men da den ikke er dimensioneret efter forholdene og da den også har været monteret ukorrekt, har vi nu selv bekostet montering af en ny pumpe. Vi har også måttet bekoste et dyrt skadeservicefirma Polygon (som I bad os om at kontakte for nylig), som har målt på fugten i kælderen og fortalt os følgende: De fugtproblemer, vi har dernede, er ikke nye. De kan således ikke alene tilskrives en pumpe, der har været ude af drift i nogle få dage. Efterfølgende har vi selv bekostet en omfattende undersøgelse af hvor fugtproblemerne kommer fra, og de viser bl.a, at drænet er tilstoppet i alvorlig grad. Det sidder så godt fast at det må have været et problem allerede i 2013, da [firmaet] var nede og montere den nye sandfangsbrønd til drænet. Jeg havde meget svært ved at få et klart svar fra [firmaet] og Topdanmark dengang, men mener at man ikke kan montere et dræn til en ny brønd uden at sikre at der er gennemløb. Endvidere viser det sig at at grundmurspladerne, som skal beskytte kældervæggene imod indtrængende fugt, er monteret forkert. Knopperne vender udad, hvilket er helt modsat af hvad producenten foreskriver. Dette har nu medført at vi har store udtrækninger på væggene i kælderen, som derfor skal repareres, når engang vi har løst problemet endeligt. For at løse dette problem skal der graves ud omkring alle tre ydervægge ud for kælderen, hvorefter der monteres nye grundmursplader (eller måske kan de gamle plader genanvendes). Vi bekoster jo selv rensningen af drænet, da dette er undtaget i forsikringen (selv om [firmaet] og Topdanmark efter vores mening har et medansvar for at vi er kommet hertil), men vi kan ikke rense det, før vi også får løst det andet problem. Derfor vil vi gerne sætte gang i genmonteringen af grundmurspladerne hurtigst muligt for at undgå flere skader på bygningen. Da grundmurspladerne er en del af huset, er de omfattet af ejerskifteforsikringen, og vi forventer derfor dækning af genetablering af disse samt nødvendige reparationer på indersiden af væggene."

I brev af 8/6 2015 til klageren fra Polygon A/S fremgår:

"**Fugtmålingerne viser:**
Fugtmåling af vægge og gulv i kælder efter vandindtrængen.

Der kunne konstateres fugt i vægge i ca. 50 cm højde. Vægge skaller af, og der er salpeterudtræk. Der er også målt to steder på gulvet, og disse målinger er også meget høje, så det tyder på at der et problem med grundvand der trænger ind.

Der blev oplyst, at der er et omfangsdræn. Det bør gennemses om det er i orden, eller om det er det, der er en medårsag.

Hvis Polygon skal fortage affugtning af gulv og vægge i kælder, skal der som minimum være ryddet 1 m ud fra vægge, samt tapper skal være aftaget.

Prisen er for afrensning af ydervægge i ca. 50 cm. højde, leje og opsætning af affugter. Affugtningen er baseret på at få et acceptabelt niveau i gulv og vægge.

Pris excl. moms 22.700,00

Der tages følgende forbehold:

Der tages forbehold for indtrængende grundfugt efter endt affugtning."

I mail af 17/6 2015 til klageren fra et fugtfirma fremgår:

"Begge dræn (både imod øst og vest) er som det fremgår af foto fyldt med skidt og møg som helt eller delvis kan forhindre drænvandets vej til pumpebrønden.

Vejen til en tør kælder er helt klart et funktionsdygtigt og effektivt dræn.

Herudover kunne vi ved prøvegravning konstateres, at kældervæggen er udført med en grundmursplade. Dog er grundmurspladen vendt forkert. Knopperne vender ud imod jorden, og ikke ind imod væggen som producenten foreskriver. Det er lidt tankevækkende hvis det er lavet i nyere tid som du nævnte. Det vurderes dog at have mindre betydning i forhold til drænet.

Konklusion/anbefaling:

Dræn:

Det må anbefales, at der straks iværksættes en spuling af drænet, dels for at kunne opretholde funktionen, og dels for at kunne inspicere resten med henblik på at konstatere yderligere fejl og mangler der kan være årsag de opfugtede kældervægge.
…
Pumpebrønd:

Pumpen ligger ned i brønden og kører 24 timer i døgnet. Pumpen er en plast (hobby) pumpe der ikke er bygget til den form for belastning.

Da pumpebrønden er af vigtig betydning for kælderens tilstand må følgende anbefales:

Udskiftning af pumpen til mere driftssikker model.

Udskiftning af stamrør (i dag en gammel slange) til fast stabilt rør.

Tilslutning til ø110 afgangsrør med tæt (trækfast) overgang for at forhindre tilbageløb.

Montering af kontraventil for at forhindre tilbageløb.

Samlet budget:

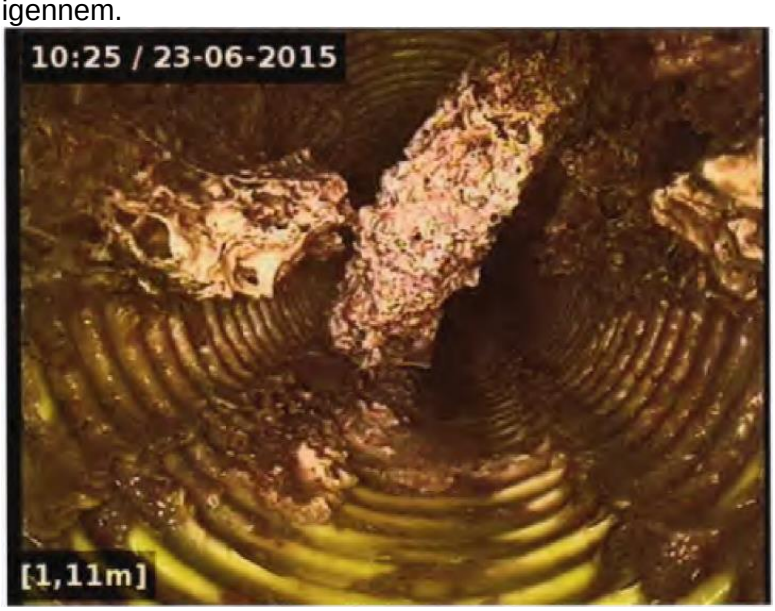
Aftalt undersøgelse (incl. ny inspektion efter spuling):	2.000,- ex. moms.
Spuling rensning af dræn:	1.900,- ex. moms.
Ny Grundfospumpe i rustfri stål:	3.200,- ex. moms.
Stamrør, kontraventil, trækfast overgang m.m.:	1.450,- ex. moms.
Montage:	2.500,- ex. moms.
Samlet budget:	11.050,- ex. moms.
Sum (incl. moms):	**13.812,50**

Herudover kan vi tilbyde forskellige alarm ordninger, herunder både akustisk, visuelt eller via sms.

Med hensyn til udbedring af skaderne i kælderen kan vi ligeledes forestå udbedring. Det bør dog afvente at der er helt styr på at dræn og pumpe virker."

Fugtfirmaet har i en efterfølgende mail af 29/6 2015 til klageren bl.a. anført:

"Drænene er fuldstændig stoppet allerede når vi når ca. 1 meter ind, og som meddelt telefonisk har vi nu i to omgange forsøgt at få dem renset uden held. Vi har forsøgt med det maksimale tryk der anbefales uden at plast drænrørene skades, og vi kan ikke komme igennem.



Ovenstående foto er optaget EFTER der er spulet med fuld tryk, og der sidder masser af belægninger tilbage der forringer drænets effektivitet.

Der er ingen anden udvej end at grave op og skifte drænet ud. Der mangler også rensebrønde på drænet."

Selskabet rekvirerede Teknologisk Institut til at undersøge bygningen. Af udtalelse af 10/9 2015 fra Teknologisk Institut fremgår:

"**Formål**
Ifølge aftale med kunden havde undersøgelsen følgende formål:
- At undersøge opfugtningsgrad og - variation i kælderydervæggene.

- At vurdere årsag(r) opfugtningen.

Data og informationer

Rekvirenten har oplyst følgende:

- Den primære problematik drejer sig om, at grundmursplader på udvendig side af kælderydervægge er vendt med profileringen (knopperne) udad samt om der som konsekvens heraf sker vandindtrængning i kælderen og opfugtning af kælderydervæggene.

…

Husejer har oplyst følgende:

- Den oprindelige ejendom er et 1-plans enfamilieshus opført i 1967. Tilbygning med kælder blev opført i 1981.
- Familien flyttede ind i huset for ca. 4½ år siden.
- Efter indflytning registreredes fugtplet på inderside af kældervæg, som relateredes til utæthed i tagrenden ovenfor. Utæthed blev repareret, men fugtpletten forsvandt ikke.
- Det er konstateret, at omfangsdræn og regnvandssystem er sammenkoblede, hvilket er ulovligt og derfor er blevet ændret. I den forbindelse suppleredes pumpebrønden i drænsystemet med en brønd foran pumpebrønden.
- Efterfølgende blev drænet inspiceret og konstateret helt tilstoppet. Endvidere konstateredes det, at pumpen i pumpebrønden ikke fungerede og derfor skulle udskiftes samt at grundmurspladerne var forkert monteret (med profileringen udad).
- Rensning af drænet har været forsøgt, men har ikke været muligt.

Analyse- og målemetoder

Målemetoder er beskrevet i bilag 3.

Besigtigelse og undersøgelser

Udvendig besigtigelse

Et enkelt sted på facaden ved siden af terrassedøren var den øverste del af sokkelen frigravet og toppen af grundmurspladen således blotlagt. Det kunne konstateres, at pladen er placeret som beskrevet med profileringen udad.

Forbrønd til pumpebrønd i drænet blev åbnet. Der kunne konstateres et svagt tilløb til brønden fra drænet på indgangssiden, men ingen tilstrømning fra havesiden.

Indvendig besigtigelse

Kælder:

- Kælderen består af 2 store rum og et badeværelse. Trapperummet bruges til opmagasinering og det bageste rum er tomt.
- Vægge er tapetserede og gulv i det store rum er tæppebelagt.
- 1 kondensaffugter kører i det bageste rum.
- Der forekommer afskalning og udbulning i tapet- og pudslag på grund af fugtopstigning og saltudfældning i de nederste 40-60 cm af ydermurene.
- Måling med Gann-måler på ydervægge viser tælletal på 120-140 på de nederste 20-30 cm, 50-90 fra 30-60 cm over gulv og 30-40 herover.
- Under tæppet er betongulvet malet. Måling med Gann-måler viser tælletal på 130-140 på betongulvet.
- Profileret finerbeklædning er opsat på de nederste ca. 60 cm af ydermure i hjørnet under trappen. Tapet har sluppet underlaget og buler ud langs kanter af finerbeklædningen.
- Træfugt > 28 % i finerbeklædning.

Vurdering
På grundlag af de foretagne undersøgelser samt givne data og informationer kan Instituttet udtale følgende:

Fugtmålingerne i sokkel og fodpaneler viser, at kælderydervæggene er relativt kraftigt opfugtede i de nederste 40-60 cm. Udover målingerne viser afskalninger i overfladebehandlingerne, at denne zone er opfugtet. Endvidere konstateredes kraftig opfugtning af finerbeklædningen nederst på ydervæggene under trappen

Opfugtningen skyldes fugtopstigning i sokkelkonstruktionen og afskalningerne viser, at fordampningen fra sokkelindersiden sker på de nederste 40-60 cm af sokkelen. Når vandet fordamper fra overfladen, udfældes saltene og skubber overfladebehandlingen af.

Ved besigtigelsen konstateredes det, at grundmurspladen på sokkelydersiden er placeret med knopperne udad, hvilket er i modstrid med almindelig gældende producentanvisninger. I nærværende konstruktion er grundmurspladens funktion at bryde den direkte kontakt mellem terræn og sokkelyderside og således afbryde den kapillare transport af vand fra jorden ind i sokkelen. Denne virkning opnås ved brug af et materiale, som er kapillarbrydende som den anvendte grundmursplade og virkningen er derfor uafhængig af, hvordan pladerne er vendt. Den primære tilførsel af fugt til mellemrummet mellem sokkelyderside og grundmurspladen vil være fugt, som i kraft af temperaturgradienten trykkes ud gennem sokkelen indefra kælderen, hvilket i denne sammenhæng er helt marginalt og uden reel betydning, samt evt. periodevist vandspejl i terrænet over kældergulvniveau, som i givet fald vil eksistere på begge sider af grundmurspladen uafhængigt af hvordan denne er vendt.

Den kraftige opfugtning af de nederste dele af kælderydervæggene skyldes som nævnt fugtopstigning i sokkelen og fugttilførslen sker, i kraft af grundmurspladen primært nedefra. Udover de generelle fugtforhold i terrænet er fugttilførslen til sokkelen bestemt af tilstanden af vandførende rørledninger, som f.eks. dræn, kloak- og regnvandsledninger, i jorden under og omkring huset. Ved besigtigelsen kunne der registrerres en svag tilstrømning fra drænet i indgangssiden til forbrønden foran pumpebrønden, men ingen tilstrømning fra gavl- og havesiden. Dette kombineret med oplysningerne om tilstopning af drænet peger på, at drænet er delvist eller helt ude af drift, hvilket i givet fald med stor sandsynlighed forøger fugttilgangen til sokkelens nederste del.

Samlet betragtet er det vor vurdering at opfugtningen af sokkelen er forårsaget af dårligt eller ikke fungerende dræn evt. kombineret med et periodevist højt sekundært grundvandsspejl. Opfugtningen sker således i alt væsentligt uafhængigt af, hvordan grundmurspladen vender."

I mail af 12/9 2015 til selskabet fra klageren hedder det bl.a.:

1. Teknologisk Institut har ikke forholdt sig til om de fejlmonterede grundmursplader er en fejlkonstruktion. I henhold til de regler, der var gældende i 1981 vil vi påstå at dette er tilfældet, og skaden er derfor dækningsberettiget.

2. Teknologisk Institut siger heller ikke på noget tidspunkt at grundmurspladernes fejlmontering ikke har nogen betydning - kun at den er ret lille. Vi henviser til de formuleringer, der er anvendt i rapporten.

3. Endvidere er de tilstoppede dræn en direkte følgeskade af en anden skade, som I allerede har accepteret og har dækket, nemlig lovliggørelse af kloak m.v. herunder adskillelse af dræn og regnvandsafløb (skade …). Da dræn og regnvandsafløb ikke var adskilt, flød nedfaldne blade m.v. tilbage i drænsystemet og stoppede det til. Der findes domme for at en følgeskade i den situation er dækket.

4. Både Polygon, [fugtfirmaet] og Teknologisk Institut siger at fugtskaderne i kælderen er ret gamle, men ifølge tilstandsrapporten er der ikke fugtproblemer i kælderen, og der er kun trængt vand ind én gang pga. en stoppet pumpe. Der er altså tale om et forhold, der er klart forkert beskrevet, og som derfor er dækningsberettiget."

I klageskemaet af 4/10 2015 har klageren bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**
Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.

Hus købt per 1/2-2011 med udvidet ejerskifteforsikring hos Topdanmark. Salgsopstilling nævner en 'tør kælder' uden forbehold.
I Tilstandsrapport er bl.a. nævnt at der har været kortvarige fugtproblemer pga. stoppet pumpe.
Vi så dog allerede lige efter indflytningen at en meget lille fugtudtrækning på den ene (nymalede) kældervæg voksede sig større, og har mange gange været i dialog med forsikringen om netop dette problem. Det er altså ikke korrekt, når forsikringen antyder at der er tale om et nyt problem, som ikke var til stede ved overtagelsen at ejendommen. Flere ting blev iværksat efterfølgende uden at problemet blev løst. Bl.a. blev kloakker og regnvandsafløb lovliggjort via ejerskifteforsikringen i 2013. Ved den lejlighed blev omfangsdræn og regnvandsafløb adskilt, da de hele tiden havde løbet ud i samme brønd, hvilket muliggjorde tilbageløb fra regnvandsafløb til drænet. Ved den lejlighed undlod håndværkerne dog at undersøge drænet.
I 2015 blev fugtproblemet i kælderen forværret pga. en stoppet pumpe. Vi har nu selv bekostet en ny pumpe og en større undersøgelse af problemet via skadeservicefirmaet Polygon og fugteksperten … . Topdanmark har efterfølgende haft Teknologisk Institut til også at se på sagen.
Disse firmaer siger samstemmende at der er meget gamle fugtskader på væggene i kælderen. Det viser sig at den primære årsag er at omfangsdrænet er tilstoppet i en sådan grad at det ikke kan lade sig gøre at rense det ved hjælp at højtryksrensere (er forsøgt to gange), hvilket skyldes at der har været mulighed for tilbageløb fra tagrendernes afløb. Dette forhold blev som sagt udbedret via en anden skade, men følgevirkningerne har indtil nu være afvist fra Topdanmark.
Endvidere er grundmurspladerne på ydersiden at kældermurene vendt forkert i forhold til producentens anvisning. Dette forhold har også betydning for fugten på væggene, selv om forsikringsselskabet forsøger at nedtone dette. Topdanmark afviser at hjælpe med at afhjælpe disse problemer, hvilket gør at vi siden skaden blev konstateret har haft en affugter stående i kælderen i døgndrift.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Topdanmark skal dække udbedring af skaden:
1. Udskiftning af omfangsdrænet, som jo er tilstoppet pga. følgevirkninger fra en anden skade, som er blevet dækket.
2. Udskiftning af grundmursplader på ydersiden at kældermurene.
3. Optørring af kælder efter ovenstående er udført.

4. Indvendige reparationer af vægge og træværk i kælder efter ovenstående er udført.
5. Refusion af egne udgifter til optørring at kælderen i den mellemliggende periode."

Dertil har selskabet i brev af 5/11 2015 til nævnet bl.a. bemærket:

"**Der er ikke sandsynliggjort skade i kælderen ved vores kundes overtagelse af ejendommen**

…

Kælderen er opført på baggrund af byggetilladelse givet d. 27.05.80, og af denne fremgår, at kælderen er opført med det formål at udgøre hobbyrum og pulterrum. D. 23.07.80 er der fremsendt revideret stue- og kælderplan med toilet i kælderen.

I salgsopstillingen er det anført, at der er tale om disponible rum i kælderen.

Kælderen er opført efter gængs byggeskik på opførelsestidspunktet.

Fugtniveauet i kælderen har været undersøgt, og samtlige eksperter, der har undersøgt årsagen til fugt i kælderen henviser til, at helt eller delvist tilstoppede dræn er afgørende for fugtniveauet. Videre vurderer Teknologisk Institut, at opfugtningen sker uafhængigt af, hvordan grundmurspladerne vender.

På det tidspunkt vores kunde oplevede vandindtrængning i kælderen pga. pumpestop i pumpebrønden, som leder vandet væk fra drænet, rekvirerede de Polygon til at besigtige kælderen.

Polygon har ifølge deres rapport konstateret fugt i kældervæggene og på kældergulvet efter vandindtrængningen. De anbefaler at få gennemset drænet for at få undersøgt, om dette er af betydning for fugten i kælderen udover vandindtrængningen pga. pumpestoppet.

Drænet er herefter af [fugtfirmaet] undersøgt ved tv-inspektion d. 16.06.15. Undersøgelsen viser, at dræn imod både øst og vest er tilstoppede, hvilket helt eller delvist forhindrer drænvandets vej til pumpebrønden. Det fremgår af mail fra [fugtfirmaet], at

'Vejen til en tør kælder er helt klart et funktionsdygtigt og effektivt dræn.
Herudover kunne vi ved prøvegravning konstatere, at kældervæggen er udført med en grundmursplade. Dog er grundmurspladen vendt forkert. Knopperne vender ud imod jorden, og ikke ind mod væggen som producenten foreskriver. Det er lidt tankevækkende, hvis det er lavet i nyere tid, som du nævnte. Det vurderes dog at have mindre betydning i forhold til drænet.'

Desuden opfordres vores kunde til at udskifte pumpe i pumpebrønd.
Vi bemærker i øvrigt, at [fugtfirmaet] i mail fra 29.06.15 oplyser, at der mangler rensebrønde på drænet.

For at få endeligt klarlagt, om grundmurspladernes placering har haft betydning for fugt i kælderen, samt yderligere for at få vurderet årsagen til fugt i kælderen, har vi rekvireret Teknologisk Institut til at undersøge forholdet.

Teknologisk Institut har bekræftet, at grundmurspladen er opsat med profileringen udad. Desuden har de konstateret, at der er svagt tilløb til brønden fra drænet på indgangssiden, men ingen tilstrømning fra havesiden.

Teknologisk Institut udtaler på baggrund af undersøgelse på rapportens side 3, at fugtmålinger i sokkel og fodpaneler viser, at kælderydervæggene er relativt kraftigt opfugtede i de nederste 40-60 cm, og at der ses afskalninger i overfladebehandlingerne. Endvidere er der konstateret opfugtning af finerbeklædning nederst på ydervæg under trappe.

Teknologisk Institut oplyser, at opfugtningen skyldes fugtopstigning i sokkelkonstruktionen, og at afskalningerne viser, at fordampningen fra sokkelindersiden sker på de nederste 40-60 cm. af sokkelen. Når vandet fordamper fra overfladen, udfældes saltene og skubber overfladebehandlingen af.

Vi henviser til følgende vurdering og konklusion fra Teknologisk Institut (fra rapportens side 3):

> 'Ved besigtigelsen konstateredes det, at grundmurspladen på sokkelydersiden er placeret med knopperne udad, hvilket er i modstrid med almindelig gældende producentanvisninger. I nærværende konstruktion er grundmurspladens funktion at bryde den direkte kontakt mellem terræn og sokkelyderside og således afbryde den kapilare transport af vand fra jorden ind i sokkelen. Denne virkning opnås ved brug af et materiale, som er kapillarbrydende som den anvendte grundmursplade og virkningen er derfor uafhængig af, hvordan pladerne er vendt. Den primære tilførsel af fugt til mellemrummet mellem sokkelyder-side og grundmurspladen vil være fugt, som i kraft at temperaturgradienten trykkes ud gennem sokkelen indefra kælderen, hvilket i denne sammenhæng er helt marginalt og uden reel betydning, samt evt. periodevist vandspejl i terrænet over kælderniveau, som i givet fald vil eksistere på begge sider af grundmurspladen uafhængigt af hvordan denne er vendt.
>
> Den kraftige opfugtning af de nederste dele af kælderydervæggene skyldes som nævnt fugtopstigning i sokkelen og fugttilførslen sker, i kraft af grundmurspladen primært nedefra. Udover de generelle fugtforhold i terrænet er fugttilførslen til sokkelen bestemt af tilstanden af vandførende rørledninger, som f.eks. dræn, kloak- og regnvandsledninger, i jorden under og omkring huset. Ved besigtigelsen kunne der registreres en svag tilstrømning fra drænet i indgangssiden til forbrønden foran pumpebrønden, men ingen tilstrømning fra gavl- og havesiden. Dette kombineret med oplysningerne om tilstopning af drænet peger på, at drænet er delvist eller helt ude af drift, hvilket i givet fald med stor sandsynlighed forøger fugttilgangen af sokkelens nederste del.
>
> Samlet er det vor vurdering, at opfugtningen af sokkelen er forårsaget af dårligt eller ikke fungerende dræn evt, kombineret med et periodevist højt sekundært grundvandsspejl. Opfugtningen sker således i alt væsentligt uafhængigt af, hvordan grundmurspladen vender.'

På baggrund af ovenstående finder vi det ikke sandsynliggjort, at montering af grundmurspladerne med profileringen udad har medført en skade på kælderydervæggene, ligesom vi ikke finder det sandsynliggjort, at dette forhold ved overtagelsen godt 4 år før anmeldelsen og omkring 30 år efter opførelsen udgjorde en nærliggende risiko for skade.

Sammenstemmende vurderer de sagkyndige, som har besigtiget og undersøgt kælderen altså, at årsagen til fugt i kælderen skyldes helt eller delvist tilstoppede dræn.

Dræn er ikke en del af huseftersynet og allerede af denne årsag undtaget forsikringsdækning. Vi vedhæfter kopi af AK81.012 til illustration af dette.

Vi henviser ligeledes til vilkårenes punkt 7D, hvoraf følger, at dræn i eller under beboelsesbygningen er ikke dækket af forsikringen.

Videre omfatter forsikringen ikke skader der skyldes, at installationer (fx omfangsdræn, brønde, nedsivningsanlæg og septiktanke) i eller på grunden ikke fungerer eller helt mangler. Se venligst vilkårenes punkt 7E.

Årsagen til fugt i kælderen vurderes således at være ikke-funktionsdygtige dræn, som ikke er dækket af ejerskifteforsikringen. Og henset til at forsikringen ikke dækker skader, der skyldes, at dræn og brønde ikke fungerer eller helt mangler, må vi fastholde, at det ikke er sandsynliggjort, at der ved overtagelsen var dækningsberettigende skader ved kælderen udover tilstandsrapportens beskrivelser.

Der er relevante beskrivelser i tilstandsrapporten
Det fremgår af tilstandsrapporten på side 8 under punkt 2.2:

Lettere opfugtning af kældervægge bl.a. ved trappe til kælderen og i bad.
Note: Kældervæggen er let opfugtet nederst. God udluftning og varme kan i nogen grad modvirke opfugtning.

Forholdet er beskrevet med karakteren K1, som beskriver en mindre alvorlig skade. Tilstandsrapporten, som ligger til grund for handlen er udarbejdet d. 28.06.10, altså næsten 5 år før forholdet anmeldes til forsikringen.

Sælger har på side 11 svaret bekræftende på spørgsmålet om, hvorvidt der er trængt vand gennem kælderydervæggen eller op gennem gulvet. '*En gang på grund af pumpe.'*

Forsikringen dækker ikke forhold, der 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 ufyldestgørende, så sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning. Se venligst vilkårenes punkt 9 A.

På det foreliggende grundlag anser vi det ikke sandsynliggjort, at kælderen tilbage i 2011 er overtaget med skader, der går udover tilstandsrapportens beskrivelser.

Der er ikke sandsynliggjort ulovlige konstruktioner
Vi gør for god ordens skyld opmærksom på, at der ikke er konstateret konstruktioner i kælderen, som er ulovligt udførte på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvorfor der ikke kan imødekommes dækning efter forsikringens udvidede dækning, jf. vilkårenes punkt 7 A.

Det forhold, at grundmurspladerne ikke er monteret i overensstemmelse med producentens anvisninger er ikke en ulovlig bygningsindretning. Vi henviser blandt andre til AK83.045, som illustrerer, at det forhold at en monteringsvejledning ikke er fulgt, ikke i sig selv udgør et dækningsberettiget forhold.

Vi fastholder vores afgørelse
Vi må på baggrund af ovenstående fastholde, at der ikke i kælderen er sandsynliggjort aktuelle skader, der realiserer forsikringens skadebegreb på tidspunktet for overtagelsen udover tilstandsrapportens bemærkninger."

Efterfølgende er klageren i brev af 7/11 2015 til nævnet bl.a. fremkommet med følgende bemærkning:

"Topdanmark holder fast i at skader på drænet er undtaget forsikringsdækningen. Her vil vi gerne henvise til Østre Landsrets dom af 17.12.2010, som kort fortalt konkluderer at en skade, som ikke normalt vil være dækket, vil være dækket hvis den er opstået som følgeskade på grund af en dækningsberettiget skade.

I vores situation er problemet med drænet jo netop opstået pga. ulovlige regnvandsafløb, som Topdanmark dækkede i 2013. Man har altså accepteret at dække adskillelse af afløb fra hhvs. dræn og tagrender, men har ikke villet dække følgeskaderne af dette forhold."

Heroverfor har selskabet i brev af 20/11 2015 til nævnet bl.a. anført:

"At vores kunde er af den opfattelse, at drænet er tilstoppet bl.a. på grund af en ulovlighed ved et regnvandsnedløb, kan ikke ændre afgørelsen.

Det er desuden ikke sandsynliggjort, at ulovligheden ved regnvandsnedløbet er årsag eller medårsag til, at drænet er tilstoppet.

Det er forsikringstager, der skal sandsynliggøre rigtigheden af sit krav.

Forsikringen er udvidet til at dække ulovlige kloak- og stikledninger uden for de forsikrede bygninger, hvis de ikke opfylder lovkravene på opførelses- /udførelsestidspunktet, jf. punkt 7 C (dræn er ikke at sidestille med en kloak-eller stikledning).

Det, der dækkes af denne bestemmelse, er således det forhold, at de oplistede installationer er ulovlige.

Følgeskader af et ulovligt forhold er ikke dækket af ejerskifteforsikringens udvidede dækning. Følgeskader af et ulovligt forhold vil således kun være dækket af forsikringen, hvis forholdet i sig selv udgør en dækningsberettiget bygningsskade, som skal have været til stede på overtagelsestidspunktet. Vi henviser til AK 85.582.

Da dræn som ovenfor nævnt er undtaget forsikringsdækning, vil en eventuel følgeskade på et dræn ikke kunne dækkes af ejerskifteforsikringen.

Vores kunde henviser til en dom fra østre Landsret fra 17.12.2010.

Så vidt vi kan se, vedrører denne dom en bygningsforsikring og ikke en ejerskifteforsikring og desuden en følgeskade af en dækningsberettiget skade og altså ikke en følge af et ulovligt forhold.

Dommen vil derfor ikke kunne anvendes analogt i nærværende sag."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvad er omfattet af forsikringen?**

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten*, at de ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige* eller andet fremgår af policen eller vilkårene.

Hvidevarer er omfattet af forsikringen, hvis de udgør en del af bygningen.

4. Hvad er ikke omfattet af forsikringen?

Forsikringen omfatter ikke
1) udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer,
2) markiser,
3) baldakiner,
4) antenner,
5) andre genstande/forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet*, medmindre genstanden/forholdet er dækket efter punkt 7 C eller 7 E.

5. Hvad er dækningen betinget af?

Dækningen er betinget af:
1) at skaden/skaderisikoen var til stede, da sikrede* overtog ejendommen, og
2) at skaden/skaderisikoen bliver konstateret og anmeldt i forsikringstiden.

6. Hvilke skader dækker forsikringen (lovens krav)?

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

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, 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.

7. Hvilke skader dækker forsikringen udover lovens krav (udvidet dækning)?

A Ulovlige* bygningsindretninger i beboelsesbygning(er)
Forsikringen dækker ulovlige* indretninger i beboelsesbygningen, hvis indretningerne er i uoverensstemmelse med byggelovgivningen* på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Det er en betingelse for dækning, at
1) du ikke kan opnå dispensation* hos myndighederne, og at
2) indretningen er ulovlig* i henhold til byggelovgivningen* på tidspunktet for skadeanmeldelsen.

Forsikringen dækker ikke en eventuel manglende højde mellem gulv og loft i beboelsen.
…
C Ulovlige* kloak- og stikledninger*
Forsikringen dækker ulovlige* kloak- og stikledninger* uden for den/de forsikrede bygninger, hvis de ikke opfylder lovkravene på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Det er en betingelse for dækning, at
1) du ikke kan opnå dispensation* hos myndighederne, og at
2) kloak-/stikledningen* er ulovlig* i henhold til byggelovgivningen* på tidspunktet for skadeanmeldelsen.
..
E Forhold ved grunden
Forsikringen dækker forhold ved grunden der medfører en væsentlig skade på beboelsesbygningen. Eventuelle forbedringer der sker i forbindelse med udbedring af skaden, er ikke dækket af forsikringen, herunder manglende dræn*.

Forsikringen omfatter ikke skader der skyldes, at installationer (fx omfangsdræn, brønde, nedsivningsanlæg og septiktanke*) i eller på grunden ikke fungerer eller helt mangler.
…

9. Hvilke skader dækkes ikke?

A Forhold, der 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 ufyldestgørende, så sikrede* ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning"

Nævnet udtaler:

Det følger af de ovenfor gengivne forsikringsbetingelser, at forsikringen ikke dækker forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten. Dækningen er endvidere betinget af, at skaden/skaderisikoen var til stede, da sikrede overtog ejendommen.

I tilstandsrapporten er det med karakteren K1 anført, at der er lettere opfugtning af kældervægge. Af sælgerens oplysninger til tilstandsrapporten fremgår, at der en gang har trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet. Sælgeren har anført: "En gang på grund af pumpe."

Selskabet har oplyst, at klageren anmeldte forholdet den 30/5 2015. Forsikringen trådte i kraft den 30/1 2011.

I klageskemaet har klageren oplyst, at der ved overtagelsen var en fugtudtrækning på en kældervæg, og at denne voksede sig større, og at fugtproblemet i 2015 blev forvær-

ret på grund af en stoppet pumpe. Klageren har endvidere anført, at grundmurspladerne på ydersiden af kældermurene er vendt forkert i forhold til producentens anvisning, og at dette har betydning for opfugtningen af væggen.

Det fremgår af brevet af 8/6 2015 fra Polygon A/S, at der ved besigtigelsen af klagerens bygning kunne konstateres fugt i vægge i ca. 50 cm højde, at vægge skallede af, og at der var salpeterudtræk. Det fremgår endvidere af brevet, at der blev målt to steder på gulvet, og at disse målinger var "meget høje, så det tyder på at der et problem med grundvand der trænger ind."

Teknologisk Institut har udtalt, at der er kraftige opfugtninger af de nederste dele af kælderydervæggen, og at dette skyldes fugtopstigning i soklen nedefra. Opfugtningen er ifølge Teknologisk Institut forårsaget af et ikke fungerende dræn eventuelt kombineret med et periodevist højt sekundært grundvandsspejl. Det er endvidere oplyst, at vandspejlet periodevist vil eksistere på begge sider af den kapillarbrydende grundmursplade på kælderydervæggen. Teknologisk Institut har endvidere udtalt, at opfugtningen "sker således i alt væsentligt uafhængigt af, hvordan grundmurspladen vender."

For så vidt angår forsikringens basisdækning finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved kælderen, der går ud over, hvad han måtte kunne forvente på baggrund af det oplyste om anmærkningerne i tilstandsrapporten samt sælgerens oplysninger om vandindtrængen. Nævnet har herved bl.a. lagt vægt på, at forholdet anmeldes over 4 år efter overtagelsen, og at forholdet med opfugtningen af kældervæggene tilsyneladende blev forværret ved nedbruddet af pumpen, som sælgeren af ejendommen også tidligere oplevede. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning i henhold til forsikringens basisdækning, jf. forsikringens generelle undtagelsesbestemmelse punkt 9. A. om forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten. At grundmurspladerne er vendt forkert i forhold til producentanvisningen, finder nævnet ikke kan føre til et andet resultat, idet de indhentede tekniske rapporter ikke underbygger, at grundmurspladernes placering er af væsentlig betydning for de konstaterede fugtproblemer.

15. 88527

Forsikringens basisdækning omfatter endvidere kun ejendommens bygninger. Ejendommens omfangsdræn, der angiveligt ligger uden for bygningen, er derfor ikke omfattet af forsikringens basisdækning.

Med hensyn til forsikringens udvidede dækning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 7. A, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er konstateret forhold ved bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen på udførelsestidspunktet, og som det måtte anses for udelukket at opnå dispensation for hos myndighederne.

Forsikringen dækker endvidere forhold ved grunden, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 7. E. Forsikringen dækker dog kun forhold ved grunden, der medfører en væsentlig skade på beboelsesbygningen.

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at det ikke er bevist, at der er forhold ved beboelsesbygningen, der går udover, hvad klageren måtte forvente på baggrund af tilstandsrapporten samt sælgerens oplysninger. Nævnet har derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække forhold ved grunden, jf. forsikringens generelle undtagelsesbestemmelse punkt 9. A. om forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten. Nævnet bemærker i den forbindelse, at forhold ved omfangsdræn er undtaget dækning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 7. E. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning i henhold til forsikringens udvidede dækning.

Klageren har i klageskemaet desuden anført, at selskabet skal dække udskiftningen af omfangsdrænet, da omfangsdrænet blev tilstoppet som følge af en anden skade, som selskabet har dækket. Klageren har oplyst, at selskabet har dækket udgiften til arbejdet med lovliggørelsen af kloakker og regnvandsafløb.

Som sagen er oplyst, finder nævnet, at det ikke er bevist, at der er grundlag for at pålægge selskabet at dække for udbedringen af omfangsdrænet som følge af tidligere sagsbehandling eller tidligere anerkendte skader.

16. 88527

Nævnet bemærker, at ulovlighedsdækningen for stik- og kloakledninger alene dækker udgifterne til lovliggørelse af stik- og kloakledninger jf. herved nævnets tidligere kendelse nr. 85.582. Uanset om der eventuelt er årsagssammenhæng mellem en ulovlighed på kloakledningen og forholdet ved omfangsdrænet, har nævnet derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde dækning for forhold ved omfangsdræn.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand