Ankenævnet for Forsikring

Den 15. marts 2017 blev i sag nr. 89747:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
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 ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S. Han klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at dække tiltag for at sikre, at der ikke trænger vand ind i ejendommens kælder, samt at selskabet ikke har givet dækningstilsagn til alle konstaterede ulovligheder på afløbsinstallation.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at fugtforholdene i kælderen ikke udgør en skade i forsikringens forstand, og at forsikringen ikke omfatter ulovlige vvs-installationer uden for bygningen.

Den forsikrede bygning er opført i 1934. Forsikringen trådte i kraft den 1/11 2015 på baggrund af en tilstandsrapport af 2/7 2015. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a., at kælderens areal på 51 m2 ikke indgår i boligarealet, samt

5. Kældre/krybekældre/terrændæk		
5.2 Vægge	K1	Indvendige kældervægge har afskalninger i puds og fugtudslag specielt i bunden af vægge. Note: Fugtgennemslag på kældervægge ses ofte i ældre ejendomme, idet man på opførelsestidspunktet normalt ikke udførte fugtisolering eller omfangsdræn.

7. Gulvkonstruktion og gulve		
7.2 Belægninger	K1	Enkelte gulvfliser har dårlig vehæftning til underlaget i entre. Note: Der er ingen risiko for følgeskader da entre ikke er vådrumsområde.
	K1	Gulvfliser på gulv i kælder mangler færdiggørelse hvor der er udført rørføringer.

11. VVS-installationer		
11.5 Andet	K1	Grundvandspumpe er ikke med alarm for melding om ude af drift. Note: Ikke krav men er service funktion.

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

		Ja	Nej	Ved ikke
5.1	Er der kælder/krybekælder/ventileret hulrum?	☒	☐	☐
5.2	Er adgangen til krybekælder blokeret? Hvis ja, hvordan?	☐	☒	☐
5.3	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)? Hvis ja, hvor og hvor ofte?	☐	☒	☐
5.4	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/ventilerede hulrum? Hvis ja, hvor? **Lidt fugt nederst på vægge.**	☒	☐	☐
5.5	Er der helt eller delvist dræn langs husets fundament? Hvis ja, hvor og hvornår er det etableret?	☐	☒	☐
5.6	Er der en grundvandspumpe? Hvis ja, hvor og fungerer pumpen? **Sidder i hjørneskab i kælder**	☒	☐	☐

Klagerens advokat har i brev af 15/8 2016 til nævnet bl.a. anført:

> "Klagen vedrører et afslag, som Tryg har givet min klient på at lade ejerskifteforsikringen dække for omkostninger i forbindelse med mangler i min klients ejendom bestående af væsentligt vandindtrængen i kælderen. Endvidere Trygs endelig afgørelse om ikke at anerkende, at skaden er dækningsberettiget.
>
> Tryg havde oprindeligt anerkendt en skade vedrørende ulovlig udført rørføring, herunder ulovligt udført drænrør i kælderen. Tryg fremkom med forslag til løsning, som på ingen måde vil afhjælpe min klients problem, nemlig problemet med væsentlig vandindtrængen i kælderen samt ulovlige forhold i øvrigt vedrørende rørføringen.
>
> Der har været ført en korrespondance herom i foråret 2016, som jeg vedlægger …
>
> Sagen startede med, at min klient overtog ejendommen … pr. 1. november 2015. I starten af 2016 konstaterede min klient et vedvarende og væsentligt problem, idet der trænger vand ind i kælderen. Et så væsentligt problem, at end ikke en grundvandspumpe, der er etableret i kælderen, kan løse problemet.
>
> Jeg vedlægger … en undersøgelse, som [klagerens kloakmester] har udført, og hvoraf fremgår, at der er massiv fugt- og vandindtrængen.

Rapporten konkluderer ligeledes, at man bør henvende sig til et rådgivende ingeniørfirma eller til Teknologisk Institut for at komme med et løsningsforslag. En sådan mulighed har Tryg ikke syntes var nødvendig. Tryg har blot afvist skaden.

Jeg vedlægger endvidere som bilag … salgsopstilling fra … vedrørende ejendommen. Det fremgår af salgsopstillingen på side 1, at der er en stor anvendelig kælder med værksted, vaskerum, fyrrum samt pillefyr.

Det kan konstateres, at kælderen under ingen omstændigheder er anvendelig, idet [nærliggende å] stort set løber igennem kælderen.

Efterfølgende har jeg forsøgt at kontakte sælgeren af ejendommen direkte, idet sælgeren efter min opfattelse har etableret ulovlige forhold i kælderen for at skjule det væsentlige problem med vandindtrængen.

Sælgers advokat har efterfølgende afvist, at sælgeren har noget ansvar.

Min klients retshjælpsforsikringsselskab … har afvist retshjælpsdækning i en sag mod sælger direkte, idet man har henvist til, at Trygs afslag på at lade ejerskifteforsikringen dække først skal afgøres ved Ankenævnets behandling."

Selskabet har i brev af 6/1 2016 til nævnet bl.a. anført:

"**Kort sagsfremstilling**
Den 21. december 2015 anmeldte vores kunde, at grundvandspumpen, som tilhører [kommunalt forsyningsværk] bruger mere strøm end kunden bliver kompenseret for. Mistanke om, at dræn er tilsluttet kloakledningen.

Af sagsbehandlernotatet samme dag fremgår det blandt andet, at vi meddelte kunden, at forholdet ikke var omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring. Vi opfordrede samtidig vores kunde til at lade forholdet undersøge nærmere af en autoriseret kloakmester.

Den 6. januar 2016 oplyser vores kunde telefonisk, at der er indsendt en rapport fra en kloakmester, hvorefter vi anlægger en ny sag vedrørende ulovlig dræn under ejendommen, samt ulovlig pumpebrønd i kælderen.

Vi besigtiger forholdet den 13. januar 2016, og den 15. januar 2016 modtager vi en rapport fra vores taksator.

Af denne rapport fremgår det blandt andet, at der var usikkerhed om, hvortil gulvafløbene var tilsluttet.

Samtidig fremgår det af rapporten, at det opstigende grundvand ikke afviger fra, hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Vi anmoder derfor en kloakmester om at foretage en ny besigtigelse af forholdet, hvilket vi meddeler vores kunde den 26. januar 2016. To dage efter har vores medarbejder en samtale med kunden, hvor kunden protesterer imod, at vi ønsker en ny kloakinspektion, men det aftales, at forholdene skal undersøges yderligere.

Den 9. februar 2016 modtager vi en mail fra vores kloakmester, samt billeder af forholdene. Af denne redegørelse fremgår det blandt andet, at gulvafløbene var tilsluttet drænet, hvilket er ulovligt. Endvidere er det ulovligt at have afløb uden sandfang, og vores kloakmester oplyser endvidere, at grundvandspumpen skulle være ulovlig, dog uden at redegøre hvori ulovligheden ligger. Vi anmoder kloakmesteren om at komme med tilbud på udbedringen af ulovlighederne.

Samme dag meddeler vi kunden via mail, at vi kan anerkende, at skulle betale for udskiftning af drænrør under kælderen fra gulvafløbet og frem til ydersiden af fundamentet. Samtidig accepterer vi, at tilrette pumpebrønden i kælderen, således at der kan etableres sandfang.

Vores kunde anmoder om kopi af rapporten fra vores kloakmester, og vi fremsender den mail, som vi har modtaget fra kloakmesteren, sammen med tilbud på udbedring af forholdet, og den 15. februar 2016 meddeler vi kunden, at det er hvad vi har af rapporter fra kloakmesteren.

Samme dag sender vores kundes advokat en mail til os, hvori advokaten oplyser, at de ikke er enig i det udbedringsforslag, som vi har fremsendt.

Denne henvendelse besvarer vi den 18. februar 2016, hvor vi meddeler advokaten, at det forhold, der er anmeldt er ulovlig kloakføring, samt at forsikringen ikke dækker forhold uden for fundamentets yderkant.

Den 4. marts 2016 modtager vi en ny henvendelse fra vores kundes advokat. I denne henvendelse meddeler advokaten, at de fortsat ikke er enig i, at udbedringen af det ulovlige forhold vil medføre, at det opstigende grundvand vil blive fjernet fra vores kundes ejendom.

Advokaten oplyser endvidere, at sagen er kompleks, idet der også skule være ulovlige forhold udenfor ejendommen, samt anerkender, at disse ulovlige forhold ikke er omfattet af forsikringen.

Denne henvendelse besvarer vi den 10. marts 2016, hvor vi fastholder afvisningen af opstigende grundvand, samt fastholder vores erstatningstilbud på udbedringen af de ulovlige kloakføringer under selve bygningen frem til yderkanten af fundamentet.

Den 11. april 2016 modtager vi en ny henvendelse fra vores kundes advokat. I henvendelse fastholder advokaten, at der skulle være dækning for opstigende grundvand, og oplyser samtidig, at vores kunde på baggrund af oplysningerne omkring grundvandspumpen ikke kunne være vidende om, at denne skulle køre hele tiden.

Denne henvendelse besvarer vi den 13. april 2016, hvor vi fastholder, at forholdet omkring opstigende grundfugt ikke er omfattet af forsikringen, blandt andet under henvisning til, at vores kunde i købsaftalen er orienteret om, at der kan stige grundvand op i kælderen, såfremt grundvandspumpen ikke sættes til.

Herefter indbringer advokaten sagen for Ankenævnet.

…

Argumentation

Indledningsvis henledes nævnets opmærksomhed på, at ejerskifteforsikringen omfatter samtlige bygninger på grunden, og at der ikke i vores kundes betingelser er udvidelser, således at forsikringen også skulle omfatte forhold ved grunden, herunder eventuelle ulovlige kloakker eller lignende.

Det fremgår da også af VVS delen af grunddækningen betingelsernes pkt. 3.2, at forsikringen dækker ulovlige VVS forhold i og under de sikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament).

Ud fra de foreliggende oplysninger er det vores opfattelse, at sagen reelt skal dels op i to forskellige forhold, dels opstigende grundvand og dels ulovlige kloakforhold i og under bygningen.

Vedrørende ulovlige kloakforhold.
I henhold til betingelserne dækker forsikringen som nævnt lovliggørelse af ulovlige VVS installationer i og under den sikrede bygning.

Begrebet VVS installationer er nærmere defineret i Betænkning nr. 1520 fra 2010, om Huseftersynsordningen, side 113, hvor begrebet er defineret som varme, ventilations og sanitetsinstallationer i og under bygningen frem til ydersiden af bygningens fundament.

Det fremgår endvidere, at dækningen ikke omfatter kloakker uden for det angivne område (dvs. kloakker uden for bygningens fundament.)

Endvidere fremgår det nederst samme sted, at sanitetsdækningen omfatter både tilløb og afløb af vand, herunder brugs og afløbsvand i og under bygningen.

Idet et dræn ikke vedrører brugsvandet, og da udvidelsen af den tidligere dækning i henhold til betænkningen skulle ligge tæt op ad tidligere udvidelser, der klart undtog dræn, er det vores opfattelse, at dræn ikke er omfattet af VVS dækningen.

Imidlertid kan det konstateres, at det ulovlige i den konkrete sag er, at gulvafløbene er tilsluttet drænledningen, hvorved denne bliver for lille dimensioneret. Derfor har vi anerkendt at udbedre dette forhold, frem til ydersiden af fundamentet.

Det er således vores opfattelse, at vi med det tilbud har opfyldt de retslige forpligtigelser der er på forsikringen vedrørende de ulovlige VVS forhold.

Pumpebrønden
Med hensyn til pumpebrønden er det vores opfattelse, at vores kunde forud for handlens gennemførelse har været bekendt med, at der var pumpebrønd i ejendommens kælder.

Dette fremgår dels af tilstandsrapporten, ligesom det af købsaftalen fremgår, at sælger oplyser, at der kan stige grundvand op i kælderens såfremt grundvandspumpen ikke sættes til. Endvidere må der fremgå af den hæftelse, der er tinglyst på ejendommen. Vi er som nævnt ikke i besiddelse af selve den tinglyste hæftelse.

Af de foreliggende oplysninger fremgår det, at det ulovlige ved denne pumpe skulle være, at der ikke er etableret sandfang i den brønd, der er placeret uden for ejendommens fundament.

I og med denne del af forholdet er uden for ejendommens fundament er det ikke omfattet af dækningen for ulovlige VVS installationer.

Vedrørende opstigende grundvand
Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at vores kunde har oplevet opstigende grundvand eller indtrængende vand i kælderen.

Ud fra de foreliggende oplysninger er det vores opfattelse, at forholdet ikke afviger fra, hvad der vil kunne forventes ved tilsvarende ejendomme af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, og placeret samme sted, som ejendommen er.

Det fremgår blandt andet af salgsopstillingen, at der på grunden er naturlige søer, hvilket allerede indikerer, at der er tale om en fugtig grund.

Samtidig kan det konstateres, at ejendommen er placeret således, at [vej hvor ejendom er beliggende] føres bagom ejendommen op til …vej, og der er ikke ved vores besigtigelse konstateret nogen form for vand afledning fra denne opkørsel til de offentlige kloakker. Dette medfører, at eventuel vand fra vejen, vil løbe ned på vores kundes grund, med risiko for indtrængende vand.

Ejendommen er placeret i en lavning, hvilket blandt andet fremgår af hjemmesiden dingeo.dk.

'! Lavninger
… ligger i en lavning under naturlige afløb og der er derfor risiko for oversvømmelse ved regn. Der vil på adressen være: 0.17 meter vand, hvis det regner så kraftigt at al vand ophober sig på overfladen.'
…
Endvidere fremgår det af samme sted, at grundvandsstanden er temmelig høj på grunden.

'! Grundvand i perioden 1991-2010
I perioden 1991-2010 er den gennemsnitlige grundvandsdybde i området vurderet at være 0.38 meter. I perioder med meget nedbør lå grundvandet helt op til overfladen.'

Det må formodes, at det netop er af disse årsager, at der er etableret den pumpebrønd i ejendommen, som kunden er blevet gjort bekendt med, inden gennemførelsen af handlen.

Henset til alderen af ejendommen, samt det faktum, at der er etableret en pumpebrønd i ejendommen er det vores opfattelse, at vandindtrængningen ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, hvorfor vi allerede af den årsag ikke kan tilbyde dækning over forsikringen.

Herudover er det vores opfattelse, at vores kunde var bekendt med, at der kunne ske vandindtrængning i ejendommen, dels på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten, og dels på baggrund af oplysningerne i købsaftalen ikke mindst oplysningerne under punkt Grundvandspumpe på side 6 i købsaftalen.

I henhold til betingelserne dækker forsikringen ikke forhold, som det godtgøres, at forsikrede havde kendskab til inden forsikringens tegningen.

Da vores kunde havde kendskab til, at der var etableret grundvandspumpe på ejendommen, og at der kan stige grundvand op i ejendommen, hvis denne ikke sættes til, finder vi det dokumenteret, at vores kunde havde kendskab til forholdet inden forsikringen blev tegnet.

Vi kan ligeledes af den årsag ikke tilbyde dækning for forholdet.

I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på, at en grundvandspumpe skal være automatisk, hvilket medfører, at den skal være tændt hele tiden, men at den alene skal starte pumpefunktionen, når vandstanden når en vis højde. Endvidere henledes nævnets opmærksomhed på, at vores kundes første henvendelse vedrørende grundvandspumpen gik på, at den anvendte mere strøm end kunden blev kompenseret for af kommunen.

Dette er ikke et fysisk forhold, der nedsætter bygningens byggetekniske værdi og brugbarhed nævneværdigt, og således ikke et forhold, der opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder fotos og skitser. Et uddrag gengives i det følgende.

Af skadevurderingsrapport udarbejdet af klagerens kloakmester efter TV-inspektion den 4/1 2016 fremgår bl.a.:

"Udkald til gennemgang af kloaksystem, idet pumpebrønd kører konstant og der er massiv fugt/vandindtrængning. Der er ikke konstateret skader som sådan, men der er flere ulovligheder på systemet. Der er tilkoblet dræn, hvilket er årsagen at pumpen kører konstant. Drænløsningen er i øvrigt ikke tilstrækkelig, hvorfor der trænger vand ind. Vi anbefaler at lade et rådgivende ingeniørfirma eller Teknologisk Institut komme med en udtalelse og løsningsforslag pga problemets omfang.
…
Der er ved Tv-inspektionen konstateret følgende:

- Ø 80 mm placeret under kældergulv er tilsluttet Ø110mm spildevandsledning.
- Drænet er ikke tilsluttet sandfang, hvilket ikke er lovligt.
- Ø 315 pumpebrønd i kælderen er udført uden sandfang hvilket ikke er lovligt."

Selskabets taksator besigtigede den 13/1 2016, og af hans rapport af 14/1 2016 fremgår bl.a.:

"**Ulovligt dræn under hus.**

Der er tale om en ældre bungalow fra 1934, hvor FT. har haft problemer med opstigende grundvand inde i kælderen.

Ved besigtigelsen kunne der ses blank vand på gulvet i og omkring området, hvor drænet ligger.

Der er i klinkegulvet lavet en støbt rende hele vejen fra kældertrappen og hen til den modsatte ende af kælderen og over mod skabet med grundvandspumpen og der er formentlig i dette område, at drænledningen løber under gulvet.

I trappeskakten sidder der et gulvafløb, og inde i kælderen sidder der desuden 2 andre gulvløb, hvor det også ser ud som om at der har været hugget op i gulvet for at få lavet. Men de 2 gulvafløb som ses inde i kælderen har kloakmanden som FT. haft ude ikke kigget på, og altså heller ikke konstateret, hvor de går til.

Umiddelbart vil jeg dog vurdere at de 2 gulvafløb i kælderen formentlig også er koblet på drænet, set ud fra den måde der er foretaget ophugning og tilstøbning af kældergulvet.

Overgangen fra dræn til kloakrør ligger formentlig inde under huset, da denne jf. tv-inspektionen er konstateret 2,06 meter inde, og da brønden, hvor tv-inspektionen er lavet fra kun ligger ca. 1 meter fra hushjørnet af, så vurderes det at samlingen er inden for fundamentet.

Da der er tale om drænrør, er der godt nok tale om et rørsystem der skal klare overfladevand og grundvand, men i dette tilfælde, er der formentlig også koblet sammen med gulvafløb i kælderen, og dermed tager det spildevand, også er det formentlig en del af spildevandsinstallationen også må det siges at være ulovligt den måde som det er lavet på.

Der foreligger ikke nogle tegninger ved kommunen omkring at denne ledningsføring skulle være lavet, og om det er tidligere ejer eller, hvem det er som der har lavet det vides ikke.

Udskiftning af drænledning til korrekt afløbsledning kan udføres, men udbedring af grundvandet der står så højt er nok et helt andet problem, som der ikke umiddelbart er en løsning på, og som dog heller ikke adskiller sig væsentlig for dette område eller hus, som trods alt har været på denne grund i 82 år.

Iflg. FT. så snakkede [hans kloakfirma] om at den eneste rigtig måde at løse problemet på, kunne være ved at lave en karløsning omkring huset, således at huset blev tætnet udvendig, og sikret mod forskydninger, idet at man ikke kan lave om på at grundvandet står meget højt i dette område.

Overslag udgifter udskiftning drænledning til korrekt afløbsledning.

Hvis det kun er selve drænledningen der skal udskiftes til en godkendt løsning med 110 mm pvc-ledning, som så tager afløbene i kælderen og afløbet i trappeskakten, er der formentlig tale om en udgift på ca. 15.000 kr. ekskl. moms.

Hvor vidt der kan gøres afskrivning og hvor meget er svært at vurdere, da det ikke vides, hvor gammelt det er, men umiddelbart vil jeg vurdere at det ikke er over 10 år gammelt, og at det må være i sælgers tid at arbejdet er blevet lavet!

Diverse.

…

Jeg har i forbindelse med sagen også talt med … fra [selskabets kloakfirma], og han forklare at, hvis kun drænet er koblet sammen med afløbet i selve trappeskakten, så er der ikke umiddelbart noget ulovligt i dette, men kun sammenkoblingen til afløbsinstallationen, og at det ikke virker til at det er koblet sammen med pumpebrønden gennem en sandfangsbrønd.

> Jeg tænker at, hvis vi går ind i denne sag, så bør vi få … fra [selskabets kloakfirma] til at kører ud og se på det, og lade dem komme med en vurdering."

Af mail af 9/2 2016 fra selskabets kloakmester til selskabet fremgår bl.a.:

> "Ved besigtigelse d. 2-2-16 kunne jeg konstatere at gulvafløb i kælder er tilsluttet drænledning. Dræn er tilsluttet direkte til pumpebrønd i have uden sandfang. I kælder er der også en pumpebrønd, der er ikke synlige tilløb til denne men blot skåret et hul i siden af denne, her løb der konstant store mængder vand ud igennem. Denne pumper vand ud i have. I hele kælder kommer der synlig vand ind/op gennem vægge/gulv. Det vides ikke hvor tagnedløb afvandes til.
>
> Tilslutningen af gulvafløb til dræn er ikke lovlig, ej heller tilslutningen til pumpebrønd uden sandfang. Pumpebrønden i kælder er heller ikke lovlig udført.
>
> Jeg har vedhæftet en skitse, samt billeder som viser de ovenfor beskrevet forhold."

Af selskabets mail af 9/2 2016 til klageren fremgår bl.a.:

> "Vi har nu fået en tilbagemelding fra vores kloakmester, som konstatere at rørføringen fra gulvafløbene i kælderen er ulovligt udført med drænrør, samt der er en pumpe brønd i kæderen som ikke er lovligt udført.
>
> Vi beder indsende et tilbud fra en kloakmester på udskiftningen af drænrørene under kældergulvet fra gulvafløbene til ydersiden af fundamentet og tilrette pumpe brønden i kælderen så der kan komme sandfang i.
>
> Vi afventer tilbuddet fra din kloakmester, når vi har modtaget det, holder vi prisen op mod den pris vores kloakmester fremkommer med.
>
> Jeg gør opmærksom på at der er en selvrisiko på 5.000 kr. pr. skade."

Af selskabets mail af 12/12 2016 til klageren vedrørende selskabets kloakmesters vurdering af arbejderne fremgår bl.a.:

> "jeg har klippet teksten ud af kloakmesterens brev, da han har indskrevet priser i brevet.
>
> Hermed beskrivelse af arbejde samt overslag på dette:
> I kælder opbankes og etableres en ø110 pvc kloakledning, eksisterende gulvafløb som i dag er tilsluttet drænledning tilsluttes denne. Udvendig opgraves og den nye ø110 pvc kloakledning tilsluttes eksisterende kloakledning hvori drænledning i dag er tilsluttet. Dræn tilsluttes ikke igen da forsikringstager oplyser at kommunen ikke tillader dette. Alle opgravede arealer/opbankede arealer reetableres efterfølgende, kælder ved tilstøbning. Pumpebrønd i kælder gøres der ikke noget ved da der ikke er tilslutninger til denne.
>
> Der er regnet med eksisterende gulvafløb kan genbruges og at arbejde kan udføres uden der skal laves ekstra foranstaltninger med hensyn til grundvand."

10. 89747

Af købsaftale af 11/9 2015 fremgår bl.a.:

"**Grundvandspumpe:**
Sælger oplyser, at der kam stige grundvand op i kælderen såfremt grundvandspumpen ikke sættes til.
Grundvandspumpen er fremvist af ejendomsmægleren på fremvisning. Sælger er uden ansvar for dette."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

3. Hvad dækker ejerskifteforsikringen

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

Ved skade forstås brud, lækage, 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 skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

3.2 VVS-installationer
Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (vvs-installationer) i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer.

Forsikringsdækning forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- og udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til forsikringsselskabet.
…
5. Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke

5.1 Forhold nævnt i en rapport
Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten.

Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
…
5.4 Forhold sikrede kendte til før overtagelsen
Forhold, som det godtgøres, at sikrede havde kendskab til før forsikringsaftalens indgåelse.

Det gælder dog ikke i forhold til skader, som den sikrede får kendskab til ved rapport fra en teknisk revisor. Det er forudsat,
- at sikrede kendte oplysningerne inden forsikringsaftalen blev indgået
- at skaderne ikke er omtalt i hverken tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten.

11. 89747

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen, der er opført i 1934, den 1/11 2015 og anmeldte den 6/1 2016 ulovligt udførte kloak- samt drænarbejder på ejendommen.

Det fremgår af sagen, at klagerens ejendom er beliggende i et område med højt grundvandsspejl.

Af skadevurderingsrapport af 6/1 2016 udarbejdet af klagerens kloakmester fremgår: "Udkald til gennemgang af kloaksystem, idet pumpebrønd kører konstant og der er massiv fugt/vandindtrængning. Der er ikke konstateret skader som sådan, men der er flere ulovligheder på systemet. Der er tilkoblet dræn, hvilket er årsagen at pumpen kører konstant. Drænløsningen er i øvrigt ikke tilstrækkelig, hvorfor der trænger vand ind. Vi anbefaler at lade et rådgivende ingeniørfirma eller Teknologisk Institut komme med en udtalelse og løsningsforslag pga problemets omfang". Det fremgår af rapporten, at ulovlighederne består i, at dræn placeret under kældergulv er tilsluttet spildevandsanlæg, at drænet ikke er tilsluttet sandfang, og at pumpebrønd i kælderen er udført uden sandfang.

Selskabets kloakmester besigtigede og af hans mail af 9/2 2016 til selskabet fremgår: "Ved besigtigelse d. 2-2-2016 kunne jeg konstatere at gulvafløb i kælder er tilsluttet drænledning. Dræn er tilsluttet direkte til pumpebrønd i have uden sandfang. I kælder er der også en pumpebrønd, der er ikke synlige tilløb til denne men blot skåret et hul i siden af denne, her løb der konstant store mængder vand ud igennem. Denne pumper vand ud i have. I hele kælder kommer der synlig vand ind/op gennem vægge/gulve. Det vides ikke hvor tagnedløb afvandes til. Tilslutningen af gulvafløb til dræn er ikke lovlig, ej heller tilslutningen til pumpebrønd uden sandfang. Pumpebrønden i kælder er heller ikke lovlig udført".

Klageren har anført, at de forhold, som selskabet har anerkendt, på ingen måde vil afhjælpe problemet med væsentlig vandindtrængen i kælderen samt ulovlige forhold i øv-

rigt vedrørende rørføringen. Klageren har endvidere anført, at end ikke en grundvandspumpe, der er etableret i kælderen kan løse problemet.

Selskabet har anført, at sagen reelt skal deles op i to forskellige forhold, dels opstigende grundvand og dels ulovlige kloakforhold i og under bygningen.

Selskabet har givet dækningstilsagn til udskiftning af drænrørene under kældergulvet fra gulvafløbene til ydersiden af fundamentet og tilretning af pumpebrønden i kælderen, så der kan komme sandfang i. Selskabet har afvist at dække vandindtrængning i kælderen med henvisning til, at forholdet henset til alderen af ejendommen og det faktum, at der er etableret en pumpebrønd i ejendommen, ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade. Selskabet har endvidere anført, at klageren var bekendt med, at der kunne ske vandindtrængning på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten og i købsaftalen.

Efter en gennemgang af sagen, herunder kloakmestrenes udtalelser, lægger nævnet til grund, at der er to pumpebrønde på ejendommen, en minipumpestation for spildevand tilhørende den kommunale forsyning placeret uden for bygningen, og en pumpebrønd for grundvand placeret i kælderen, og at der er ulovligheder ved afløbsinstallationen både uden for bygningen og i/under bygningen. Ifølge forsikringsbetingelserne dækkes vvs-installationer i og under de forsikrede bygninger til ydersiden af fundament, og nævnet kan ikke kritisere, at selskabets dækningstilsagn ikke omfatter lovliggørelse af de ulovlige forhold konstateret uden for bygningen.

Med hensyn til fugt og vandindtrængning i kælderen er det nævnets opfattelse, at en kælder fra 1934 må anses for at være opført til brug for sekundære formål, såsom vask og oplagring af f.eks. brændsel. I kældre fra den tid må det anses for et almindeligt accepteret forhold ved konstruktionen, at der kan opleves fugtgener og tilfælde af vandindtrængning gennem fundamenter, gulve og kældervægge.

Nævnet finder det på denne baggrund ikke godtgjort, at der er forhold ved kælderen – herunder modstandsdygtigheden mod vandindtrængen – der nedsætter ejendommens

værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på ejendommens beliggenhed i et område med højt grundvandsspejl, og at kælderen ikke er en del af boligarealet. Nævnet har endvidere lagt vægt på tilstandsrapportens anmærkning om, at fugtgennemslag på kældervægge, ofte ses i ældre ejendomme, hvor man på opførelsestidspunktet normalt ikke udførte fugtisolering eller omfangsdræn, og på at klageren før forsikringsaftalens indgåelse var bekendt med, at der kan trænge grundvand ind i kælderen, jf. sælgers oplysning i købsaftalen om, at der kan stige grundvand op i kælderen, såfremt grundvandspumpen ikke sættes til.

Nævnet bemærker, at eventuel etablering af et omfangsdræn falder uden for forsikringens dækningsområde.

Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for fugt og vandindtrængning i kælderen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings