Ankenævnet for Forsikring

Den 25. oktober 2017 blev i sag nr. 89949:

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 over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold om vandindtrængning i kælderen.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til skadesbegrebet.

Den forsikrede ejendom er et enfamilieshus i tre plan opført i 1939, og klageren overtog ejendommen pr. 31/5 2015 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 25/11 2014. I tilstandsrapporten er det bl.a. oplyst:

> "**Vigtige oplysninger om huseftersyn**
> …
> Den bygningssagkyndiges gennemgang af huset tager udgangspunkt i huse af tilsvarende alder og type – og altså ikke et nyt hus. Du skal derfor være opmærksom på, at forhold, som er almindelige for disse huse, ikke nødvendigvis nævnes som skader i tilstandsrapporten. Disse almindelige forhold ved hustypen kan du i stedet læse mere om i den generelle hustypebeskrivelse, som er vedlagt.
> …
> **Til dig, der skal købe**
> …
> Du skal være opmærksom på, at der kan være skader i et hus, som den bygningssagkyndige ikke har mulighed for at opdage, og som derfor ikke er nævnt i tilstandsrapporten.
>
> Du skal også være opmærksom på, at forhold, som er typiske for huse af den pågældende type og alder, ikke nødvendigvis nævnes i tilstandsrapporten. Hvis der f.eks. er fugt i

kælderen på et ældre hus, vil det kun blive nævnt i tilstandsrapporten, hvis fugten giver nærliggende risiko for skader på bygningen.

Bemærkninger

	Ja	Nej	Bygning
1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?	☐	☒	
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? *Der er ikke inspiceret under tæpper/belægninger i entre, værelse og køkken samt i kælder.*	☒	☐	A

...

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A Beboelse		
A. Primære bygningsdele		

...

5. Kældre/krybekældre/terrændæk		
Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
5. Ingen bemærkninger		

...

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Huset fremstår renoveret og i fin stand. Der er enkelte mindre reparationer, der skal udføres. Ellers kræves kun normal vedligeholdelse.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

Til køber:

Spørgeskemaet er udfyldt på baggrund af sælgers kendskab til ejendommen. Du skal i den forbindelse være opmærksom på, at sælger ikke i alle tilfælde har et dækkende kendskab til forholdene ved ejendommen. Det kan f.eks. være tilfældet, hvor forholdene ligger før sælgers overtagelse af ejendommen eller adskillige år tilbage.

Du skal være opmærksom på at sælgers besvarelse ikke har garantivirkning.

...

		Ja	Nej	Ved ikke
1.	**Generelle oplysninger**			
1.2	Er der foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer (f.eks. udskiftet tag, fjernet bærende konstruktioner eller foretaget indgreb heri, indretning af bad/toilet i rum, der ikke tidligere har været anvendt hertil, m.v.)? Hvis ja, hvilke og hvornår? **Huset er totalt renoveret**	☒	☐	☐
	Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?	☐	☒	☐

...

		Ja	Nej	Ved ikke
5.	**Kælder / krybekælder / ventileret hulrum**			
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? **3 gange ved fjervarmeindføring. Er udbedret.**	☒	☐	☐
5.4	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/ventilerede hulrum? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐

...

3. 89949

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

Vær opmærksom på, at oplysningerne i dette afsnit er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring. Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

	Bygn.:	Uddybende oplysninger:
…		
5. Kældre/krybekældre/terrændæk		
Kælder	*A*	
Krybekælder	*A*	
Støbt i beton	*A*	
Drænlag/kapillarbrydende lag; Type:	*A*	Ukendt.

"

Af hustypebeskrivelsen fremgår det bl.a.:

"I tilstandsrapporten får du et overblik over, hvilke synlige skader huset har. Derudover kan der være tidstypiske byggetekniske forhold ved huset, der må forventes ved hustypen. Disse forhold er som udgangspunkt ikke registreret tilstandsrapporten, fordi de er sædvanlige for hustypen. Du bør derfor læse denne typebeskrivelse grundigt – især OBS-punkterne – så du ved, hvilke forhold der typisk må forventes ved den pågældende hustype.

…

OBS-PUNKTER

Fundament/gulve

Kældergulvene er kolde på grund af manglende isolering. Der kan være mørke optugtede pletter på betongulvet.

På kældervæggen kan der være saltudfældninger eller afskallende puds (hvidt, porøst, afskallende lag), som skyldes fugt, der trænger igennem væggen.

Manglende ventilation og opvarmning af kælderrummene vil kunne medføre 'kælderlugt'.

…

Generel beskrivelse af kloaksystemer

Kloaksystemet – eller afløbssystemet – fra en ejendom består af en afløbsinstallation (eventuelt med dræn), stikledning, hovedkloak og renseanlæg. Afløbsinstallationen er den del af et kloaksystem, der er beliggende i selve bygningen og i jorden på ejendommens grund. Grundejeren ejer i dag kun den del af stikledningen, som befinder sig på grunden."

I klageskema af 5/10 2016 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**

Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.

Nedenstående redegørelse gengiver forløbet og i nogen grad argumenterne – for fuld argumentation henvises til den samlede korrespondance i vedh. bilag, navnlig den oprindelige klage (2015-10-22 Klage til Tryg Ejerskifteforsikring.pdf) inkl. følgebrev og tillæg til klagen (2015-11-20 Klage til Tryg Ejerskifteforsikring – tillæg.pdf).

Bemærk at datoer nedenfor genfindes i bilagsnavnene, og at kælderplanen er vedlagt inkl. Kommentarer (… – Kælderplan inkl. kommentar.jpg)

Efter overtagelse af hus d. 1/6-2015, oplever vi gentagne tilfælde af decideret vandindtrængning i kælderen (4 gange på få måneder) – specielt i forbindelse med skybrud eller flere dages regnvejr.

Dette kom meget bag på os, da sælger i tilstandsrapporten svarer NEJ på spørgsmål om fugt/vand i kælderen (jf. pkt. 5.4) og at byggesagkyndige i samme rapport ikke bemærker yderligere – hverken omkring fugtproblemer eller omkring evt. usikkerhed ved sælgers oplysninger, som det ellers fastsættes i § 20, stk. 2 i Bekendtgørelsen nr. 705 af 18-07-2000 [afløst af bekendtgørelse 2012-01-12 nr. 13 om dækningsomfanget…].

Efter først at have anmeldt skaden til Tryg Villaforsikring med besøg af skadeservice i slutningen af juli og efterfølgende afslag, anmelder vi forholdet til Tryg Ejerskifteforsikring. I første omgang bekræftes dækning, d. 4/9-15, efter taksators besøg dagen forinden. Taksering går på – i terræn under krybekælderen – at afskære et ældre, ubrugt rør, der går igennem kældervæggen (se placering A på kælderplanen).

Det viser sig imidlertid, at dette ikke er årsagen til vandindtrængning, idet denne observeres ved foden af den indvendige kældertrappe (se placering B på kælderplanen). Efter aftale med taksator, får vi en uvildig byggesagkyndig til at se på vandskaden, d. 16/9-15. Vi aftaler med den uvildige byggesagkyndige, at vi skal gennemføre diverse registreringer af afløb ved frilægning af kloakbrønde foran huset. Vi modtager på dette samlede grundlag et notat d. 21/9-15, som vi straks videresender til taksator (d. 22/9-15) sammen med vores egne registreringer i form af e-mail d. 25/9-15. Tryg afviser nu dækning af vandskaden i svarskrift d. 28/9-15.

Den uvildige byggesagkyndige anfører bl.a.: 'Det kunne konstateres at det er et problem af ældre dato. Der er råd i trædele – indfatninger og trappevange – som formodentlig er opstået efter gentagne påvirkninger af opstigende fugt', hvilket kommer som en overraskelse for os, da dette ikke er omtalt i den oprindelige tilstandsrapport. Den byggesagkyndige angiver to mulige årsager:
1) 'Årsagen kan derfor være opstigende grundfugt når det sekundære grundvandsspejl står højt'
2) 'Årsagen kan derfor være opstigende regnvand fra utætte og ikke afbrudte rør under kældergulvet.'

Vi afsender en klage til Tryg, d. 22/10-15 inklusiv vores argumenter for, at vandskaden er dækningsberettiget, men modtager afslag fra taksator, d. 2/11-15.

Vi afsender et svarbrev i form af et tillæg til klagen med yderligere argumentation, d. 20/11-15 – denne gang til Trygs interne kvalitetsafdeling, men modtager afslag fra denne, d. 10/12-15.

Korrespondancen med Tryg ligger herefter stille i en periode, idet vi fokuserer på:

- At anmelde skader på stikledninger og spildevandsbrønd til Tryg Villaforsikring. (Dette er nærværende klage mindre relevant, om end skaden på stikledningen kan have sammenhæng med den potentielle årsag beskrevet af den uvildige byggesagkyndige under pkt. 2 ovenfor.)

- At opnå dispensation hos Aarhus Kommune, idet det udvendige afløb i kælderskakten – mod forventning – ikke er kloaksepareret, men tilsluttet spildevandsledningen, som løber under huset (dvs. fejl i færdigmeldingen fra 2012).
- At indhente yderligere oplysninger fra kloakmester vedr. den manglende kloaksepare-ring og fejlen i færdigmeldingen.
- At indhente yderligere oplysninger fra sælger vedr. den manglende kloakseparering og ikke mindst de hyppige vandindtrængninger i kælderen. Sælger havde imidlertid ikke yderligere at tilføje og henviser blot til information, som forefindes i tilstandsrapporten.

I perioden fra 10/12-15 til 26/7-16 oplever vi yderligere 5 tilfælde af vand i kælderen, hvil-ket bringer det totale antal op på 9. En høj frekvens af vandindtrængning, som vi bestemt ikke mener, kan kategoriseres som 'normal' – ej heller i sammenligning med andre huse af samme alder og stand.

Vi oplyser Tryg Ejerskifteforsikring omkring de nye tilfælde af vandindtrængning i brev af 27/7-16 inkl. forslag om, at Tryg betaler 50 % af allerede fremsendte tilbud mod fuld og endelig afgørelse af nærværende skade. Dette afviser Tryg.

Efter yderligere et par brevvekslinger (d. 2/8 og 24/8, samt 20/9 og 26/9) mangler vi alene svar på flg. spørgsmål, som i øvrigt er blevet fremsendt to gange:
1) Behøver Tryg Ejerskifteforsikring at gennemføre yderligere undersøger eller indsamle flere informationer på skadestedet?
2) Er Tryg Ejerskifteforsikring indforstået med, at vi påbegynder de nødvendige udbed-ringer i kælderen?

Slutteligt må jeg desværre tilføje, at vi mandag d. 3/10-16, endnu engang har haft vand i kælderen, hvilket bringer det totale antal op på 10.

Opsummerende gør vi gældende:
- At der er konstateret hyppig/gentagne vandgennemtrængninger – dvs. ikke blot fugt – af betydeligt omfang i kælderen (per d.d. 10 gange på 16 måneder);
- At de konstaterede skader er af ældre karakter (jf. den uvildige byggesagkyndige) OG samtidigt nedsætter bygningsværdien og brugbarheden nævneværdigt i forhold til huse af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand;
- At der foreligger en aktuel skade, der endvidere giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygningsdele (fx skimmelsvamp);
- At der i forbindelse med indgåelse af købsaftale har været en berettiget forventning om, at ejendommen var udstyret med en almindelig tør kælder;
- At der derfor er tale om en dækningsberettiget skade, som Tryg Ejerskifteforsikring er forpligtiget til at yde en rimelig erstatning til gennemførelse af udbedringsarbejde.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

A) At selskabet anerkender vandskaden som dækningsberettiget og samtidig takserer dækning af nødvendige udbedringer, således at fremtidig vandindtrængning forhindres.
- Vi har i klagen af 22. oktober vedlagt tilbud fra uvildig kloakmester indeholdende for-slag til udbedring af den aktuelle skade (se bilag 3).
- Vi modtager i øvrigt som tidligere nævnt gerne Trygs alternative forslag til nødvendige foranstaltninger, der kan gøre kælderen 'normal fugtig' og som samtidigt overholder gældende lovgivning.

B) Alternativt til ovenstående, at selskabet pålægges at indgå aftale om kontanterstatning mod fuld og endelig afslutning af sagen."

Selskabet har i brev af 10/11 2016 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

> "Der klages over, at vi ikke kan tilbyde dækning for vandindtrængning i kælderen på vores kundes ejendom.
>
> Vores kunde overtog ejendommen den 31. maj 2015, og tegnede med ikrafttræden samme dag en ejerskifteforsikring med betingelser 1205 hos os.
>
> Forsikringen er tegnet for en 5 årig periode og med en selvrisiko på 5.000 kr. af ethvert forhold. Til grund for forsikringen lå en tilstandsrapport udarbejdet den 25. november 2015.
>
> Med ikrafttræden samme dag tegnede vores kunde en Villaforsikring med betingelser EJ 12 hos os.
>
> **Kort sagsresume.**
> Den 26. juli 2015 rettede vores kunde henvendelse til sin Villaforsikring, for at anmelde, at der trænger vand ind gennem gulvet. Der er tale om grundvand og ikke kloakvand, hvorfor kunden henvises til ejerskifteforsikringen.
>
> Den 18. august 2015 rettede kunden telefonisk henvendelse til vores ejerskifteafdeling, for at anmelde, at der var vand i kælderen efter skybrud, og vi anmodede kunden om at indsende yderligere oplysninger samme dag.
>
> Vores kunde indsendte den 21. august 2015 en udtalelse fra sin håndværker, samt en række fotos og kunden henviste i den forbindelse til en rapport, som vi selv skulle have ladet udarbejde. Denne rapport var udarbejdet efter en anmeldelse om vand i kælderen foretaget til Villaforsikringen den 28. juli 2015.
>
> På baggrund af de modtagne oplysninger anmodede vi vores taksator om at foretage en besigtigelse af ejendommen, og denne besigtigelse fandt sted den 3. september 2015, og den 4. september 2015 sendte vi en mail til kunden, hvori vi blandt andet meddeler, at vi ønsker forholdet besigtiget af en VVS'er og murer, for at afkorte et rør og lukke et hul i muren.
>
> Vores kunde rettede herefter telefonisk henvendelse til afdelingen, idet kunden ikke var sikker på, at der alene var tale om vand fra røret. Det aftales derfor, at kunden indhenter en ny vurdering af forholdet. Denne modtog vi den 22. september 2015.
>
> Af denne rapport fremgår det blandt andet, at årsagen til vandindtrængningen kunne være enten opstigende grundfugt eller utætte ikke afbrudte rør under kældergulvet. Den 25. september modtog vi en mail med yderligere oplysninger fra vores kunden.
>
> På baggrund af denne rapport sendte vi den 28. september 2015 en ny afgørelse til kunden. Af denne afgørelse fremgår det blandt andet, at forholdet vedrørende opstigende grundfugt ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen, samt at det forholdet omkring de ældre kloakledninger ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen. Vi tilbyder samtidig at betale for udtalelsen fra rådgiveren, samt at betale for afkortning og lukning af hullet udvendigt ved soklen omkring det gamle fjernvarmerør.

Den 24. november 2015 anmeldte vores kunde, at der var brud på bund i kloak og dele af stikledning, og vi anmoder vores håndværkertaksator om at besigtige forholdet.

Tre dage efter modtog vi et tilbud på udbedringen fra vore kunde, tilbuddet lød på 58.850 kr.

Efter besigtigelsen indhentede vi et kontroltilbud på udbedringen, og efter de foreliggende oplysninger kunne udbedringen foretages for 18.118,75 kr., hvilket vores Villaforsikring tilbød i erstatning.

Af notater fra vores taksatorsystem kan det konstateres, at vores kunde ville lade udbedringen afvente afgørelsen på ejerskifteforsikringssagen.

Den 24. [22/10] 2015 modtog afdelingen en klage fra kunden, og denne henvendelse besvarede vi den 2. november 2015, hvor vi fastholdt, at der ikke er dækning for opstigende grundfugt, samt meddelte, at forholdene omkring kloakkerne måske kan være omfattet af kundens villaforsikring.

Vores kunde klagede herefter den 24. november [20/11] 2015 til vores kvalitetsafdeling, og denne henvendelse besvarede vi den 10. december 2015.

I dette svar fastholdt vi, at forholdet omkring opstigende grundvand ikke var omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

Det kan konstateres, at vores kunde i mellemtiden har anmeldt forholdet vedrørende kloakkerne til sin Villaforsikring, hvortil der den 24. november var sendt en rapport fra en håndværkertaksator.

Af denne rapport fremgår det blandt andet, at vores kunde ikke ville påbegynde en udbedring af kloakkerne førend ejerskiftesagen har fundet en afgørelse.

Vores kunde sendte herefter den 27. juli 2016 et brev til Kvalitetsafdelingen, og i dette brev foreslår kunden, at ejerskifteforsikringen betaler 50 % af et tilbud blandt andet på etablering af dræn og pumpebrønd på ejendommen.

Denne henvendelse besvarede vi den 2. august 2016, hvor vi meddelte, at vi ikke kunne acceptere det fremsendte tilbud.

Der er herefter en del mailkorrespondance inden sagen indbringes for Ankenævnet.

Ejendommen
Der er tale om et såkaldt Statslånshus fra 1939, med en 30 kvadratmeter kæler, der ikke er godkendt til beboelse.

I kommunens byggesagsmappen er der en originaltegning fra ejendommens opførelse i 1939, og det kan heraf konstateres, at der ikke er indtegnet kapillarbrydende lag, samt at ejendommen ikke er opført med drænledninger.

Dette er ikke usædvanligt for ejendomme af samme alder.

Argumentation
Af de foreliggende oplysninger fremgår det, at vores kunde har anmeldt indtrængende vand i kælderen i forbindelse med regnvejr. Kælderen er fra 1939, og det fremgår af kundens rådgivers rapport, at årsagen til vandet kan være, at det sekundære grundvandsspejl ligger for højt.

Der har især de seneste år været megen nedbør, og det er vores opfattelse, at denne nedbør har været medvirkende til at løfte grundvandsstanden, herunder det sekundære grundvandsspejl.

Det kan endvidere konstateres, at i henhold til de godkendte tegninger fra ejendommens opførelse er denne opført uden dræn under kælderen, hvilket ikke er unormalt for ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Det er derfor vores opfattelse, at årsagen til den indtrængende vand i ejendommen ikke skal findes i ejendommens opførelse, idet denne er opført efter de godkendte tegninger.

Ud fra de foreliggende oplysninger er det således vores opfattelse, at det vores kunde har konstateret i sin kælder ikke afviger fra, hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand og det er derfor vores opfattelse, at forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Ankenævnet har i tidligere kendelser taget stilling til sager om vand i forholdsvis ældre kældre, og har i disse kendelser fundet, at forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Af de foreliggende oplysninger fremgår det endvidere, at vores kunde ønsker erstatning over ejerskifteforsikringen svarende til etablering af dræn under kælderen.

Indledningsvis skal vi bemærke, at ejendommen er opført uden dræn under kælderen, hvorfor etableringen af dræn under kælderen vil være en forbedring af ejendommen.

Herudover er det vores opfattelse, at dræn ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning uanset om drænet befinder sig uden for ejendommens fundament eller ligger under bygningen inden for ejendommens fundament.

I henhold til betingelserne for forsikringen omfatter forsikringen samtlige bygninger på grunden. Det er vores opfattelse, at dræn ikke er en del af bygningen, men er et system etableret separat i forhold til bygningen.

Spørgsmålet er herefter om dræn kan betragtes som en del af VVS dækningen på ejerskifteforsikringens betingelser.

I henhold til betingelsernes pkt. 3.2 dækker forsikringen udbedring af manglende eller væsentlig nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (VVS installationer) i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament), samt lovliggørelse af disse installationer.

Det er en forudsætning, at det ulovlige forhold var til stede både på opførelses- og udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til forsikringsselskabet.

Det er vores opfattelse, at dræn under ejendommen ikke kan betragtes som en del af varme-, ventilations- eller sanitetsinstallationerne. Med hensyn til sanitetsinstallationerne fremgår det af betænkning nr. 1250 fra 2010 om Huseftersynsordningen side 113, at sanitetsdækningen relaterer sig til tilløb og afløb af brugsvand.

Etablering af dræn har ikke noget med brugsvandet at gøre, men er en foranstaltning i at fjerne vand fra grunden, herunder grunden under bygningen, og det er således vores opfattelse, at etablering af dræn heller ikke kan betragtes som en del af sanitets installationerne.

Tilsvarende gælder for etablering af pumpebrønd på ejendommen.

Vi har over vores kundes villaforsikring tilbudt erstatning for udbedring af forholdet omkring de utætte kloakkerne.

Det er vores opfattelse, at vi med denne fremsatte erstatning har opfyldt de retslige forpligtigelser, der ligger på de tegnede forsikringer, og må derfor fastholde, at vi ikke kan tilbyde yderligere erstatning i denne sag."

Til dette har klageren fremsendt brev af 15/12 2016, hvor det bl.a. er anført:

"Indledningsvis vil vi bemærke, at vi allerhelst var vandskaden, den efterfølgende anmeldelse og tidskrævende klagekorrespondance – for slet ikke at nævne det fremtidig udbedringsarbejde – foruden.

Som førstegangskøbere valgte vi meget bevidst at købe et hus, der var '*i fin stand*' (jf. byggesagkyndige) og med en overskuelig tilstandsrapport; '*Huset er totalt renoveret*' for at bruge sælgers egne ord (jf. pkt. 1.2 i Tilstandsrapporten).

Vi har købt huset i god tro; intetsteds i Tilstandsrapporten fremgår det, at der er problemer med indtrængende fugt – endsige vand – eller mistanke herom.

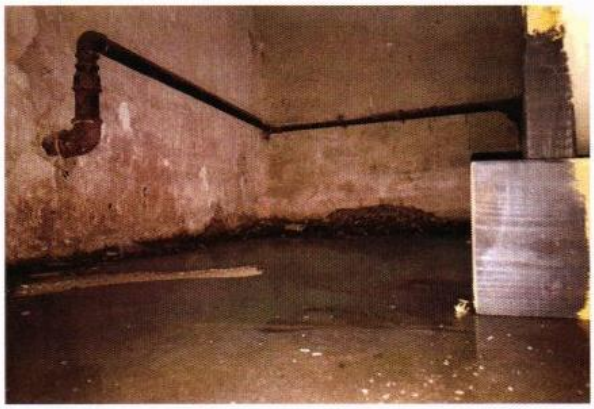
At vi mindre end 2 måneder efter overtagelsen af huset d. 1. juni 2015, står med blankt vand i kælderen, var meget overraskende. At vi på 16 måneder har haft vand i kælderen 10 gange, er langt udover, hvad man må forvente.

I det følgende kommenterer vi hovedpunkterne i Trygs seneste brev, hvorefter vi kort opridser vores argumentation.

Kommentarer til afsnittene *Kort Sagsresume*, *Ejendommen* og *Tilstandsrapport*:

Undersøgelse af vand fra rør under kældertrappen var ikke nødvendigt, da der var tørt omkring røret under vandindtrængning (se billedet nedenfor), hvilket også den uvildige byggesagkyndige, … bekræftede i sit notat af 21. september 2015; '*Gennemføringer i kælderydervæggen kan også være udført uden tilstrækkeligt fugtsikring. Dette vurderes dog ikke at være tilfældet da fugten opstår inde i kælderen og ikke ved kælderydervæggene.*'

10. 89949



Billedet er taget under kældertrappen af nævnte rør med blank vand på gulvet. Det ses tydeligt, at der er tørt omkring gennemføringen (til venstre på billedet).

Vedr. forskellen i størrelsen af tilbud fra [kloakmester1] fremsendt af os og kontroltilbuddet fra Tryg, skal jeg blot præcisere, at de ikke er sammenlignelige. Tilbuddet fra Tryg indeholder eksempelvis ikke relining af eksisterende kloakrør under kældergulvet med deraf følgende ophugning og reetablering af kældergulv. Der er med andre ord tale om 2 forskellige bud på, hvad der skal repareres, beroende på to individuelle kloakmestres TV-inspektioner.

Vedr. udsnit af tilstandsrapportens pkt. 4.3:

- K1eren vedrører fortrappen; ikke kældertrappen, og er således uden betydning.
- K2eren er ligeledes uden betydning, idet aqua-drænet umiddelbart før kældertrappen bortleder det regnvand, der måtte løbe i retning af trappen (se billede nedenfor). Der er således alene tale om den begrænsede mængde regn, der kan falde i området mellem dræn og kældertappe, idet kældertrappen er overdækket.



Billedet viser den udvendige kældertrappe. Det ses tydeligt, at aqua-drænet (øverst) umiddelbart før trappen tager regnvandet, og at der er tørt, hvor de nævnte revner mellem trappe og sokkel findes. Revnerne er i øvrigt løseligt udbedret før overtagelsen (nederst til højre). Det kan i øvrigt tilføjes, at hele kældertrappen ligger under taget på vores cykelskur, der er bygget på selvsamme ydervæg.

Udsnit af tilstandsrapportens pkt. 5.3 omkring vandindtrængning er i forbindelse med den nye fjernvarmeindføring, der ligger et helt andet sted i selve krybekælderen. Den gamle indføring har ligget skjult for såvel sælger som byggesagkyndig i hulrummet under den lukkede kældertrappe og er kun kommet til syne, da jeg har brækket det nederste trin af kældertrappen i forbindelse med vandindtrængning (se billedet nedenfor).



Billedet viser den indvendig kældertrappe, hvor nederste trin er brækket op. Vandet trænger ind umiddelbart bag spanden og løber herfra: 1) ind i et hulrum under trappen (derfor håndklædet) og 2) mod højre ind i selve kælderen.

Kommentarer til hovedpunkter i *Argumentations*-afsnittet:

Vedr. afvisning af at forholdet omkring vandindtrængning er dækningsberettiget *(øverste halvdel af s. 4):*

Ankesag nr. 62.714 går imod Trygs påstand. Heri gives forsikringstager medhold i, at blankt vand i et ældre hus (her 1941) må betegnes som en skade, hvorfor forsikringsselskabet må betale de nødvendige foranstaltninger, der kan gøre kælderen 'normal fugtig'; A) Pga. manglende oplysninger omkring vandindtrængning i tilstandsrapporten og fra sælger, og B) Pga. at der er tale om et betydeligt omfang.

Nævnet udtaler:

Nævnet bemærker, at parterne er enige om, at der gennem længere tid har stået blankt vand i kælderen. Nævnet er enigt med selskabet i, at en kælder i et hus fra 1942 må forventes at være fugtig, men nævnet finder, at en kælder, hvor vandgennemtrængningen er så voldsom som i dette tilfælde, må karakteriseres som en skade. Selskabet skal derfor betale for de nødvendige foranstaltninger, der kan gøre kælderen "normal fugtig", som en kælder fra 1942 kan forventes at være.

Herover billede af nævnets udtalelse i ankesag nr. 62.714.

A)
Vi har som tidligere beskrevet ikke haft kendskab til vandindtrængning.

Af tilstandsrapporten fremgår det under 'Sammenfatning af huseftersyn – for beboelsesdelen' (se Appendiks), at: '*Huset fremstår renoveret og i fin stand. Der er enkelte mindre reparationer, der skal udføres. Ellers kræves kun normal vedligeholdelse.*'

Desuden svarer sælger decideret NEJ på spørgsmål om fugtproblemer i kælderen. Se pkt. 5.4: *Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/ ventilerede hulrum?* under 'Sælgers oplysninger om ejendommen'.
…

B)
Til dato har vi oplevet indtrængning af blankt vand 10 gange på 16 måneder, hvilket må siges at være endog meget hyppigt.

I forlængelse af dette, kan vi fremlægge statistik for nedbør (data fra DMI indhentet via www.forsikringsvejret.dk). Heri fremgår det, at vi kan se frem til hyppigere vandindtrængninger, idet perioden, hvor vi har boet i huset (sidste halvdel af 2015 og 2016), har relativt få tilfælde af skybrud/kraftig regn i modsætning til tidligere år.

Som det fremgår af opgørelsen nedenfor, var hyppigheden af skybrud/kraftig regn ca. 5 gange højere i 2014 (Dagsregn: 69 + Kraftig regn: 29) end igennem 2015 og 2016 (Dagsregn: hhv. 23 og 10, dvs. gns. 16,5 + Kraftig regn: hhv. 6 og 4, dvs. gns. 5).

Nedbørsstatistik

3 års nedbørsstatistik fra Forsikringsvejret.dk indhentet d. 28/11-2016.

Start af statistisk grundlag

2013																28/11	4-5/12	23-24/12	i alt
Dagsregn	>= 30-40 mm																2	2	4
Kraftig regn	>= 15-30 mm																		0
2014		17/1	14-15/2	11-14/5	22-23/5	1-3/6	5-6/6	20-21/6	24-25/6	26-29/6	1-2/7	4-5/7	12-14/7	26-27/7	1-5/8	8/8			
Dagsregn	>= 30-40 mm	1	2	4	2	2	2	2	1	3	2	2	3	2	4	1			
Kraftig regn	>= 15-30 mm			1	1	2	1		2	3		1	1	1	4	1			
		11-12/8	14-20/8	30-31/8	5-7/9	9-10/9	12-14/9	21-22/9	29-30/9	7/10	12-15/10	16-21/10	23-24/10	2-3/11	6-7/12	21/12	i alt		
		2	6	2	2	2	3		2	1	4	5	2	2	2	1	69		
		2		1	2		1	2	1		1			1			29		
		Vi flytter ind 1/6-2015																	
2015		9-11/2	25/3	4-5/5	21-22/6	6/7	24-28/7	14-15/8	31/8	3-5/9	12-18/11	21/11	4-5/12	25-26/12			i alt		
Dagsregn	>= 30-40 mm	3	1	2	2		4	2	1	3		1	2	2			23		
Kraftig regn	>= 15-30 mm			1		1	1			1	2						6		
2016		7/4	30/4	15/6	16-20/6	23/6	3/8	28/8	2-3/10	6/11							i alt		
Dagsregn	>= 30-40 mm	1	1	1	2		1	1	2	1							10		
Kraftig regn	>= 15-30 mm			1		1	1	1									4		

Herover billede af opgørelse over nedbør i årene 2014-2016. Alle statistiske data er hentet på www.forsikringsvejr.dk og leveret af DMI. (Billedet er gengivet i større format i Bilag 1) Nedbørsstatistik.)

I tidligere korrespondance har Tryg afvist dækning med henvisning til '*stigende grundvand*' og '*ændret klima*'. Disse meget generelle forbehold er ikke anført i Ejerskifteforsikringens Forsikringsbetingelser (nr. 1205), hverken direkte eller indirekte – og anføres ej heller under punkt '5. Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke'.

Ifølge Ankenævnets hjemmeside fremgår det endvidere, at det i: '*(...) forarbejderne til loven (er) forudsat, at forbeholdet ikke er af generel karakter, og at forbeholdet har udgangspunkt i tilstandsrapporten.*' Tryg har ikke anført nogen forbehold i forsikringspolicen.

Det er derfor vores klare opfattelse, at vandskaden er dækningsberettiget. Se uddybning under Argumentations-afsnittet nedenfor.

Vedr. afvisning af nødvendige foranstaltninger til at gøre kælderen normalfugtig foreslået af kloakmester *(nederste halvdel af s. 4 og øverst s. 5)*:

Tryg anfører, at huset ikke er opført med dræn, hvorfor det er en forbedring af huset. Som nævnt i indledningen, ønsker vi alene et 'normalt fugtigt' hus (for nu at bruge forsikringstermer), hvilket vi er berettigede i at forvente. De tiltag fagpersoner/eksperter finder nødvendige i at gøre huset normalt fugtigt, kan vi ikke udtale os om – i det perspektiv er vi lægmænd.

Vi foreslog endvidere i vores brev af 27. juli 2016, at imødekomme dette ved at Tryg Ejerskifteforsikring udbetalte et engangsbeløb svarende til 50% af tidligere fremsendt tilbud fra kloakmester mod fuldt og endelig afgørelse af nærværende skade (dvs. eksklusiv de i tilbuddet nævnte forbehold og alene som skaden kendtes på daværende tidspunkt).

Tryg afviser i sit svar af 2. august 2016 dækning af foreslåede dræn under bygningen, idet '*(...) ejerskifteforsikringen ikke omfatter forhold, der befinder sig i grunden uden for bygningens fundamentskant.*'

Dette går direkte imod Ankenævnets hjemmeside, hvor det fremgår, at man: '*(...) skal være opmærksom på, at ordningen blev ændret med virkning fra den 1/5 2012. (...) Forskellen går navnlig på, at el-installationer og VVS (herunder kloakledninger i og under bygningen) er blevet en del af basisdækningen, (...).*'

Tryg afviser nu i sit svar af 14. november 2016, at dræn end ikke er omfattet af forsikringen uanset om det '*(...) befinder sig uden for ejendommens fundament eller ligger under bygningen inden for ejendommens fundament*', idet det er Trygs '*(...) opfattelse, at dræn ikke er en del af bygningen, men er et system etableret separat i forhold til bygningen.*'

Erhvervsstyrelsens Hustypebeskrivelser definerer imidlertid under punktet '*Generel beskrivelse af kloaksystemer*', at dræn er en del af bygningens kloak, idet denne '*(...) består af en afløbsinstallation (eventuelt med dræn), stikledning, hovedkloak og renseanlæg. Afløbsinstallationen er den del af et kloaksystem, der er beliggende i selve bygningen og i jorden på ejendommens grund.*'

Dræn nævnes i øvrigt også under Tilstandsrapportens afsnit '*5. Kældre/krybekældre/terrændæk*' (se billedet nedenfor), hvoraf det ligeledes fremgår at dræn er en del af bygningen – her i forståelsen af sin konstruktionstekniske sammenhæng med bygningens terrændæk.

5. Kældre/krybekældre/terrændæk	
Kælder	*A*
Krybekælder	*A*
Støbt i beton	*A*
Drænlag/kapillarbrydende lag; Type:	*A*

Dræn er således ikke et separat system, som det påstås af Tryg, men en integreret del af bygningen.

Argumentation:

Idet vi i øvrigt fastholder argumentationen i den oprindelige klage af 22. oktober 2015 og tillæg til klagen af 20. november 2015 i sin helhed, gengives dele af argumentationen herunder:

Brugbarhed/værdi:
Det bestrides, at det ud fra ejendommens alder (opført 1939) kan konkluderes, at der ikke er tale om en mangel, idet en kælder må forventes at være tør og anvendelig til opmagasinering, mm., med mindre andet oplyses af den tidligere ejer. Vi har ikke fået oplysninger herom fra den tidligere ejer, og der er – som anført i tillæg til klagen af 20. november 2015

– intet anført i tilstandsrapporten om, 1) at der skulle være problemer med vandindtrængen og 2) at der skulle være usikkerhed omkring tidligere ejers oplysninger.

Vi anfører således fortsat, at der foreligger en mangel i form af indtrængende vand, uanset om der var tale om et lovkrav eller ej på tidspunktet for husets opførsel. Dette er endvidere i tråd med bekendtgørelse nr. 705 af 18. juli 2000 [bekendtgørelse 2012-01-12 nr. 13 om dækningsomfanget…]. Der er tale om gentagen indtrængende vand i et betydeligt omfang, som begrænser kælderens anvendelighed i væsentligt omfang i forhold til andre kældre fra 1939, der ikke formodes generelt at have samme problem.

Følgeskader:
Ligeledes bestrides det, at der ikke er nærliggende risiko for skade, jf. svarskrift af 2. november 2015. Det er vores opfattelse, at vandindtrængning i disse mængder og hyppigheder i en kælder fra 1939 må betegnes som udgørende en nærliggende risiko for skade, der erfaringsmæssigt vil udvikle sig til en skade, hvis der ikke sættes ind med forebyggende foranstaltninger. Eksempelvis kan nævnes svamp og skimmel, der udmærket kan gro på overflader af uorganiske materialer, modsat påstand i Trygs svarskrift, hvorfor der fortsat vil være betydelig risiko for følgeskade, såfremt skaden ikke udbedres. Vi har til orientering og ved nærmere eftersyn kunnet konstatere nedbrydning af karmen bag ved døren ind til bryggerset og desuden, at de nederste ca. 5 cm af modsatte karm er støbt, hvilket kunne indikere en tidligere reparation.

Opsummerende gør vi således fortsat gældende:
- *at der er konstateret gentagne vandgennemtrængninger af betydeligt omfang i kælderen (10 gange på 16 måneder);*
- *at de konstaterede skader nedsætter bygningsværdi og brugbarhed nævneværdigt;*
- *at der foreligger en aktuel skade, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygningsdele;*
- *at der i forbindelse med indgåelse af købsaftale har været en berettiget forventning om, at ejendommen var udstyret med en almindelig kælder;*
- *at der derfor er tale om en dækningsberettiget skade, som Tryg Ejerskifteforsikring er forpligtiget til at yde en rimelig erstatning til gennemførelse af udbedringsarbejde.*

Vi står som tidligere nævnt til rådighed for de spørgsmål, kommentarer og forslag, I måtte have."

Hertil har selskabet i mail af 8/2 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Indlægget giver ikke anledning til en ændret opfattelse af dækningsforpligtigelserne over henholdsvis vores Villaforsikring og ejerskifteforsikringen.

Vedrørende Villaforsikringen
Tilbuddet på udbedring og undersøgelser på i alt 18.118,75 kr. er indhentet fra vores Trygbygningshåndværker, der har modtaget samtlige oplysninger til vurdering af udbedringen.

Det er vores opfattelse af tilbuddet vil udbedre de forhold, der er omfattet af Villaforsikringens dækningsomfang. Endvidere er det vores opfattelse, et den udbedring, der er givet tilbud på, vil medvirke til at nedbringe risikoen for vandindtrængningen.

Etablering af en drænledning, enten under gulvet eller som omfangsdræn vil ikke kunne imødekommes over Villaforsikringen, idet der er tale om en forbedring i forhold til det oprindelige.

For god ordens skyld skal vi oplyse, at der i beløbet på 18.118,75 kr. er indregnet omkostninger til TV inspektion, hvilket vi har betalt med 3.493,75 kr., hvorfor den resterende erstatning udgør 14.625 kr.

Ejerskifteforsikringen.
Det er fortsat vores opfattelse, at på tidspunktet for opførelsen af ejendommen ikke var sædvanligt, at etablere drænrør under eller uden om bygningen.

I henhold til betingelserne for den tegnede ejerskifteforsikring, skal ejendommen sammenlignes med tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Idet der ikke på tidspunktet for opførelsen af ejendommen var sædvanligt, at der etableres drænrør under gulvet eller som omfangsdræn, vil der ikke kunne fremsættes krav om etablering af sådanne drænrør over den tegnede ejerskifteforsikring.

At der i tilstandsrapporten er oplysninger om drænlag, ændre ikke på dette, idet der ikke er oplysninger om drænrør.

I relation til en eventuel dækning over betingelsernes pkt. 3.2, henledes nævnets opmærksomhed på, at VVS dækningen i henhold til betænkning 1520 2010, både tilløb og fraløb af brugsvand.

Idet grundvand/grundfugt ikke er brugsvand, vil dækningen over pkt. 3.2 ikke kunne finde anvendelse i denne sag.

Herudover henledes nævnets opmærksomhed på, at ejerskiftforsikringen omfatter bygningen, hvorfor forhold på grunde ikke er omfattet af dækningen. Dette er endvidere specificeret under pkt. 3.2 hvoraf det fremgår, at dækningen vedrørende VVS anlæg finder anvendelse til ydersiden af fundamentet.

Ud fra de foreliggende oplysninger finder vi det ikke dokumenteret, at der efter udbedringen af forholdene over Villaforsikringen, vil være behov for drænrør under bygningen. Vi finder det således ikke dokumenteret, at en nedbringelse af fugten ikke vil kunne udføres ved etablering af et udvendigt omfangsdræn, hvilket ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

Dette fremgår da også af Ankenævnets praksis på området, hvor jeg især vil henvise til kendelse nr. 54.486.

I præmisserne for denne kendelse fremgår følgende:

'*Nævnet finder i overensstemmelse med det af selskabet anførte, at de omhandlede drænrør – uanset om disse ligger uden for bygningen, under bygningen eller indvendigt langs en kældermur – er genstande, der falder uden for ejerskifteforsikringens dækningsområde…*'

For god ordens skyld skal vi meddele, at det tidligere fremførte fastholdes i sin helhed."

Heroverfor har klageren i brev af 12/3 2017 til nævnet bl.a. bemærket:

> "I det følgende kommenterer vi hovedpunkterne i Trygs seneste brev, idet vi i øvrigt fastholder argumentationen i den oprindelige klage af 22. oktober 2015 og tillæg til klagen af 20. november 2015 i sin helhed.
>
> **A. Sammenhæng mellem udbedring på villaforsikring og nedbringelse af risiko for vandindtrængning**
>
> Tryg argumenterer i deres brev, at: '*(...) det [er] vores opfattelse, at den udbedring, der er givet tilbud på, vil medvirke til at* ***nedbringe risikoen for vandindtrængningen****.*' Og videre at '*Ud fra de foreliggende oplysninger finder vi det ikke dokumenteret, at der efter udbedringen af forholdene over Villaforsikringen, vil være behov for drænrør under bygningen.*'
>
> Jeg har per e-mail indhentet kommentarer vedr. disse påstande fra kloakmester [kloakmester1], der udførte den første TV-inspektion, og …, den uvildige byggesagkyndige, der tidligere har udfærdiget et notat i sagen (21. september 2015).
>
> Jeg beskrev de to udbedringer på hhv. spildevandsbrønd og -rørledning, som Tryg Villaforsikring har givet tilsagn om, og Trygs argumentation (se kopi ovenfor), samt medsendte video fra anden TV-inspektion udført af kloakmester [kloakmester2]. Sluttelig stillede jeg spørgsmålet:
>
> '***Med din viden og erfaring på området, lyder det så sandsynligt; Vil nævnte udbedringer løse problemet med hyppig vandindtrængning i kælderen?***'
>
> Skriftligt svar fra Aut. Kloakmester, [kloakmester], d. 8. marts 2017:
> '*Nej, det vil* ***øge problemet*** *da rørene vil blive mere tætte i spildevandssystemet, al regnvand føres jo i separat system – efter min mening* ***mangler der en dræning*** *af bygningen ført til regnvandssystemet.*'
>
> Skriftligt svar fra Uvildig Byggesagkyndig, …, d. 10. marts 2017:
> '*(...) om det forhindrer opstigende vand/fugt er* ***ikke til at sige****. Det er åbenbart ikke spildevand der kommer ind i kælderen da det ikke lugter af kloak. Med den relative store vandstrøm der kan ses i den ledning, som er blevet filmet, kunne det godt tyde på at* ***tilstrømningen af grundsvand/overfladevand er relativ stor. Spildevandsledning kan evt. virke som dræn****, da der åbenbart er en del utætheder i samlingerne i det gamle betonrør.*'
>
> De utætte spildevandsledninger, der løber under huset, fungerer med andre ord snarere som en lille version af det dræn, [kloakmester] og [byggesagkyndig] peger på som en mulig løsning i at gøre kælderen normalfugtig.
>
> Trygs argument om, at udbedringerne vil '*(...) nedbring risikoen for vandindtrængning*' er således ikke alene modbevist, men nærmest vendt på hovedet.

17. 89949

B. Dræn som del af ejerskifteforsikringens dækningsområde

Tryg fremfører endnu engang argumenterne, at dræn ikke er en del af bygningen og at dræn – uanset placering – ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen, hvorfor pkt. 3.2 ikke kan finde anvendelse.

Punkterne blev modargumenteret i vores seneste brev af 15. december 2016 – se nederst side 4 og størstedelen af side 5 (gengivet i bilag til dette brev).

Tryg henviser denne gang endvidere til en gammel kendelse (nr. 54.486) fra 2001, som skulle understøtte dette.

Af argumentationen i vores seneste brev fremgår det imidlertid, at ordningen blev ændret med virkning fra d. 1. maj 2012. Ankenævnet skriver herom på deres hjemmeside, at: '*Forskellen går navnlig på, at el-installationer og VVS (herunder kloakledning i og under bygningen) er blevet en del af basisdækningen.*'

Kendelsen fra 2001 er med andre ord afsagt på baggrund af en nu *forældet* ordning, der blev ændret i 2012. Vi tegnede ejerskifteforsikringen i 2015, dvs. på baggrund af den nye, opdaterede ordning.

Kendelsen kan derfor ikke tillægges betydning i nærværende sag."

Selskabet har herefter i mail af 20/3 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Idet det tidligere fremførte fastholdes i sin helhed giver brevet alene anledning til at henvise til kendelse nr. 88.723 vedrørende fugt i en ældre kælder. Her fandt nævnet blandt andet, at dræn ikke var omfattet af den tegnede forsikring, der var tegnet efter ændringerne i 2012.

Endvidere henvises til kendelse nr.86.099, hvor nævnet i præmisserne blandt andet udtalte at

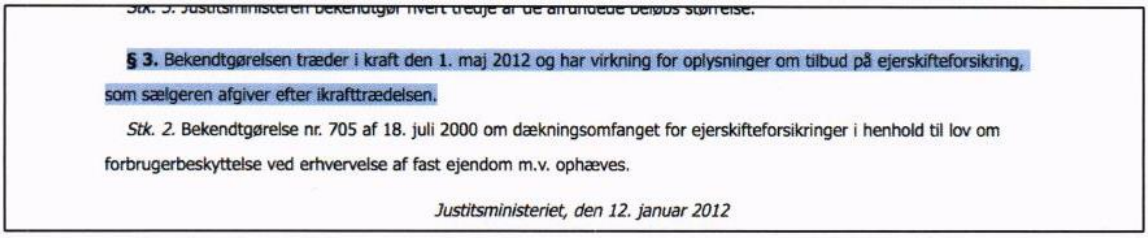
'drænledninger hverken er stikledning eller kloakledning i relation til forsikringsbetingelserne… '

Endvidere henvises til kendelse nr. 88.527.

Vi må fastholde, at drænledninger ikke er en del af VVS dækningen nævnt i de nuværende betingelser."

Til dette har klageren fremsendt brev af 23/4 2017, hvor det bl.a. er anført:

"Som det fremgår i bekendtgørelse nr. 13 (se nedenfor) [bekendtgørelse 2012-01-12 nr. 13 om dækningsomfanget…], har de nye regler – med udvidet dækning – virkning for tilbud om ejerskifteforsikring givet efter 1. maj 2012.



Stk. 3. Justitsministeren bekendtgør hvert tredje år de afrundede beløbs størrelse.

§ 3. Bekendtgørelsen træder i kraft den 1. maj 2012 og har virkning for oplysninger om tilbud på ejerskifteforsikring, som sælgeren afgiver efter ikrafttrædelsen.

Stk. 2. Bekendtgørelse nr. 705 af 18. juli 2000 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. ophæves.

Justitsministeriet, den 12. januar 2012

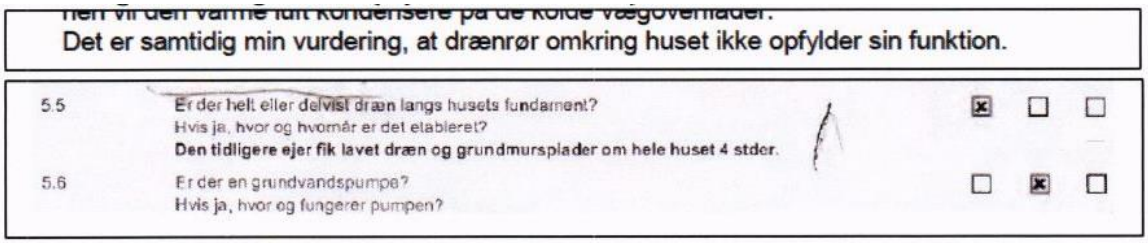
Da ejerskifteforsikringerne i forbindelse med kendelserne 86.099 og 88.527 begge trådte i kraft *før* 1. maj 2012 – hhv. 1. juli 2011 og 30. januar 2011, er de begge afsagt på baggrund af en nu forældet ordning. Kendelserne kan derfor ikke tillægges betydning i nærværende sag.

Vi finder endvidere ikke, at kendelsen 88.723 på nogen måde har lighedspunkter med nærværende sag, idet dækning afvises pga. at fugtproblemerne er klart beskrevet i tilstandsrapporten.

Af kendelsen fremgår det med al tydelighed, at tilstandsrapporten netop beskriver *fugtproblemer* i kælderen. Dette i kontrast til vores, hvor fugt endsige dissideret vandindtrængning IKKE nævnes af hverken sælger eller byggesagkyndig.

Netop fugtproblemet fremhæves som eneste begrundelse for afslaget. Køberen var med andre ord blevet gjort opmærksom på fugtproblemer inden købet, hvorfor skaderne selvsagt ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Af kendelsen fremgår det desuden tydeligt, at der er tale om et omfangsdræn, som jo per definition ligger uden for bygningens fundament (se nedenfor, specifikt 'omkring huset' og 'dræn (...) om hele huset').



hen vil den varme luft kondensere på de kolde vægoverflader.

Det er samtidig min vurdering, at drænrør omkring huset ikke opfylder sin funktion.

5.5	Er der helt eller delvist dræn langs husets fundament? Hvis ja, hvor og hvornår er det etableret? Den tidligere ejer fik lavet dræn og grundmursplader om hele huset 4 stder.	☒	☐	☐
5.6	Er der en grundvandspumpe? Hvis ja, hvor og fungerer pumpen?	☐	☒	☐

Trygs påstand om, at kendelsen danner præcedens for at ejerskifteforsikringen ikke dækker *VVS/kloakering herunder dræn*, som ligger *under* bygningen, må således tilbagevises.

Vi mener fortsat, at tilstandsrapportens oplysninger *ikke* har givet os mulighed for at tage forholdets reelle karakter i betragtning forud for køb af ejendommen, og at Tryg således skal dække skaden.

Vi fastholder i øvrigt argumentationen i den oprindelige klage af 22. oktober 2015 og tillæg til klagen af 20. november 2015 i sin helhed."

Hertil har selskabet i mail af 3/5 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Idet det tidligere fremførte fastholdes i sin helhed, giver indlægget alene anledning til følgende kommentarer.

19. 89949

I henhold til Justitsministeriets betænkning nr. 1250 sider 112 ff., der omhandler udvidelsen til også at omfatte VVS dækningen, svarer denne udvidelse af standarddækningen til de udvidelser, som køber af ejendommen forud for ændringerne har måtte tilkøbe.

Det fremgår af de kendelser, som vi har henvist til, at der i de pågældende sager var tilkøbt en udvidelse til også at omfatte VVS dækningen, og det er derfor vores opfattelse, at disse kendelser kan tillægges præjudiciel betydning for vurderingen af sagen."

Heroverfor har klageren i brev af 5/6 2017 til nævnet bl.a. bemærket:

"**Vedr. betænkningen**
Idet vi forudsætter, at der er tale om Betænkning 1520 (og ikke 1250, som skrevet i Trygs svar), så bestrides det fortsat, at kendelserne kan danne præcedens, da det i Betænkningen alene fremføres, at '*Forslaget svarer i relation til dækningsomfang i vidt omfang til de udvidede dækninger på VVS-området, som udbydes af mange forsikringsselskaber i dag.*' (s. 113).

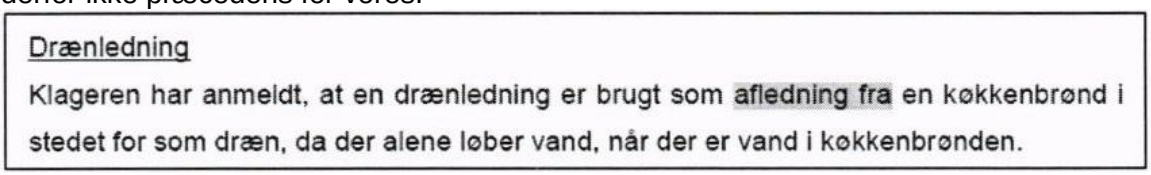
Der er uden tvivl mange, forskellige måder, hvorpå de enkelte forsikringsselskaber har valgt at sammensætte og formulere ordlyden af de udvidede dækninger og ikke mindst afgrænsninger af samme.

At fremføre dette som eneste argument for, at alle kendelser afsagt i sager, hvor tilbud om udvidet ejerskifteforsikring er givet før 1. maj 2012, kan danne præcedens, finder vi på ingen måde underbygget.

Ovenstående burde, som angivet i tidligere svar, i sig selv gøre sagerne nedenfor irrelevante. Men for god ordens skyld, har jeg valgt at gennemlæse dem, og i alle 3 tilfælde fundet, at de – end ikke hvis de kunne danne præcedens – ville være relevante for sagen.

Vedr. kendelserne fremført af Tryg i brev af 20. marts 2017:
Vedr. nr. 86.099:
Sætningen: '*drænledninger hverken er stikledning eller kloakledning i relation til forsikringsbetingelserne...*', der fremføres af Tryg i brev af 20. marts 2017, som værende Ankenævnets ord, lyder rettelig: '*(...) drænledningen hverken er en stik- eller en kloakledning i relation til forsikringsbetingelsernes punkt 16.8 (...)*'(Nr. 86.099, s. 8).

Der henvises således til en specifik drænledning i denne sag – eller rettere en 'drænledning', som jf. sagens gengivelse er i brug som afledning fra en køkkenbrønd, der ligger udenfor husets fundament – og altså ikke som et dræn (Nr. 86.099, s. 5). Sagen danner derfor ikke præcedens for vores.


Drænledning
Klageren har anmeldt, at en drænledning er brugt som afledning fra en køkkenbrønd i stedet for som dræn, da der alene løber vand, når der er vand i køkkenbrønden.

Ankenævnet afviser i øvrigt forholdet, idet forholdet netop ligger uden for bygningerne (i modsætning til vores situation), hvilket er helt i overensstemmelse med de generelle forsikringsbetingelser.

Jeg kan ikke undlade at bemærke, at jeg finder det højst besynderligt, at Tryg generaliserer sætninger for derefter at gengive dem i andre sager, som var det Ankenævnets formulering – oven i købet med brug af citationstegn.

Vedr. nr. 88.527:
Tryg anfører ikke en specifik reference til denne kendelse, og da sagen af Ankenævnet afvises '*(...) på baggrund af det oplyste om anmærkningerne i tilstandsrapporten [dvs. K1er vedr. 'opfugtning af kældervægge'] samt sælgerens oplysning om vandindtrængen*' (Nr. 88.527, s. 13 og 14) for så vidt angår både basis og udvidet dækning, danner sagen ikke præcedens for vores.

Vedr. nr. 88.723:
Tidligere tilbagevist i vores svar af 23. april 2017.

Vedr. kendelserne fremført af Tryg i brev af 13. februar 2017:
Vedr. nr. 54.486:
Tidligere tilbagevist i vores svar af 12. marts 2017 – og i øvrigt er kendelsen afsagt på baggrund af en basis ejerskifteforsikring.

Vi mener således fortsat, at tilstandsrapportens oplysninger ikke har givet os mulighed for at tage forholdets reelle karakter i betragtning forud for køb af ejendommen, og at Tryg således skal dække skaden.

Vi fastholder i øvrigt argumentationen i den oprindelige klage af 22. oktober 2015 og tillæg til klagen af 20. november 2015 i sin helhed."

Selskabet har herefter i mail af 26/6 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Idet det tidligere fremførte fastholdes i sin helhed giver kundens indlæg alene anledning til at henlede nævnets opmærksomhed på kendelse nr. 89.681, afsagt den 19. april 2017.

I denne sag var det betingelserne efter 2012, der var gældende og nævnet fandt vedrørende dræn følgende:

'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.' "

Til dette har klageren fremsendt brev af 6/8 2017, hvor det bl.a. er anført:

"**Vedr. kendelsesnummer 89.681 fremsendt af Tryg:**

Af tilstandsrapporten i nævnte sag fremgår det med karakteren K2 (alvorlig skade), at der i kælderen er fundet såvel fugt som afskalninger ved besigtigelsen. Dette er i sig selv grundlag for at afvise dækning.

Punktet om dræn under bygningen er dækningsberettiget eller ej blev modargumenteret i vores brev af 15. december 2016 – se nederst side 4 og størstedelen af side 5 (gengivet i bilag til dette brev).

Vi mener således fortsat, at tilstandsrapportens oplysninger *ikke* har givet os mulighed for at tage forholdets reelle karakter i betragtning forud for køb af ejendommen, og at Tryg således skal dække skaden.

Vi fastholder i øvrigt argumentationen i den oprindelige klage af 22. oktober 2015 og tillæg til klagen af 20. november 2015 i sin helhed."

Af selskabets afgørelse af 4/9 2015 fremgår det bl.a.:

"**Skadenummer** …

Forsikringsbetingelser Ejerskifteforsikring 1205

Besigtigelsesdato Torsdag d. 3. september 2015 kl. 07.45

Til stede ved besigtigelse …, [klageren] og [taksator]

Vand i kælder – taksering af det anmeldte forhold.
…
Forholdet er dækket af ejerskifteforsikringen.
…
Uddybning af taksering.
…
Siden i flyttede ind i huset for ca. 2 måneder siden, har i allerede af 3 omgang konstateret blank vand på gulvet i området under og omkring trappen fra stueplan og ned til kælderen.

Vandet kommer som regel ind dagen efter at der har været kraftig regnvejr/skybrud, og i det at både vejen og grunden har fald ned mod huset, er der kraftig vandpåvirkning ovenfra af vand, og dette kan medføre en mætning af de underliggende jord- og sandlag i denne forbindelse.

Umiddelbart er der mistanke om at vandet kommer ind via tidligere rørføring til varme, som kommer ud af kælderydervæggen ud mod vejen. Mistanken begrundes i at der på den anden side af kælderydervæggen ved trappen til stueplan er krybekælder, hvor der i forbindelse med vandindtrængningen ikke står blank vand i samme omfang, som det ses inde under selve trappen.

For at få lavet en ordentlig tillukning af gennemføringen fra det gamle rørføring, er det formentlig nødvendigt at hugge hul i gulvet i krybekælderen, så man kan få lukket kælderydervæggen ordentlig i området der vender ud mod terræn under krybekælderen.

Desuden er det heller ikke muligt at komme ind til røret under trappen.

Videre forløb.

Jeg kontakter en VVS eller murer og beder dem om at kontakte jer for at få afkortet røret og lukket kælderydervæggen ordentlig til udvendig, hvilket så burde bremse overfladevand i at trænge ind i kælderen."

22. 89949

Af notat af 21/9 2015 indhentet af klager fra den bygningssagkyndige fremgår det bl.a.:

"**Notat vedr.: Besigtigelse af vandindtrængning i kælder**

Der er den 16. september foretaget besigtigelse af kælderen da der konstateres indtrængende vand i trapperum når der har været kraftigt regnvejr/skybrud.

Det kunne konstateres at det er et problem af ældre dato. Der er råd i trædele – indfatninger og trappevange – som formodentlig er opstået efter gentagne påvirkninger af opstigende fugt.

Gulve i ældre huse er traditionelt kun et relativt tynd betonlag uden underliggende isolering og kapillarbrydende lag. Betonlaget kan være støbt direkte på jord/ler.
Årsagen kan derfor være opstigende grundfugt når det sekundære grundvandsspejl står højt.

Gennemføringer i kælderydervæggen kan også være udført uden tilstrækkeligt fugtsikring. Dette vurderes dog ikke at være tilfældet da fugten opstår inde i kælderen og ikke ved kælderydervæggene. Fugten kan evt. presses op mellem skillevæggene og gulvet.

Ved gennemgang af de oprindelige tegninger af afløbsledninger i kælderen fremgår det, at de oprindelige ledninger ikke længere er i brug. Dog føres gulvafløbet i trappeskakten stadig igennem huset og ud i den oprindelige spildevandsbrønd. Afløb fra vaskemaskine er tilsyneladende ført til afløbsledningen der kommer fra gulvafløbet i trappeskakten.

Såfremt de oprindelige afløbsledninger og regnvandsledninger ikke er sikret for tilbageløb ind i huset kan der være mulighed for vandindtrængning under gulvet, hvilket kan vise sig i trapperummet ved kraftig regnskyl, såfremt der er en utæthed i det oprindelige rør under gulvet her.
Årsagen kan derfor være opstigende regnvand fra utætte og ikke afbrudte ror under kældergulvet.

Forslag til registrering af årsag:
Der bør derfor i første omgang foretages en registrering og gennemgang af alle oprindelige afløbsledninger og brønde for korrekt afblænding og utætheder.
Herudover bør der ophugges og opgraves i trapperummet så det oprindelige kloakrør fritlægges så det kan besigtiges for utætheder.

Konklusion.
Ovenstående registrering er delvis blevet foretaget af ejeren. Det er konkluderet at alle tilsluttede afløb fungerer. Dog er det uklart om alle nedlagte anløbsledninger er afbrudt og afblændet korrekt. Der er ved opgravning konstateret vand under betongulvet i trapperummet. Det vil derfor være vores forslag, at der forsøges med at gulvet hugges op, og eksisterende afløbsledning kontrolleres og evt. forbedres. Gulvet genetableres og der etableres kapillarbrydende lag med stikdræn der tilkobles gulvafløbet i trapperummet.
Kapillarbrydende lag må ikke komme under fundamenter for skillevægge og ydervægge.

Hvis dette ikke kan standse fugt i kældergulvet kan det komme på tale at etabler omfangsdræn om hele kælderdelen."

23. 89949

Af selskabets afgørelse af 28/9 2015 fremgår det bl.a.:

"**Grundvand stiger op i kælder – taksering af det anmeldte forhold.**

…

Forholdet med opstigende grundvand er ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

…

Uddybning af taksering.

…

Der blev den 4. september 2015 fremsendt rapport, hvor der blev givet dækning for vand der kommer ind gennem tidligere rørføring fra fjernvarmen, da det var denne der var mistanke til.

Vi talte efterfølgende sammen, da du havde mistanke om at vandet kom et andet sted fra, og derfor blev der givet accept for at du fik en rådgiver til at gennemgå kælderen og komme med hans udtalelse og denne modtog jeg den 22. september og billeder som du selv havde taget modtog jeg den 25. september.

Uddybning af sagen efter notat fra rådgiver.

Af notat fremgår der at årsagen formentlig er opstigende grundfugt, når grundvandsspejlet står højt.

At der i en kælder fra 1939 ikke er udført kappilarbrydende lag, men at betonlaget er støbt direkte på jorden, og at der formentlig heller ikke er noget fugtstandsende lag mellem betonlaget og skillevægge, til at modvirke opstigende grundfugt adskiller sig ikke væsentlig fra tilsvarende ejendomme af samme alder og stand.

At der mellem vægge og selve betonlaget i bunden kan trænge fugt/vand op er heller ikke usædvanligt, idet at der vil opstår revnedannelse/støbeskel, idet at der tale om 2 forskellige konstruktioner, der arbejder, hver for sig.

Af notat fremgår desuden også at han vurdere at årsagen til opstigende kan skyldes at de oprindelige kloakrør under betonlaget ikke er afproppet, men at det dog skal undersøges nærmere, før at det endelig kan konkluderes.

…

Konklusion ud fra det fremsendte.

Betonlaget og det underliggende terræn har været på denne måde siden huset opførelse i 1939, og dette adskiller sig ikke nævneværdigt fra tilsvarende huse af samme alder og stand. Grundvandsspejlet kan igennem de sidste år have ændret sig, i forhold til det ændret klima vi oplever, men da dette ikke er noget som vi kan påvirke, og det ikke ændre på at husets konstruktion er som den har været siden opførelse, betyder ikke at det er en skade der er dækket på ejerskifteforsikringen.

I skal desuden være opmærksomme på at selv om at der er tale om ældre kloakinstallationer under huset, så er dette heller ikke noget der vil være omfattet af ejerskifteforsikringen, idet at vi kun dækker ulovlige VVS-installationer, altså de dele af kloakdelen, som en VVS står for.

Samlet set ud fra notat, hvor det anbefales at etablere kapillarbrydende lag og stikdræn, samt evt. og etablere omfangsdræn, så er dette ikke noget ejerskifteforsikringen går ind i,

idet at kælderkonstruktionen ikke adskiller sig nævneværdigt fra en tilsvarende af samme alder og stand og derfor er skadedefinitionen i jeres betingelser punkt 3 ikke opfyldt.

Videre forløb.

Da jeg har accepteret at betale for rådgiveren, må du fremsende fakturaen for hans arbejde.

Hvis i ønsker at foretage yderligere undersøgelser, er dette for egen regning. Dog dækker Tryg rimelige udgifter, hvis det viser sig at der ved disse undersøgelser konstateres et dækningsberettiget forhold.

Da jeg tidligere har givet accept på afkortning og lukning af hullet udvendig ved sokkel omkring det gamle fjernvarmerør, så dækkes dette stadigvæk. I den forbindelse skal i indhente tilbud på dette arbejde, og fremsendes tilbuddet til mig. Arbejdet må ikke iværksættes før vi har givet accept på tilbuddet.

Der er på forsikringen en selvrisiko på 5.000 kr., som modregnes i erstatningen."

Kloakmester1 har den 21/10 2015 udarbejdet et tilbud, hvoraf det bl.a. fremgår:

"**Tilbud vedr.: udbedring for indtrængning af grundvand i kælder**

Arbejdet omhandler:
Ophugning af ca. 26 m2 gulv i kælder (opmålt af bygherre). Udgraves 60 cm dybde under eksisterende gulv. Udførsel af drænlag (perlegrus) i lagt drænrør Ø92 pvc, ført til Ø400 pvc dræn pumpe brønd, med Grundfos CC7 pumpe, tilkoblet eksisterende regnvandssystem v/tag nedløb.
Omlægning af eksisterende beton kloakrør, afretning og lægning for 300 mm flamingo, derpå lagt rionet. Ud støbning af 10 cm flydebeton som afleveres 'svuppet'.
Elektrikerarbejde for tilslutning af pumpe.
Alt afgravet materiale, beton og jord bortkøres og deponeres. Arbejdsområdet rengøres/opryddes.

		Kr. 89.596,00
	Moms	Kr. 22.399,00
Tilbydes udført for	**I alt**	**Kr. 111.995,00**

Der tages forbehold for:
- Eventuel understøbning/muring af tilstødende vægge
- Sætningsskader på bygning"

Af forsikringsbetingelserne (1205) fremgår det 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."

Nævnet har fået forelagt bilag og fotos fra sagen.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen, der er fra 1939, den 31/5 2015. Han har både tegnet ejerskifteforsikring og villaforsikring i selskabet. Klageren tog den 26/7 2015 telefonisk kontakt til selskabet og anmeldte til villaforsikringen, at der trængte vand ind i kælderen. Han blev af selskabet henvist til at anmelde forholdet over ejerskifteforsikringen, hvilket han gjorde den 18/8 2015. Ved brev af 4/9 2015 anerkendte selskabet at yde forsikringsdækning i henhold til ejerskifteforsikringen, idet det fremgik at der var "mistanke om at vandet kommer ind via tidligere rørføring til varme".

Efter aftale med selskabet indhentede klageren herefter et notat af 21/9 2015 fra en byggesagkyndig, hvoraf det fremgår, at det indtrængende vand enten skyldes "opstigende grundfugt, når det sekundære vandspejl står højt" eller "opstigende regnvand fra utætte og ikke afbrudte rør under kældergulvet".

Selskabet har ved brev af 4/9 2015 og igen ved brev af 28/9 2015 anerkendt, at skaden vedrørende opstigende regnvand fra utætte og ikke afbrudte rør under kældergulvet er dækningsberettigende i henhold villaforsikringen. Det fremgår af sagen, at udbedringen af denne del af skaden afventer nævnets afgørelse i nærværende sag.

26. 89949

Vandindtrængning i kælderen

Spørgsmålet for nævnet er herefter, om den del af vandskaden på den forsikrede ejendom, der vedrører opstigende grundfugt, er dækket af ejerskifteforsikringen.

Klageren har i klageskemaet anført, at selskabet skal anerkende vandskaden som dækningsberettigende "og samtidig taksere dækning af nødvendige udbedringer, således at fremtidig vandindtrængning forhindres". Dette bør efter klagerens opfattelse ske i overensstemmelse med tilbud af 21/10 2015 fra kloakmester1, efter et alternativt løsningsforslag fra selskabet, eller i form af kontanterstatning fra selskabet.

Selskabet har anført, at det klageren "har konstateret i sin kælder ikke afviger fra, hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand og det er derfor vores opfattelse, at forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade".

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet ikke grundlag for at kritisere selskabets afslag på at dække udførelse af foranstaltninger i kælderen, der forhindrer vandindtrængningen i videre omfang, end hvad der følger af det tilsagn som selskabet allerede har givet i henhold til villaforsikringen.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved kælderkonstruktionen ud over de forhold, som selskabet har anerkendt at dække, der på overtagelsestidspunktet udgjorde en dækningsberettigende skade eller indebar risiko for skade, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at årsagen til den del af det indtrængende vand, der ikke er en følge af de anerkendte forhold, efter alt at dømme er kælderens sædvanlige og oprindelige konstruktion. Efter nævnets opfattelse er gener som de beskrevne ikke usædvanlige for en kælder fra 1939, idet man på daværende tidspunkt ikke fugtsikrede eller vandtætnede vægge/gulve. Nævnet bemærker i denne forbindelse, at kælde-

ren ikke er godkendt til beboelse, ligesom det er et kendt problem, at grundvandsniveauet visse steder i landet har været stigende.

Nævnet har også lagt vægt på, at det af notatet, som klageren indhentede fra en byggesagkyndig, fremgår, at det indtrængende vand enten skyldes "opstigende grundfugt når det sekundære vandspejl står højt" eller "opstigende regnvand fra utætte og ikke afbrudte rør under kældergulvet", og at skaden for så vidt angår "opstigende regnvand fra utætte og ikke afbrudte rør under kældergulvet" efter det oplyste er dækket af villaforsikringen.

Nævnet har endvidere lagt vægt på, at klageren i nogen grad var informeret om mulig vandindtrængning/fugt. Der henvises til "Hustypebeskrivelsen" i tilstandsrapporten, hvori det er anført, at der må forventes kældergulve med mørke opfugtede pletter, og kældervægge, hvor fugt kan være trængt igennem væggen, ligesom der kan være "kælderlugt".

Det forhold, at sælgerens oplysninger ikke måtte være en retvisende beskrivelse af forhold om vandindtrængning i kælderen, kan ikke føre til andet resultat, idet disse oplysninger ikke har garantivirkning, hvilket også fremgår af tilstandsrapporten.

Nævnet bemærker, som også anført af selskabet, at ejendommen er opført uden dræn under kælderen eller pumpebrønd, hvorfor etablering heraf vil være en forbedring af ejendommen, hvorfor forholdene allerede af denne grund ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Det, som klageren i øvrigt har anført, herunder klagerens henvisning til sagen 62.714, kan ikke føre til andet resultat.

Råd

Det fremgår af notat af 21/9 2015 at "der er råd i trædele – indfatningen og trappevangen – som formentlig er opstået efter gentagne påvirkninger af fugt". Selskabet ses ikke i sagsbehandlingen af have taget stilling til disse forhold. Nævnet forudsætter derfor, at

selskabet genoptager sagsbehandlingen af forholdene i henhold til enten ejerskifteforsikringen eller villaforsikringen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings