Ankenævnet for Forsikring

Den 30. august 2017 blev i sag nr. 90599:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
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 med udvidet dækning i Topdanmark Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for anmeldt ulovlige forhold ved kældergulv.

Selskabet har anført, at klageren ikke har bevist, at der foreligger dækningsberettigende ulovlige forhold ved kælderens konstruktion.

Den forsikrede ejendom er opført i 1967, og kælderen er opført i 1980/1981. Forsikringen trådte i kraft den 30/1 2011 på baggrund af en tilstandsrapport af 28/6 2010, hvoraf bl.a. fremgår:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		Karakter	Registrering og note
A	**Beboelse**		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.2 Sokkel	K1	Enkelte mindre svindrevner, bl.a. ved tilbygning
	2. Kældre/krybekældre/terrændæk		
	2.2 Vægge	K1	Lettere opfugtning af kældervægge, bl.a. ved trappe til kælderen og i bad. Note: Kældervæggen er let opfugtet nederst. God udluftning og varme kan i nogen grad modvirke opfugtning.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen – forsat

		Ja	Nej	Ved ikke
2.5	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)? Hvis ja, hvor og hvornår? **En gang på grund af pumpe**"	■	□	□

Nævnet har ved kendelse af 88527 af 3/2 2016 tidligere truffet afgørelse i en klagesag mellem klageren og selskabet vedrørende fugt i ejendommens kælder. Klageren fik ikke medhold i sin klage. Klageren har i nærværende klagesag bl.a. anført, at det har vist sig, at kælderen er ulovligt udført, jf. BR77.

Klageren har i klageskemaet af 13/3 2017 bl.a. anført:

> **"Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> Erkendelse af at kældergulv, konstrueret i 1981, ikke opfylder BR77."

Klageren har i brev af 12/3 2017 til nævnet bl.a. anført:

> "Vi har tidligere fået en sag afgjort i Ankenævnet (sag nr. 88527, afgjort 3. februar 2016), som relaterer sig til denne sag (fugt i kælder pga. pumpestop). Dengang handlede det om at grundmurspladerne var monteret forkert, samtidig med at drænene måske var tilstoppet. Kombineret med periodevis højt grundvand var det dengang Ankenævnets afgørelse at den forkerte montering af grundmurspladerne ikke havde den store betydning for fugtindtrængning, og forsikringsselskabet fik derfor medhold.
>
> Siden dengang har vi selv bekostet en større opgravning og undersøgelse af kælderen både indvendigt og udvendigt, der har ledt os til at konkludere at kælderen er konstrueret ulovligt, og at den udvidede dækning i ejerskifteforsikringen derfor træder i kraft.
>
> **Om forsikringens dækning:**
> …
> I den udvidede dækning står der følgende (i paragraf 7A) under overskriften 'Ulovlige* bygningsindretninger i beboelsesbygning(er)':
>
> > *'Forsikringen dækker ulovlige* indretninger i beboelsesbygningen, hvis indretningerne er i uoverensstemmelse med byggelovgivningen* på opførelses- / udførelsestidspunktet.'*
>
> Her er der ingen undtagelser for dræn m.v.
>
> Endvidere står der andetsteds (i paragraf 7D) under overskriften: 'Installationers manglende funktion i beboelsesbygning(er)':
>
> > *'Dræn* i eller under beboelsesbygningen, er ikke dækket.'*

Dette læser vi som at dræn, der ikke er vedligeholdt, f.eks. stoppede dræn eller rør hvor der er gået hul, er ikke dækket (7D). Men dræn, som indgår som en del af kælderkonstruktionen, og som er konstrueret ulovligt og mangelfuldt, er dækket (7A).

Dette sidste bekræftes af at både Byggereglementet (her BR77), Dansk Standards vejledninger (her DS 436:1976) og SBI Anvisninger igennem årene (f.eks. SBI Anvisning nr. 185) alle omtaler omfangsdræn sammen med øvrige bygningsdele som en samlet del af konstruktionen. For at vurdere om en kælder er konstrueret lovligt, må man altså også tage i betragtning om omfangsdrænet er lovligt og korrekt anlagt på opførelsestidspunktet. Gulvkonstruktionen i kælderen er bl.a. afhængig af hvorvidt der er etableret omfangsdræn, og derfor må man se på hele konstruktionen under ét for at vurdere lovligheden.

Topdanmark har i 2013 dækket nogle af de ulovlige forhold ved omfangsdrænet, nemlig en adskillelse af afløb fra dræn og tagrender samt en manglende rensebrønd til drænet. Dette skete dog som en del af lovliggørelse af kloak- og stikledninger, som dengang blev betragtet som omfattet af en anden regel i Ejerskifteforsikringen (paragraf 7C).

Det skal her tilføjes at i perioden 1981 til 2013 var der ingen rensebrønd til omfangsdrænet. Endvidere var afløb fra dræn koblet sammen med afløb fra nedløbsrør, hvilket har gjort det muligt for nedfaldsblade m.m. at løbe tilbage i drænsystemet. Dette ulovlige forhold har altså været den primære grund til at drænene var delvist tilstoppede.

Vi er også klar over at der endvidere står følgende i vilkårene (i paragraf 7E):

> ***'Forhold ved grunden***
> *Forsikringen dækker forhold ved grunden der med fører en væsentlig skade på beboelsesbygningen. Eventuelle forbedringer der sker i forbindelse med udbedring af skaden, er ikke dækket af forsikringen, herunder manglende dræn*.*
>
> *Forsikringen omfatter ikke skader der skyldes, at installationer (fx omfangsdræn, brønde, nedsivningsanlæg og septiktanke*) i eller på grunden ikke fungerer eller helt mangler.'*

Men her må vi insistere på at 7A, der omhandler ulovlige bygningsindretninger har en højere prioritet, da loven står over forsikringsvilkårene. Omfangsdræn kan altså godt være omfattet, hvis der er tale om en ulovlig bygningsindretning. Ellers ville det ikke give nogen mening at tegne en udvidet Ejerskifteforsikring, da en lovlig konstruktion af en kælder er betinget af et korrekt og lovligt udført omfangsdræn.

Konstaterede ulovligheder:
Vi købte selv en bedre grundvandspumpe, da den eksisterende ikke var egnet til formålet. Dette skete før Ankenævnet blev inddraget i sagen.

Efter at Topdanmark havde afvist at dække skaden og havde fået medhold i Ankenævnet, bekostede vi selv en opgravning af to sider af kælderen, herunder eftersyn, reparation og rensning af drænet samt nye grundmursplader med asfaltpålægning m.v. Endvidere fik vi boret et hul igennem hele kældergulvet for at undersøge konstruktionen og om nødvendigt etablere et indvendigt drænsystem.

Vi har efter dette alt i alt konstateret minimum følgende mangler og ulovligheder ved den samlede kælderkonstruktion:

1. Manglende rensebrønd ved drænet samt sammenkobling med afløb fra tagrender (udbedret via forsikringen i 2013).
2. Der var ikke et tilstrækkeligt fald bort fra bygningen pga. terrasse og beplantning.
3. Den monterede grundvandspumpe var uegnet til formålet. Det var en hobbypumpe, der ikke kunne anvendes til dette formål. Den var ikke slidt på grund af alder, men uegnet til formålet.
4. Pumpen var endvidere monteret forkert, da den lå løst i brønden.
5. Alarmen var ikke koblet til.
6. Omfangsdrænet ind mod haven (på den sydøstlige side af kælderen) var monteret for langt væk fra kælderen og for dybt nede.
7. Der var tre stikdræn under kældergulvet, som dog kun lå løst i jorden. De var ikke koblet til selve omfangsdrænet.
8. Gulvkonstruktion i kælderen er ikke udført efter beskrivelserne i BR77 (og DS436:1976). Det er ikke konstrueret så vand og fugt ikke trænger ind, og man har ikke anvendt PE-folie. Dette har den betydning at hvis pumpen stopper vil der efter få timer stå flere centimeter vand i kælderen uagtet at der er gennemløb i drænet (hvilket nu har kostet os et gulvtæppe, som ikke stod til at redde samt givet mange fugtskader på vægge og træværk i kælderen).

Der har været flere eksperter og byggesagkyndige for at vurdere konstruktionen, og man er som sådan ikke uenig i hvordan kælderkonstruktionen er udført. Uenighederne går primært på at fortolke det juridiske i BR77 og tilhørende vejledninger og om konstruktionen derfor er ulovlig. Det er her Ankenævnet kommer ind i sagen.

Vi mener at det står klart at kælderkonstruktionen er ulovligt udført og ønsker derfor at få dette forhold bragt i orden. Endvidere ønsker vi at få dækket de merudgifter vi har haft på grund af de ulovlige forhold.

…

Ulovlige konstruktioner i henhold til BR77

De største uenigheder mellem de byggesagkyndige går på om reglerne i BR77 er overholdt. Derfor vil vi gerne her komme med vores påstande og vurderinger af de vigtigste regler og vil derudover blot henvise til at Ankenævnet selv læser de forskellige rapporter. Herunder er et uddrag fra BR77 i kursiv med vores egne bemærkninger …

Kapitel 7 – Fugtisolering:

7.1. Almene krav.

Bygninger skal konstrueres og udføres på en sådan måde, at skadelig påvirkning af bygningsdele fra regnvand, sne, overfladevand, grundvand, jordfugt, byggefugt, kondensvand, luftfugtighed og brugsvand ikke giver anledning til fugtskader og fugtgener.

Vi mener denne helt generelle paragraf er overtrådt klart, da vi har haft både fugtskader og fugtgener samt skadelig påvirkning af bygningsdele på grund af indtrængende grundvand.

7.2. Bortledning af overfladevand og dræning.

Stk. 1. Terræn skal gives tilstrækkelig fald bort fra bygninger, eller der skal træffes andre foranstaltninger til bortledning af overfladevand.

Der har ikke været et tilstrækkeligt fald bort fra bygningen, hvilket er en medvirkende årsag til problemet, som dog primært skyldes grundvand og ikke overfladevand. Dette forhold er nu i første omgang udbedret for vores egen regning i forbindelse med eftersyn af omfangsdrænet, idet vi har fået etableret ny terrasse og flisegang samt ny græsplæne.

Stk. 2. Der skal i nødvendigt omfang drænes under og omkring bygninger. Dræning kan udføres i overensstemmelse med Dansk Ingeniørforenings norm for dræning af bygværker DS 436.

Drænsystemet var ikke lavet i overensstemmelse med DS 436, som tidligere beskrevet, da et af drænene var i forkert afstand og dybde fra kældergulvet og da stikdrænene ikke var koblet til omfangsdrænet. Endvidere var der ingen rensebrønd, og afløb fra drænet var koblet sammen med afløb fra tagrender (disse to sidste forhold har Topdanmark dog erkendt og dækket i 2013).

Stk. 3. Hvor jordbunden ikke i tilstrækkeligt omfang består af selvdrænende materialer skal der anbringes kapillarbrydende lag. Et kapillarbrydende lag kan udføres som et 150 mm tykt lag af komprimerede grus- og stenmaterialer med mindstekornstørrelse 1 mm (D10>1 mm i henhold til DS 436).

Vi ved lige nu kun at der er kapillarbrydende lag i forbindelse med i kælderen - ikke andre steder.

7.3. Kældre.
Stk. 1. Vægge og gulve i kældre skal konstrueres og udføres på en sådan måde, at vand og fugt ikke trænger ind.

Vi mener at dette helt generelle krav ikke er overholdt, da vand og fugt beviseligt er trængt ind (endda ganske kort tid efter kælderens etablering).

Stk. 2. Kælderkonstruktioner, som gennem længere tid kan blive udsat for vandtryk, f.eks. konstruktioner, der ligger under højeste grundvandsspejl, skal udføres i vandtæt konstruktion. Vandtæt konstruktion kan udføres af beton 30, jfr. betonnormen DS 411, når det sikres, at der ikke opstår svindrevner, utætte støbefuger og lign.

Vi ved her at konstruktionerne ligger under højeste grundvandsspejl, og antageligvis skal formuleringen forstås sådan at denne paragraf kun træder i kraft hvis man ikke har installeret dræn eller lignende (jf. stk. 3). Eftersom drænet ikke er udført korrekt, vil vi dog mene at denne paragraf kan komme i betragtning alligevel, og den er i så fald ikke opfyldt.

Stk. 3. Kælderkonstruktioner, som ikke i væsentligt omfang kan forventes udsat for vandtryk, f.eks. hvor der ved dræning er truffet passende foranstaltninger herimod, eller hvor jordbunden består af selvdrænende materialer, skal beskyttes mod fugt. Beskyttelse kan for kælderydervægge af beton eller bloksten ske ved asfaltering på den udvendige side med påfølgende udkastning med kalkcementmørtel KC 50/50, jfr. murværksnormen DS 414. Kældergulve kan beskyttes mod fugt ved anbringelse af et kapillarbrydende lag, jfr. 7.2. stk. 3, og en fugtspærre af f.eks. 0,15 mm polyethylenfolie.

Dette er den helt centrale paragraf, hvor uenigheden består. Der er primært fire bestanddele omtalt herover, og vi vil derfor gennemgå hver enkelt:

- Stk. 3 er betinget af dræning eller selvdrænende materialer. Vi er i den første situation, og vi har fundet i hvert fald to fejl på omfangsdrænet: Et dræn der lå forkert og tre stikdræn, der ikke var koblet på omfangsdrænet. Skulle vi undlade at tage hensyn til et lovligt og korrekt etableret dræn, ville vi kun skulle tage hensyn til stk. 2, som taler om en vandtæt konstruktion.

- Asfaltering udvendig: Da vi skulle grave ud og bl.a. udskifte de ukorrekt monterede grundmursplader, har vi også fået asfalteret igen, men derudover har vi ingen bemærkninger til den del.
- Det kapillarbrydende lag ser ud til at være i orden for så vidt kældergulvet angår, jf. diverse undersøgelser foretaget af byggesagkyndige.
- Der er dog enighed blandt de byggesagkyndige om at der ikke er etableret en fugtspærre af polyethylenfolie (PE-folie), og dette anser vi som en ulovlig konstruktion og den direkte årsag til at der kan komme meget vand ind selv ved kortvarige pumpestop. Denne passus siger tydeligt at der 'skal beskyttes mod fugt' og at der skal anvendes en fugtspærre'. PE-folie er den foreslåede løsning. I vores situation er der ikke anvendt PE-folie, men der er heller ikke anvendt andre former for fugtspærre. Dette er en ulovlighed. Kravet om en fugtspærre er i øvrigt til stede på samtlige bygningsreglementer efter 1977. Det er altså ikke et krav, man har valgt at gå bort fra, som to af de byggesagkyndige ellers antyder.

Konklusion
Vi mener at der er tale om flere forskellige ulovligheder, jvnf. den tidligere liste på otte forskellige forhold. Især ét forhold har givet anledning til en del diskussion mellem os, vores advokat, Topdanmark og de forskellige byggesagkyndige, nemlig fraværet af PE-folie.

Vores byggesagkyndige … har klart og tydeligt indikeret at fraværet af PE-folie er en ulovlighed og skal dækkes i henhold til forsikringsbetingelserne.

Efter at Topdanmarks egen mand … uden på noget tidspunkt at have været på ejendommen, havde udtalt sig til forsikringsselskabets fordel, lykkedes det os – ved vores advokats adkomst – at overtale Topdanmark til at få et tredje, uafhængigt, firma: [ingeniørfirma 3], til at besigtige og vurdere sagen.

… har dog leveret en særdeles overfladisk, mangelfuld og uprofessionel rapport i sagen. De har på intet tidspunkt forholdt sig til de helt generelle krav i BR77 om at man skal bygge sådan at vand og fugt ikke trænger ind. Selv om kælderen er bygget i 1981 henviser de til en SBI-vejledning fra 1984 (med uddrag og tegninger) for at forklare hvorfor de ikke mener det er nødvendigt med en fugtspærre i kælderen, selv om de er blevet bedt om at vurdere lovligheden på opførelsestidspunkt, som jo er 1981 (det samme gælder i øvrigt også for rapporten fra [selskabets ingeniørfirma], som ligeledes baserer en del af sin konklusion på SBI-vejledningen fra 1984). Endvidere er der temmelig meget gætværk forbundet med at vurdere om der er foretaget ændringer i gulvkonstruktionen efter opførelsestidspunktet. Da vi og vores advokat efterfølgende havde uddybende spørgsmål til [ingeniørfirma 3], måtte vi selv i første omgang bekoste dette (da Topdanmark ikke ville dække det), og vi fik igen kun et kort og ikke-brugbart svar. I den opfølgende rapport roder [ingeniørfirma 3] rundt i paragrafferne og omtaler to scenarier i BR77, pkt. 7.3, selv om der heri kun er beskrevet ét. Endvidere kommer der nogle meget subjektive holdninger til om en PE-folie er en god idé eller ej. Det er vores vurdering at [ingeniørfirma 3] har misforstået opgaven og opfatter sig som bestilt af Topdanmark (hvilket de selv nævner i besvarelsen) og leverer en konklusion, der alene tilgodeser Topdanmarks holdning i sagen.

Vi mener kort fortalt ikke at rapporterne fra hverken [selskabets ingeniørfirma] eller [ingeniørfirma 3] kan anvendes som et sagligt og uafhængigt grundlag. De er ikke troværdige.

Vi mener at vi har bevist at kælderen ikke er konstrueret i henhold til byggereglementet, gældende på opførelsestidspunktet, og at dette derfor er omfattet af dækningen i den ud-

videde ejerskifteforsikring. Vi beder derfor Topdanmark dække alle de ekstra omkostninger, vi har haft på grund af dette samt genetablering af et lovligt og tæt kældergulv.

Jvf. paragraf 6 i vilkårene har vi en nærliggende risiko på skade for de forsikrede bygninger pga. disse ulovlige forhold. Endvidere er bygningernes værdi og brugbarhed nedsat nævneværdigt i forhold til en tilsvarende bygning, hvor kælder og dræn havde været konstrueret korrekt. Der står endvidere at manglende bygningsdele kan være en skade. Her kan vi nævne f.eks. PE-folie og tilslutning af stikdræn. Derfor haster det med at få udbedret de sidste ting, hvis ejendommen ikke skal falde yderligere i værdi og brugbarhed."

I brev af 6/4 2017 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Her får I vores vurdering
Vores kunde nævner 8 forhold i sin skrivelse, som han mener, udgør mangler og ulovligheder ved den samlede kældergulvkonstruktion.

Vores kunde skelner i den forbindelse ikke imellem, hvad der tidligere er behandlet af forsikringen, herunder sagen ved Ankenævnet for Forsikring kendelse 88527.

Forhold 1,3,4,5,6 og 7 har vi tidligere behandlet, og vi har dækket forhold 1 i det omfang vilkårene for ejerskifteforsikringen tilladte.

Dræn og grundvandspumper er ikke dækket af det lovbestemte skadebegreb, da dræn og pumper befinder sig i jorden/i brønden på grunden og ikke er en del af bygningen.

Der er ligeledes ikke hjemmel i de udvidede vilkårspunkter 7 A-E til at dække dræn og grundvandspumper.

Vilkår pkt. 7 E nævner positivt, at dræn og installationer i brønde ikke er dækket.

Vilkår pkt. 7 D vedrører installationers manglende funktion i beboelsesbygningen, og den nævner positivt desuden, at dræn ikke er dækket.

Vilkår 7 C omhandler alene ulovlige kloak- og stikledninger, hvilket et dræn og en grundvandspumpe ikke udgør. Vi henviser i den forbindelse til AK 85582.

Vilkår pkt. 7 A vedrører ulovlige bygningsindretninger i beboelsesbygningen, hvis indretningen er ulovlig i henhold til byggelovgivningen på udførelses- opførelsestidspunktet.

Der skal således være tale en indretning i selve beboelsesbygningen. Et dræn ligger som nævnt ovenfor i jorden udenfor bygningen og et stikdræn ligger i jorden under bygningen, og det er således ikke hjemmel til at dække dræn i henhold til dette vilkårspunkt.

En grundvandspumpe sidder i en brønd ude på grunden og omfattes derfor heller ikke af dette vilkårspunkt.

Forhold 2 vedrørende terrænfald mod bygningen i vores kundes oplistning ses umiddelbart ikke tidligere at være behandlet. Det blev dog forevist ved en besigtigelse, hvor der intet var at se, da forholdet var ændret af vores kunde forinden.

Dette har dog ingen betydning for vores vurdering, da vilkårenes pkt. 7 E alene hjemler dækning, hvis forholdet har medført en væsentlig skade på beboelsesbygningen, hvilket

det ikke har. I har ligeledes givet os medhold i, at der ikke foreligger en dækningsberettigende bygningsskade.

Det virker også besynderligt, at ingen af de mange rådgivere har udtalt, at terrænfaldet skulle være årsagen, hvis det var tilfældet.

Det nye i denne sag ved Ankenævnet for Forsikring er derfor alene, at vores kunde vurderer - i modsætningen til taksator og alle rådgiverne (pånær [klagerens byggesagkyndige]) og inklusiv den af vores kunde valgte uvildige rådgiver [ingeniørfirma 3] – at der er tale om en ulovlig kælderkonstruktion (forhold 8).

Vi vil derfor i det nedenstående fokusere på dette forhold.

Forhold 8 - kælderkonstruktionen
Dette forhold blev først undersøgt af vores taksator, der ikke kunne konstatere nogen ulovligheder ved konstruktionen. Taksators oplysninger er omtalt i vores afgørelse af 16. juni 2016.

Herefter blev en anerkendt ekspert på området [selskabets ingeniørfirma] rekvireret for at vurdere konstruktionens lovlighed. Han fandt ingen ulovligheder ved konstruktionen. Se rapport af 24. juni 2016.

Vores kunde havde forinden tilvejebringelsen af [selskabets ingeniørfirmas] bemærkninger rekvireret [klagerens byggesagkyndige], der fandt, at der var tale om en ulovlig konstruktion, da der efter deres mening er mangler ved fugtsikringen af væggene, da der trænger fugt ind, samt at der mangler en fugtspærre i gulvkonstruktionen.

Da vi fandt, at der var betydelige mangler i den fremsendte rapport fra [klagerens byggesagkyndige], bad vi om [selskabets ingeniørfirmas] bemærkninger hertil.

[Selskabets ingeniørfirmas] bemærkninger hertil fremgår af mailen af 12. september 2016. Her fremgår det, at konstruktionen ikke er ulovlig, og der ikke forefindes de krav, som vores kundes rådgiver henviser til.

Vores kunde klager over, at [selskabets ingeniørfirma] blandt andet henviser til SBI anvisninger fra efter 1981 til at understøtte sin vurdering. Vi har aldrig hørt om, at man skulle ændre fugttekniske krav til det værre, hvorfor vi ikke forstår vores klage herover. Sådanne krav bliver om noget skærpet.

Vores kundes advokat foreslår, at vi skal finde en uvildig rådgiver. Efter noget korrespondance herom, foreslår vores kundes advokat [ingeniørfirma 3]. Dette accepterer vi, og vi bliver enige med vores kundes advokat om opdraget til [ingeniørfirma 3].

Den af vores kunde valgte rådgiver [ingeniørfirma 3] kommer med deres vurdering af lovligheden af konstruktionen i rapport af 14. november 2016. Svaret er entydigt. Kælderkonstruktionerne er ikke ulovlige.

Vores kundes advokat stiller flere supplerende spørgsmål til [ingeniørfirma 3], men det ændrer ikke deres vurdering. Se rapport af 7. marts 2017.

Vores kundes rådgiver [klagerens byggesagkyndige] kommenterer i mellemtiden på den første rapport fra [ingeniørfirma 3], hvor de inddrager fugtforholdene som argument for ulovlighed uden at skele til både sagshistorik og bygningshistorik.

Selve fugten er der truffet afgørelse om ved Ankenævnet for Forsikring, hvor det fremgik, at dette skyldes ydre omstændigheder (pumpestop, grundvandstand, ikke fungerende dræn mv.), der ikke kunne henføres til selve konstruktionens lovlighed.

Til brug for denne Ankenævnets vurdering forelagdes der en rapport fra Teknologisk Institut.

Vi kan således ikke se, hvad vi kan være vores kunde yderligere behjælpelig med.

Kælderkonstruktionerne er blevet undersøgt af adskillige anerkendte rådgivere, og de har ikke fundet, at der er tale om en ulovlig kælderkonstruktion i henhold til BR-S 77. Den af vores kunde valgte uvildige rådgiver inklusiv.

Nu er vi tilbage ved, at vores kunde selv fortolker på bygningsreglementet.

Vi fastholder vores afgørelse
Vi må på baggrund af ovenstående fastholde, at vi ikke mener, at der er tale om en ulovlig konstruktion af kælderen i henhold til lovgivningen på udførelsestidspunktet.

Vi henholder os til rapporterne fra eksperterne på området.

Det er ligeledes et krav, at der søges dispensation hos bygningsmyndighederne, skulle forholdet mod forventning anses for ulovligt i henhold til lovgivningen på udførelsestidspunktet."

Klageren har i brev af 20/4 2017 til nævnet bemærket:

"1. Topdanmark skriver på side 5 at forhold 1, 3, 4, 5, 6 og 7 tidligere har været behandlet. Dette er faktuelt forkert. Kun forhold 1, 3 og 4 har været behandlet tidligere. Forhold 5, der omhandler at alarmen ikke var koblet til, har ikke været behandlet på noget tidspunkt. Endvidere er forhold 6 og 7 nye forhold, som vi ikke kendte til før vi selv bekostede en udgravning omkring kælderen.

2. Omkring forhold 2 (terrænfald), som ikke har været behandlet tidligere, skriver Topdanmark bl.a. at der ikke er en dækningsberettigende bygningsskade. Hvordan kan man konkludere dette, hvis forholdet ikke tidligere har været behandlet? Endvidere undrer Topdanmark sig over at ingen af de mange rådgivere har udtalt sig om dette. Fakta er at de fleste rådgivere (inkl. Topdanmarks egne taksatorer) har nævnt ved flere lejligheder at der bør anlægges fliser med fald væk fra bygningen for at undgå fugt, bl.a. taksator … tilbage i 2013. Vi har i øvrigt fotodokumentation for situationen før og efter etableringen af fliser og plæne, og kan – om nødvendigt – indhente yderligere dokumentation hos det udførende anlægsfirma.

3. Topdanmark skriver at dræn og grundvandspumper ikke er dækket af det lovbestemte skadebegreb. Her kan vi henvise til f.eks. Højesterets dom af 15. december 2014 (Sag 155/2013), hvor der bl.a. står følgende: 'Efter de lovmæssige krav skal ledningsdræn, på det højeste sted, lægges min 30 cm under kældergulvet, lægges med min 3 promilles fald (3 mm pr. meter) til pumpebrønden og omgivet af et filter der skal forhindre drænet i at til-

stoppe...'. Der er altså lovmæssige krav til dræn. Det lovbestemte skadebegreb, som Topdanmark henviser til, kan kun gælde for mindstekravene til ejerskifteforsikringens dækningsomfang. Vi gør opmærksom på at vi her taler om en udvidet dækning, som omfatter dækning af ulovlige installationer.

4. Det er nyt for os at Topdanmark fandt at der var betydelige mangler i den fremsendte rapport fra [klagerens byggesagkyndige], som omtalt på side 6. Denne oplysning har vi aldrig fået, og vi forstår ikke hvad det er for mangler, da den omtalte rapport er meget omfattende og udført af en byggesagkyndig, der rent faktisk var på stedet og selv undersøgte sagen (i modsætning til [selskabets ingeniørfirma], som aldrig har befundet sig på adressen).

5. Topdanmark nævner at der er truffet afgørelse om selve fugten ved Ankenævnet for Forsikring og henviser bl.a. til en rapport fra Teknologisk Institut. Vi gør her venligst opmærksom på at Teknologisk Institut på det tidspunkt ikke kendte til kældergulvets opbygning eller de øvrige ting, vi fandt ved udgravning omkring kælderen. Vi har jo netop rejst denne nye sag, fordi der er dukket nye beviser op, så den rapport kan i sagens natur ikke anvendes til noget nu.

6. Slutteligt vil vi gøre opmærksom på at hvis et omfangsdræn ikke er omfattet af den udvidede dækning for så vidt angår lovligheden af kælderkonstruktionen, må vi i stedet henvise til BR77 paragraf 7.3 stk. 2 og bede Ankenævnet for Forsikring at vurdere om vores kælder er udført i en vandtæt konstruktion."

Selskabet har hertil i brev af 11/5 2017 til nævnet bemærket:

"Der foreligger ikke en skade ved kælderen i henhold til det lovbestemte skadebegreb jf. vilkårenes pkt. 6

Der er tidligere truffet kendelse herom ved Ankenævnet for Forsikring i sagen AK 88.527.

Der er ikke hjemmel til at dække dræn, stikdræn og grundvandspumper (og alarmer heri) i henhold til skadebegrebet eller de udvidede dækninger, som vores kunde har tegnet i vilkårenes pkt. 7 A-E. Vi henviser til vores redegørelse herfor i 1. brev til jer.

Forhold ved grunden er alene dækket jf. vilkårenes pkt. 7 E, hvis det har medført en væsentlig skade på beboelsesbygningen, hvilket det ikke har, ligesom dræn er helt undtaget i denne vilkårsbestemmelse. Vi henviser til vores bemærkninger i 1. brev til jer.

Den fremlagte Højesteretsdom er ikke relevant for sagen. Højesteret kommer frem til at dræn ikke er en del af LFFE, og køber kunne derfor kræve forholdsmæssigt afslag fra sælger. Vores kunde er naturligvis velkommen til at kontakte sælger herom.

Vi gør afslutningsvist opmærksom på, at kælderens lovlighed er vurderet af adskillige kompetente rådgivere, herunder den af kunden valgte uvildige 'skønsmand', og de er kommet frem til, at der ikke er tale om ulovlige forhold ved kælderen."

11. 90599

Af notat af 15/6 2016 fra klagerens byggesagkyndige fremgår bl.a.:

"Opgave: Vurdering af tilbygning fra 1981, grundet indtrængen af vand i kælder.

Notat
Dette notat er er udført for at afklare om den faktiske/fysiske opbygning af det eksisterende gulv er opført korrekt iht de på opførelses tidspunktet gældende regler og krav. Det daværende gældende bygningsreglement fra 1977, her i dette notat brugt som udgangspunkt.
…
Tegning 1981
2 cm pudslag
8 cm råbeton
3 cm trykfast isolering
15 cm grus
…
Nærbillede
Opbygning:
6 cm beton, med plastrør til vandbåren gulvvarme
2-3 cm beton med el gulvvarme.
3 cm trykfast isolering
10 cm grovbeton
15-20 cm singles.

Opbygning
Øverste beton lag med vandbåren gulvvarme, laget under med el-gulvvarme. Der ses ingen form for fugtsikring eller folie af nogen art.
…
Vurdering.
Det er min vurdering at der ikke er udført en tilstrækkelig eller korrekt tæt konstruktion i hverken kældervæggen og gulvkonstruktionen.

En kælder som er udført i 1981, skal, hvis denne er udført korrekt, på ingen måde kunne trænge vand igennem dennes konstruktioner.

Jf. daværende bygningsreglement 1977, '7 .3. Kældre. Stk. 1. Vægge og gulve i kældre skal konstrueres og udføres på en sådan måde, at vand og fugt ikke trænger ind.
Stk. 2. Kælderkonstruktioner, som gennem længere tid kan blive udsat for vandtryk, f eks. konstruktioner, der ligger under højeste grundvandsspejl, skal udføres i vandtæt konstruktion.'

Da jeg på mit tilsyn undersøgte kældergulvets opbygning (borehul) kunne jeg ikke finde nogen form for fugtsikring, hverken PE folie, eller asfalt/bitumen(tagpap) membran.

Det er min vurdering, at konstruktionen ikke overholder den på udførelses tidspunktet gældende regler (bygningsreglement) samt resterende, gældende publikationer udgivet om emnet.

Det er min vurdering, at den manglende fugtsikring, er at betegne som en manglende bygningsdel. Derfor mener jeg at gældende forskning bør dække skaden.

Gulvkonstruktionen bør fjernes. Der bør etableres en fugtteknisk korrekt løsning. Overgangen til fundamenter udføres, så en tæt konstruktion opnås.

Bygnings skaden er at betegne som en lækage, og- eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Dette begrunder jeg med, at det indtrængende vand, nedsætter værdien, samt at utætheden er at betegne som en lækage af den konstruktion som burde være tæt. En kælder som er udført i 1981, skal være udført tæt."

Af mail af 16/6 2016 fra selskabet til klageren fremgår bl.a.:

"Taksator har oplyst, at kælderydervæg er opført i 30 cm. lecablokke som udvendigt er pudset/berappet, asfalteret og har været beklædt med platonplader. Indvendigt fremstår lecablokke med pudset og malet overflade.

Indvendigt kunne taksator konstatere afskalninger fra opfugtning på de nederste ca. 50 cm. Taksator foretog fugtmålinger med en gannmåler, som viste værdier på ca. 20-25 på væg bortset fra den nederste del, hvor der vistes værdier op til 60. Betongulvet viste værdier på 60-75.

En kældervæg vil normalt betegnes som tør ved værdier under 80. Ligeledes vil et betongulv i en kælder normalt betegnes som tør ved værdier under 80.

Opbygningen af betongulvet var således set oppefra:

Øverst ca. 10 cm. beton med indstøbte el-varmeslanger
Ca. 30 mm. mineralsk isolering
Endnu et lag beton på ca. 10 cm.
Ca. 30 mm. mineralsk isolering
Nederst ca. 20 cm. ral som kapillarbrydende lag

Der var et vandspejl i ral-laget ca. 40 cm. under overkanten af betongulvet, svarende til vandniveauet i det ydre dræn.

På de oprindelige tegninger er der kun vist ét lag beton og isolering. Det er sandsynligt, at der på et senere tidspunkt end opførelsen er udlagt et ekstra betongulv med varme ovenpå et lag isolering."

Af notat af 24/6 2016 fra selskabets ingeniørfirma fremgår bl.a.:

"Indledning
Topdanmark har ønsket en vurdering af, hvorvidt tilbygning (kælderdel) opført i 1980 overholder de i Bygningsreglement BR 77 opstillede krav, helt specifikt kældergulvets opbygning.
…
Vurdering
Generelt: Vurderingen er foretaget på grundlag af de oplysninger om materialer og dimensioner, som fremgår af det fremsendte materiale. I BR 77 er der krav til såvel fugtiso-

lering som til varmeisolering. Tilbygningen er ifølge det oplyste opført og byggetilladelse givet i 1980. Kælderens formål var ifølge ibrugtagningstilladelsen hobbyrum og pulterrum.

Ud fra de modtagne oplysninger kan opbygningen skitseres således, regnet fra overkant gulv:

- 10 cm beton med varmeslanger
- 3 cm isolering (mineraluld)
- 10 cm beton
- 3 cm mineraluld
- 20 cm ral
- Underbund
- Vandspej 1 ca. 14 cm nede i rallag (tilsyneladende samme niveau som i omfangsdræn).

Ifølge oprindelig tegningsmateriale er der påregnet:

- 2 cm pudslag
- 8 cm råbeton
- 3 cm trykfast isolering
- 15 cm groft grus

Kældergulvet er tilsyneladende udbygget med ekstra isolering og betongulv med varmeslanger. Tidspunktet herfor er ikke oplyst / kendt.

Fugtisolering:
…
Med den oplyste opbygning med 20 cm ral, der klart kan betegnes som kapillarbrydende, og mineraluldsisolering vurderes kældergulvopbygningen at opfylde kravene til fugtisolering i henhold til BR 77. Der er ikke et specifikt krav til fugtspærre i form af polyethylenfolie.

Varmeisolering:
…
Der er foretaget beregning af transmissionskoeffecienten k (U - værdi) af den aktuelle konstruktion med Rockwolls beregnerprogram.
…
Med det oprindelige formål vurderes den oprindelige gulvopbygningen at opfylde kravene til varmeisolering i henhold til BR 77 (rum opvarmet til 10 °C). Den nye gulvopbygning vurderes at opfylde kravene til varmeisolering i henhold til BR 77 (rum opvarmet til 18 °C).

Konklusion
På baggrund af de ovenfor anførte beregninger og tekniske vurderinger, findes kældergulvkonstruktionen at opfylde de i BR 77 angivne krav."

Selskabet har forelagt notatet fra klagerens byggesagkyndige for selskabets ingeniørkonsulent, som i mail af 12/9 2016 til selskabet bl.a. har anført:

"Kældergulve:
Af notatet fremgår der ikke nye oplysninger om konstruktionens opbygning i forhold til besigtigelsesnotat og fotorapport dateret 2.6.2016, Topdanmark. Det er dog præciseret, at der ikke er tegn på fugtspærre i form af folie eller tjærepaplag under gulvet.

…
I senere SBI anvisning 139, 1984 (relevant uddrag vedlagt) er anført: 'Under et kældergulv skal der udføres et kapillarbrydende lag, som forhindrer vandopsugning fra grunden. Laget skal have en tykkelse på mindst 150 mm og kan bestå af stenmateriale med en kornstørrelse på mindst 4 mm.... En fugtspærre, dvs. et vand- og diffusionstæt lag, er derfor under normale omstændigheder unødvendig'.

Tilsvarende passus kan genfindes i SBI Anvisning nr. 178, 1993.

Der er efter vores vurdering derfor ikke et specifikt krav til et dampstandsende lag, når kælderen – som i dette tilfælde – er udført med dræning og rallag og med et - om end mindre - isoleringslag indbygget, ej heller i SBI anvisninger efter udførelsen i 1981.

Kældervægge:
Der i notatet ikke oplyst yderligere om kældervæggenes opbygning, herunder manglende asfaltlag og kalkcementmørtellag. Det skal bemærkes, at funktionen af kalkcementmørtellaget primært er for at beskytte asfaltlaget mod mekanisk overlast. Væggenes opbygning må derfor fortsat vurderes at være som angivet i besigtigelsesnotat og fotorapport af 2.6.2016, Topdanmark.

Beskrivelsen indikerer således at kældervæggen er udført i henhold til kravene i BR 77 og de anførte anvisninger i SBI Anvisning 139, 1984.

Generelt:
De udførte konstruktioner vurderes derfor ikke at stride mod BR 77, eller vejledninger i relevante SBI anvisninger.

Den håndværksmæssige kvalitet af de udførte konstruktioner er ikke vurderet eller bedømt.

Sammenfattende findes de af os beskrevne vurderinger i Notat nr. 1 af 24.6.2016 at være uforandrede."

Af notat af 14/11 2016 fra [ingeniørfirma 3], som parterne i fællesskab har udpeget, fremgår bl.a.:

"Ifølge modtagne oplysninger er kælderen opført i 1980, og kælderrummene er udført til at være hobbyrum og pulterrum. Kælderen er ikke godkendt til beboelse.

Spørgsmål 1. Strider den oprindelige opbygning af kældergulvet mod de dagældende konstruktive bestemmelser omkring kældergulves opbygning i BR77?

Svar. Det vurderes ikke, at den oprindelige opbygning (100-110 mm beton på 30 mm mineraluld og ca. 200 mm kapillarbrydende lag) (se foto 2 i bilag 1) strider mod de konstruktive bestemmelser i BR77. I BR77, punkt 7.3 stk. 1 og 3 står følgende:
…
'Stk. 1. Vægge og gulve i kældre skal konstrueres og udføres på en sådan måde, at vand og fugt ikke trænger ind.'

'Stk. 3. Kælderkonstruktioner, som ikke i væsentligt omfang kan forventes udsat for vandtryk, f.eks. hvor der ved dræning er truffet passende foranstaltninger herimod, eller hvor

jordbunden består af selvdrænende materialer, skal beskyttes mod fugt. Beskyttelse kan for kælderydervægge af beton eller bloksten ske ved asfaltering på den udvendige side med påfølgende udkastning med kalkcementmørtel KC 50150, jfr. murværksnormen DS 414. Kældergulve kan beskyttes mod fugt ved anbringelse af et kapillarbrydende lag, jfr. 7.2. stk. 3, og en fugtspærre af f.eks. 0,15 mm polyethylenfolie.'

Da der oprindeligt er etableret omfangsdræn og med stikdræn under kældergulvet med tilkobling til pumpebrønd, så vurderes den aktuelle konstruktion at falde ind under eksemplet i BR77, punkt 7.3 stk. 3. Således kan kældergulve beskyttes mod fugt ved anbringelse af et kapillarbrydende lag og en fugtspærre af f.eks. 0,15 mm polyethylenfolie. Eventuel indbygning af fugtspærre er således ikke et krav efter BR77. Funktionskravet er beskrevet i punkt 1 (se tekst på foregående side).

I SBI-anvisning 139 fra 1984 er emnet fugt og kældre behandlet (se uddrag i bilag 2). Her nævnes bl.a., at en fugtspærre i kældergulve under normale omstændigheder er unødvendig. I en opvarmet kælder vil der normalt være højere damptryk, end i terrænet under kældergulvet. Derfor vil fordampning fra terræn til kælderrum normalt være ubetydelig, og vil kunne fjernes ved et beskedent luftskifte (en gang hver halve time, hvilket er det normale krav til ventilation af rum).

Spørgsmål 2: Er der efter opførelsestidspunktet foretaget ændringer i gulvkonstruktionen?

Svar: Ja, det er der.

Spørgsmål 3. Hvis der svares ja til spørgsmål 2, hvornår vurderes denne ændring da at være foretaget? Og er konstruktionen ulovligt opbygget i henhold til lovgivningen på dette tidspunkt?

Svar. Det antages, at 30 mm mineral og 40 mm betonlag med indbyggede el- varmeslager er indbygget kort efter kælderens opførelse i 1980. Det antages ligeledes, at det øverste betonlag med indbyggede 16 mm kobberrør er udført i slutningen af 1980'erne.

Det er sandsynligt, at opvarmning af kældergulv med el har vist sig for dyrt. Da der i august 1987 blev etableret gasforsyning til ejendommen (Oplysning fra …), har det formodentlig vist sig fordelagtigt at etablere vandbåret gulvvarme i kælderen. Det vurderes ikke, at de efterfølgende konstruktioner er ulovlige i henhold til lovgivningen på det tidspunkt.

Spørgsmål 4. Strider opbygningen af kældervæggene mod de dagældende konstruktive bestemmelser omkring kældervægges opbygning i BR77?

Som det fremgår af foto 3 og 4 i bilag 1 er kældervæggen opbygget af 290 mm letklinker blokke, som udvendigt er pudset/ berappet, behandlet med bitumenprodukt og yderligere beklædt med noprede drænplader af plast. Letklinker blokkene står på et fundament af beton.

I og med, at der ved opførelsen er projekteret og udført omfangsdræn rundt om kælderen med afledning til pumpebrønd, så er der jf. BR77 punkt 7.3, Stk. 3 truffet passende foranstaltning mod vandtryk på kældervæg og kældergulv. Dermed vurderes den aktuelle opbygning af kældervæg ikke at stride mod relevante bestemmelser i BR77."

Klagerens byggesagkyndige har i mail af 20/12 2016 til klageren bl.a. bemærket:

> "Jeg har nu læst notater, udført af [selskabets ingeniørfirma] og vurderingen fra [ingeniørfirma 3]. Vi er alle (rådgivere) er kommet frem til følgende ordlyd fra daværende gældende bygningsreglement.
>
> ***7.3 Kældre***
> *Stk. 1: Vægge og gulve i kældre skal konstrueres og udføres på en sådan måde, at vand og fugt ikke trænger ind.*
>
> *Stk. 3: Kælderkonstruktioner, som ikke i væsentligt omfang kan forventes udsat for vandtryk, f. eks. hvor der ved dræning er truffet passende foranstaltninger her imod, eller hvor jordbunden består af selvdrænende materialer, skal beskyttes mod fugt. Beskyttelse kan for kælderydervægge af beton eller bloksten ske ved asfaltering på den udvendige side med påfølgende udkastning med kalkcementmørtel KC 50/50, jfr. Murværksnormen DS 414. Kældergulve kan beskyttes mod fugt ved anbringelse af et kapillarbrydende lag, jfr. 7.2 Stk. 3, og en fugtspærre af f. eks. 0,15 mm polyethylenfolie.*
>
> Det er min vurdering at de udførte notater glemmer en vigtig ting – Der kommer fugt ind gennem konstruktionen! Derfor er punkt 7.3 stk 1- ikke overholdt.
> …
> Vi kan som rådgivere fortolke på teksterne forskelligt, men vi kan ikke komme udenom at der trænger fugt ind i gennem væggen. Bygningsreglementet kommer med løsningsforslag til metoder som kan anvendes til fugtsikring. Fakta er at der skal fugtsikres.
>
> Der står under stk. 3 at der skal beskyttes mod fugt (se ovenfor) også selvom der er drænet og udført kapillarbrydende lag.
>
> Da der trænger fugt ind, er det stadig min vurdering at der ikke er beskyttet mod fugt. Om konstruktionerne er ulovlige eller ej, kan kun svært tolkes ud fra teksten (BR77) Den er ikke specifik i opbygning af selve konstruktionen – men vi skal holde fast i noget, så er det i hvert fald ikke sikret mod fugt. Det i sig selv, ser jeg som overtrædelse af gældende bygningsreglement, da kravet ikke er overholdt.
>
> Derfor er det min holdning at ejendommen har konstruktioner i kælderen, som ikke overholder gældende bygningsreglement og derfor bør være dækket iht. forsikringen."

Af notat af 7/3 2017 fra [ingeniørfirma 3] fremgår bl.a.:

> **"Baggrund**
> … er med e-mail dateret 10. februar 2017 på vegne af klienter rekvireret af [klagerens advokat] til at svare på følgende spørgsmål:
>
> *'Idet det under besigtigelsen blev noteret, at der trængte vand og fugt ind i kælderen, da bedes det på baggrund af denne oplysning vurderet, om konstruktionen er i overensstemmelse med bygningsreglementets pkt. 7.3, stk. 1. Det fremgår heraf, at 'Vægge og gulve i kældre skal konstrueres og udføres på en sådan måde, at vand og fugt ikke trænger ind.'*
> …
> **Svar på ovennævnte spørgsmål**
> Det fremgår af modtaget materiale, at der har været perioder med pumpestop og tilstoppede dræn, eventuelt kombineret med periodevist højt grundvandsspejl.

Vandspejl blev ved undersøgelse (hul i kældergulv ved kældervæg mod syd) fundet at ligge ca. 400 mm under overkant af gulv i kælderrum, hvilket ifølge kloakmesterens undersøgelse svarer til et niveau ca. midt i drænledning langs kælderfundament. Der sås afskalninger af malingslag på kælderydervægge langs gulv og et stykke op ad samme.

[Klagerens byggesagkyndige] anfører, at der burde have været en membran/ fugtspærre i gulvkonstruktionen.

Undertegnede mener, at kældergulv og kældervæg er udført i overensstemmelse med gældende regler på opførelsestidspunktet. BR77, pkt. 7.3 skelner mellem to scenarier. Det ene er, at kælderkonstruktionen kan konstrueres, så den kan modstå vandtryk (hvor der ikke udføres dræning lags kælderfundament). Det andet er, når der ved dræning er truffet passende foranstaltninger mod vandtryk. Den pågældende kælderkonstruktion er udført efter det andet scenarie.

Pumpe og dræn skal som alle andre installationer og konstruktioner vedligeholdes for at sikre den tilsigtede funktion. Når der, som det jf. modtagne oplysninger har været tilfældet, opstår pumpestop eller tilstopning af dræn, så vil konstruktionen i sagens natur, når grundvandsspejlet står over niveau af kældergulv, blive udsat for vandtryk, hvilket konstruktionen ikke er konstrueret til.

Om der havde været en PE folie eller lignende i gulvkonstruktionen, ville ikke have kunnet forhindre vandindtrængning ved pumpestop eller tilstopning af dræn, når grundvandsspejlet står over niveau af kældergulv. En PE- folie eller anden membran i gulvkonstruktionen ville snarere have været en ulempe i forbindelse med udtørring af kældergulvet efter pumpestop hhv. tilstopning af dræn.

Det er ved ejendomme af samme alder og type ikke unormalt med afskalninger fra malingslag på kældervægge ved gulvet. Det skyldes ofte opstigende grundfugt. Passende ventilation, opvarmning og anvendelse af diffusionsåbne vægoverflader kan i reglen reducere dette til et acceptabelt niveau.

At kælderkonstruktionen vurderes at være opført jf. regler i BR77, pkt. 7.3 stk. 3 er yderligere redegjort for i … notat ..."

Af nævnets kendelse i sag nr. 88527 af 3/2 2016 fremgår bl.a.:

"Nævnet udtaler:

Det følger af de ovenfor gengivne forsikringsbetingelser, at forsikringen ikke dækker forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten. Dækningen er endvidere betinget af, at skaden/skaderisikoen var til stede, da sikrede overtog ejendommen.

I tilstandsrapporten er det med karakteren K1 anført, at der er lettere opfugtning af kældervægge. Af sælgerens oplysninger til tilstandsrapporten fremgår, at der en gang har trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet. Sælgeren har anført: 'En gang på grund af pumpe.'

Selskabet har oplyst, at klageren anmeldte forholdet den 30/5 2015. Forsikringen trådte i kraft den 30/1 2011.

I klageskemaet har klageren oplyst, at der ved overtagelsen var en fugtudtrækning på en kældervæg, og at denne voksede sig større, og at fugtproblemet i 2015 blev forværret på grund af en stoppet pumpe. Klageren har endvidere anført, at grundmurspladerne på ydersiden af kældermurene er vendt forkert i forhold til producentens anvisning, og at dette har betydning for opfugtningen af væggen.

Det fremgår af brevet af 8/6 2015 fra Polygon A/S, at der ved besigtigelsen af klagerens bygning kunne konstateres fugt i vægge i ca. 50 cm højde, at vægge skallede af, og at der var salpeterudtræk. Det fremgår endvidere af brevet, at der blev målt to steder på gulvet, og at disse målinger var 'meget høje, så det tyder på at der et problem med grundvand der trænger ind.'

Teknologisk Institut har udtalt, at der er kraftige opfugtninger af de nederste dele af kælderydervæggen, og at dette skyldes fugtopstigning i soklen nedefra. Opfugtningen er ifølge Teknologisk Institut forårsaget af et ikke fungerende dræn eventuelt kombineret med et periodevist højt sekundært grundvandsspejl. Det er endvidere oplyst, at vandspejlet periodevist vil eksistere på begge sider af den kapillarbrydende grundmursplade på kælderydervæggen. Teknologisk Institut har endvidere udtalt, at opfugtningen 'sker således i alt væsentligt uafhængigt af, hvordan grundmurspladen vender.'

For så vidt angår forsikringens basisdækning finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved kælderen, der går ud over, hvad han måtte kunne forvente på baggrund af det oplyste om anmærkningerne i tilstandsrapporten samt sælgerens oplysninger om vandindtrængen. Nævnet har herved bl.a. lagt vægt på, at forholdet anmeldes over 4 år efter overtagelsen, og at forholdet med opfugtningen af kældervæggene tilsyneladende blev forværret ved nedbruddet af pumpen, som sælgeren af ejendommen også tidligere oplevede. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning i henhold til forsikringens basisdækning, jf. forsikringens generelle undtagelsesbestemmelse punkt 9. A. om forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten. At grundmurspladerne er vendt forkert i forhold til producentanvisningen, finder nævnet ikke kan føre til et andet resultat, idet de indhentede tekniske rapporter ikke underbygger, at grundmurspladernes placering er af væsentlig betydning for de konstaterede fugtproblemer.

Forsikringens basisdækning omfatter endvidere kun ejendommens bygninger. Ejendommens omfangsdræn, der angiveligt ligger uden for bygningen, er derfor ikke omfattet af forsikringens basisdækning.

Med hensyn til forsikringens udvidede dækning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 7. A, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er konstateret forhold ved bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen på udførelsestidspunktet, og som det måtte anses for udelukket at opnå dispensation for hos myndighederne.

Forsikringen dækker endvidere forhold ved grunden, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 7. E. Forsikringen dækker dog kun forhold ved grunden, der medfører en væsentlig skade på beboelsesbygningen.

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at det ikke er bevist, at der er forhold ved beboelsesbygningen, der går udover, hvad klageren måtte forvente på baggrund af tilstandsrapporten samt sælgerens oplysninger. Nævnet har derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække forhold ved grunden, jf. forsikringens generelle undtagelsesbestemmelse punkt 9. A. om forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten. Nævnet bemærker i den

forbindelse, at forhold ved omfangsdræn er undtaget dækning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 7. E. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning i henhold til forsikringens udvidede dækning.

Klageren har i klageskemaet desuden anført, at selskabet skal dække udskiftningen af omfangsdrænet, da omfangsdrænet blev tilstoppet som følge af en anden skade, som selskabet har dækket. Klageren har oplyst, at selskabet har dækket udgiften til arbejdet med lovliggørelsen af kloakker og regnvandsafløb.

Som sagen er oplyst, finder nævnet, at det ikke er bevist, at der er grundlag for at pålægge selskabet at dække for udbedringen af omfangsdrænet som følge af tidligere sagsbehandling eller tidligere anerkendte skader.

Nævnet bemærker, at ulovlighedsdækningen for stik- og kloakledninger alene dækker udgifterne til lovliggørelse af stik- og kloakledninger jf. herved nævnets tidligere kendelse nr. 85.582. Uanset om der eventuelt er årsagssammenhæng mellem en ulovlighed på kloakledningen og forholdet ved omfangsdrænet, har nævnet derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde dækning for forhold ved omfangsdræn.

Som følge heraf

bestemmes:

Klageren får ikke medhold."

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

"7. Hvilke skader dækker forsikringen udover lovens krav (udvidet dækning)?

A Ulovlige* bygningsindretninger i beboelsesbygning(er)
Forsikringen dækker ulovlige* indretninger i beboelsesbygningen, hvis indretningerne er i uoverensstemmelse med byggelovgivningen* på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Det er en betingelse for dækning, at
1) du ikke kan opnå dispensation* hos myndighederne, og at
2) indretningen er ulovlig* i henhold til byggelovgivningen* på tidspunktet for skadeanmeldelsen.

Forsikringen dækker ikke en eventuel manglende højde mellem gulv og loft i beboelsen.

B Ulovlige* installationer i beboelsesbygning(er)
Forsikringen dækker ulovlige* vand-, varme-, gas-, olie-, afløbs- og el-installationer i beboelsesbygningen, hvis de ikke opfylder lovkravene på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Det er en betingelse for dækning, at
1) du ikke kan opnå dispensation* hos myndighederne, og at
2) installationen er ulovlig* i henhold til byggelovgivningen* på tidspunktet for skadeanmeldelsen.

Forsikringen dækker ikke ulovlige* el-installationer mellem det oprindelige loft og et eventuelt nedhængt loft.

C Ulovlige* kloak- og stikledninger*
Forsikringen dækker ulovlige* kloak- og stikledninger* uden for den/de forsikrede bygninger, hvis de ikke opfylder lovkravene på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Det er en betingelse for dækning, at
1) du ikke kan opnå dispensation* hos myndighederne, og at
2) kloak-/stikledningen' er ulovlig* i henhold til byggelovgivningen' på tidspunktet for skadeanmeldelsen.

D Installationers manglende funktion i beboelsesbygning(er)
Forsikringen dækker ventilationsanlæg, vand-, varme-, gas-, olie-, afløbs- og el-installationer i beboelsesbygningen, der ikke er funktionsdygtige.

En installation er ikke funktionsdygtig, når den ikke virker eller når funktionen er væsentligt* nedsat.

Dræn* i eller under beboelsesbygningen, er ikke dækket.

E Forhold ved grunden
Forsikringen dækker forhold ved grunden der medfører en væsentlig skade på beboelsesbygningen. Eventuelle forbedringer der sker i forbindelse med udbedring af skaden, er ikke dækket af forsikringen, herunder manglende dræn*.

Forsikringen omfatter ikke skader der skyldes, at installationer (fx omfangsdræn, brønde, nedsivningsanlæg og septiktanke) i eller på grunden ikke fungerer eller helt mangler.
…
Ordforklaring
…
Dræn
Rørsystem til afledning af vand fra et område. Se også drænrør.

Drænrør
Utæt rør, der opsamler og bortleder overskydende vand i jorden.

Kloak- og stikledninger
Kloak- og stikledninger er
A. rørføring i jord til vand, varme, gas, olie og afløbsinstallationer,
B. brønde,
C. skjulte elkabler til ejendommens strømforsyning og rumopvarmning

Hvis ejendommen ikke er tilsluttet fælles kloakanlæg, dækker vi ledninger fra beboelsesbygningen og indtil egen septiktank'/rensningsanlæg. Vi dækker ikke selve septiktanken*/rensningsanlægget samt installationer videre herfra.
Dræn* og faskiner* er ikke kloakinstallationer, og er derfor ikke dækket af forsikringen."

Nævnet udtaler:

Nævnet har i sag nr. 88527 tidligere taget stilling til, om der var forhold ved kælderen i klagerens ejendom, som berettiger til forsikringsdækning over ejerskifteforsikringen. Klageren fik ved kendelsen af 3/2 2016 ikke medhold.

Klageren har i denne sag anført, at det har vist sig, at kælderen ikke er udført forskriftsmæssigt, og han kræver forsikringsdækning efter forsikringens udvidede dækning.

Basisdækning

Nævnet fandt i sag nr. 88527 for så vidt angår forsikringens basisdækning, at klageren ikke havde bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved kælderen, der gik ud over, hvad han kunne forvente på baggrund af tilstandsrapporten og sælgers oplysninger om vandindtrængen.

Der er ikke over for nævnet fremlagt nye væsentlige oplysninger vedrørende omfanget af indtrængende fugt/vand i kælderen på overtagelsestidspunktet eller vedrørende øvrige fysiske forhold i kælderen, som nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt. De fremlagte nye sagkyndige erklæringer vedrører i det væsentlige kælderens konstruktion og forskriftsmæssigheden heraf.

Nævnet finder på den baggrund ikke anledning til at tage spørgsmålet om dækning over forsikringens basisdækning op til fornyet vurdering.

Udvidet dækning – dræn, omfangsdræn, grundvandspumpe

Nævnet bemærker, at dræn under og langs bygningen efter nævnets faste praksis ikke anses for en del af selve bygningen, jf. eksempelvis kendelsen 89.681. En grundvandspumpe i en pumpebrønd uden for bygningen er heller ikke en del af bygningen. Hverken dræn eller grundvandspumpe kan betragtes som en kloak- eller stikledning, jf. punkt 7C i den udvidede dækning, og installationer i grunden er undtaget fra dækningen i punkt E vedrørende forhold ved grunden.

Nævnet finder herefter, at den udvidede ejerskifteforsikring, jf. punkt 7A-7E i forsikringsbetingelserne, ikke omfatter forhold ved dræn og grundvandspumpe.

22. 90599

Udvidet dækning – utilstrækkeligt fald bort fra bygning

Nævnet fandt i sag nr. 88527, at klageren ikke havde bevist, at der var forhold ved grunden, der medførte en væsentlig skade på beboelsesbygningen, jf. punkt 7E i forsikringsbetingelserne.

Nævnet finder, at klageren ikke har fremlagt nye væsentlige oplysninger på dette punkt, som giver nævnet anledning til at tage spørgsmålet op til fornyet vurdering.

Udvidet dækning – konstruktion af kældergulv

Det fremgår af sagen, at kældergulvet i 1980/1981 er udført nedefra og op med et 15-20 cm kapillarbrydende lag, 3 cm mineralsk isolering og 10 cm beton. Siden er der oven på dette udlagt yderligere 3 cm isolering og 10 cm beton. Der er udført omfangsdræn langs kældervægge og dræn under kældergulv, og der afvandes med grundvandspumpe.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at kældergulvets konstruktion er i strid med bestemmelser i BR-77 eller anden bygningslovgivning. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde dækning efter bestemmelse nr. 7A i forsikringsbetingelserne om ulovlige bygningsindretninger i beboelsesbygning(er).

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at [selskabets ingeniørfirma] og [ingeniørfirma 3] samstemmende har vurderet, at konstruktionen er lovligt udført.

Nævnet finder ikke, at der ud af BR-77 kan udledes et krav om, at kældergulvskonstruktioner skal være udført med plastikfugtspærre.

Det, som klageren og [klagerens byggesagkyndige] i øvrigt har anført, herunder vedrørende funktionskravene i BR 77 kapital 7.3.1 og 7.3.3, findes ikke at kunne føre til andet resultat.

Nævnet bemærker afslutningsvis, at det tillige er en betingelse for forsikringsdækning efter bestemmelse 7A i forsikringsbetingelserne, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne for den ulovlige bygningsindretning, for hvilken der kræves dækning.

Nævnet kan herefter ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand