Den 31. maj 2017 blev i sag nr. 90021:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

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 Dansk Boligforsikring A/S. Hun klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et forhold vedrørende indtrængende grundfugt/-vand i kælder.

Selskabet har henvist til, at etablering og udbedring af omfangsdræn og drænrør ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen, og at klageren ikke har bevist, at der i øvrigt er forhold, som udgør en dækningsberettigende skade i forsikringens forstand.

Den forsikrede ejendom er opført i 1970. Forsikringen trådte i kraft den 11/4 2013 på baggrund af en tilstandsrapport af 8/1 2013. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Registrering af bygningens tilstand

…

5. Kældre/krybekældre/terrændæk

…

5.2 Vægge	K1	Træbeklædning og tæpper på vægge og gulve er uhensigtsmæssig i en kælder der ikke er sikret mod grundfugt. Note: Det kan ikke udelukkes, at der kan ske en mindre fugtophobning bag ved beklædningen. Kælderen fremstod meget tør ved besigtigelsen.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

		Ja	Nej	Ved ikke
…				
5.5	Er der helt eller delvist dræn langs husets fundament? Hvis ja, hvor og hvornår er det etableret? **Mod øst og nord**	☒	☐	☐

"

Klagerens advokat har i brev af 26/10 2016 til nævnet bl.a. anført:

> **"Konstateringen af vandindtrængning og opfugtning.**
> Efter overtagelsen af ejendommen konstaterede klagerne opfugtning og vandindtrængning/vandindsivning i ejendommens kælderetage, i hvilken forbindelse klagerne anmeldte forholdet til Dansk Boligforsikring A/S vedlagt en udtalelse fra [kloakfirma 1].
>
> Dansk Boligforsikring A/S besvarede anmeldelsen ved skrivelse af 12. januar 2015 og meddelte under henvisning til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.2 og pkt. 2.2 vedrørende selskabets dækning af vvs-installationer mv. i og under de forsikrede bygninger hhv. vedrørende selskabets manglende dækning af ydre kloak- og drænforhold, at forholdet ikke kunne anerkendes som dækningsberettigende.
> …
> Klagerne rekvirerede herefter en fagkyndig undersøgelse og vurdering fra Rådgivende Ingeniørfirma ... Vurdering af 21. februar 2015 fra … fremlægges ...
>
> Ved skrivelse af 20. april 2015 har klagerne i forlængelse af Dansk Boligforsikring A/S' afvisning af dækning under ejerskifteforsikringen redegjort for, hvorledes de nævnte forsikringsbetingelser ikke finder anvendelse, idet der ikke er konstateret forhold vedrørende udvendige installationer og indretninger, men alene indvendige forhold i ejendommens kælder.
>
> [Kloakfirma 1] har i samme forbindelse konkluderet, at afløb fra kælderskakten er koblet på ved spildevand og for højvandslukker, således at regnvand ikke kan løbe væk fra afløb i kælderskakt og derved kan løbe tilbage i drænene, hvorfor der foreligger en skjult rørføring.
> …
> Vurdering af 9. februar 2016 fra [kloakfirma 2] fremlægges …
> …
> Klagerne har herefter ved autoriseret kloakmester … fra [kloakfirma 2] indhentet et tilbud på udbedring af det konstaterede vedrørende dræn, pumpe, overgange og koblinger mv. med pålydende kr. 34.866,00 ekskl. moms (kr. 43.582,50 inkl. moms). Tilbud af 23. februar 2016 … fremlægges ...
>
> Klagerne har herefter ved skrivelse af 29. februar 2016 tilskrevet sælger af ejendommen, som ved skrivelse af 9. marts 2016 har afvist at anerkende ansvar i sagen.
>
> **Ad Undersøgelse ved [geoteknisk ingeniørfirma].**
> Klagerne har foranlediget endnu en undersøgelse af ejendommens kælder ved …
>
> <u>Det er i den forbindelse konstateret;</u>
> - at ejendommens kældergulve er støbt direkte på den underliggende lerjord,
> - at kælderen ikke er forsynet med omfangsdræn, og
> - at kælderen således ikke er udført i overensstemmelse med gældende byggetekniske forskrifter på opførelsestidspunktet i 1970, herunder Bygningsreglement fra 1966, samt SBI-anvisning nr. 7.
>
> Vurdering af 8. marts 2016 fra … med bilag fremlægges ...
>
> Af bygningsreglementet fra 1966 følger det, at kældergulve skal udføres på en sådan måde, at der ikke opstår generende fugt fra grunden, jf. kapitel 5.3.2.

Af SBI-anvisning nr. 7 følger det, at der med henblik på at holde kældergulvet tørt skal foretages en dræning gennem et lag af singels eller slagger, der så igen drænes til et omfangsdræn, jf. også Erhvervsstyrelsens hjemmeside, figur 5.1.

Der blev i forbindelse hermed konstateret indsivende vand gennem kældervæggen, og årsagen hertil blev vurderet at være det faktum, at ovennævnte krav og vejledninger ikke var iagttaget ved opførelsen af huset, jf. bilag 10, side 1.

… foreslog i forlængelse af denne undersøgelse, at der blev foretaget geotekniske undersøgelser, og angav, at der i forlængelse heraf formentlig ville blive foreslået en foretagelse af en indvendig dræning af gulvet og af kælderens vægge, suppleret med en udvendig dræning for at tilvejebringe den fornødne tørholdelse og fugtsikring af kælderen …

ooo00ooo

Klagerne har med henblik på foretagelsen af afhjælpende foranstaltninger været nødsaget til at hugge gulvet i 'gildestuen' op og har udlagt stendræn og drænslanger med afvanding til pumpebrønd i 'vaskerummet' og i 'gangen', hvor der ligeledes er hugget gulv op for at nedlægge drænslanger i stendræn.

Fotografier og plantegninger fra [kloakfirma 2] fremlægges ... Fotografier af arbejdernes udførelse fra klagerne fremlægges ...

Syns- og skønserklæring af 23. september 2016.
Der er herefter begæret afholdt syn og skøn i sagen. Syns- og skønserklæring af 23. september 2016 med de tilhørende bilag, herunder plantegning og kloakplan, fremlægges som bilag 12.
…
Supplerende syns- og skønstema fremlægges ...
…
Dækningsberettiget skade efter skadebegrebet i betingelserne.
Under henvisning til ovennævnte forhold, undersøgelser og erklæringer gøres det gældende, at der foreligger dækningsberettigende skader.

Det er ved syns- og skønserklæring, jf. bilag 12, konstateret, at ejendommen er opført i strid med det dagældende bygningsreglement fra 1966, og i strid med SBI-anvisning nr. 7.

Utætheder i ydervægskonstruktionen samt gulvkonstruktionens mangelfulde opbygning og den manglende dræning under bygningen har bevirket en indtrængning af rindende/piblende vand inde på ejendommen med en omfattende opfugtning til følge.

Syns- og skønsmanden har i anledning af denne konstatering anbefalet, at der i forlængelse af den allerede foretagne ophugning af gulv, etablering af drænlag og drænslanger samt pumpebrønd bør etableres et indskudsdræn i det u-udgravede område og langs væggen, der adskiller kælderen og det u-udgravede område, samt støbes og isoleres gulve.

Der skal endvidere ske en fjernelse, afrensning og overfladebehandling af indvendige organiske materialer.

Ad forsikringsbetingelserne.
Idet ejendommen er opført i strid med dagældende bygningslovgivning, har årsagen til forholdene været til stede på overtagelsesdagen.

Det fremgår af betingelserne, at der foreligger en dækningsberettiget skade, når der forekommer brud, lækage, revnedannelser, ødelæggelse eller andre forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og i almindelig god stand, og at manglende bygningsdele kan være en skade, jf. pkt. 3.1, 2. afsnit.

Udførelsen af gulvkonstruktionen i strid med dagældende byggetekniske forskrifter har således medført skader.

Dansk Boligforsikring A/S har med henvisning til forsikringsbetingelsernes pkt. 2.2 afvist dækning, med henvisning til at de påberåbte forhold ligger uden for bygningen.

Det er dog ved syns- og skønserklæringen, jf. bilag 12, konstateret, at forholdene er at finde i ejendommens bygnings vægge og gulvkonstruktion, hvilket forhold er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring, jf. betingelsernes pkt. 2.1, samt 2.2, sidste pkt. (modsat)

Der foreligger således en dækningsberettigende skade, og Dansk Boligforsikring A/S er således pligtig at yde forsikringsdækning i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne."

Selskabet har i brev af 23/11 2016 til nævnet hertil bl.a. anført:

"Knap 2 år efter overtagelsen – d. 5. januar 2015 – anmeldte vores kunde, at de oplevede fugt i kælderen. ... Vi har afvist at dække forholdet, da vi ud fra de undersøgelser vores kunde har fået lavet – bla. fra … – har vurderet, at der er tale om problemer med drænforholdene i og omkring kælderen.
…
2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen
Ejendommens kælder er konstrueret helt som det var sædvanligt på opførelsestidspunktet i 1970. Der henvises til byggetilladelsen og skønsmandens oplysninger om kælderens konstruktion. Skønsmanden bekræfter dette i spørgsmål IA.

I 1970 blev kældre (ikke-godkendt til beboelse) ikke fugtsikret ret godt, hverken gulvkonstruktion, ydervægskonstruktioner eller overgang mellem fundament og ydervæg blev fugtsikret så vand fra grunden ikke kunne trænge ind. Der var i BR-66 ikke krav om omfangsdræn og masser af ejendomme fra den tid er opført uden omfangsdræn.

Skønsmanden oplyser i svaret til spørgsmål 1, at årsagen til vandindtrængen er præcist disse forhold, manglende tæthed af konstruktionerne og evt. manglende eller utilstrækkeligt omfangsdræn.

Det vides ikke med sikkerhed, om der er omfangsdræn (ses ikke undersøgt). Sælger – som har boet i ejendommen siden opførelsen – oplyser i tilstandsrapporten, at der er omfangsdræn mod øst og nord (TR side 15). Omfangsdræn, stikdræn osv. ses efter mere end 40 år ofte tilgroede og sammenfaldede, og virker ofte ikke effektivt mere. Sælger oplyser i tilstandsrapporten, at han ikke har haft problemer med vand i kælderen i sine 42 år i huset, og forholdet anmeldes næsten 2 år efter overtagelsen.

Skønsmanden oplyser, at den største vandindtrængen sker mellem langs væggen under 'kammer' og 'opholdsstue'. Som det fremgår af skønsrapportens bilag A er det et område hvor der er opført beboelse, der strækker 'ud over' kælderen – der er derfor højst sandsynligt ikke lagt dræn langs disse kældervægge.

Fra de udførte undersøgelser mangler der omfangsdræn og de gamle dræn kræver vedligeholdelse/opgradering. Den udbedring skønsmanden foreslår da også en forbedring/opgradering af kælderens dræn- og gulvkonstruktion.

Omfangsdræn er ikke dækket af ejerskifteforsikringen, jfr. forsikringsbetingelsernes pkt. 2.2. Drænrør – selv hvor de er placeret under kældergulvet – er ikke omfattet af forsikringen, jfr. ANK 81.012.

Jeg er ikke enig i, at kælderen ikke overholder det på opførelsestidspunktet gældende bygningsreglement, og skønsmandens besvarelse af spørgsmål 2 beror på en misforståelse fra hans side (han er ikke jurist).

I 1970 skulle en kælder overholde BR-66. SBI anvisning nr. 7 er ikke en del af bygningsreglementet – der er alene tale om en anvisning der beskriver hvordan kælderkonstruktioner *kan* udføres.

BR-66 indeholder alene en generel beskrivelse af, at kælderen skal udføres på *en sådan måde at der ikke opstår generende fugt fra grunden*. Der er tale om et funktionskrav – ikke en specifikation af præcist hvordan udførelsen skal ske. Det afgørende er derfor, hvordan man i 1970 sædvanligvist udførte kælderkonstruktioner. Skønsmanden bekræfter i spørgsmål IA, at kælderen ikke afviger fra sædvanlige kælderkonstruktioner fra den tid.

Det er selvfølgelig en fejlfortolkning og en efterrationalisering når skønsmanden 46 år efter opførelsen konstaterer at der er fugt i kælderen (formentlig pga. utilstrækkelige eller tilgroede dræn), og så konkluderer, at fordi der er 'generende fugt fra grunden', så er BR-66 ikke overholdt.

Kravene til byggeri er igennem tiderne skærpet, og der er i nyere tids bygningsreglementer indsat mere præcise bestemmelser til udførelsen af konstruktioner. Men i 1966 var der alene tale om et funktionskrav, og klager har ikke bevist, at kælderen er fejlkonstrueret i forhold til andre kældre fra den tid.

Da den fugt som opleves i kælderen skyldes husets sædvanlige og lovlige konstruktion, og i øvrigt først opstår 2 år efter overtagelsen, kan en udgravning af kældergulv og forbedring af gulv og dræn ikke kræves erstattet under ejerskifteforsikringen."

Klagerens advokat har i mail af 20/12 2016 til nævnet bl.a. bemærket:

"Heroverfor gøres det gældende, at skønsmanden ved skønstemaets spørgsmål 2, er anmodet om at oplyse, hvorvidt kældergulvkonstruktionen efter skønsmandens faglige vurdering er udført i overensstemmelse med gældende byggetekniske forskrifter på opførelsestidspunktet, hvilket spørgsmål i denne sammenhæng er såvel sædvanligt som fagligt relevant.

Det gøres endvidere gældende, at Dansk Boligforsikring ikke har påvist noget grundlag for at antage, at de i skønserklæringen givne konklusioner grunder på en fejlfortolkning og en efterrationalisering, hvorfor der ikke kan lægges vægt på disse gisninger.

SBI anvisning nr. 7 og BR-66
Det fastholdes endvidere, at ejendommen er opført i strid med det dagældende bygningsreglement fra 1966, idet konstruktionen ikke overholder BR-66.

I relation til det af Dansk Boligforsikring anførte vedrørende SBI-anvisning nr. 7, gøres det gældende at, uagtet denne anvisning ikke er en del af bygningsreglementet, anviser denne hvorledes konstruktioner skal opføres, således at det gældende bygningsreglement overholdes, hvilket ikke er iagttaget.

Idet ejendommen således er opført i strid med dagældende bygningslovgivning, og idet årsagen således har været til stede på overtagelsessagen, foreligger der dækningsberettigende skader."

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

Klageren anmeldte skaden den 5/1 2015. Af skadeanmeldelsen fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget
Wednesday, 15 October 2014.

Hvordan blev skaden opdaget
Vi opdagede, at vores kælder blev mere fugtig og malingen på væggene begyndte at skalle af, samt gulvtæpperne var fugtige når der stod ting på gulvet. Værktøj ruster og tekstiler får svamp fx på læderstøvler. Det lugter muggent og af 'våd' kælder.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)
Det er kloakken det er galt med, dette har Kloakmesteren fra … fundet ud af, efter vi har anmeldt skaden til vores forsikringsselskab, der har … sendt dem ud og kigget ledningerne igennem med kamera. Se …'s rapport i vedhæftet fil."

Af kloakfirma 1's notat (udateret) indhentet i forbindelse med skadeanmeldelse til klagerens husforsikring fremgår bl.a.:

"Vi har været ude og lavet tv-inspektion pga ft har fået fugt i kældergulv. Vi har derved set at der er koblet dræn direkte på spildevandsledning under kældergulvet. Det ser ud til at der har været nogle som har haft hugget op ved dræns rør under kælder gulv. Da der er lagt nyere pvc rør og sat jern riste foran dræn, det virker som om der har været problemer med dræn på et tidligere tidspunkt, måske pga rotter eller tilstoppet dræn.

I tv-rapport kan man se at jern rist er i stykker ved dræn, så der kan godt være rotter i dræn?, samt være tilstoppet.

Ft har højvandslukker på i gennemløbsbrønd mod kælder, den kan have sviget. Afløb fra kælderskakt er koblet på ved spildevand og før højvandslukker, der ved kan der også løbevand tilbage i dræn, hvis højvandslukker har været aktiveret, da regnvand ikke kan løbe væk fra afløb i kælderskakt og der ved vil løbe tilbage i dræn.

Det kan også have være en forstoppelse på kloakledningen og der ved kan spildevand have stået tilbage i dræn. Regnvand og spildevand er separeret.

Der er konstateret en åbensamling klasse 3 ved overgang fra pvc til beton, dette er en dækningsberettiget skade, som der kan ligges 1 stk punktrenovering på. Denne skade har ikke noget med fugt i kælder at gøre, det er en skade vi har set ved undersøgelse af kloakledning under kælder gulvet.

Der er mulighed for at man kan sætte en pumpebrønd i kælder hvor dræn og afløb fra kælderskakt tilsluttes og dræns vand pumpes op og ud i en tagbrønd, der ved kan der ikke løbe spildevand tilbage i dræn, samt afløb i kælder skakt kan også komme af med vandet ved kraftig regn."

Af husforsikringens skaderapport af 25/2 2016 fremgår bl.a.:

"**Skadeomfang- og årsag**
Medlem anmelder fugt- og vandskader i kælder, d. 03.10.2014.

Der igangsættes efterfølgende flere undersøgelser, hvor det i første omgang konstateres af udsendt kloakfirma …, at fugt- og vandproblemer skyldes et defekt drænsystem under kældergulve. Sagen afvises herefter, da dræn ikke er omfattet af forsikringen. Der er dog blevet konstateret en mindre kloakskade, som ikke er årsag til fugt- og vandproblemer i kælder. Denne udbedres af kloakfirma ...

Herefter ligger sagen i bero i længere tid, indtil medlem vender tilbage efter de har banket gulv op i kælderrum (gildesal) på ca. 32 m2. Dette gjort med den hensigt, at udbedre defekt drænledning. I samme ombæring konstaterer de, at årsagen til fugten Ikke alene er de defekte dræn, men i høj grad også det massive vandtryk der er på kælderydervægge udefra.

Sagen bliver genåbnet, da der er tegnet HusPlus-dækning for ejendommen, og denne dækker skader efter opstigende grundvand.
…
Dækningsberettigelse
Jeg har efter besøg ved medlem d.d. efterfølgende talt i telefon med Fru medlem og forklaret hvad vi dækker.

[Husforsikring] erstatter følgende:

- Affugtning fra d. 19-11-2015 (Skønsmæssig erstatning vurderet ud fra dokumentation)
- Afrapning af løst puds på kældervægge jf. billede herunder.
- Rep. Af puds på samme kældervægge.
- Malerreparationer af 2 kældervægge.
- Tilretning af døre"

Af kloakfirma 2's notat af 9/2 2016, indhentet af klageren, fremgår:

"Notat vedr. fugt problemer i kælder på ovenstående adresse
Jeg blev kontaktet af … i november 2015 for at se på deres kælder, … informerede om dræn i bryggers der var tilsluttet spildevandssystemet og om fugt i gulve og vægge.

Ved gennemgang og fugtmåling ses afskalninger i kældervægge og ved kanter i gulv efter fugtgennemgang. Vægge har generelt højt fugtindhold op til en meter over gulve. Det be-

dømmes at det generelt er et højt grundvandsspejl og dårlig begrænset dræning der er årsag til at gulv og vægge er våde. Gammelt ler dræn ses tilsluttet ulovligt til spildevandsystemet i bryggers.

Der aftales pris på lovliggørelse af eksisterende dræn og der gives pris på at fjerne eksisterende betongulv, afgrave jord for etablering af netdræn i minimum 15 cm ærtesten med respekt for norm for fundering med stik til montering af drænbrønd med pumpe i bryggers.

Efter gulv og jord er fjernet til ca. 45 cm under eksisterende gulv ses kraftig indsivning ved vægge primært mod sydøst – efter udlægning af ærtesten og dræn – ses tiltagende indsivning – ved en hugning i sydøstlig kældervæg ca. 15 cm over eksisterende gulvkote løb der ca. 5 I vand ind fra lomme i lecavæg, ved flere tilsvarende hugninger forstærkes indsivning gennem hugninger til det indvendig sydøstlig kældervægs-hjørne hvor hugning forøges opad til ca. 1 m over eksisterende kældergulv.

I dette hul i væggen siver der vand ud fra højere tag konstant, formodentlig overfladevand der kommer højere oppe fra terrænet – det bør undersøges. Dette vand bedømmes til at være den primære årsag til de fugtskader der måles og ses.

Med hensyn til udbedring er ingeniør … kontaktet for opfølgning af allerede igangsatte drænarbejder og forbedringer. Husforsikring er kontaktet af ejer og der har i dag d. 9.2 været et møde på stedet med en fugt specialist fra deres forsikringsselskab og undertegnede. Konsulenten tog fugtmålinger og fotos som vil blive sendt til bedømmelse i forsikringsselskabet, han udtalte at der formodes at blive betalt for følgeskader.

På baggrund af de oplevelser og undersøgelser jeg har set og foretaget i kælderen og med den ringe dræning og nuværende høje vandtryk må det formodes at kælderen i længere tid og minimum periodevis har været udsat for vandtryk på vægge og gulve, der ses overflade behandlinger fra forrige ejer der var sat en murstensvæg op mod den væg med største indsivning."

Af ingeniørnotat indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"**Notat vedr.: Fugt indtrængen ved kældervægge på …**
Nærværende notat omhandler alene observationer fortaget på stedet samt en vurdering herudfra angående det videre forløb for at finde årsag samt udbedringsmetode.

Observationer
Bygningen ligger relativt lavt i forhold til de omkringliggende bygninger, hvilket medfører at terrænet ligger skrående ned mod bebyggelsen. Væggene med vandtryk ligger op mod denne skråning.

Bygningen har delvis kælder og de berørte vægge vender ind under bygningen. Væggene har tidligere været beklædt med træbeklædning, under denne ses få pudsreparationer i overfladen.

Ved besigtigelse d. 8/2 2016 var gulv taget op og der var lagt drænslanger ud, ligesom der var lagt sten ind som drænlag.

I hjørnet mellem væggene var der lavet hul på ca. 50 x 25 cm, fra dette hul løb der konstant vand ud (se billede 1). Ved besigtigelsen blev der taget hul midt på væggen og van-

det fossede ud. Det er derfor helt utvetydigt at der er vandtryk på ydersiden af kældervæggen.
…
Foto: vand løber ind på trods af at der har været åbnet op i længere tid.
Foto: vand strømmer fra hul (taget kort efter åbning).
…
Udover ovenstående billeder vedlægges to film, hvor det helt tydeligt fremgår hvor store mængder af vand der kommer ind.

Vores anbefaling for det videre forløb vil være at få tilknyttet geoteknikker som får defineret jordbundsforhold og grundvandsspejl m.v. Herudfra vil det være muligt at finde den optimale metode til sikring af bygningen i forhold til vandtrykket.

Vi anbefaler at I, inden igangsættelse, tager kontakt til forsikringsselskaber, herunder ejerskifteforsikring, for at sikre klare linjer omkring økonomi, da det må forventes at der er relativt store omkostninger forbundet med udbedringen."

Af besigtigelsesnotat af 8/3 2016 fra et geoteknisk ingeniørfirma fremgår bl.a.:

"***Gældende bygningsreglement.*** På opførelsestidspunktet var … omfattet af Bygningsreglement fra 1966 (vedlagt i uddrag), hvoraf følgende bl.a. fremgår:

> *'Kapitel: 5.3.2. Kældergulve:*
> *Stk. 1. Kældergulve skal udføres på en sådan måde, at der i kælderen ikke opstår generende fugt fra grunden.'*

Gældende SBI-anvisning. Endvidere var … på opførelsestidspunktet omfattet af SBI-anvisning nr. 7, 'Fugt og Isolering' (revideret 1957-udgave, som er vedlagt), hvoraf følgende bl.a. fremgår:

> *'Kældergulvet holdes tørt ved dræning gennem et lag af renharpede slagger, skærver eller singels, der igen drænes til et omfangsdræn' (illustreret i SBI-anvisning nr. 7 og på Figur 5.1 på Erhvervsstyrelsens hjemmeside, som også er vedlagt).'*

Ved vores besigtigelse kunne vi konstatere, at kældergulvet er støbt direkte på lerjord. Gennem allerede udførte borehuller i kældervægsfundament kunne vi registrere, at der udvendigt op ad kældervægsfundamentet er lerjord. Entreprenør oplyser, at kælderen ikke er forsynet med omfangsdræn.

Ved vores besigtigelse kunne vi endvidere registrere indsivende vand gennem kældervæggen.

… vurderer, at årsagen til vandproblemerne er, at krav og vejledninger i gældende Bygningsreglement og SBI-anvisning ikke er blevet overholdt ved husets opførelse. Havde kælderen været forsynet med drænende lag under kældergulvet og omfangsdræn fra opførelsen, ville kælderen forventelig i dag være uden vandproblemer.

For nærmere vurdering af mulighederne for afhjælpning anbefales udført geotekniske undersøgelser. Formentlig vil undersøgelserne vise, at igangsat indvendig dræning af gulvet suppleret med udvendig dræning og indvendig dræning af kældervægge (hvor udvendig dræning ikke er mulig) vil kunne tilvejebringe den nødvendige tørholdelse og fugtsikring af kælderen."

Klageren har skønsindstævnt sælgeren af ejendommen. I skønserklæring af 23/9 2016 hedder det bl.a.:

"**10. Spørgsmål fra rekvirenten**
…
Spørgsmål 1:
Det bedes oplyst, hvorvidt der kan konstateres indtrængende vand i ejendommens kælder. I bekræftende fald bedes omfanget heraf samt årsagen hertil oplyst.

Svar på spørgsmål 1:
Det kan bekræftes at der under synet kunne konstateres indtrængende vand i ejendommens kælder.

Omfanget er relativt stort da der kunne konstateres 'rindende vand' idet der var bevægelse i det indtrængende vand. Vandindtrængen var koncentreret langs væg mod uudgravet området under 'kammer' og 'opholdsstue'.

Det indtrængende vand blev bortledt til pumpebrønd af de etablerede dræn.

Årsagen til vandindtrængen skønnes at være utilstrækkelig tæthed i ydervægskonstruktionerne samt overgang mellem fundament og ydervæg, samt manglende eller utilstrækkelig fungerende omfangsdræn.

Spørgsmål 2:
Det bedes oplyst, om ejendommens kælder samt kældergulvskonstruktion er udført i overensstemmelse med gældende byggetekniske forskrifter på opførelsestidspunktet, herunder i relation til:

1) dagældende krav i bygningsreglement fra 1966, kapitel 5.3.2, stk. 1, hvorefter 'kældergulve skal udføres på en sådan måde, at der i kælderen ikke opstår generende fugt fra grunden'
2) dagældende SBI-anvisning nr. 7 'Fugt og isolering', revideret i 1957-udgave, hvorefter 'kældergulvet holdes tørt med dræning gennem et lag af renharpet slagger, skærver eller singels, der igen drænes til omfangsdræn'.

I benægtende fald bedes skønsmanden redegøre for, på hvilket punkt eller på hvilke punkter kælderen henholdsvis kældergulvskonstruktionen ikke er opført i overensstemmelse med gældende byggetekniske forskrifter på opførelsestidspunktet.

Svar på spørgsmål 2:
Da kældergulvkonstruktionen i gildestuen var brudt op referes der til de synede gulvkonstruktioner i vaskerum og gang samt de synlige rester af gulvkonstruktion markeret på ydervæggen i gildestuen.

Gulvet skønnes at være opbygget af 8-10 cm beton udlagt på et tyndt lag – 2-5 cm shingels – og på det afgravede planum / råjord.

Kloakplanen viser ikke dræn under gulv eller omkring kælder. Dog kunne der ses en lerdrænrør i hjørnet gildestue/vaskerumsvæg. Drænrøret er halvt fyldt med 'skidt'. Det synlige drænrør indikerer, at der har været dræn langs vægge mellem vaskerum og uudgravet under bad, men afløs for dræn er ikke konstateret.

Vedr. spørgsmål 1) kan det konstateres, at konstruktionen ikke er udført efter gældende tekst, idet der kunne konstateres generende fugt fra grunden.

Vedr. spørgsmål 2) kan det konstateres, at konstruktionen ikke er udført efter gældende SBI-anvisning for så vidt angår af gulvet holdes tør ved dræning til omfangsdræn.

Spørgsmål 3:
Ifald skønsmanden på baggrund af sin besvarelse af spørgsmål 1 og 2 konstaterer forhold, der nødvendiggør udbedring, bedes skønsmanden beskrive relevante udbedringstiltag samt de hermed forbundne udgifter, der bedes specificeret og opgjort ekskl. moms.

Yderligere spørgsmål forbeholdes.

Svar på spørgsmål 3:
Udbedring af de konstaterede forhold skønnes at omfatte de allerede foretagne tiltag med ophugning af gulv, etablering af drænlag og drænslanger samt pumpebrønd, hvis vandniveau nødvendiggør pumpebrønd. Dertil bør etableres indskudsdræn i det uudgravede område og langs væg der adskiller kælder og uddgravet område. Indskudsdræn kan etableres ved boring fra havesiden. Det skal tilsikres at dræn ikke kommer under fundamentsunderkant.

Indvendige træbeklædninger i gildestue, fodpanel og tæpper i gang, fjernes for at eliminere risikoen for råd og skimmelsvamp, vægge afrenses for løs puds og maling, pudses med 'fugtåben' puds og overfladebehandling.

Gulv udstøbes med beton i 10 cm tykkelse. Ved samme lejlighed kan det være formålstjenligt at isolere gulve med polystyren-gulvisolering. (ikke medtaget da det vil være en forbedring).

Da der fortsat vil være risiko for fugtgennemtrængen – i ringe grad – gennem ydervæggene, som behandlet med fugtåben overfladebehandling, f.eks. kalkning eller silikatmaling, bør der etableres fugtstyret udsugning, for bortskaffelse af fugtig luft i kælder.

Omkostningerne til ovenstående med udgangspunkt i at der ikke er foretaget tiltag, men fra oprindeligt gulv, skønnes at andrage følgende, kr. excl. moms:

Ophugning af gulve, afgravning og bortskaffelse	kr.	22.000,-
Etablering af dræn og pumpebrønd	kr.	7.500,-
Afhugning af løs puds og afrapning af maling	kr.	15.000,-
Etablering af ny gulvkonstruktion, excl. varmeisolering	kr.	11.500,-
Pudsreparationer og malerbehandling af vægge	kr.	12.000,-
Etablering af fugtstyret udsugning	kr.	4.500,-
Samlet overslag excl. moms	kr.	72.500,-

11. Spørgsmål fra modpart
…
Spørgsmål IA:
Tillægsspørgsmål A:
Med henvisning til spørgsmål 2 bedes skønsmanden oplyse, om det kan konstateres, at den anvendte gulvkonstruktion adskiller sig fra, hvad der for byggeri af enfamiliehuse op-

ført i 1970 var almindeligt for tilsvarende gulve i kældre, der skulle anvendes til viktualierum, vaskerum m.v.

Svar på spørgsmål IA:
Den under synet konstaterede gulvkonstruktion – under hensyntagen til det skønnede gulvkonstruktion før opbrydning i gildestuen – skønnes ikke at adskille sig fra, hvad der for byggeri af enfamiliehuse opført i 1970 var almindeligt for tilsvarende gulve i kældre, der skulle anvendes til viktualierum, vaskerum m.v."

Klageren har fremlagt et udkast af 5/10 2016 til supplerende syn- og skønsspørgsmål til skønsmanden.

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

"**2. Forsikringens dækningsomfang**
…
2.2 Forsikringen omfatter ikke udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold som ikke er omfattet af huseftersynet, for eksempel indretninger udenfor selve bygningen, såsom vandstik, omfangsdræn, faskiner og kloakanlæg. Forhold udenfor bygningerne er ikke omfattet af forsikringen.

3. Hvilke forhold er dækket
3.1 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 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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

3.2 Forsikringen dækker:
- udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer i eller under de forsikrede bygninger (til yderside af bygningens fundament)
- lovliggørelse af vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses- / opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet."

Nævnet har fået forelagt fotos.

13. 90021

Nævnet udtaler:

Klageren har den 5/1 2015 – knap 1¾ år efter overtagelsen – anmeldt, at der sker opfugtning og vandindsivning i ejendommens kælderetage.

Ejendommen er opført i 1970 og har kælder under en del af huset. Det fremgår af sagen, at bygningen ligger relativt lavt i forhold til omkringliggende bygninger, og at terrænet skråner ned mod huset. Efter hultagninger i kældervæg løber der vand ind i kælderen som følge af vandtryk fra terrænet.

Af skønserklæring af 23/9 2016 fremgår, at der kunne konstateres et relativt stort omfang af indtrængende vand koncentreret langs væg mod et u-udgravet område under huset. Årsagen til vandindtrængen skønnes at være utilstrækkelig tæthed i ydervægskonstruktionerne og overgang mellem fundament og ydervæg, samt manglende eller utilstrækkelig fungerende omfangsdræn. Gulvet skønnes at være opbygget af 8-10 cm beton udlagt på et 2-5 cm tyndt lag singels på afgravet råjord. Han anfører, at gulvkonstruktionen ikke skønnes at adskille sig fra, hvad der for byggeri af enfamiliehuse opført i 1970 var almindeligt for tilsvarende gulve i kældre, der skulle anvendes til viktualierum, vaskerum mv. Han anfører dog også, at konstruktionen ikke er udført efter teksten i BR-66, hvorefter "kældergulve skal udføres på en sådan måde, at der i kælderen ikke opstår generende fugt fra grunden", eller efter SBI-anvisning nr. 7 "Fugt og isolering", revideret 1957-udgave, for så vidt angår, at gulvet holdes tørt ved dræning til omfangsdræn.

Han vurderer, at udbedring skønnes at omfatte de allerede foretagne tiltag med ophugning af gulv, etablering af drænlag og drænslanger samt pumpebrønd, hvis vandniveau nødvendiggør pumpebrønd. Endvidere bør etableres indskudsdræn i det u-udgravede område og langs væg, der adskiller kælder og u-udgravet område. Indvendige træbeklædninger i gildestue, fodpanel og tæpper i gang fjernes for at eliminere risikoen for råd og skimmelsvamp, vægge afrenses for løs puds og maling og pudses med 'fugtåben' puds og overfladebehandling. Gulv udstøbes med beton i 10 cm tykkelse. Der bør endvidere etableres fugtstyret udsugning for bortskaffelse af fugtig luft i kælder. Skønsmanden angiver et samlet overslag på 72.500 kr. eksklusiv moms.

14. 90021

Af besigtigelsesnotat af 8/3 2016 fra et geoteknisk ingeniørfirma fremgår bl.a., at havde kælderen været forsynet med drænende lag under kældergulvet og omfangsdræn fra opførelsen, ville kælderen forventeligt i dag være uden vandproblemer.

Nævnet finder, at det på baggrund af skønserklæringen og de i øvrigt fremlagte sagkyndige udtalelser må lægges til grund, at vandindtrængningen i kælder hovedsageligt kan henføres til højt vandtryk fra terrænet og manglende eller uvirksomt dræning under kældergulv og ved kælderydervæg (omfangsdræn).

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren 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 1970 ofte er udført uden egentlig fugtsikring af gulv og vægge – herunder uden et egentligt kapillarbrydende lag under gulv. Nævnet finder, at forsikringens skadebegreb, jf. punkt 3.1 i forsikringsbetingelserne, derfor ikke er opfyldt for så vidt angår kældervægge og kældergulv. Det, som klagerens advokat har anført, findes ikke at kunne føre til andet resultat.

Nævnet finder, at klageren ikke kan kræve dækning over ejerskifteforsikringen for fjernelse af uhensigtsmæssig træbeklædning på kældervægge eller fjernelse af gulvtæpper, da disse forhold er beskrevet i tilstandsrapportens punkt 5.2.

Nævnet finder, at dræn under kældergulv 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 og 89681. Omfangsdræn anses efter fast praksis heller ikke som en del af bygningen. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at betale for udbedring eller etablering af dræn.

Nævnet finder herefter, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved ejendommens kælder, som berettiger til forsikringsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand