Ankenævnet for Forsikring

Den 31. maj 2017 blev i sag nr. 89852:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har tegnet husforsikring og ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Alm. Brand Forsikring A/S. De klager ved deres advokat over, at selskabet over begge forsikringer har afvist en anmeldt skade bestående af fugtpåvirkning af bygningens kælder. Udover udbedring af den anmeldte skade kræver klagerne deres udgifter til sagkyndig teknisk og juridisk bistand erstattet.

Selskabet har afvist den anmeldte skade over ejerskifteforsikringen med henvisning til, at forsikringen ikke dækker forhold ved dræn, og at klagerne ikke har bevist, at der i øvrigt er forhold ved kælderens konstruktion eller i øvrigt, der udgør en dækningsberettigende skade. Selskabet har afvist dækning over husforsikringen med henvisning til, at klagerne ikke har bevist, at der er dækningsberettigende skader ved stikledning.

Selskabet har herefter afvist at erstatte klagernes udgifter til juridisk og sagkyndig rådgivning med henvisning til, at der ikke er konstateret dækningsberettigende skader.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1963. Forsikringerne trådte i kraft den 1/6 2011 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 7/7 2010. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

2. Kældre/krybekældre/terrændæk		
2.1 Gulvkonstruktion	K1	Nogle gulvfliser i vaskerum og varmerum/hobbyrum har overfladiske skader i glasuren.

2. 89852

Ejendommens sælger har i sælgeroplysningsskemaet i tilstandsrapporten bl.a. oplyst:

2. Kælder/krybekælder/ventileret hulrum

…

		Ja	Nej	Ved ikke
2.5	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)? Hvis ja, hvor og hvornår?	☐	☒	☐
2.6	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/ventilerede hulrum? Hvis ja, hvor? **I forbindelse med oversvømmelse pga. defekt hovedkloak (Kommunens) ca. 1995. Hovedkloakken er siden renoveret af kommunen ved strømpeforing. Der har endvidere været oversvømmelse for ca. 10 år siden pga. en utæt hovedvandledning.**	☒	☐	☐
2.7	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor? **Som følge af ovenstående. Er udbedret.**	☒	☐	☐
2.8	Er der kloakpumpe?	☐	☒	☐
2.9	Er der dræn langs husets fundament?	☒	☐	☐
2.10	Er der grundvandspumpe?	☒	☐	☐

Klagernes advokat har i klageskrivelse af 12/9 2016 til nævnet bl.a. anført:

"**1. Sagsfremstilling:**
Mine klienter købte den 28. januar 2011 med overtagelse den 1. juni 2011 ejendommen beliggende …
…
Allerede et par uger efter overtagelsen oplevede mine klienter mug- og fugtlugt fra kælderen, særligt i den nordøstlige ende/værelse 1 og 2 på kortet.

Efter ganske få måneder kunne der konstateres synlig skimmelsvamp under og bagved møbler.

På den baggrund rekvirerede mine klienter … Universitet, Skov og Landskab v/biolog … til at foretage en måling for skimmelsvamp, bilag 3.

[Biologen] anbefalede i sin rapport bl.a., at træpaneler samt andet organisk materiale blev fjernet/nedrevet på vægge og gulv.

Denne anbefaling efterkom mine klienter, og der blev tillige lagt klinker i stedet for gulvtæppet.

Det skal i den forbindelse understreges, at mine klienter ikke har ændret i selve gulvkonstruktionen, idet de alene har fjernet det eksisterende gulvtæppe og lagt klinker i stedet.

Problemerne fortsatte dog, og det blev særlig tydeligt på gulvet i værelse 1 og 2, hvor der stod (og står) vand i fugerne, ligesom der kunne (og fortsat kan) konstateres saltaflejringer over hele gulvet.

Forholdet blev herefter anmeldt til Alm. Brand som en ejerskifteskade.

Der pågik herefter en række undersøgelser, der i hovedsagen blev rekvireret af mine klienter selv.

Alm. Brand har afvist at dække forholdet under ejerskifteforsikringen.

De tekniske undersøgelser pegede på omfangsdrænet som en mulig skadesårsag, og sagen blev herefter sat i bero i relation til Alm. Brand, idet mine klienter udtog stævning mod sælger af ejendommen.

Under den civile sag mod sælger blev der afholdt syn og skøn.

Skønsrapporten, der vedlægges som bilag 4, anførte, at omfangsdrænet *'...fungerer som forventeligt, men i forhold til drænende funktion under nuværende forhold, vurderes det, at den aktuelle drænende effekt er utilstrækkelig...'*

Skønsrapporten konkluderede, at opfugtning af kældervægge og gulve skulle findes i en kombination af:

- Gulv- og vægkonstruktioner er påvirket af højtliggende grundvand samt vandindhold i den jord, der omgiver konstruktionerne
- Ikke fungerende fugtisolering på kælderydervægge og under kældergulv samt i konstruktionsskel mellem fundament og kældervægge
- Drænforhold omkring og under bygningen.

Skønsmandens vurdering af skadesårsag har efterfølgende vist sig at være ukorrekt/forsimplet, hvilket kommenteres og underbygges yderligere nedenfor.

Den civile sag er nu afsluttet, idet retten ikke fandt, at sælger havde handlet groft uagtsomt.

Efter afslutning af den civile sag rekvirerede mine klienter deres egen rådgiver, [ingeniør], med henblik på udbedring af forholdene i kælderen, bilag 5.

[Ingeniøren] kunne ved almindelig besigtigelse af de opgravede huller i kældergulvet konstatere, at der var slagger under kældergulvet, og at slaggelaget var vådt.

Der blev endvidere indhentet bistand fra [geotekniker], der bekræftede forekomst af slagger, bilag 6.

Disse helt nye oplysninger om forekomst af slagger medførte, at mine klienter på ny henvendte sig til Alm. Brand og fastholdt, at der måtte være tale om en skade under ejerskifteforsikringen, bilag 7.

Alm. Brand genoptog herefter sagen, og der blev indhentet nye undersøgelser med henblik på at finde skadesårsagen.

Disse undersøgelser bestod bl.a. i undersøgelser af kloakledningerne ved aut. kloakmester …, og undersøgelserne blev foretaget i oktober 2015 og således efter rapporterne fra [ingeniøren] og [geoteknikeren], bilag 5 og 6.

Der er derfor af naturlige årsager ikke taget højde for denne nye viden om utæthed i kloakrørene i rapporterne fra [ingeniøren] og [geoteknikeren].

I den forbindelse blev der foretaget en trykprøvning af kloaksystemet samt en tv-inspektion.

Resultat af undersøgelsen og konklusion beskrives i mail af 27. oktober 2015 og opfølgende mail af 24. august 2016, bilag 8, fra …, medarbejder hos [kloakmesteren].

Heraf fremgår, at *'...Ved trykprøve af kloakrør fra brønd mod hus er dette fundet utæt. Ved forsøg på at vandfylde system kunne det konstateres at vand begyndte at løbe ud af drænrør i pumpebrønd, der blev på fyldt sporfarve som efterfølgende kom i drænrør...'*

og

'...Ved tv-inspektion af kloakledninger, fra brønd mod hus, blev der ingen skader fundet. Ved efterfølgende trykprøve med vand tilsat sporfarve, blev kloakledning fundet meget utæt, efter kort tid kom vand ud i drænbrønd...'

Desuden vedlægges CD indeholdende de optagelser, der omtales i bilag 8, hvoraf det tydeligt fremgår, at der løber grønt sporingsvæske ud i drænbrønden.

Dette dokumenterer, at der under normale forhold løber vand ud af kloaksystemet og ud under gulvkonstruktionen.
…
Med denne nye viden anmeldte mine klienter forholdet som en skade under husforsikringen, idet det efter mine klienters opfattelse med denne undersøgelse nu var dokumenteret, at de utætte stikledninger og det faktum, at der løber ikke ubetydelige mængder vand fra stikledningerne og ud under huset, har medført opfugtning af slaggelaget under gulvkonstruktionen med deraf følgende kraftig opfugtning af gulv- og vægkonstruktion.

Til belysning af i hvilket omfang den utætte stikledning har medført opfugtning af gulve og vægge i kælderen, rekvirerede Alm. Brand [skadesservice] til at foretage fugtmålinger i kælderen.

Rapport af 15. marts 2016, der er udarbejdet af [skadeservice], vedlægges som bilag 9.

[Skadeservice] konstaterede, at gulvet er ophugget tre steder i kælderen.

Som det fremgår af kortet til rapporten og vedlagte bilag 2, er gulvet ophugget i værelse 1, 2 og 3.

[Skadeservice] konkluderede, at der i alle tre huller *'...står blankt vand til overkant ler/sand...'*

Fugtmålingerne viser, at der flere steder i kælderen kan konstateres fugt langt over referenceniveau/normalt niveau.

På baggrund af undersøgelserne konkluderede [skadeservice], at *'...der er blankt vand under gulvkonstruktion i hele kælderen som står i underkant sandlag og ovenpå ler...'*

'...Fugtophobninger i mure er koncentreret som i et kort i midten af bygningen på langs og tværs. Fugtophobning i gulve er i bryggers/gang samt delvist i værksted. Vi ser tydelige tegn på tidligere fugtophobninger i bagmure i værksted samt kraftige saltudtrædninger i

fuger i vær. 1 og især vær. 2, uden at der p. t. findes nævneværdige fugtophobninger i disse overflader..."

[Skadeservice] anbefalede, at der foretages måling af grundvandsstand.

På den baggrund blev der foretaget undersøgelse af grundvandsstand, idet denne undersøgelse dog konkluderede, at der ikke kunne konstateres højt grundvandsspejl.

Den 8. juli d.a. afviste Alm. Brand at anerkende forholdet som en dækningsberettiget skade under såvel ejerskifte- som husforsikringen, bilag 10.

Afvisningen skete med henvisning til, at det ikke er dokumenteret, at årsagen til opfugtningen skyldes et forhold, der er omfattet af hus- og/eller ejerskifteforsikringen, og at opfugtningen i sig selv ikke er en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

På den baggrund har nærværende klage været nødvendiggjort.

Der er enighed mellem mine klienter og Alm. Brand om, at relevante skadesårsager er:

- Brud på stikledning
- Kælderens konstruktion, herunder slagger
- Dræn.

2. Argumentation:
2.1. Skade:

Der er tale om en dokumenteret skade i form af opfugtning af kælderens gulve og vægge.

Opfugtningen er af en sådan karakter og af et sådan omfang, at det ikke kan henføres som værende almindelig forekomst af fugt i en kælder fra 1963.

Ved almindelig besigtigelse af kælderen kan der konstateres voldsom opfugtning af gulve og vægge, gulvene i værelse 1 og 2 er decideret våde, og ved almindelig besigtigelse kan konstateres saltudtrædninger i klinkefugerne i værelse 1 og 2.

Det har således ikke været muligt for mine klienter at anvende værelse 1 og 2, idet gulvene er våde, og der kan af den grund helt naturligt ikke stilles hverken møbler eller øvrige effekter på gulvet, uden disse bliver beskadiget.

Mine klienter har derudover konstateret ubehag ved længerevarende ophold i kælderen og anvender i dag alene kælderen til vaskerum/værksted o.lign.

Sælger af ejendommen anvendte værelse 1 og 2 til gæsteværelse/kontor, og mine klienter forudsatte derfor i forbindelse med købet, at værelserne kunne bruges på samme vis.

Ved udgravning tre steder i kælderen - to steder i værelse 1 og et sted i værelse 3 - konstateredes blankt vand umiddelbart under gulvet.

Dette bekræftes af såvel [geoteknikeren], bilag 6, og [skadesservice], bilag 9.

Henset til at der ikke kunne konstateres højt grundvandsspejl, må det anses for værende påfaldende og usædvanligt, at der står blankt vand umiddelbart under gulvet.

[Skadesservice] har desuden foretaget fugtmålinger, der viser opfugtning over referenceniveau 14 forskellige steder i kælderen, jf. bilag 9

Det forekommer således helt åbenlyst, at der er tale om fugt i et sådan omfang, at det må karakteriseres som en aktuel skade.

Forekomsten af våd slagger medfører, at der tillige er nærliggende risiko for skade, idet våd slagger erfaringsmæssigt udvider sig med skade på bygningen til følge, jf. Byg Erfa 970623, der vedlægges som bilag 11.

2.2 Skadesårsag og årsagssammenhæng:

Som resultat af de undersøgelser, der er foretaget på ejendommen, er der som anført ovenfor og i øvrigt i afslag fra Alm. Brand af 8. juli d.a. enighed om, at følgende årsager er relevante at tage udgangspunkt i:

- Brud på stikledning
- Kælderens konstruktion, herunder slagger
- Dræn.

Ad Brud på stikledning:

I oktober 2015 foretog aut. kloakmester … undersøgelser af stikledningerne, herunder trykprøvning og tv-inspektion.

Mine klienter rekvirerede denne undersøgelse med samtykke fra Alm. Brand, og mine klienter har selv afholdt omkostningerne hertil.

Disse undersøgelser konkluderede som anført ovenfor, at kloaksystemet er utæt, og at der løber ukendte mængder vand ud under gulvkonstruktionen.

Det er således faktuelt forkert, når Alm. Brand i afvisning af 8. juli d.a. anfører, at der ikke er lokaliseret utæthed.

En utæt kloakledning er, jf. forsikringsvilkårene, dækket under husforsikringen, såfremt utætheden medfører funktionssvigt (enighed om, at det ikke er tilfældet) og/eller skade på bygningen.

Det er dokumenteret, at der er tale om en skade, jf. afsnit 2.1.

Efter undersøgelserne af [kloakmesteren] er det således uomtvistet, at der findes en utæthed i kloakledningerne, ligesom det er uomtvistet, at dette medfører, at der løber vand ud under gulvkonstruktionen.

At tv-inspektionen ikke kan lokalisere præcis, hvor bruddet er, ændrer ikke på, at der er en utæthed, og at den utæthed medfører, at der siver vand ud i et ukendt omfang.

Det er ligeledes uomtvistet, at huset er bygget ovenpå et slaggelag.

Kombinationen af 1) utætheden og vandudsivning og 2) slaggelag, der suger fugt i stedet for at være kapillarbrydende, udgør skadesårsagen og forårsager skaden på ejendommen i form af kraftig opfugtning af kælderen.

Det kan ikke afvises, at den konstaterede utæthed med udsivning til følge i en normalsituation med et velfungerende kapillarbrydende lag ikke ville have medført skade på bygningen i det omfang, det er konstateret her.

Situation er dog helt anderledes kritisk, når der er tale om forekomst af slagger, der ikke er kapillarbrydende.

[Ingeniøren] konkluderer med opsamlende rapport - hvilken rapport forholder sig til undersøgelserne fra [kloakmesteren] – bilag 12, at den konstaterede utæthed medfører opfugtning af slaggelaget i et sådan omfang, at det har medført opfugtning af kælderens gulv- og vægkonstruktion.

Det konkluderes ligeledes, at opfugtningen i kælderen er af et sådan omfang, at det ikke kan tilskrives sædvanlig opfugtning i kældre fra 1963.

[Ingeniøren] vurderer således, at det er tale om en aktuel skade, der er en følgeskade af det utætte kloakrør i kombination med slaggelaget under konstruktionen.

Ad Kælderens konstruktion, herunder slagger:

Som anført ovenfor er det nu dokumenteret, jf. bilag 6, at kælderens gulvopbygning består af ca. 10 cm. beton og klinke udlagt på plastfolie.

Herunder er der konstateret et udjævningslag/reguleringslag bestående af slagger. Slagger var på opførelsestidspunktet anset for at være kapillarbrydende.

Dette har senere vist sig ikke være tilfældet, idet slaggerne har vist sig at være fugtsugende og dermed altså ikke kapillarbrydende, jf. bilag 11.

Når [ingeniøren] og [geoteknikeren] tilbage i august 2015 konkluderer, at årsagen til skaden skal findes i, at gulvopbygningen ikke har en kapillarbrydende effekt, så er dette ganske korrekt.

Det er dog senere med undersøgelserne fra [kloakmesteren] konkluderet, at stikledningerne er utætte, og der siver vandmængder ud under gulvet.

Konklusionen omkring det manglende kapillarbrydende lag er således fortsat relevant, idet de mængder vand, der siver ud fra den defekte stikledning, ikke standses af et kapillarbrydende lag, men i stedet suges op af slaggerne.

Det er således korrekt, at gulvkonstruktionen ikke er kapillarbrydende, det er dog blot ikke der, hovedårsagen til skaden skal findes.

Hovedårsagen er som anført ovenfor kombinationen af vandudsivningen og slaggelaget, der suger fugten.

Det skal i den forbindelse tillige understreges, at Alm. Brands betragtninger, jf. afslag af 8. juli d.a., bilag 10, om, at det ikke findes dokumenteret, at et slaggerlag tilfører kældergulvet mere fugt, end såfremt gulvet var støbt direkte mod jord, ikke er korrekte.

Det er nu almindelig byggeteknisk viden, at slagger netop har en anden effekt end jord og sand, jf. Byg Erfa 970623, bilag 11.

Ad Dræn:

Af besvarelse af spørgsmål 4 i skønsrapporten fremgår det, at der løber et omfangsdræn MOD og MED uret rundt om bygningen.

Skønsrapporten vurderer, at omfangsdrænet MOD uret *'...førte en del vand...'*, mens drænet MED uret fører *'...ringe eller intet vand...'*

Drænet MED uret var *'...relativt rent...'*, mens der i drænet MOD uret *'...kunne der ses genstand og sand/jord...'*

Skønsmanden oplyser, at *'...konsekvensen af et omfangsdræn, der ikke kan aflede den tilstrømmende vandmængde er, at der vil være et vandtryk på kældergulv- og vægge som medfører, at der strømmer vand gennem disse.'*
…
På baggrund af de oplyste forhold om omfangsdrænets funktion synes det usandsynligt, at det har en sådan nedsat funktion, at det kan være årsagen til, at kælderen er opfugtet i det omfang, den er.

Det skal i øvrigt understreges, at skønsmandens vurderinger er foretaget på baggrund af en fejlagtig forudsætning, idet skønsmanden ikke konstaterede, at der var tale om slagger - hvilket nu er dokumenteret og i øvrigt ubestridt af Alm. Brand.

Det kan således ikke afvises, at skønsmandens besvarelse af spørgsmålet om, hvad der er årsag til opfugtningen, ville have været anderledes, såfremt de korrekte forudsætninger var lagt til grund.

3. Konklusion:
Det er således dokumenteret, at der:

1. Løber ukendte mængder vand ud under kældergulvet, at dette skyldes en utæt stikledning, og at det har medført følgende skade: Kraftig opfugtning af kælderen generelt i et omfang, der ligger langt over, hvad man må forvente af en kælder fra 1963
2. At kældergulvet er opbygget af slagger, der erfaringsmæssigt har vist sig at være fugtsugende i stedet for kapillarbrydende.

Disse to forhold i forening medfører, at utætheden/siveskaden forårsager skade på bygningen i form af kraftig opfugtning.

Det må derfor anses for overvejende sandsynligt og som minimum sandsynligt, at disse omstændigheder er hovedårsagen til den konstaterede skade.

Mine klienter har dermed løftet bevisbyrden for, at der er tale om en skadebegivenhed omfattet af husforsikringen.

Alm. Brand skal således tilpligtes at betale for den nødvendige udbedring af forholdene, herunder udbedring af skadesårsag (utætte kloakrør og det opfugtede slaggelag) samt følgeskade (opfugtningen i kælderens gulv- og vægkonstruktion).

4. Omkostninger
Mine klienter har afholdt følgende omkostninger under det særdeles langstrakte forløbe med Alm. Brand:

[Kloakmester]	I alt kr. 10.908,76, bilag 13
[Ingeniør]	I alt kr. 24.062,50, bilag 14
[Geotekniker]	I alt kr. 4.725,00, bilag 15
[Advokat]	I alt kr. 50.000,00, bilag 16

Omkostningerne har været nødvendiggjort, idet Alm. Brand kun i særdeles begrænset omfang har bistået mine klienter i tekniske undersøgelser af de faktuelle forhold.

Dette til trods for, at undersøgelserne har konkluderet, at der dels er en skade, dels er en følgeskade, der er dækket under principalt Husforsikringen, subsidiært ejerskifteforsikringen.

Udover teknisk bistand har det været nødvendigt for mine klienter at få juridisk bistand, dels i forbindelse med klarlæggelse af deres retsstilling som følge af de tekniske undersøgelser, dels i relation til korrespondance med Alm. Brand om, hvorvidt der er tale om en dækningsberettiget skade.

Ovenstående udgifter anses således som såvel rimelige som nødvendige omkostninger, der bør afholdes af Alm. Brand."

Selskabet har i brev af 6/10 2016 til nævnet bl.a. anført:

"***Sagsfremstilling***
…
Vi tilslutter os klagers sagsfremstilling, vi vil dog gerne tilføje nedenstående dokumenter.

Bilag c: Taksatorrapport af 26. juni 2012.
Bilag d: Mail af 3. september 2015 fra [ingeniør].
Bilag e: Brev af 17. september 2015 fra Alm. Brand til klager.
Bilag f: Kopi af pejleboring udført af … af 3. juni 2016
Bilag g: Notat af 27. juni 2016 fra taksator.
Bilag h: Plantegning over kælder hvor stikledninger er indtegnet.
Bilag i: Mail fra Alm. Brand til klager den 8. juli 2016.

Vores vurdering

Brud på stikledning
Vi henviser til vores mail af 8. juli 2016 (bilag i), hvor vi redegør for vores afvisning af dækning på husforsikringens stikledningsdækning.

Vi skal i øvrigt bemærke, at opfugtningen i jorden under og omkring huset formentlig skyldes det manglefulde/uvirksomme dræn.

I denne forbindelse henvises til skønsmandens (bilag 4) besvarelse af spørgsmål 4.

…
Den af klager udpegede geotekniker udtaler i rapport af 11. august 2015 (bilag 6), at omfangsdrænet ikke i fornødent omfang sikrer konstruktionen mod opstigende grundfugt, idet drænet ikke er udført med tilhørende kapillarbrydende lag.

Med udgangspunkt i skønsmandens og geoteknikerens udtalelse vurderes det, at det tilstoppede/utilstrækkelige dræn er årsagen til, at jorden rundt om og under huset er fugtig/våd.

Desuden oplyses det af …, at det ikke kan udelukkes at der ved regnvejr kan etableres et sekundært grundvandsspejl, jf. mail af 8. juli 2016 (bilag 10, side 1, 3. nederste afsnit).

Kælderens konstruktion
Vi henviser til brev af 17. september, hvor vi afviser at kælderens konstruktion adskiller sig fra tilsvarende kældre med samme alder.

Slagger
Slagger er anvendt som udjævningslag og blevet målt til 4-5 cm tykkelse, jf. bilag 5. Der er ikke konstateret revner eller andre former for skader, der kan relateres til slaggeren, jf. bilag d.

Vi henviser til mail af 8. juli 2016 (bilag i), hvor vi anfører, at slaggerlaget hverken udgør eller medfører skader på bygningen.

Forværrende forhold
Som tillæg til ovenstående, så har Alm. Brand observeret en række forhold som kan forøge/forværre fugtniveauet i kælderen.

Klagerne har i deres ejertid ændret gulve i kælderen fra betongulve med tæpper til klinkegulve. Klinkegulve er en mere tætte, holder mere på fugten. Da klinkerne er vandtætte vil fugten i stedet blive presset op gennem fugerne mellem klinkerne og ydermere medføre, at der presses fugt op i væggene. Dette kan forklare og forværre:

- at klager til tider kan konstateres små pytter med vand i fugerne mellem klinkerne,
- at der kan ses salpeterudtræk i fugerne mellem klinkerne og
- at der kan måles et forhøjet niveau af fugt i de indvendige skillevægge.

Vi konstaterede i forbindelse med vores første besigtigelse, at grundvandspumpen var slukket (bilag c). I forbindelse med fugtteknikerens undersøgelser (bilag 9) konstateres at 3 ud af 4 udluftningsventiler er tapet til/lukkede. Det bemærkes endvidere, at klager i 2011 (jf. bilag 3 side 4), blev anbefalet at etablere ventilation. Klager har tilsyneladende ikke fulgt denne anbefaling.

Når man slukker for grundvandspumpen/lukker for ventilationsventiler, så indikerer det, at klager har forsøgt at spare strøm/varme. Dette forsøg på at spare strøm har desværre den ulempe, at det i væsentlig grad kan medføre forhøjet vandstand i jorden under bygningen. Spærring af udluftningsventiler medfører, at det ikke er muligt at ventilere fugten i kælderen bort og derfor stiger fugtniveauet i kælderen, hvilket kan medføre dårligt indeklima i ejendommen.

Konklusion
Vi finder det ikke dokumenteret, at fugten i og omkring huset skyldes en stikledningsskade eller en skade på ejerskifteforsikringen.

Skader/mangler ved dræn/dræning er ikke omfattet af hus- eller ejerskifteforsikring.

Vi anbefaler, at klager får udbedret de mangler ved drænet, som både skønsmand, geotekniker og adskillige andre rådgivere har påpeget som en væsentlig årsag til opfugtningen af jorden rundt om og under huset. Når drænet er udført og har haft mulighed for at virke så er vi indstillet på at genoptage sagen over stikledningsforsikringen, såfremt der fortsat er vand under kældergulvet."

Klagernes advokat har i brev af 26/10 2016 hertil bemærket:

"Det kan oplyses, at grundvandspumpen var slukket i forbindelse med besigtigelse/kontrol af el ved kælderdøren i kælderskakten.

Ved en fejl blev kontakten til grundvandspumpen derfor afbrudt og var slukket i max 1½ døgn.

Mine klienter har ikke haft til hensigt at spare på strømmen som anført af Alm. Brand - afbrydelsen var alene kortvarig og skete som anført ved en fejl.

Det er derfor helt utænkeligt, at denne korte afbrydelse skulle have haft indflydelse på fugtniveauet i kælderen.

Endvidere kan det oplyses, at mine klienter har købt endnu en pumpe, der kan supplere den eksisterende, og de har således sikret sig endnu bedre end forholdene var på overtagelsestidspunktet."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Et uddrag heraf gengives i det følgende.

Af biologisk rapport af 7/11 2011 fremgår bl.a.:

"**Visuel vurdering**
Hjemmet er gennemgået for synlige tegn på vækst af skimmelsvampe eller fugt. Der er konstateret tegn på fugt nederst i væggene i kælderen. Der er brugt organisk maling på væggene. Der er ikke tegn på vækst af skimmelsvampe. Der er ikke flyttet skabselementer, og derfor er det ikke afgjort, om der er vækst på bagbeklædningen. Der er ikke udpræget vækst af skimmelsvampe på bagsiden af træpaneler fra værelset. Der er tydelig vækst i sisalgulvtæppe under reol.
Der er ikke mekanisk ventilation i kælderen.

Konklusioner
Der er fugt i vægge og gulv i kælderen, men ikke aktuel tydelig vækst af skimmelsvampe. Der er især ved biap og N6 målingerne tegn på øget koncentration af sporer i kælderen i forhold til køkken og ude. Der er tegn på øget sporekoncentration i værkstedet ifht den øvrige kælder. Forøgelsen kan skyldes mindre aktivitet i denne del af kælderen.
Ingen af koncentrationerne er alarmerende, men biap-resultaterne i nærheden af 1000 cfu/kbm er på grænsen af det acceptable.

Anbefalinger
Etablering af ventilation jf. samtale.
Nedrivning af træpaneler i værelset.
Ingen organiske gulvbelægninger (tæpper, linoleum, træ, kork, mv). Opstigende fugt kræver mineralsk gulvbelægning som fx klinker.
Ingen møbler langs ydervæggene og fokus på luftbevægelse bag øvrige møbler.
Møbler uden bagbeklædning og på ben foretrækkes.
Kun brug af mineralske malinger som fx silikatmaling.
Opvarmning og udsugning ved brug af badeværelset i kælderen."

Klagerne anmeldte fugtforholdet over ejerskifteforsikringen i juni 2012. Af skadeanmeldelsen fremgår:

"Vi overtog huset den 1/6 2011.

I et af værelserne i kælderen valgte vi at male væggene over træpanelerne, da både paneler og gulv så pæne ud.

Vi måtte dog efter kort tid konstatere at der begyndte at lugte jordslået/muggent fra dette værelse. Vi flyttede en reol fra gulvet og fandt her gulvtæppet sort.

Vi fik kælderen tjekket og fik her at vide at det bedste vi kunne gøre var at fjerne tæppet og træpanelerne.

Vi har banket alt løst puds af og har herefter haft en murer til at lave vægge igen og lagt klinker på gulvet.

Vi havde fredag den 1. juni muren på besøg til en ny opgave. Han tjekkede gulvet fra 1. opgave og her gav han os ret i at der kommer alt for meget salpeter op fra fugerne. Samtidig fandt han flere fuger der var meget våde og i enkelte fuger var der små pytter med klart vand. Jf. muren skal der ikke være så vådt så længe efter.

Vi er blevet anbefalet at få tjekket om der er noget galt under gulvet eller ude fra."

Af taksatorrapport af 26/6 2012 fremgår bl.a.:

"**Min vurdering af anmeldte forhold**
Ved besigtigelsen kunne der på klinkegulve i kælder konstateres salpeterudslag i klinkefuger forårsaget af opfugtning i terrændækket.
Opfugtningen er forplantet i/til kælderens skillevægge med aftagning til rummets relative fugtighed 80 cm. over terrængulvet.
Ved blotlægning af udvendig pumpebrønd blev de konstateret at dykpumpen var afbrudt og stikdræn under terrændæk i kælder dermed oversvømmet og hurtigt og effektivt bliver fugtledende til pågældende bygningskonstruktion, hvormed det ikke kan afvises at dette er den direkte årsag til den registrerede opfugtning i kælderen.
…
Idet skadesårsagen ikke kunne klarlægges ved min besigtigelse (grundet ikke foretaget destruktiv indgreb) er det nødvendig … at indgå aftale med relevant håndværker for nærmere undersøgelse af årsagen til den opståede fugtskade."

13. 89852

Af syn- og skønserklæring udarbejdet den 18/11 2014 i forbindelse med en retssag om mangler ved ejendommen mellem klagerne og ejendommens sælger fremgår bl.a.:

> "Der kan konstateres hvide udfældninger i klinkefugerne i det klinkebelagte områder i de to kælderrum mod øst. Udfældningerne varierer i intensitet, hvor der i områder med kraftigst udfældning ses tydelige 'udblomstringer' (krystalliseringer). (Bilag 01 - Foto 01 og 02)
>
> I forhold til omfang, ses de varierende udfældninger fordelt over alle gulvflader i de to nævnte rum.
>
> Årsagen til udfældningerne er, at der sker en vandtransport gennem gulvkonstruktionen, hvor calciumhydroxydforbindelser fra den hærdede cement i gulvkonstruktionens beton og eventuelt fra fliseklæberen, udvaskes og udfældes hvor vandet forlader gulvkonstruktionen. Dette sker typisk i fugerne, da modstanden mod vandtransporten her er mindst.
> …
> Registrering af opfugtning var koncentreret omkring de to kælderrum mod øst. Der er ligeledes foretaget orienterende fugtmålinger punktvis i den øvrige del af kælderen. Resultatet af fugtmålingerne er angivet på plantegning vedlagt som Bilag 2,
> …
> For prøvning af forekomst af skimmelsvamp, er der udtaget prøve med Mycometer testsæt.
>
> I de to kælderrum mod øst kunne der ikke umiddelbart konstateres områder med skimmelvækst, da der i disse rum er anvendt ikke-organiske materialer på de opfugtede overflader.
>
> I trapperum kunne der registreres et mindre, lokalt område, hvor der angiveligt var forekomst af skimmesvamp. (Bilag 01 - Foto 04) Prøveresultat er vedlagt som Bilag 3. Prøveresultater angiver, at der er massiv skimmelvækst i prøven.
> …
> I forbindelse med besigtigelsen kunne det konstateres, at kældergulvet var opbrudt lokalt to steder. Disse to steder er markeret på Bilag 2 med henholdsvis 'Opbrydning A' (Bilag 01 - Foto 05) og 'Opbrydning B' (Bilag 01 - Foto 06).
>
> Ved 'Opbrydning A' kunne følgende forhold konstateres:
>
> Gulvkonstruktionen opbygget af angiveligt uarmeret beton med klinkebelægning er ca. 10 cm tyk. Umiddelbart under betonpladen er udlagt en plastfolie. Langs kældervæg findes et ca. 15 cm bredt område under gulvkonstruktionen opfyldt med grusmateriale. På besigtigelsestidspunktet stod der blankt vandspejl ca. 16 cm under overside af gulv.
>
> Ved 'Opbrydning B' kunne følgende forhold konstateres:
>
> Gulvkonstruktionen opbygget af angiveligt uarmeret beton med klinkebelægning er ca. 10 cm tyk. Umiddelbart under betonpladen er udlagt en plastfolie. Under plastfolie findes jord.
>
> Årsagen til, at der kan konstateres opfugtning af kældervægge og -gulve skal findes i en kombination af følgende forhold:
>
> 1 Gulv- og vægkonstruktioner er påvirket af højtliggende grundvand samt vandindhold i den jord, der omgiver konstruktionerne.

2 Vurderet ud fra det målte fugtniveau, vurderes der ikke at være en fungerende fugtisolering på kælderydervægge og under kældergulv samt i konstruktionsskel mellem fundament og kældervægge (dette både for ydervægge og indvendige skillevægge).

3 Drænforhold omkring og under bygningen. Der henvises her til besvarelsen af spørgsmål 4.

Vand og fugt vil grundet ovennævnte forhold trænge gennem væg- og gulvkonstruktioner via revnedannelser og andre uregelmæssigheder samt i et vist omfang ved kapillarvirkning (væge-effekt).
…
Ved besigtigelse af hullet ved facaden (mod vest) og hullet mod øst kunne det konstateres, at der findes et omfangsdræn omkring huset. Omfangsdrænet er udført i drænrør udført i tegl med en indvendig diameter på 80 mm (Bilag 01 - Foto 07). Drænrør er stødt sammen. Jorden omkring drænet kan ikke (længere) betegnes som værende en drænende materiale. Ved hullet mod øst lå en stor del af drænet omstøbt med cementmørtel (Bilag 01 - Foto 08).

Drænets bundløb i hullet ved facaden (mod vest) er placeret ca. 20 cm under underside af kældergulv. Her ses også et rør, som sandsynligvis er et indstiksdræn gennem fundamentet ind til jordlaget under kældergulvet.

Drænets bundløb i hullet ved hullet mod øst er placeret ca. 25 cm under underside af kældergulv.

Vest for huset er dræn tilsluttet en drænbrønd med pumpe (Bilag 01 - Foto 09). Under besigtigelsen kunne det konstateres, at drænpumpe fungerer korrekt. Der er udført to tilslutninger af drænet til drænbrønden. En tilslutning der sandsynligvis er omløbet omkring huset mod uret og en tilslutning der er omløbet omkring huset med uret - med startpunkt sandsynligvis midt for østgavlen. Tilslutning fra omløbet mod uret førte en del vand på tidspunktet for besigtigelsen. Omløbet med uret førte kun ringe eller intet vand.

I de to drænender kunne drænet besigtiges ca. to drænrørslængder ind i omfangsdrænet. Drænet med uret var her relativt rent (Bilag 01 - Foto 10), i drænet mod uret kunne der ses genstand og sand/jord (Bilag 01 - Foto 11). Indstiksdræn var stort set tilstoppet (Bilag 01 - Foto 12.
…
Drænets udformning og placering er udført korrekt vurderet i forhold til den byggeskik, der blev anvendt på tidspunktet for husets opførelse (1963 jf. BBR).

Ud fra opmålinger af drænets placering i forhold til kældergulv i hul mod øst og hul mod vest kan drænets gennemsnitlige fald mod drænbrønd beregnes til 3 ‰, hvilket svarer til minimumsfald jf. anvisninger gældende på tidspunktet for huset opførelse.

Dræn som det besigtigede vil erfaringsmæssigt have en aftagende funktion som følge af tilsanding samt forskydning og kollaps af teglrørene. Kontrol og rensning af denne type dræn kan kun ske ved opgravning i minimum hjørne punkter, da der ikke forefindes rensebrønde. En sådan operation anses ikke for at være gængs praksis.

Jord omkring drænrør kan muligvis oprindeligt være udført efter datidens standard og have haft en drænende effekt. Der er sandsynligt, at et drænlag med den aktuelle alder vil være tilslemmet med jord.

Det vurderes, at det aktuelle dræn fungerer som forventeligt, men i forhold til drænende funktion under nuværende forhold, vurderes det, at den aktuelle drænende effekt er utilstrækkelig.

Konsekvensen af et omfangsdræn, der ikke kan aflede den tilstrømmende vandmængde er, at der vil være et vandtryk på kældergulv og -vægge som medfører, at der strømmer vand gennem disse.
…
Det vurderes, at et optimalt fungerende omfangsdræn vil reducere omfanget af opfugtning af kældervægge samt i nogen grad reducere opfugtning og fugttransport gennem kældergulvet. Den forringede funktion af det eksisterende dræn vurderes således, at være en medvirkende årsag til den konstaterede opfugtning og vandtransport gennem kældergulv og -vægge."

Af geoteknisk rapport af 11/8 2015 udfærdiget på baggrund af en besigtigelse den 17/6 2015 fremgår bl.a.:

"**De konstaterede forhold**

I det østvendte kælderrum var der gennemført centralt gennemført ophugning af betongulvet ligesom der ved gavlvæggen var gennemført ophugning af gulvet.

Ophugning i gulvet
Der kunne konstateres gulvopbygning bestående af ca. 10cm beton og klinke udlagt over plastfolie. Herunder kunne der konstateres et 'udjævnings- / reguleringslag' bestående af slagge.
Udjævningslaget var udlagt på aflejringer, der umiddelbart blev bedømt som senglaciale flydejordsaflejringer. De styrkemæssige egenskaber blev verificeret til cv = 30 kN/m2.
Der kunne registreres frit vandspejl omkring 0,15m under gulvkoten.
…
Vurderinger

På baggrund af de konstaterede forhold vurderes det, at der er tale om kritiske forhold.

Det kan konstateres, at gulvopbygningen ikke har en kapillarbrydende effekt, dels er konstruktionen opfugtet og dels konstateres der ikke kapillarbrydende lag i gulvopbygningen.

Omfangsdrænet sikrer ikke i fornødent omfang konstruktionen mod opstigende grundfugt, idet drænet ikke er udført med et tilhørende kapillarbrydende lag. Dræn og kapillarbrydende lag skal supplere hinanden og sikre, at opstigning af grundfugt ikke kan forekomme.

Generelt gennemføres sikringen mod opstigende grundfugt ved, at der i gulvopbygningen indarbejdes et kapillarbrydende lag, der afdrænes i bunden af laget ved omfangsdræn, der ved vandlidende forhold suppleres med indstik under gulvet.

Det konstateres tillige, at der i gulvopbygningen er indlagt et udjævningslag af slagge.

Forholdene omkring et indlagt slaggelag i gulvopbygningen kan være særdeles kritisk idet omfang at laget kan blive fugtpåvirket. Dette forhold vurderes som kritisk idet laget ikke er sikret mod fugt.

Såfremt der ønskes yderligere vurderinger af forholdene anbefales det, at der gennemføres en egentlig geoteknisk undersøgelse af ejendommen, hvor der gennemføres yderligere destruktive indgreb med enentydig fastlæggelse af forholdene."

Af ingeniørrapport af 12/8 2015 udfærdiget på baggrund af besigtigelse den 11/6 2015 fremgår bl.a.:

"**Besigtigelsen**

Det kunne visuelt konstateres, at der under kældergulvet forefindes våd slagger (kulslagger).
…
Slagger blev i sin tid anvendt som fugtbrydende lag / kapillarbrydende lag, men efter nogle år fandt man ud af, at slagger har den egenskab, at den i stedet for at være kapillarbrydende er fugtsugende.
…
Konklusion

Det manglende kapillarbrydende lag er ikke 'Datidens Byggeskik' og der er tale om et brud på bygningsreglementet.

Fejlkonstruktionen har medført skader på ejendommens øvrige bygningsdele, idet fugt er trængt op i konstruktionerne.

I den geotekniske rapports vurdering (bilag 4 side 3) står der: *'Omfangsdrænet sikrer ikke i fornødent omfang konstruktionen mod opstigende grundfugt, idet drænet ikke er udført med et tilhørende kapillarbrydende lag. Dræn og kapillarbrydende lag skal supplere hinanden og sikre, at opstigning af grundfugt ikke kan forekomme'*.

Dette afsnit uddybes hermed: *'Det er grundet fejlkonstruktionen af det kapillarbrydende lag (4-5cm i stedet for de på krævede 20cm) at drænet er placeret for højt til at give den tilsigtede effekt'*.

En kloakmester har i mail af 27/10 2015 til ingeniøren anført:

"Ved trykprøve af kloaksystem fra brønd mod hus er dette fundet utæt. Ved forsøg på at vandfylde system kunne det konstateres at vand begyndte at løbe ud af drænrør i pumpebrønd, der blev påfyldt sporfarve som efterfølgende kom i drænrør.

Efter aftale med kunde blev der lavet en tv undersøgelse af kloaksystem, ved denne blev der ikke fundet skader. Der blev fundet en vandlås under gulv i kælderværelse (gammel garage), dette er ikke synligt. Jeg kan ikke afvise det er her vand løber ud gennem.

Ved skjult skelbrønd fortalte kunde der kommer rottehuller, jeg anbefaler brønddæksel frilægges og årsag til huller findes samt udbedres."

17. 89852

Af skadeservicerapport af 15/3 2016 udarbejdet på baggrund af besigtigelse af 10/3 2016 fremgår bl.a.:

> "Flise/klinkegulve i hele kælderen, herunder slidlag/klaplag på plastmembran, herunder slagger på sand på ler.
>
> Der er ophugget som indtegnet ~ og i alle huller står der blankt vand til overkant ler/sand.
>
> Det bemærkes at der er løbere på mure i vær. 1 og vær. 2 under vinduer som indikerer at der har været kraftig kondens fra vinduesglas som er løbet ned ad mure og at udluftningsventiler i bryggers er tapet til og lukket, i værksted er lukket og i vær. 3 er lukket, kun ventil i vær. 2 er åben.
>
> Der er fjernet nogle gulvfliser i bryggers (se -►) hvor der trækker fugt op i revner i betongulv.
>
> Grundvandspumpe var tændt og fungerede ved besigtigelse
> -man hører tydeligt konstant tilstrømning af vand.
> …
> **Konklusion:**
>
> Der er blankt vand under gulvkonstruktion i hele kælderen som står i underkant sandlag og ovenpå lerlag.
>
> Fugtophobninger i mure er koncentreret som i et kors i midten af bygningen på langs og tværs.
>
> Fugtophobning i gulve er i bryggers/gang samt delvist i værksted.
>
> Vi ser tydelige tegn på tidligere fugtophobninger i bagmure i værksted samt kraftige saltudtrædninger i fuger i vær. 1 og især vær. 2, uden at der p.t. findes nævneværdige fugtophobninger i disse overflader.
>
> Mange skillemure har afskalninger hvor Fosroc oppudsning stopper i ca. 1,5-1,75 m højde."

Af mail af 24/8 2016 fra en kloakmester til klagernes advokat fremgår:

> "Ved tv-inspektion af kloakledninger, fra brønd mod hus, blev der ingen skader fundet. Ved efterfølgende trykprøve med vand tilsat sporfarve, blev kloakledning fundet meget utæt, efter kort tid kom vandet ud i drænbrønd. Der er ikke konstateret hvor på kloaksystem utæthed/er er placeret."

Af ingeniørrapport af 9/9 2016 fremgår bl.a.:

> "**Overordnet**
> Undertegnede er blevet bedt om at forholde sig til følgende:
> 1. hvorvidt fundet af utætheder i ejendommens kloakrør kan være årsag til den konstaterede opfugtning af kælderen

2. hvorvidt den konstaterede opfugtning har et omfang, der ligger udover hvad man kan forvente af kældre af pågældende karakter fra 1960erne

…

Besigtigelsen den 22/10-2015

Torsdag den 22/10-2015 blev der udført hhv. en kamerainspektion og en tæthedsprøvning af ejendommens kloakanlæg. Undersøgelserne blev udført af kloakentreprenør [kloakmesteren].

Som det fremgår af vedhæftede e-mail fra kloakentreprenøren (Bilag 2), så viste tæthedsprøvningen, at kloakanlægget for spildevand er defekt, hvorved spildevand fra kloakanlægget ledes til drænanlægget.

…

Det defekte kloakanlæg har igennem en lang periode tilført husets dræn vand, hvorved de konstruktioner (herunder slaggelaget), som drænet skulle tørholde, i stedet for er blevet opfugtet.

I første omgang blev opmærksomheden rettet imod en åben rørende fra et tidligere gulvafløb. … Gulvet blev åbnet op og den åbne samling blev udbedret.

…

Herefter valgte vi igen den 25/1-2016 at tilføre kloakanlægget grønt sporvand via et gulvafløb. Det kunne derefter konstateres, at det grønne sporvand stuvede op i ovennævnte hul i gulvet, dvs. sporvandet trak ud igennem slaggelaget.

Denne undersøgelse dokumenterer, at der er en utæthed i kloakanlægget og at den utæthed medfører, at der trænger vand ud gennem slaggelaget og op under gulvkonstruktionen.

…

Forsikringsselskabet Alm. Brand valgte herefter at etablere pejlerør i haven, for at kunne fastslå, om grundvandsspejlet står så højt, at grundvandet har kunnet opfugte slaggelaget. Det har efterfølgende vist sig ikke at være tilfældet.

…

Når slaggelaget bliver tilført ikke uvæsentlige mængder vand, så 'vandrer' vandindholdet i slaggen under kældergulvet. At kloakledningerne ikke er placeret under værelse 1 og 2 betyder derfor ikke, at den fugt der er konstateret i disse værelser ikke kan henføres til utætheden.

Kommentarer til fugtrapport fra [skadeservice]

Af rapporten fra [skadesservice] dateret 2016-03-15 kan man læse, at indvendige skillevægge er opfugtede til over normalværdierne.

Det er i den forbindelse vigtigt at understrege, at en så gennemgående opfugtning af indvendige vægge ikke er normalt for en kælder fra 1960 'erne.

Konklusion

På baggrund af ovennævnte konkluderes det, at ejendommens kapillarbrydende lag / slaggelag, kældergulv og kældervægge over lang tid er blevet tilført vand og er blevet opfugtet, som følge af det defekte kloakanlæg."

19. 89852

Af forsikringsbetingelserne til husforsikringen (5302) fremgår bl.a.:

	H
Forsikringen dækker den direkte skade på det forsikrede ved	**Stikledningsforsikring** **Utæthed i stikledninger mv.** Utæthed i de rør, der ligger i jorden, til vand-, varme-, gas-, olieinstallationer og skade som følge heraf. Fejl i el- og tv-kabler der ligger i jorden. Utæthed på de afløbsinstallationer, der ligger i jorden, som medfører funktionssvigt og/eller skade på bygning. Desuden utæthed, som en tv-inspektion klassificerer som en fejlklasse 3 eller derover*. … I forbindelse med en dækningsberettiget skade, dækker vi også, efter forudgående aftale, rimelige og nødvendige udgifter til opsporing af utæthed/fejl og omkostninger til udbedring og istandsættelse.
Forsikringen dækker ikke	… - *Skade på eller fra drænrør, brønde, boringer, tanke og faskiner herunder rør i disse.* - *Følgeskader i form af svamp og råd.* … - **Fejlklasse 1 og 2 er mindre fejl, som er uden væsentlig betydning for installationens funktion. Fejlklasse 3 og 4 er fejl, som medfører at funktionen er væsentlig nedsat eller blokeret.*

Af forsikringsbetingelserne til ejerskifteforsikringen (5047) fremgår bl.a.:

"**10. Hvad er en skade?**

10.1.
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, revnedannelser, 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.
…

16. Installationernes funktion

16.1. El-, vvs- og kloakinstallationer
Dækningen omfatter udbedring af nedsat funktion såfremt det konstateres, at el-, vvs- og kloakinstallationer ikke fungerer efter hensigten.

El-, vvs- og kloakinstallationer er kun omfattet, hvis de ligger i eller under bygningen, regnet fra udvendig side af fundamentet.

Ved nedsat funktion forstås, at installationerne ikke fungerer efter hensigten sammenlignet med tilsvarende installationer af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

17. Installationernes lovlighed

17.1. El-, vvs- og kloakinstallationer
Dækningen omfatter lovliggørelse af ulovlige el-, vvs- og kloakinstallationer.

El-, vvs- og kloakinstallationer er kun omfattet, hvis de ligger i eller under bygningen, regnet fra udvendig side af fundamentet.

17.2.
Ved vurdering af installationernes lovlighed, tages der udgangspunkt i det på opførelses/udførelsestidspunktet gældende småhus-/bygningsreglement eller tidligere tilsvarende lovforskrifter eller servitutter.

18. Bygningens lovlighed

18.1.
Dækningen omfatter ulovligt opførte bygninger samt ulovligt udførte bygningsindretninger, såfremt opførelsen/udførelsen er i strid med det på opførelses/udførelsestidspunktet gældende småhus-/bygningsreglement eller tidligere tilsvarende lovforskrifter eller servitutter."

Nævnet udtaler:

Ejendommen er opført i 1963 og har fuld kælder. Klagerne har i juni 2012, godt 1 år efter overtagelsen, anmeldt, at der trænger fugt op gennem fuger mellem gulvklinker, og at kældervægge er opfugtede. Der er endvidere konstateret hvide salpeterudfældninger i klinkefugerne. Gulvklinker er lagt af klagerne efter overtagelsen.

Af skønserklæring af 18/11 2014 fremgår, at skønsmanden vurderer, at årsagen til opfugtningen skal findes i en kombination af 3 forhold, dels påvirkning af højtliggende grundvand, dels at der ikke er fungerende fugtisolering på kælderydervægge, under kældergulv samt i konstruktionsskel mellem fundament og kældervægge, og dels drænforhold omkring og under bygningen. Han vurderer, at det aktuelle omfangsdræn funge-

rer som forventeligt henset til dets alder, men at den drænende effekt er utilstrækkelig. Han vurderer videre, at et optimalt fungerende omfangsdræn vil reducere omfanget af opfugtning af kældervægge samt i nogen grad reducere opfugtning og fugttransport gennem kældergulv.

Af geoteknisk rapport af 11/8 2015 fremgår, at gulvopbygningen ved ophugning kunne konstateres at bestå af 10 cm beton og klinke udlagt over plastfolie. Herunder et lag af slagger. Der kunne registreres frit vandspejl omkring 0,15 m under gulvkoten. Det anføres i rapporten, at omfangsdrænet ikke sikrer konstruktionen i fornødent omfang mod fugt, idet drænet ikke er udført med tilhørende kapillarbrydende lag. Det anføres videre, at forholdet omkring slaggerlaget kan være særdeles kritisk i det omfang, at laget kan blive fugtpåvirket.

I ingeniørrapport af 12/8 2015 hedder det bl.a., at det visuelt kunne konstateres, at der forefindes våd slagger. Det hedder videre, at "det er grundet fejlkonstruktion af det kapillarbrydende lag (4-5 cm i stedet for de påkrævede 20 cm), at drænet er placeret for højt til at give den tilsigtede effekt".

Af mail af 27/10 2015 fra en kloakmester fremgår, at kloaksystemet ved trykprøve fra brønd mod hus er konstateret utæt. Der er foretaget tv-undersøgelse af kloaksystemet, hvorved der ikke er fundet skader. Af mail af 24/8 2016 fra en kloakmester fremgår, at kloakering ved efterfølgende trykprøve med vand tilsat sporfarve blev fundet meget utæt, idet det farvede vand efter kort tid kom ud i drænbrønd. I ingeniørrapport af 9/9 2016 konkluderes, at en så gennemgående opfugtning af indvendige vægge ikke er normalt for en kælder fra 1960'erne, og at ejendommens kapillarbrydende lag / slaggelag, kældergulv og kældervægge over lang tid er blevet tilført vand og er blevet opfugtet som følge af det defekte kloakanlæg.

Husforsikringen

Af forsikringsbetingelserne for stikledningsforsikringen fremgår, at forsikringen dækker "utæthed på de afløbsinstallationer, der ligger i jorden, som medfører funktionssvigt og/eller skade på bygning". Desuden dækkes "utæthed, som en tv-inspektion klassifice-

rer som en fejlklasse 3 eller derover", det vil sige fejl, "som medfører, at funktionen er væsentlig nedsat eller blokeret".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at der er sket skade på bygningen, der som hovedårsag kan tilskrives utæthed ved kloakinstallationer i jorden.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at kælderens fugtproblemer i væsentligt omfang kan henføres til, at omfangsdræn er uvirksomt/utilstrækkeligt. Omfangsdræn er ikke dækket af forsikringen.

Nævnet finder, at klagerne heller ikke har bevist, at der er funktionssvigt ved afløbsinstallationen som følge af utæthed, og den udførte tv-inspektion påviste ikke konkrete fejl ved kloakledningen.

Nævnet kan derfor på det foreliggende grundlag ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning over husforsikringens stikledningsdækning. Nævnet har bemærket, at selskabet har tilbudt at genoptage sagsbehandlingen vedrørende stikledningsforsikringen, hvis klagerne får udført nyt dræn, og der fortsat er problemer med fugt/vand i kælderen.

Ejerskifteforsikringen

Nævnet lægger til grund, at kælderen ikke er godkendt til beboelse, idet det i tilstandsrapporten er oplyst, at beboelsesarealet er 104 kvm, og at der er 104 kvm kælder. Ved afgørelse af, om der foreligger skader i ejerskifteforsikringens forstand, skal kælderen således sammenholdes med kældre i andre tilsvarende huse fra 1963, hvor kælderen ikke er godkendt til beboelse. Det kan i forhold til ejerskifteforsikringen ikke tillægges væsentlig betydning, at klagerne har oplyst, at sælger anvendte kælderen til gæsteværelse/kontor, og at klagerne havde en forventning om, at værelserne kunne bruges på samme vis.

Nævnet finder, at klagerne ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var opfugtning og/eller skimmelsvamp i kælderen i et omfang, så dette i sig selv udgjorde en dækningsberettigende skade i forsikringens forstand.

Nævnet finder, at det på baggrund af de fremlagte sagkyndige vurderinger – herunder skønserklæring af 18/11 2014 – må lægges til grund, at kælderens fugtproblemer i væsentligt omfang kan henføres til, at omfangsdræn er uvirksomt/utilstrækkeligt. Omfangsdræn anses efter fast praksis ikke som en del af bygningen og falder derfor uden for forsikringens dækningsområde.

Nævnet finder, at klagerne ikke har bevist, at kælderens væg- eller gulvkonstruktion i sig selv afviger nævneværdigt fra, hvad der er sædvanligt for tilsvarende ejendomme af pågældende alder. Det er nævnets opfattelse, at kældre fra 1963 ofte er udført uden egentlig fugtsikring af gulv og vægge – herunder uden et egentligt kapillarbrydende lag under gulv. Nævnet finder, at det derfor ikke i sig selv udgør en skade, at slaggerlaget i kældergulvkonstruktionen er uvirksomt som kapillarbrydende lag.

Anvendelse af slagger i en gulvkonstruktion har i visse tilfælde vist sig at kunne medføre alvorlig skade på en bygning, idet slagger efter omstændighederne kan udvide sig ved opfugtning og dermed forvolde skade på omkringliggende bygningsdele. Som sagen foreligger oplyst, har der – siden konstruktionen blev udført i 1963 – ikke vist sig tegn på revnedannelser eller andre typiske skader som følge af udvidelser af slaggerlaget. Nævnet finder på den baggrund ikke grundlag for at statuere, at slaggerlaget indebærer en nærliggende risiko for skade i den konkrete konstruktion.

Nævnet finder, at klagerne ikke har bevist, at kloakinstallationerne under bygningen har nedsat funktion, eller at der er ulovlige forhold ved disse, jf. forsikringens udvidede dækning, jf. punkt 16+17 i forsikringsbetingelserne.

Nævnet finder herefter, at klagerne ikke har bevist, at der er forhold ved ejendommens kælder eller kloakinstallation, som berettiger til forsikringsdækning over ejerskifteforsikringen.

24. 89852

Udgifter til advokat og sagkyndig bistand

Idet det ikke er godtgjort, at der er dækningsberettigende skader på ejendommen, kan nævnet ikke pålægge selskabet at betale for klagernes udgifter til advokat og sagkyndig bistand.

Selskabet har tilbudt at genoptage sagsbehandlingen vedrørende stikledningsforsikringen, hvis klagerne får udført nyt dræn, og der fortsat er problemer med fugt/vand i kælderen.

Med denne bemærkning

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand