Ankenævnet for Forsikring

Den 19. april 2017 blev i sag nr. 89681:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Gjensidige Forsikring. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et forhold vedr. fugtindtrængen i kælder. Han ønsker også dækning for udgifter til ingeniør- og advokatbistand.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at der foreligger en skade i forsikringens forstand. Selskabet har også anført, at dræn ikke er omfattet af forsikringen, og at klageren i tilstandsrapporten er advaret mod indtrængende grundfugt i kælder.

Klageren har den 22/9 2015 anmeldt, at der er problemer med vand i kælderen. Det fremgår af de foreliggende oplysninger, at husforsikringen (andet selskab) har anerkendt at yde dækning for en strømpeforing af alle kloakrør under huset, idet kloakrør har vist sig utætte og med dårlige samlinger. Klageren har anført, at der er en række fejl ved konstruktionen af kælderen, som medfører et generelt problem med fugtindtrængen i kælderen.

Den forsikrede ejendom er opført i 1960. Klageren overtog ejendommen den 31/7 2015 på baggrund af en tilstandsrapport af 29/4 2015.

Tilstandsrapporten indeholder bl.a. følgende oplysninger:

"Registrering af bygningens tilstand

…

5. Kældre/krybekældre/terrændæk

5.2 Vægge	K2	Kældervæggene i rummet mod nordvest er beklædt med træ, hvilket kan forhindre væggene i at ånde og der er risiko for fugt- og skimmeldannelse bag ved pladerne.
	K2	Der er fugt og afskalninger i kældervæggene, hvilket er normalt forekommende for bygninger af samme alder, idet disse ikke er sikret mod grundfugt."

Klageren har i klageskemaet af 28/7 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Hverken advokaten eller vi er tilfreds med afslag fra GF. Vi mener GF omgås regler, og hvad der er beskrevet i betingelserne.

Ting som vi mener vægter.

- Skrivelse fra advokat, herunder vedhæftet bilag SBI anvisning fugt
- Rapport fra [ingeniørfirma] se vedlagte bilag Notat fra [ingeniørfirma]
- Vores yderligere kommentarer som også bør indgå

Ejendommen er opført i 1960 se vedlagt bilag BBR opført 1960, og var fra start bygget til både bolig og forretning med [butik], vaskeri herunder rulle og strygestue. I kælderen foregik det meste. GF forsøger at fralægge sit ansvar med den begrundelse, at kælderen ikke er godkendt til beboelse, og at der ikke var regler omkring fugtsikring og isolering før 1961. Kælderen var godkendt af kommunen, og der var krav om, at kælderen skulle sikres mod fugt, da der var tale om dagopholdsrum/arbejdsrum. Der er vedlagt materiale som også var gældende i forbindelse med opførelsen, se bilag Normal BR 1958. Der henvises også til bilag Byggelov 1948-55.

Der er vedlagt bilag som dokumentation for at der har været vaskeri, se bilag …

GF afviser, at der var regler for, hvorledes en kælder skulle opbygges, så den holdes tør. Det er vi ikke enige i. Der er vedlagt bilag Normal bygningsreglement fra boligministeriet med ændringer 1958, som fastsætter nogle klare regler.

Kapitel 7, § 15, stk. 1, står der: Ingen bygning må påbegyndes, forinden sognerådet har truffet bestemmelse om, i hvilken højde den skal lægges, samt godkendt afløbsforholdene som tilfredsstillende såvel for den pågældende ejendom som i forhold til omliggende arealer.

Kapitel 16 § 57 står der skrevet: Indretning af enkelte dagopholdsrum i kælder (køkken, værksted, butik, o. lign.) kan, hvor omstændighederne taler derfor, tillades af bygningskommissionen efter indhentet erklæring fra sundhedskommissionen. Der præciseres også at fugtighed fuldstændigt holdes ude.

I bilag Byggelov-Udv. kapitel 1 stk. 1 henviser de til at boligminister til hver en tid kan udstede regler og anvisninger. I samme bilag sidste side kapitel 10 § 47 er det også præciseret isolering/fugt.

Vores sammenfatning af dette er:
Der lå klart regelsæt til hvorledes kælderen skulle opbygges. Kloak og dræn skulle udføres efter afløbsregulativ, se vedlagte bilag Afløbsregulativ. I vedlagte bilag bygningsreglementet, side 4 skrives der, at fugtighed holdes fuldstændig ude. Vi henviser også til bilag dræn kloak som var almindelige bestemmelser se side 1 og 2. Der henvises også til bilag Dræn 1948, hvor der var klare beskrivelser til hvorledes kældergulve sikres. Dette mener vi tydeliggøres i første afsnit, hvor der står: Dræn, eller dræning, omfatter dels afledning af grundvand, hvor det er nødvendigt for at sikre bygninger med tilhørende kældre mod fugtighed fra jordbunden.

I samme bilag side 2 er der vist klare tegninger og der henvises også her til, at der stilles større krav til vandtæthed, se bilag Normal BR 1958 § 57. I samme kapitel 7 stk. 3 står der: Ejendommens vandafledning, drænafløb samt afløb fra alle afløbsinstallationer kan af sognerådet forlanges udført efter et af samme udarbejdet afløbsregulativ.

Der er også anvist at gulvtykkelse beton skal være minimum 10 cm. Se bilag Byggelov 1948-55 side 3. Ved prøveophug er der konstateret kun 8 cm tykkelse.

Vi tegnede ejerskifteforsikring hos GF i håb om, at vi var dækket ind for skjulte fejl og mangler mv. Vi føler virkelig, at dette selskab forsøger at omgå aftaler. Som det ser ud er forsikringen fuldstændig værdiløs, hvis vi ikke er dækket mod disse fejl og mangler. Vi beder nævnet se på, om GF har ret til at afvise vores, advokatens og [ingeniørfirmas] synspunkter. Vi håber, at nævnet kommer frem til den konklusion, at vi har ret i påstande om, at kældergulv herunder kapillardrænende lag, fugtisolering, samt indvendig afvanding under gulve ikke er udført korrekt. Vi håber, at nævnet også ser på manglende fugtsikring, samt afvanding af ydermure som beskrevet fra [ingeniørfirma] og vedlagte bilag Notat fra [ingeniørfirma].

Der vedlægges bygningstegning, hvor der er vist indvendig afvanding under gulve, se bilag ...
…
Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
At selskabet skal påtage ansvar, og får hele kælderen bragt i orden så den minimum svarede til hvorledes bygningen oprindeligt skulle opføres, og at selskabet påtager sig følgeskader, inklusive installationer, således at nuværende indretninger opretholdes som minimum, og at der ikke sker værdiforringelse. Vi håber på at advokat, og bistand betales, således at vi holdes skadefri."

I brev af 9/10 2016 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Forsikringstagerne er utilfreds med, at vi har afvist forsikringsdækning for indtrængende fugt i kælder, og de ønsker forsikringsdækning for udbedring af kælderen med fugtsikring, herunder udbedring af lerdræn, samt betaling af advokatbistand i sagen.
…
Forsikringstager oplyser ved sin anmeldelse den 22. september 2015, at der er vand i kælderen. Forsikringstager oplyser i deres e-mail af 8. november 2015, at kælderen ca. 3 uger efter deres overtagelse pludselig var oversvømmet, at vandet formentlig er blevet presset op gennem gulvafløbene. Det fremgår tillige af vores taksatorrapport af 3. december 2015, at dette skyldes et skybrud efter forsikringstagers overtagelse af ejendommen. En stor del af den fugt/vand, som er fremkommet i forsikringstagers kælder, skyldes således skybrud.

I henhold til forsikringsbetingelserne pkt. 15 dækker Ejerskifteforsikringen ikke forhold, som ikke har været til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen. Den fugt/vand, som er presset ind i kælderen som følge af skybruddet, er således ikke omfattet af Ejerskifteforsikringens dækningsomfang. Dette gør sig i øvrigt også gældende for forholdet, som efter forsikringstagers oplysninger vedrører gulvklinker som står op i buler. Dette forhold er også fremkommet efter forsikringstagers overtagelsen af ejendommen og relaterer sig til det skete skybrud, hvorfor der heller ikke er forsikringsdækning herfor over Ejerskifteforsikringen.

…

Idet forsikringstager ikke har tegnet ulovlighedsdækning for ulovlige bygningsindretninger – hvilket vi for i øvrigt ikke finder, at forsikringstager har dokumenteret er ulovlige – men alene har forsikringsdækning for skader i henhold til skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 finder vi det ikke relevant at gå dybere ind i forsikringstagers henvisninger til diverse lovtekster.

I relation til forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 skal det vurderes, om der er tale om skader (aktuelle skader eller forhold, som giver nærliggende risiko for skader), som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Forsikringstager anfører som støtte for, at kælderen ikke er udført korrekt, at der i Betænkning nr. 141 af 1955 står anført, at kældergulve skal udføres i min. 10 cm tykkelse, at kældergulve i fornødent omfang skal isoleres mod fugtighed fra grunden, samt at udvendige bygningsdele skal beskyttes mod fugtighed.

Vi skal hertil understrege, at denne betænkning alene er et udkast til det kommende bygningsreglement (det fremgår klart af betænkningen, at der er tale om et bygningsreglementsudkast), og at dette bygningsreglement først trådte i kraft 1. marts 1961. Forsikringstagers hus/kælder er opført i 1960. Forsikringstager kan således ikke støtte ret på dette udkast – eller i øvrigt forvente, at kælderen er opbygget i henhold til disse regler, som først er trådt i kraft *efter* opførelsen af deres hus og kælder i 1960.

…

Kælderen er ikke godkendt til beboelse, hvilket underbygges af BBR-ejermeddelelse, hvoraf det fremgår at lovlig beboelse i kælderen udgør 0 m2.

…

[Ingeniørfirmas] henvisning til SBI anvisning er alene en anvisning på hvorledes konstruktionen *kan* udføres, men ikke hvorledes det skal udføres. Konstruktionen kan således udføres på mange forskellige måder, og det er på ingen måde usædvanligt, at kældergulve i huse fra 1960 lægges direkte på jord.

Vi vil i den forbindelse henvise til huseftersynsinfo.dk, 'Håndbog – Oversigt over byggeskik og byggeteknik kap. 5.1 Kældre' (vedlagt …) hvoraf det klart fremgår, at kældergulve i huse op til 1960'erne oftest er et tyndt lag beton 80-100 mm, som var støbt direkte på jord. Videre fremgår det, at sikring mod jordfugt først blev foreskrevet i BR61, samt at specifikt krav om kapillarbrydende lag først er indført i BR72.

Således fastholder vi, at det forhold, at kælderbetongulv på 8 cm, som er støbt direkte på jord, ikke udgør forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i forhold til tilsvarende huse af samme alder (1960), hvorfor skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 ikke er opfyldt.

Videre vil vi også bemærke, at det er helt sædvanligt for en kælder, som er opført i 1960, at der trænger fugt ind i kælderen gennem både yder- og indervægge, samt fra gulvet, idet hverken kældergulve eller vægge fra 1960 er fugtsikrede. Dette understøttes også af 'Håndbog – Oversigt over byggeskik og byggeteknik kap. 5.1 Kældre', idet det heraf fremgår, at sikring mod jordfugt først blev foreskrevet i BR61, og at et specifikt krav om kapillarbrydende lag først er indført i BR72. At det er sædvanligt at der forekommer indtrængende grundfugt i kældre af denne alder understøttes også af nævnets praksis jf. kendelse 87.982 samt 71.187, som begge omhandler kældre, som er opført i 1960. Heraf fremgår det, at det må anses som sædvanligt, at kældre, som er opført i 1960, er udført uden fugtsikring.

Forsikringstagers kælder er opført efter gængs byggemetode i 1960, og hverken kældervægge eller gulve er fugtsikrede, hvorfor det er sædvanligt, at der forekommer indtrængende fugt/vand igennem kældergulv og/eller vægge. Indtrængende fugt i kælderen som følge af denne oprindelige og sædvanlige konstruktion nedsætter ikke bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i forhold til en tilsvarende kælder, som er opført i 1960. Skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 er således ikke opfyldt, hvorfor vi ikke kan tilbyde forsikringsdækning for fugtsikring/isolering af kælderen over Ejerskifteforsikringen.
…
Dernæst skal det igen påpeges, at Ejerskifteforsikringen ikke dækker eventuelle ulovlige bygningsindretninger, bygningens funktionsforhold jf. forsikringsbetingelserne pkt. 19 litra b eller købers individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen jf. pkt. 19 litra k.

Dernæst skal det bemærkes, at det af den pågældende Normal Bygningsreglement af 1951 kap. 1 § 1 'Reglementets gyldighedsområde' fremgår, at det nærmere skal fastsættes og anføres hvilket område (kommune), som Reglementet gælder for. Forsikringstager har ikke dokumenteret, at dette reglement gjaldt for … kommune på tidspunktet for udførelsen, eller i øvrigt dokumenteret hvornår kælderen blev anvendt til forretning. Dernæst har forsikringstager heller ikke dokumenteret, at indretningen af kælderen til forretning var godkendt af bygningskommissionen på daværende tidspunkt.
…
Endelig vil vi bemærke, at det i tilstandsrapporten er anført følgende … [punkt 5.2].
…
Forholdet er anført med karakteren K2, som er en alvorlig skade. Således er forsikringstager i tilstandsrapporten blevet oplyst om, at der er fugt i kældervæggene, at dette er en alvorlig skade, men at dette også er normalt forekommende for kældre af denne alder, idet disse ikke er sikret mod grundfugt.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, som ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten jf. forsikringsbetingelserne pkt. 19 litra a. Også på baggrund heraf er fugt i kælderen ikke omfattet af Ejerskifteforsikringen.

I relation til dræn og kloak er det i notat fra … af 6. november 2015 (vi bemærker for god ordens skyld, at notatet ikke er underskrevet af kloakmester eller autoriseret kloakmester) anført, at højtvandslukker i 1 meters samlebrønd uden for bygning først lukker tæt, når der står 30-35 cm vand i brønden, at dræn og kloakrør har udmunding i samme højde i køkkenbrønd uden for bygningen, hvilket skulle være ulovligt, at dræn burde føres til pumpebrønd, at kloakrør ses utætte og med dårlige samlinger, samt at drænrør under kældergulv er 30-40 % fyldt med grus/jord.

I henhold til forsikringsbetingelserne for Ejerskifteforsikringen pkt. 16 dækker forsikringen alene selve bygningen. Af pkt. 17 litra f fremgår, at forsikringen ikke dækker andre genstande/forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet, f.eks. indretninger uden for selve bygningen på grunden eller i jorden, såsom brønde, omfangsdræn og stikledninger.

Der er tale om drænrør af ler, som er fra husets opførelsestidspunkt i 1960. Ligeledes er kloakinstallationen under gulvet fra 1960, hvorimod afløbet fra brusenichen samt monteringen af 2 kontraventiler i gulvafløb samt højtvandslukke vurderes at være monteret i 1981.

I relation til kloakrør, som er utætte og med dårlige samlinger, er disse forhold anerkendt dækket af husforsikringen, som således dækker en strømpeforing af alle kloakrør under huset. Dette forhold vil vi således ikke kommentere yderligere på.

I relation til højtvandslukke er denne opsat i 1 meters samlebrønd uden for bygningen. Idet højtvandslukke er opsat uden for bygningen, er denne ikke omfattet af Ejerskifteforsikringen jf. forsikringsbetingelserne pkt. 16 og 17. Vi kan derfor ikke tilbyde forsikringsdækning til reparation af højtvandslukke.

I relation til dræn (og kloakrør), som har udmunding i samme højde som køkkenbrønd uden for bygningen, dræn som burde føres til pumpebrønd, samt drænrør, som ligger i jorden under kældergulvet, og som er fyldt med grus/jord, er der for alles vedkommende tale om drænrør, som er beliggende i jorden enten uden for bygningen eller under bygningen. Da der er tale om rør, som er beliggende i jorden udenfor bygningen eller under bygningen, er disse rør ikke en del af bygningen, og derfor ikke omfattet af Ejerskifteforsikringen jf. forsikringsbetingelserne pkt. 16 og 17. Kendelser fra Ankenævnet for Forsikring bl.a. 81.012, 84.829 underbygger, at drænledninger falder uden for Ejerskifteforsikringens dækningsområde.

Advokatbistand
… Det er vores holdning, at sagen ikke har haft en juridisk kompleksitet i et omfang, som har nødvendiggjort advokatbistand. Advokaten har i øvrigt alene fremsendt 1 skrivelse i sagen, og denne skrivelse har på ingen måde medført, at vi har ændret vores afgørelse.

Det har således hverken været en rimelig eller nødvendig udgift for forsikringstager at inddrage advokatbistand i sagen, hvorfor vi på baggrund heraf må fastholde, at vi ikke skal betale for forsikringstagers advokatbistand."

Klageren har i brev af 10/11 2016 til nævnet bl.a. bemærket:

"[Skybruddet] har ikke noget med den generelle fugt at gøre. Vand og fugt var til stede før dette skete.
…
Manglende fugtisolering af vægge, og ikke mindst manglende kapillardrænende lag under gulvene må gå ind under [kategorien 'manglende bygningsdele kan være en skade']. Al den fugt og skimmel som er på væggene forringer træ, lofter, og andre bygningsdele, og giver dårligt indeklima og høj risiko for astma og allergi.

Et væsentligt grundlag som ikke er overholdt! I Bygningsreglementet BR § 77 står der anført: **Isolering over for fugtighed, Stk. 1:** Ydermure, skillevægge og kældervægge skal i fornødent omfang isoleres mod fugt fra grunden. **§77, stk. 2:** Udvendige bygningsdele skal udføres af et mod påvirkning af fugtighed velegnet materiale, eller ved maling, im-

prægnering eller på anden hensigtsmæssig måde beskyttes mod fugtighed. Se vedlagte bilag, og desuden tidligere breve fra os og vores advokat.

Gjensidige påpeger ulovlige bygningsændringer. Kommentar: Ifølge bygningstegninger er der ikke sket ændringer ud over tidligere ejer har opsat en bruser i kælderen efter at vaskeri blev nedlagt. Uanset om der er bruser eller ej, er der vand og fugt i hele kælderen.

Gjensidige påpeger at kælderen ikke er godkendt til beboelse. Kommentar: Huset er bygget med blandet bolig og forretning, og der var regler for udførelse af kældre. BBR er først kommet til … i 80erne, og disse er ikke altid korrekte. BBR oplysninger bør ikke kunne tages som indtægt for Gjensidige.

Gjensidige frasiger sig ansvar for omfangsdræn. I Gjensidiges betingelser afsnit 17 f skriver de netop omfangsdræn udenfor bygningen ikke er en del af bygningen. Der er dog ikke tale om et omfangsdræn, men et indvendigt dræn som skulle føres til pumpebrønd.
…
Gjensidige påpeger at dræn ikke er vvs, og derfor ikke dækket. Kommentar: Indvendige dræn til manglende pumpebrønd er også en form for afløb, som VVS'er eller autoriseret kloakmand udfører. Disse betragtes også som omfattet af forsikringen i og under bygningen ifølge afsnit 18.2 til ydersiden af bygninger.

Gjensidige har **ingen** steder angivet at afløbsrør og dræn inde i bygningen ikke er dækket!

Gjensidige vil ikke forholde sig til at kældergulve skal have en tykkelse af 10 cm. Der henvises til bilag …

Kælderen har været anvendt til arbejdsrum herunder strygerum og vaskeri. Gulve i vaskekældre krævede ekstra vandtæthed se bilag BR 51,2 og BR § 23,5 og 23,6.
…
Gjensidige viste ingen imødekommenhed, så derfor hyrede vi advokat og teknisk bistand. Vi mener, at såfremt nævnet kommer frem til at Gjensidige skal sørge for, at hele kælderen skal lovliggøres, så må udgifter til advokat og [ingeniørfirma] også indgå i hele puljen, således at vi holdes skadefri.

Vores forsikring har afsat et beløb til udbedring af kloakker. Dette kan ikke foretages, før der ligger afklaring fra ankenævnet. Om Gjensidige samarbejder med [forsikringsselskab] er os uvedkommende, vi ønsker en lovlig og tør kælder så hurtigt som muligt.

Der er lavet forespørgsel til … Kommune, Rigsarkivet, Stadsarkivet, Historiens hus, Elforsyningen, og … vandselskab. Kommentar: De medfølgende dokumentationer viser, at der har været vaskeri, og kælderen skulle sikres mod vand og fugt. Der henvises til nedenstående bilag: Dokumentation vaskeri, meget stort kloakstik, meget stort el-kabel, bygningsreglementer mv."

Selskabet har i brev af 9/12 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Først og fremmest skal det understreges, at forsikringstager ikke har tegnet forsikringsdækning for ulovlige bygningsindretninger. Der skal således alene vurderes om der foreligger en 'skade' i henhold til skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3.

Forsikringstagers mange henvisninger til tidligere lovgivning er således ikke relevante i nærværende sag.

Vi vil dog alligevel bemærke følgende:
Først og fremmest skal det anføres, at det er tvivlsomt om den pågældende byggevedtægt fra 1959, som forsikringstager henviser til, overhovedet er gældende for forsikringstagers ejendom jf. e-mail fra byggesagsbehandler fra … kommune af 4. november 2016 (… bilag …), hvori byggesagsbehandleren fra … kommune anfører, at han ikke ved, hvornår … og … kom ind under … kommune, og om dette gamle reglement også var gældende for forsikringstagers ejendom i 1960.

Dernæst skal det anføres, at det fortsat ikke er dokumenteret, om der rent faktisk har været virksomhed i kælderen. I byggetilladelsen er anført, at der sker godkendelse til udvidelse af butik, attesteret til vaskeriejer, men det fremgår intet sted, at der er drevet virksomhed i kælderen.

Endelig skal det for god ordens skyld i relation til tidligere byggevedtægt for … kommune af 1959 § 77 stk. 2 bemærkes, at maling, imprægnering eller anden form for beskyttelse mod fugtighed, som end måtte være påført huset på opførelsestidspunktet i 1960 på nuværende tidspunkt har udløbet sin levetid. Ejerskifteforsikringen dækker ikke materialers udløb af levetid jf. forsikringsbetingelserne pkt. 19 litra g.

Det bemærkes, at vi ikke er i besiddelse af hele byggevedtægten fra 1959, idet denne vedtægt ikke er offentlig tilgængelig på nettet, og vi alene har modtaget enkelte uddrag, hvorfor vi tager forbehold herfor.

Vi fastholder, at den indtrængende fugt – som i henhold til rapport fra [ingeniørfirma] af 28. april 2016 skyldes indtrængende grundfugt som følge af, at kælderen ikke er sikret mod grundfugt – i det konstaterede omfang ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i forhold til kælder, som er opført i 1960.
…
Det bemærkes også, at eventuelle fugtforekomster, som skyldes kloakskader, udbedres af husforsikringen og naturligt også vil mindske fugtforekomsten i kælderen, og ligeledes vil udbedring af lerdræn også mindske fugtforekomsten.
…
Dræn 412 dokumenterer ikke, at der er tale om et dræn, som er en del af bygningen i forsikringstagers hus. Dræn lægges i jorden netop for at dræne grundfugten/vandet fra jorden, hvilket betyder, at der er tale om dræn, som er beliggende enten udenfor eller under bygningen. Vores taksator bekræfter, at der er tale om et dræn, som er beliggende i jorden under bygningen og ikke en del af bygningen.

I henhold til forsikringsbetingelserne pkt. 16 og 17 dækker Ejerskifteforsikringen ikke forhold, som ikke er en del af bygningen, herunder indretninger uden for selve bygningen på grunden eller i jorden.

Videre skal det bemærkes, at arbejdet med dræn skal udføres af en autoriseret kloakmester, og ikke en VVS-installatør. Vi henviser til vedlagte bilag fra Bolius, hvoraf det fremgår, at kloakarbejde er alle installationer under jorden, udvendigt såvel som indvendigt, det vil sige rør og installationer, der går fra boligen og ud til hovedledningerne samt til nedgravede afløbsbrønde. Det anføres, at dette omfatter arbejdet vedrørende vandtilførsel, afløb, spildevand og regnvand, samt etablering af omfangsdræn. Det anføres videre, at VVS-arbejde omfatter vand (etablering af vandtilførsel og afløb fra toilet og håndvaske),

varme (radiatorer, gaskomfurer og gulvvarme) og sanitet (montering af blandingsbatterier og bruseinstallationer). Etablering af dræn er arbejde under jorden, og således kloakarbejde.
…
Forsikringstager er … igennem tilstandsrapporten blevet oplyst og advaret om, at der er fugt og afskalninger i kældervæggene, og at kælderen ikke er sikret mod grundfugt, og at dette er normalt for en kælder af den alder. Endvidere er forholdet anført med karakteren K2, som er en alvorlig skade. … Også af denne grund er der ikke forsikringsdækning for indtrængende grundfugt i kælderen.

I relation til at betongulvet i kælderen alene er 8 cm tykt har vi redegjort for i … skrivelse til nævnet af 9. oktober 2016 …, idet vi samtidig bemærker, at forsikringstager ikke har tegnet dækning for ulovlige bygningsindretninger. Vi har endvidere redegjort for, at skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 ikke er opfyldt."

Nævnet har fået forelagt yderligere korrespondance fra parterne – mails af 30/12 2016 og 23/2 2017 fra klageren og mail af 6/2 2017 fra selskabet.

Klageren har i mail af 8/11 2015 til selskabet bl.a. anført:

"Vi havde kun boet i ejendommen ca. 3 uger, da der pludselig var oversvømmelse i hele kælderen med kloak- og regnvand. Vi kontaktede vores forsikringsselskab …, og denne vandskadedækning er under behandling.

Tagnedløb blev frakoblet, og der er sat plade op ved kældertrappe, da vi ikke vidste hvor vandet kom ind.
…
Vi var i forbindelse med køb klar over, at der godt kunne være mindre fugt i kælder fra den årgang. Kælderen har ikke været planlagt til beboelse fra vores side, men vi kan ikke acceptere, at det kan være nødvendigt at bære gummistøvler for at komme i kælder, eller at al indbo mv. skal hæves op fra gulve pga. fugt og opstigende kloakvand, som måske kan indeholde forurenet vand."

Klageren har indhentet rapport af 6/11 2015 fra en kloaksagkyndig, hvoraf det bl.a. fremgår:

"Der var i første omgang kun kørt kloak tv på noget af ledningen. Der er nu lavet yderligere 1 tv inspektion, som viser, at afløb er fyldt med grus og jord flere steder mest ved muffesamlinger. Drejekamera kan ikke komme igennem 2 steder pga. aflejringer af grus, og der ser ud til at være konstruktionsfejl eller rørbrud længere fremme.

Jeg har konstateret følgende:
I 1 meters nedgangssbrønd (samlebrønd) uden stigetrin har der siden 1981 været monteret Napan højtvandslukke. Som jeg ser det, er den ikke meget bevendt, da den er monteret på et forkert grundlag. Jeg har kontrolleret den, og den holder meget tæt, men først når vandstanden i brønden stiger ca. 30-35 cm. Som jeg ser det, er det et stort problem. Hvis vandstanden i brønden stiger, løber vandet ind i køkkenbrønd, og så snart vandet kommer op på over ca. 18 cm, begynder vandet at løbe ind i drænsrør og alle kloakrør som ligger under gulvene. Både dræn og kloakudløb udmunder i samme højde, og tæt på

hinanden i køkkenbrønd, hvilket ikke er lovligt. I tv rapport kan man se jord og grus i kloakledninger under gulv, så der er meget, der tyder på at muffesamlinger ikke er tætte, eller at der er rørbrud.

Udløb fra samlebrønden mod offentlig ledning er 160 mm, og efter tegning skulle det være 110 mm. Denne ledning er der kørt kloak tv på, og der er fri passage hele vejen over til kommunens hovedledning.

På tv optagelse ses følgende: Kloakrør under kældergulv ser ud til at være en blanding af beton og glaserede rør. På opførelsestidspunktet var kravetglaserede lerrør eller godkendte coatede cementrør. Der er nogle samlinger som ikke er udført korrekt. Rør er ikke centrerede i samlinger (forskudte samlinger). Om alle samlinger er udført korrekt ved jeg ikke, men rørene skulle lægges vinkelrette på rørlængden og samles med muffesamlinger. Disse samlinger skulle stemmes og tætnes med tjæret værk, og tætnes med godkendt asfaltkomposition. Der måtte ikke anvendes stærkere bøjninger end halvbøjninger (135 gr). Grenrør skulle være med skrå stik. Installationen skulle holde tæt med vandfyldt rørsystem 1 døgn, da der var stillet store krav til installationers udførelser og tæthed under gulve i bygninger.

Der er 4 gulvafløb, herunder 1 i bruseniche med høj opkant, 2 med kontraventiler, 1 ved kældertrappe med vandlås. 1-2 afproppede ledninger i kælder, og køkkenafløb fra stueetagen er kørt sammen under kældergulv. Alle disse enheder udmunder kun i et samlet cementrør i køkkenbrønd, som ligger ca. 3 meter under udvendig niveau. Køkken afgrening ligger som nr. 2 grenrør. Hvis der dannes fedt før første grenrør eller i brønden, er der stor fare for at vand, fedt, og køkkenaffald presses baglæns og evt. op gennem gulvafløb, og rørledninger under huset bliver vandfyldte. Hvis tilstopning sker, kan det give alvorlige fugt- og vandskade problemer, hvis rørene ikke er vandtætte. Det er stort set umuligt at komme til at rense kloakrør ved afgreninger under gulv.

Gulvafløb ved udvendig kældertrappe er ikke udført efter tegning. Det er på plantegning over kælder vist, at det kører på drænsledninger, men det er koblet på afløb i stedet (se ovenstående).

Køkkenafløb skal gå direkte til køkkenbrønd, og skal stå så tæt på køkkenet som muligt. Tilslutning til køkkenbrønd er ikke udført korrekt, der er ikke muffe til denne. Brønden står helt ind til hus/fundament så tætning har ikke kunne lade sig gøre. Udløb fra vandspejl i køkkenbrønd er ca. 15 cm, hvilket ikke overholder reglerne, da der skal være mindst 20 cm.

I kælder er der udført indvendig dræn i 8 cm lerrør, og ifølge tegning er det vist, at det skal ligge hele vejen indvendig langs ydermure, og med en forbindelse i midte, som forbinder ringledning. Der er hugget op i kælderrum ved vandlås, og der ligger et dræn som ikke passer efter tegning. Et drænsrør (lerrør) er taget op for nærmere undersøgelse. Når jeg ser ind i begge ender af ledninger i gulv, samt det rør som er taget op kan jeg konstatere at ledninger er ca. 30-40 % tilstoppet med grus og jord. Afløb fra dræn løber gennem kælder og udmunder i køkkenbrønd i samme højde som andet afløb (se ovenstående). Der er ingen stuts i køkkenbrønd til denne, og der er ikke tætnet, da brønd står helt inde ved grundmur.

Som jeg ser det, er dræn stoppet til ved at vandpres i ledningsnet har fyldt jordlag med vand. Når vandtryk i dræn forsvinder trækker det jord med retur i drænsledninger, og denne jord lejres i rørene. Tilstopning kan også stamme fra utætte kloakrør, som kan være en

væsentlig faktor. I dag anvender man dræn med dug omkring f.eks. Fibertex, dette modvirker at grus og andre partikler tilstopper ledningerne.

Der er to graverende konstruktionsfejl ved ovennævnte:
1. Dræn må ikke føres til køkkenbrønd, og slet ikke i samme udløbshøjde som anden hovedledning i samme brønd
2. Dræn er ikke afsluttet i pumpebrønd.

Dræn kan søges tilsluttet til tagbrønd med sandfang, hvis afstandskrav (højde) overholdes, men kun hvor det er seperatkloakeret afløbssystem. Her er der dog tale om et opland med kun fælleskloakeret regn og spildevand i samme rørledninger.

Selve udlægningen, højde, fordeling, mv. af dræn kan jeg ikke forholde mig til, men jeg bemærker, at det er værdiløst med dette dræn hvis det var tiltænkt 'afvanding'. Vand kan ikke ledes til dræn, da dette ligger i et komprimeret jordlag. Rensning af dette dræn ser jeg som et stort problem, på den måde det er udlagt på. Ifald der skal renses, skal der hugges op minimum 6 steder i kælderen, og en børste trækkes igennem lidt i stil med en rensning af skorsten. Ikke højtryksspuling med vand, da det vil trække yderligere sand og jord ind i rørene.

Gulvkonstruktion er ikke udført korrekt. Ved ophugning er der konstateret:

Betonlag ikke er 10 cm, men 8 cm.

Lige under betonlag ligger jord, som er gennemvædet af vand. I jorden er der også en blanding af byggeaffald som murstensrester, sten, mv. I kælderen ses det meget tydeligt, at der er meget fugt i gulvene. På næsten alle skillerum ses fugten ved at mørtelfuger og mursten er våde, og der ses salpeterudtræk op ad væggene. Gulvfuger er våde og et sted har gulvfliser rejst sig op i en bue.

I jorden er der gravet en rende, hvor drænet ligger, og det ser ikke ud til at der har været lagt sten eller andet omkring dette, hvilket der skal være.

Der er ikke fugtmembran i gulv.

Der er ikke kapillardrænende materiale. Der skulle som minimum have været 15-20 cm mellem dræn og betongulv afhængig af hvilken dræns model, det skulle udføres efter.

Mine forslag til løsning af problemerne er:
- Samtlige gulve bør hugges op
- En murer bør se på væggene, da de er meget fugtige og flere fuger er forsvundet.
- Fugtig muld med kloakvand fjernes og bortkøres
- En kraftig affugtning af hele kælderen igangsættes
- Gulve bygges op på ny efter gældende normer og regler, herunder nyt dræn som udmunder i pumpebrønd med rensemulighed. Det er nok en god ide at kontrollere om vandet må pumpes i spildevandssystemet, hvilket normalt ikke noget problem.
- Nye kloakrør og dræn lægges af autoriseret kloakmester, og kun VA godkendte materialer anvendes
- Ny kloaktegning sendes til kommunen
- Jeg foreslår, at der sikres mod evt. opstigende vand ved hjælp af f.eks. gulvafløb med tilbageløbssikring eller godkendt højtvandslukke i brønd eller kælder.
- Køkkenbrønd nedlægges og rør køres direkte til samlebrønd

- Gamle rørføringer i grundmur fjernes og huller tilstøbes, så vand, fugt og evt. rotter ikke kommer ind.

Som kloakmand og kommuneingeniør har jeg set mange afløbsinstallationer i … og … kommune. Hvis jeg skulle syne denne installation ville den aldrig blive godkendt heller ikke selv om huset er fra 1960."

Af selskabets taksatorrapport af 3/12 2015 til klageren fremgår bl.a.:

"**Fakta om bygningen/kælderen/kloakinstallation/dræn**
Bygningen er opført i 1960 og med stort set fuld kælder som ikke er godkendt til beboelse. Første landsdækkende bygningsreglement blev først udgivet i 1961, altså efter opførelsen af dette hus. Det vurderes at kloakinstallation under kældergulv er den oprindelig undtagen afløbet fra brusenichen samt monteringen af 2 kontraventiler i gulvafløb, disse vurderes at være monteret i 1981 sammen med højtvandslukkeren i 1981. Det vurderes at Ler dræn under bygning er fra husets opførelse.

Følgende forhold er nævnt i rapport fra [kloaksagkyndig]:

- Højtvandslukker i 1 meters samlebrønd uden for bygning, lukker først tæt når der står 30-35 cm vand i brønd. Dette forhold er uden for bygningen og er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen.
- Dræn og kloakrør har udmunding i samme højde i køkkenbrønd uden for bygning, dette er ulovligt. Dette forhold er uden for bygningen og er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen.
- Dræn burde føres til pumpebrønd. Dette forhold er uden for bygningen og er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen.
- Kloakrør ses utætte og med dårlige samlinger. Dette forhold er dækket af husforsikringen ifølge telefonsamtale med taksator ... Ifølge samtalen med …, så dækker de en strømpefodring af alle kloakrør under huset.
- Drænrør under kældergulv er 30-40 % fyldt med grus/jord. I et sådanne dræn som har eksisteret i 55 år, vil normalt have aflejringer af grus/jord. Især når det drejer sig om gamle ler dræn som ikke har fiberdug omkring røret. Dræn er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen, da det ikke er en del af bygningen.
- Betongulv i kælder er udført med 8 cm betonlag oven på jordlag. Dette er ingen skade i ejerskiftemæssig forstand og der er ikke dækning for ulovlig bygningsindretning.

Efter gennemgangen af sagen samt drøftelse med min hovedkontor, må vi konkludere at vi ikke kan hjælpe jer med de anmeldte forhold.

De forhold som er ved bygningens kloakinstallation under kældergulvet, bliver udbedret af jeres husforsikring. Indvendig dræn er ikke en del af bygningen og udvendig kloakinstallation er ikke omfattet af forsikringen."

Af ingeniørnotat af 28/4 2016, indhentet af klageren, fremgår bl.a.:

"***Baggrund.*** Køber og nu ejer af ejendommen … har fået oplyst i tilstandsrapporten, at fugt og afskalninger i kældervægge er normalt forekommende i huse opført i 1960, da disse ikke er sikret mod grundfugt.

13. 89681

Besigtigelse. … har den 13. april 2016 besigtiget kælderen og har konstateret omtalte fugtgener.

I en allerede udført ophugning af kældergulvet – se bygningstegning nedenfor – kunne vi konstatere, at betonkældergulvet er udlagt direkte på lerjord uden fugtsikring (fugtisolering). Der blev ikke registreret grundvand i den udførte ophugning/prøvegravning.

Vi har fået oplyst, at der under kældergulvet findes dræn (ses også på bygningstegningen), men at kælderen ikke er forsynet med omfangsdræn.
…
Gældende SBI-anvisning. [Ejendommen] var på opførelsestidspunktet omfattet af SBI-anvisning nr. 7, 'Fugt og Isolering' (revideret 1957-udgave, som er vedlagt), hvoraf følgende bl.a. fremgår:

> 'Kældergulvet holdes tørt ved dræning gennem et lag af renharpede slagger, skærver eller singels, der igen drænes til et omfangsdræn' (illustreret på figur 2, side 11 i SBI-anvisning nr. 7, som er vedlagt i uddrag.)

Vurderinger. Vi vurderer, at fugtproblemerne i kælderen skyldes grundfugt, idet kælderen ikke er sikret mod grundfugt (fugtisoleret) vha. af et drænende lag under kældergulvet og opad kældervæggen, som det er vist på figur 2 i SBI-anvisningen.

Det er … vurdering, at kældre udført efter retningslinierne i SBI-anvisning nr. 7 af 1957 generelt ikke har fugtproblemer forårsaget af 'grundfugt'.

Skal kælderen fremover være sikret mod grundfugt vil det være nødvendigt at foretage en afhjælpning, der sikrer mod grundfugt ved at fremtidige forhold for villaen bliver som vist på figur 2 i SBI-anvisning nr. 7 fra 1957. Dvs. der skal fugtisoleres ved at etablere et drænende lag under kældergulvet og udvendigt op langs kældervæggen samt etableres omfangsdræn.

Det bemærkes, at den anbefalede fugtsikring i SBI-anvisning nr. 7 fra 1957 i grundprincippet er den samme som i nugældende SBI-anvisninger, dog anvendes i dag ikke slagger.

… er således ikke enig i at kældre i huse fra 1960 generelt ikke er sikret mod grundfugt. Det er vor opfattelse, at husbyggeri skal overholde retningslinierne i de på opførelsestidspunktet til enhver tid gældende SBI-anvisninger."

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

"**17. Hvad er ikke en del af bygningen**
…
f. andre genstande/forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet, fx. indretninger uden for selve bygningen på grunden eller i jorden, såsom brønde, omfangsdræn og stikledninger.
…
18. Hvad dækker forsikringen
…
VVS
18.2 Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion of varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (vvs-installationer) i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installatio-

ner. Forsikringsdækning efter dette punkt forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- og udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til selskabet.

Skade
18.3 Udbedring of aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved 'nærliggende risiko for skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

19. Hvad dækker forsikringen ikke
Følgende er undtaget fra den under punkt 18 anførte forsikringsdækning:

a Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1960. Klageren overtog ejendommen den 31/7 2015 og har den 22/9 2015 anmeldt, at der er problemer med vand i kælderen. Han har oplyst, at der 3 uger efter indflytning pludselig var oversvømmelse i hele kælderen med kloak- og regnvand i forbindelse med skybrud. Han har desuden anført, at der er et generelt problem med indtrængende fugt og vand i kælderen, hvilket også var til stede før skybruddet.

Klagerens husforsikring har blandt andet tilbudt forsikringsdækning for strømpeforing af kloakrør under bygningen, idet tv-inspektioner har vist, at kloakrør er utætte og har dårlige samlinger.

15. 89681

Af den kloaksagkyndiges rapport af 6/11 2015 fremgår blandt andet, at gulvkonstruktionen består af 8 cm betonlag udlagt på jord. Herpå gulvfliser. Jorden sås gennemvædet af vand, og i kælderen var der tydeligt meget fugt i gulve, herunder våde gulvfuger. Et sted havde gulvfliser rejst sig i en bue. Der sås salpeterudtræk op ad væggene. I rapporten anføres det, at gulvkonstruktionen ikke er udført korrekt. Der er ikke fugtmembran eller kapillarbrydende lag under beton.

Under kældergulv er lagt dræn. Den kloaksagkyndige har i rapporten af 6/11 2015 påpeget en række fejl ved drænet, herunder omkring afslutninger mod brønd, at dræn ligger i et komprimeret jordlag, så vand ikke kan ledes til dræn, og at dræn er 30-40 % tilstoppet af grus og jord og vanskeligt kan renses, som det er lagt.

I ingeniørnotat af 28/4 2016 hedder det blandt andet, at kælderen skal fugtsikres, hvis den fremover skal være sikret mod opstigende grundfugt. Ingeniøren anbefaler, at der etableres et drænende lag under kældergulv og udvendigt op langs kældervæggen, samt at der etableres omfangsdræn.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der foreligger forhold, der kan dækkes af ejerskifteforsikringen.

Nævnet finder for så vidt angår gulvfliser, der har rejst sig et sted i kælderen, at det ikke er bevist, at forholdet var til stede på overtagelsestidspunktet og ikke kan henføres til den anmeldte skybrudsskade/oversvømmelse 3 uger efter klagerens indflytning.

Nævnet finder for så vidt angår kloakinstallationerne, at det ikke bevist, at der er skader, ulovligheder eller manglende eller væsentlig nedsat funktion af kloakinstallationer i eller under de forsikrede bygninger, ud over de skader, som husforsikringen har anerkendt at dække med strømpeforing. De fejl, som den kloaksagkyndige har påpeget omkring samlebrønd, vedrører forhold uden for bygningen. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde dækning for kloakinstallationer.

16. 89681

Nævnet finder, at drænet under kældergulvet ikke kan anses for en del af bygningen, og at drænet derfor ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde. Nævnet henviser til Østre Landsrets dom trykt i Ugeskrift for Retsvæsen 2004, side 2556, og nævnets praksis, eksempelvis i sag nr. 89018. Omfangsdræn anses efter fast praksis heller ikke som en del bygningen. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at betale for udbedring eller etablering af dræn.

Nævnet finder, at det ikke er bevist, at kælderens væg- og gulvkonstruktion afviger nævneværdigt fra sædvanlige konstruktioner i andre tilsvarende, intakte ejendomme fra 1960. Det er nævnets opfattelse, at det må anses for sædvanligt, at kældre fra den tid er udført uden fugtmembran eller anden fugtsikring bag vægge og under gulv og uden kapillarbrydende lag under gulv. Nævnet finder, at det forhold, at kælderen tidligere har været anvendt erhvervsmæssigt som led i en vaskeriforretning ikke kan føre til, at kælderen ikke skal sammenholdes med andre, sædvanlige kældre fra 1960. Nævnet lægger til grund, at kælderen ikke er godkendt til beboelse.

I tilstandsrapportens punkt 5.2 er med karakteren K2 anført, at "der er fugt og afskalninger i kældervæggene, hvilket er normalt forekommende for bygninger af samme alder, idet disse ikke er sikret mod grundfugt". Karakteren K2 betegner en alvorlig skade, og klageren er således i tilstandsrapporten advaret mod opfugtning af vægge som følge af indtrængende grundfugt.

Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for forbedring af kælderens konstruktion med henvisning til, at konstruktionen ikke udgør en skade i forsikringens forstand, og at tilstandsrapporten advarer mod fugt.

Det, som klageren i øvrigt har anført, findes ikke at kunne føre til andet resultat.

Nævnet kan ikke pålægge selskabet at betale for klagerens udgifter til ingeniør- og advokatbistand, da en sådan bistand ikke har været nødvendiggjort i forbindelse med skader, som er dækket af ejerskifteforsikringen.

17. 89681

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels