Ankenævnet *for* Forsikring

Den 3. juli 2018 blev i sag nr. 91191:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom ejerskifteforsikring i Gjensidige Forsikring. Han klager over selskabets afvisning af at dække udbedringsudgifterne forbundet med etablering af foranstaltninger, der sikrer, at ejendommens kælder fremstår tør og brugbar.

Selskabet har anført, at fugtgenerne ikke går ud over, hvad klageren var advaret om i tilstandsrapporten og i et notat, som sælgerens søn havde udfærdiget, og som klageren modtog i forbindelse med købet af ejendommen.

Selskabet har ved mail af 9/4 2018 oplyst, at det pr. kulance har udbetalt 38.750 kr., hvilket svarer til halvdelen af udgiften til tætning af gulvet mellem toilet og mellemgang, og påføring af øvrige gulve med tætningsmiddel og flydemørtel.

Klageren overtog ejendommen, der er opført i 1974, den 18/1 2016 på baggrund af en tilstandsrapport udfærdiget den 22/10 2015.

2. 91191

Af tilstandsrapporten fremgår blandt andet:

"**5. Kældre/krybekældre/terrændæk**

5.1 Gulvkonstruktion	K1	Der er flere steder spor af tidligere opfugtning af kældervægge. Der mangler fugning af murværk i hjørnet bag døren i det store kælderrum, og der er afskalning i nogle mursten mod terræn under køkken. Note: Det er af ejer oplyst, at grundvandsspejlet ligger 40-80 cm over gulvniveau i kælderen. Der er udført omfattende foranstaltninger for at tætne kælderen for grundvandtryk. Der er udarbejdet en rapport over det udførte arbejde. Driften af vandtætningssystemet kræver jævnligt tilsyn og vedligehold. Ved manglende tilsyn og vedligeholdelse af systemet, er der risiko for vandindtrængning i kælder.
5.2 Vægge	K2	Der er en vandret revne i syd- og østvendt væg i det store kælderrum. Note: årsagen til revnerne er ukendt, men kan skyldes rust på eventuel indstøbte ståldele.
	K3	Reparationer i kælder efter opfugtning er ikke fuldendt. Der mangler puds og vægfliser nederst på vaskerummets vægge, vægpuds i depotrum samt vægpuds, fliser, gulvbelægning og dele af loftbeklædning i kælderrum mod nordøst.
	K1	Der er pudsafskalninger på vægge i kælderens depotrum.
	K1	Der er fugtskjolder på loftsplade over vindue i det store kælderrum."

Endvidere fremgår det af sælgerens oplysninger om ejendommen under pkt. 1.4, at: "Der er udført et omfattende projekt for vandtætning af kælder, se særskilt beskrivelse"

Af udateret notat udfærdiget af sælgerens søn om fugt i kælderen og udleveret til klageren i forbindelse med salget af ejendommen fremgår blandt andet:

"Vandtætning af kælderen i ejendommen …

Baggrund:
Ejendommen er opført i 1972-74. Ved projekteringen var der opmærksomhed om, at kælderen ville komme til at ligge under grundvandsniveau. Derfor er der etableret et omfattende drænsystem både omkring og under huset. Drænrørene er ført til en drænbrønd foran huset ved siden af kloakbrønden. Fra drænbrønden blev vandet pumpet til en faskine i baghaven. Pga. drænsystemet blev det betragtet som unødvendigt at udføre selve kælderen som en vandtæt konstruktion.

Den er derfor opbygget traditionelt med kældervægge støbt i uarmeret beton og med et ligeledes uarmeret gulv bestående af et klaplag af beton og et afretningslag af cementmørtel.

Den valgte konstruktion viste sig hurtigt at være mangelfuld. Drænrørene stoppede til pga. et stort okkerindhold i grundvandet, og der trængte vand ind i kælderen. Desuden viste det sig, at tilstrømningen af grundvand var så stor, at driften af pumpesystemet var særdeles bekostelig. I de følgende 30 år var kælderen derfor mere eller mindre oversvømmet, og det indtrængende vand blev forsøgt drænet til afløb via åbne render langs ydervæggene.

Beskrivelse af projektet:
I 2003 blev det besluttet at forsøge en vandtætning af kælderen. Der blev projekteret en løsning og indhentet tilbud fra en entreprenør. Entreprenøren ville kun udføre det beskrevne arbejde, men ikke give nogen garanti for resultatet. Desuden afdækkede en konsultation hos en geotekniker, at projektet ikke var gennemførligt, da bygningen ville skride sammen undervejs.

I 2004 påbegyndtes i stedet et gør-det-selv projekt med udstøbning af et 15 cm armeret betondæk i hele kælderen. Forinden blev det ca. 10 cm tykke afretningslag på gulvene hugget op for at bevare en tilstrækkelig rum højde. Det nye betondæk er dimensioneret til 1 m vandtryk nedefra. Det blev støbt etapevis med støbeskel under skillevæggene. I det store kælderrum blev betondækket støbt med en afstand på ca. 5 cm til væggene. Efter nogle måneders afhærding og krybning af betonen blev fugen mellem dæk og vægge udstøbt med svindfri mørtel. Se figur 1 herunder. Alle andre støbeskel, både mellem dæk og vægge og mellem dækkene indbyrdes blev tætnet med SikaSwell. Se figur 2 herunder. Aht. risikoen for utætheder blev alle støbeskel udformet, så evt. indtrængende vand holdes i en rende over støbeskellene. Renderne har alle forbindelse til gulvafløbet i gæstetoilettet.
…
Imens arbejdet med at støbe nyt gulv stod på, dvs. over adskillige år, blev indtrængende vand under det nye gulv stadig ledt i kloakken igennem gulvafløbet ved kældertrappen for at undgå oversvømmelse af arbejdspladsen. Det bevirkede desuden, at grundvandstanden omkring huset var kunstigt sænket under hele projektet. Først da hele kælderen var tæt, blev kloakken lukket for afløb under gulvet, og grundvandstanden steg til normalt niveau 40-80 cm over færdigt gulv.

Projektet var i første omgang vellykket i den forstand, at kælderrummene blev tørlagt, efterhånden som projektet skred frem. Men efter et par år begyndte der at trænge vand ind i de omtalte drænrender. Der blev i flere omgange foretaget fornyet tætning med Vandex i de drænrender, som var tilgængelige (dvs. ikke placeret under skillevæggene). Men pga. små forskydninger imellem gulve og ydervægge blev støbeskellene utætte igen. Det viste sig desuden, at drænrenderne hurtigt stoppede til pga. okkerslam, så vandet ikke af sig selv kunne løbe til kloakken. Det var især tydeligt i de render, som endnu var åbne, og hvor luftens ilt får okkerforbindelserne i grundvandet til at udskilles. Men de overdækkede render under skillevæggene blev også tilstoppede. Derfor er der etableret et spulesystem, som kan skylle drænrenderne via 5 PEX-rør, som er ført fra fjernvarmenichen i det store rum til de fjerneste punkter i systemet af drænrender. De 4 rør spules automatisk styret af hver sin magnetventil og hvert sit kontaktur. Det 5. rør kan spules manuelt, men det er formentlig overflødigt. Figur 3 herunder viser med rødt drænrendernes og de 5 spuleslangers placering. Drænrenderne markeret med orange er sekundære og bliver ikke spulet.
…

Supplerende arbejder:
Ved den udendørs kældertrappe er det oprindelige betongulv samt vægge og trappeløb op til ca. 80 cm højde hugget op og støbt igen i armeret beton. Støbeskel på alle fire sider af gulvet er tætnet med Sika Swell og udformet med drænrender, så evt. indsivende vand kan løbe i gulvafløbet. Der er ikke konstateret nogen vandindtrængning, og der er ikke etableret spuling.

Udestående problemer:
Den indvendige kældertrappe er urørt siden husets opførelse, og der må antages at stå vand i hulrummet under trappen. Da der kun ses en minimal indsivning ved foden af trappen, er der ikke foretaget yderligere, men hvis det viser sig nødvendigt, skal trappen hugges op og gulvet i det underliggende hulrum tætnes mod ydervægge og tilstødende gulvplader.

I varmt vejr med høj luftfugtighed dannes der kondens på fliserne på gulvet og nederst på væggene i vaskerum og toilet. Det skyldes grundvandets afkølende effekt og kan næppe afhjælpes. Under ekstreme vejrforhold dannes der kondens på væggene ved den udvendige kældertrappe – af samme grund som på fliserne indendørs. Problemet kan afhjælpes ved påklæbning af 20 eller 30 mm Multiporplader op til en meters højde. Løsningen vil samtidig eliminere en evt. risiko for frostsprængning ved ekstremt koldt vintervejr.

Da de første drænrender (under de indvendige skillevægge) blev overdækket, var der ikke projekteret aktiv spuling, og der var derfor ikke tilstrækkelig opmærksomhed på at tætne renderne opad. Derfor kan der lejlighedsvis ses en smule fugt over renderne, især ved døren mellem vaskerum og mellemgang. En løsning på problemet forudsætter, at overdækningerne hugges fri og tætnes med Vandex.

Der er tilsyneladende nogle utætheder i kældervæggene under hovedindgangen hhv. under husets sydøstlige hjørne. Utæthederne ligger over normal grundvandstand, men ved kraftig og vedvarende regn samt tilstoppede tagrender er der konstateret indtrængning af regnvand (uden okker).

Konklusion:
Kælderen er stort set tør og anvendelig til div. kælderformål, men ikke til beboelse."

I klageskema af 7/8 2017 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Vi købte i januar 2016 [ejendom], bygget 1974, velvidende at der stod anført i tilstandsrapporten, at der var noget fugt i kælderen.

Da vi overtager huset i januar 2016, startede vi renovering af huset. Hvorfor de to badeværelse i stueetagen var taget ud af brug. Så brugte håndværkerne kældertoilettet. Dette stoppede ret hurtigt til, og vi tilkaldte [kloakfirma], som suger og spuler kloakrørene. Det viser sig at der kommer grus og sten ud. Vi adviserer [entreprenørfirma], som kommer og laver tv-inspektion af rørene. Her konstateres brud på kloakrør undergulv i kælderen både på toilettet og i bryggers. På tv'et kan man se, at det strømmer med grundvand ned gennem brud og ud i kloakrør direkte ud til rensningsanlæg... hvilket er ulovligt.

Vi anmelder skaden, og taksator ser billeder fra [entreprenørfirma]. Han vejleder os om at få skåret gulv op så vi kan se skaden. Her konstateres at der er boret med 50 mm kopbor ned i pvcrør og et andet brud. Og ligeledes i bryggers, ses ca. en meter af pvcrør skåret over på midten og påmonteret en rist, alt dette fungerer som ulovligt dræn til grundvandet, så det kan løbe væk og ud til rensningsanlæg. Dette er helt klart ulovlige installationer som sælger har lavet.

[Taksator], så disse ulovlige 'dræn' og han gav os kun ret i at det ikke var lovligt. Vi afventer gjensidiges afgørelse, med den forventning om at de selvfølgelig vil dække en sådan skade. Men vi bliver blot vejledt om at få udbedret skaden i kloakrørene og se hvad der sker. Vi udbedrer og reetablerer gulvet. Til trods for at vi bliver vejledt af [entreprenørfirma] om, at det kun vil få grundvandet til at stige i kælderen, da der er meget massivt tryk på vandet, og nu er det ulovlige dræn jo væk, så hvor skulle grundvandet så løbe hen? Opad!

Nu er sagen den at vi har blank vand i kælderen fordi grundvandet stiger op gennem gulvet, og vi dagligt svaber vand væk, og vi kan ikke renovere huset færdigt i kælderetagen pga vand.

Gjensidige afviser at dække noget som helst. Vi mener ikke vi på nogen måde kan gøre andet end at klage over denne afgørelse.

Vi forventede at købe et hus med noget fugt i kælderen, som beskrevet i tilstandsrapporten, men vi forventede ikke at det skulle ende med blank vand, som skulle svabes væk dagligt, i en nu, – ikke brugbar kælder. Vi forventede sørme da ikke at skulle konstateret ulovlige installationer, som ingen af sælgers børn vil kendes ved, under kældergulv, som har fungeret som klokkeklart ulovligt dræn for grundvandet, så der ikke stod vand op gennem kældergulvet. Disse tiltag er lavet på et tidspunkt for at komme vandet til livs. Og det har virket, så kælderetagen var brugbar, men nu hænger vi blot på den!

Vi har billeder af de ødelagte kloakrør osv. udtagelser fra [entreprenørfirma] samt en byggeteknisk rapport fra en byggesagkyndig som naturligvis kan mailes. Vi har mange billeder af hele processen som vi kan give adgang til via dropbox hvis i har mulig hed for det?

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Vi har blot en forventning om at vi får en kælder som er brugbar og uden blank vand, som da vi overtog huset. Enten skal der etableres nogle pumper som kan sænke grundvandet og lede det væk. Men det vil betyde en merudgift i mdr. ydelse, hvilket er lig med en værdignedsættelse af vores hus. Men den rigtige løsning på problemet er nok at al kældergulv skal brækkes op og der skal etableres dræn på tværs af huset. Men vi er ikke fagkyndige på det område, så der skal vi have nogle professionelle til at vurdere."

Selskabet har i brev/mail af 6/10 2017 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"**Vores vurdering**
Indledningsvist skal det for god ordens skyld bemærkes, at Ejerskifteforsikringen alene omfatter selve bygningen og ikke forhold, som er beliggende udenfor eller under bygningen jf. forsikringsbetingelserne pkt. 16 og 17. Således omfatter Ejerskifteforsikringen ikke brønde, omfangsdræn,

som er beliggende i jorden udenfor eller under bygningen, ligesom forhøjet grundvandsstand også er forhold, som er beliggende udenfor bygningen.

I henhold til forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 dækker Ejerskifteforsikringen aktuelle eller nærliggende risiko for skader på bygningen, dvs. forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Der er tale om en kælder med påbegyndt opførelse i 1972. I relation til skadesbegrebet skal forsikringstagers kælder sammenlignes med tilsvarende kældre fra samme alder dvs. 1972. Vi bemærker samtidig, at byggetilladelsen er fra maj 1972, og at det er tidspunktet for byggeansøgningen / byggetilladelsen, som er afgørende for hvilket bygningsreglement, som finder anvendelse. Således er det BR-66, som er gældende for forsikringstagers ejendom, idet BR-72 først træder i kraft 1. marts 1973. Der er på Ejerskifteforsikringen ikke dækning for ulovlige bygningsindretninger, men i relation til skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 skal forsikringstagers kælder i henhold til ovenstående således sammenlignes med tilsvarende kældre fra samme alder dvs. 1972.

Det fremgår af sagens oplysninger, at der er tale om en kælder, som er opført på traditionel vis i forhold til opførelsestidspunktet. Forsikringstager har via notat fra sælgers søn fået oplyst, at kælderen er opført i traditionelle materialer med uarmerede betonvægge og betonklaplag. Gulvet er dog efterfølgende i 2004 ophugget, og der er udført 15 cm armeret betondæk i hele kælderen.

Den måde hvorpå kælderens vægge og gulve oprindeligt er opført opfylder ikke i sig selv skadesbegrebet i henhold til forsikringsbetingelserne pkt. 18.3, idet opbygningen af kælderens vægge og gulve ikke adskiller sig i nævneværdigt omfang i forhold til tilsvarende kældre af samme alder. Det er ikke usædvanligt for en kælder af den alder med denne konstruktion, at der er fugtforekomster og til tider indtrængende vand ind i kælderen, da kælderen oprindelig er opført i en periode, hvor man ikke fugtsikrede kældre og der i øvrigt heller ikke var lovkrav herom. Skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 er således ikke opfyldt, og vi henviser i den forbindelse til nævnets praksis herom, f.eks. AK 72.217 (kælder fra 1970).

Endvidere har forsikringstager ved udleveret notat fra sælgers søn før købet af ejendommen fået oplyst hvorledes kælderen er opbygget, dvs. traditionelt opbygget med oprindelig uarmerede betonvægge og gulve – efterfølgende opbygget 15 cm armeret betondæk, og at kælderen ikke er udført vandtæt.

Forsikringstager kan på baggrund heraf således ikke forvente en anden kælderkonstruktion end det oplyste og konstaterede, og heller ikke forvente en vandtæt kælderkonstruktion.

Der er efter forsikringstagers overtagelse konstateret rørbrud i kælderen – som formentlig er udført bevidst af sælger – for at dræne kælderen for grundvand under det i 2004 påbegyndte arbejde med bl.a. drænrender og spuleanlæg (rørbruddet er dækket af husforsikringen i andet selskab).

Efter reparation af rørbruddet og efter anvisninger fra rådgivende ingeniør blev der foretaget reparation af betongulvet som oprindelige og reetablering af drænrender, således at konstruktionen fremstår som oprindelig og med samme tæthed som før.

Det er i henhold til rådgivende ingeniør rapport nr. 2 af 7. oktober 2016 efterfølgende konstateret, at der ikke var fugtaftegninger i det store kælderrum, rum ved indvendig trappe eller teknikrum og at der ikke vil forekomme fugt eller vandindsivning ud over det forventelige.

I vaskerum konstateres fugtaftegninger ved udvendig kældertrappe (med antydning af vand), og fugtaftegninger (ikke vand) ved støbning af ophugget gulv samt ved kældervæg ind mod teknikrum. Det konkluderes, at støbeskellet ved udvendig kældertrappe ikke er helt tæt, og at drænrenderne muligvis ikke er fuldstændig reetableret med god tætning over drænrender, og formentlig en vis utæthed ved trappetrin og ind mod kældervæggen.

I gangareal konstateres 5 cm vand, som siver op fra støbeskellet mellem toilet og gangareal, men ikke øvrige steder i gangen. Det anføres, at det er uklart om den i notatet udførte konstruktion med drænrende og Sika Swell er intakt på dette sted.

I toilet er der konstateret fugt, men at en del skyldes vandindsivning fra gangen. Det konkluderes, at drænrende i bagvæg formentlig ikke er repareret helt tæt, men at der ikke er egentlig vandindsivning.

Samlet anføres, at der fortsat vil kunne forekomme en vis fugt i de pågældende kælderrum, men at en egentlig vandindsivning ved gang/toilet samt udvendig kældertrappe vil kunne undgås ved frihugning og udførelse af ekstra tætning med f.eks. Vandex Plug. Afslutningsvist anføres, at fugtgennemslagene generelt kan begrænses ved behandling med Vandex, og pålægning af diffusionsåben overfladebelægning på gulvene.

Ved vores seneste besigtigelse i maj 2017 konstateres, at der fortsat trænger vand op gennem støbeskel mellem rum 4 og 5 (gang/toilet), men at der ikke trænger vand op andre steder i kælderen, dog lidt fugtaftegninger ved skillevæg mellem rum 7 og rum 2 og 3, og endelig lidt vand i døråbning fra kælderskakt til rum 1, hvor spulbar rende slutter. At der alene er tale om minimale fugtforhold generelt i kælderen underbygges af de optagne fotos fra taksator.

Således er der – efter udbedring af rørskaden og reetablering af betongulv og drænrender – alene konstateret mindre fugtforekomster generelt i kælderen, men dog fortsat vandopstigning i støbeskel ved gang/toilet og mindre vandforekomst ved udvendig kælderskakt.

I henhold til rapport nr. 1 af 14. juli 2016 fra rådgivende ingeniør blev det anført, at den måde hvorpå kælderen var konstrueret med drænrender og spulesystem vurderes at være en relativ vandtæt konstruktion til at opnå en rimelig tør kælder, som er anvendelig til diverse kælderformål og uden egentlig vandindtrængning i kælderen.

Det anføres dog også i rapporten på side 4, at de utætte kloakrør givetvis har medvirket til en vis dræning af kælderen, men ikke under hele kælderen, idet de utætte rør alene var i et hjørne af kælderen, hvorfor afstrømningen af grundvandet herigennem må anses for at have været relativt beskeden. Dette stemmer overens med oplysningerne i den geotekniske rapport.

Vi bemærker, at forsikringstager har oplyst, at der på overtagelsestidspunktet ikke var egentlig våde områder eller væsentlige tegn på opstigende fugt i kælderen, hvilket er samstemmende med forsikringstagers anmeldelse, idet forsikringstager alene anmeldte forventningen om indtrængen-

de grundvand efter reparation af rørbrud, og ikke at der aktuelt forekom indtrængende grundvand i nævneværdigt omfang.

Vi bemærker, at Ejerskifteforsikringen alene dækker forhold, som har været til stede på tidspunktet for forsikringstagers overtagelse af ejendommen jf. forsikringsbetingelserne pkt. 15.

Ovenstående rapport fra rådgivende ingeniør og vores genbesigtigelse i maj underbygger, at den af sælger udførte konstruktion stort set fungerer efter hensigten. Således finder vi ikke, at de konstaterede mindre fugtforekomster i kælderen – hverken på tidspunktet for forsikringstagers overtagelse af ejendommen eller på nuværende tidspunkt – opfylder skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3, når der sammenlignes med tilsvarende intakte kældre (ikke godkendt til beboelse), som er opført på samme tidspunkt med samme konstruktion. Igen skal det anføres, at det ikke er usædvanligt for en kælder af den alder og konstruktion, at der er fugtforekomster (og til tider indtrængende vand) i kælderen, da kælderen oprindelig er opført i en periode, hvor man ikke fugtsikrede kældre, og der ikke var lovkrav herom jf. ovenstående.

Det skal samtidig anføres, at forsikringstager via notat fra sælgers søn før købet af ejendommen er blevet oplyst, at kælderen ligger 40-80 cm under grundvandsspejl, at kælderen ikke er udført vandtæt, at der blev udført drænrender, som tilstoppede pga. okker, at sælger udførte en spulefunktion for drænrenderne, som dog ikke omfattede de sekundære drænrender, og at der fortsat var udestående problemer, idet der står vand i hulrummet under trappen med deraf vandindsivning, at der til tider kan ses fugt over renderne, og utætheder i kældervæggene under hovedindgangen.

Det fremgår i øvrigt også at tilstandsrapporten, at der er spor af tidligere opfugtning i kælderen, rust på indstøbte ståldele, samt pudsafskalninger på vægge og fugtskjolder, og der henvises samtidig til notat fra sælgers søn.

Forsikringstager har således før købet af ejendommen med ovenstående oplysningerne i notat fra sælgers søn samt tilstandsrapporten haft kendskab til, at der var fugt i kælderen. Dette underbygges i øvrigt også af sælgers udspecificering af klagen ved e-mail af 3. maj 2017, hvoraf det fremgår, at de forventede at købe et hus med noget fugt i kælderen, men ikke blankt vand.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, som forsikringstager har fået kendskab til før indgåelse af forsikringsaftalen eller forhold, som ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten jf. forsikringsbetingelserne pkt. 19 litra a og d.

I relation til kælderskakten er der ved vores taksatorbesigtigelse i maj 2017 konstateret lidt vand i døråbning fra kælderskakt til rum 1, hvor spulbar rende slutter. Først og fremmest er der tale om en udvendig kælderskakt, og at der forekommer fugt og til tider lidt vand i kælderskakten og døråbningen nedsætter ikke bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i forhold til tilsvarende intakte kældre af samme alder. Det fremgår i øvrigt også af udbedringsforslag fra rådgivende ingeniør jf. e-mail af 8. oktober 2016, at der alene er tale om et mindre problem ved kælderskakten, og at der kan lægges en rustfri rist, som tillader de små vandmængder at svie hen til afløbet. Endelig fremgår det af notat fra sælgers søn, at der ikke overalt er etableret spuling, og forsikringstager er ydermere informeret om, at der er problemer med de sekundære drænrender uden spuling, idet de stopper til på grund af okker.

På baggrund heraf må vi fastholde, at forholdet vedrørende mindre vandforekomster i kælderskakten/døråbningen ikke opfylder skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3, og at forsikringstager via oplysninger i notat fra sælgers søn har haft kendskab til, at der ikke var etableret spuling i dette område, at sekundære drænrender uden spuling stoppede til. Det anføres, at løsning kan være ophugning af overdækningerne og tætning med Vandex, hvilket rådgivende ingeniør også anført som mulig udbedringsforslag. Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, som forsikringstager har haft kendskab til før indgåelse af forsikringsaftalen jf. forsikringsbetingelserne pkt. 19 litra d.

I relation til støbeskellet i gangen, som er utæt og medfører, at der ligger 5 cm vand i gang (som siver ind til toilettet) skal det anføres, at det af notat fra sælger fremgår, at renderne ikke er tætnet tilstrækkelig opad, og at der som følge heraf kan ses en smule fugt over renderne, især ved døren mellem vaskerum og mellemgang. Det anføres i notatet, at en løsning forudsætter frihugning af overdækningerne og tætning med Vandex. Denne løsning er netop den udbedringsmetode, som vores ingeniør har anført. Forsikringstager har således via notat fra sælgers søn været bekendt med, at der var udestående problemer i form af utæthed ved dette støbeskel, samt bekendt med hvorledes dette skulle udbedres ved fortsat problemer. Forsikringstager har således været bekendt med dette forhold, hvorfor vi finder, at der ikke er tale om et forhold, som er omfattet af Ejerskifteforsikringen jf. forsikringsbetingelserne pkt. 19 litra d.

Vi har dog i vores e-mail af 23. juni 2017 som en forligsmæssig løsning på sagen tilbudt/anerkendt at dække 50 % af udbedringsudgiften til udbedring heraf ved frihugning af overdækningerne og efterfølgende tætne med Vandex, samt tætning af kældergulvet generelt med Vandex. Vi er således på ingen måde enige i forsikringstagers oplysning om, at vi ikke vil dække 'noget som helst'.

Vi fremsatte forligstilbuddet på 50 % af udgifterne til udbedring heraf, idet forsikringstager via oplysningerne i notat fra sælgers søn havde kendskab til, at der var fugtproblemer i kælderen, som kunne løses ved ophugning af overdækningerne og tætne med Vandex, hvilket netop er det, som rådgivende ingeniør har stillet i forslag.

Vi fastholder derfor, at vores forligsforslag på 50 % af udbedringsudgifterne er tilstrækkelig anerkendelse af de påklagede forhold. Såfremt udbedringsprisen efterfølgende viser sig at være højere i forhold til det af rådgivende ingeniør estimerede, skal vi naturligvis bede forsikringstager vende tilbage herom, hvorefter vi vil se på sagen."

Klageren har i brev/mail af 21/10 2017 til nævnet hertil bl.a. anført:

"Vi er stort set enige i det beskrevne forløb, fremsendt af Gjensidige Forsikring, dog har vi nogle tilføjelser.

Vi ønsker ikke en kælder som er bedre end det beskrevne i tilstandsrapporten. Men en kælder som skal anvendes til diverse kælderformål. Og som det er nu, efter alle forløbets udbedringer og reparationer i kælderen, så er den uanvendelig i det hele taget pga. blank vand.

> Netop fordi vi under renovering konstaterer ulovlige installationer (dræn i kloakrør, som ledes direkte i offentlig kloak). Og hvilken aut. kloakmester har sælger her benyttet, kan vi kun gisne om?
>
> Vi har under hele forløbet, gjort som-Gjensidige ønskede vi gjorde- (kort ridset op), til trods for at [husforsikringsselskabs] kloakmester, vejledte os om at alle disse processer, ikke kunne ændre på det massive vandtryk, som nu ikke kunne komme væk via offentlig kloak, og han kunne ikke se hvordan sådan en ulovlig installation ikke kunne være dækket af en ejerskifteforsikring. (pkt. 18.2 i Gjensidiges forsikringsvilkår)
>
> *VVS*
> *18.2*
> *Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (vvs-installationer) i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer. Forsikringsdækning efter dette punkt forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- og udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til selskabet.*
>
> Dette pkt. er ikke nævnt i [selskabets sagsbehandlers] klagebesvarelse.
>
> Da vi anmeldte skaden blev vi vejledt om at se hvad der skete med vandet, når rørene og gulv blev lavet. [Husforsikringsselskab] dækkede denne del, og ganske rigtigt havde vi nu meget mere vand i vores kælder.
>
> Gjensidige tilbyder et forlig på 50%, men deres tidligere fremsatte dækningsbeløb på kr. 25.000, afslog vi, idet vores fagpersoner som har været med under hele processen, vurderer ikke at kunne holdes inden for 50.000 kr."

Ved mail af 20/11 2017 til nævnet har klageren oplyst, at der inden for de seneste 3 uger har været meget vandindtrængen i kælderen, og at der er tørret ca. 40 l. vand op i døgnet på 1 kvm.

Selskabet har i mail af 20/11 2017 til nævnet bl.a. anført:

> "Vi har modtaget nævnets brev af 24. oktober 2017 samt kopi af forsikringstagers e-mail af 21. oktober 2017, og vi skal her fremkomme med vores kommentarer hertil.
>
> Vi er ikke enige i forsikringstagers bemærkninger om, at kælderen er uanvendelig pga. blankt vand. Vi henviser i den forbindelse vores tidligere fremsendte skrivelse af 6. oktober 2017, herunder bl.a. rapport fra rådgivende ingeniør nr. 2 af 7. oktober 2016, taksatorbesigtigelse af 9. maj 2017.
>
> I relation til forsikringstagers kommentar om, at i vores klagebesvarelse ikke har anført noget omkring ulovlige kloakinstallationer, skal det bemærkes, at vi har svaret på forsikringstagers klage, som vedrørte fugt/vand i kælderen. Forsikringstager har ikke i sin klage indbragt eller anført forhold omkring ulovlige VVS/kloakinstallationer.

Vi skal dog gerne fremkomme med vores kommentarer hertil:

Det er korrekt, at den tegnede Ejerskifteforsikring omfatter ulovlige VVS-installationer jf. i det hele forsikringsbetingelserne pkt. 18.2.

Vi har talt med autoriseret kloakmester … fra Entreprenør og Aut. Kloakfirma …, som udtaler, at det ikke i sig selv er ulovligt at føre dræn til den offentlige kloakledning, hvis der foreligger tilladelse fra kommunen, men at det kræves, at vandet skal passere et sandfang, før det ledes i kloakken.

Dernæst skal det anføres, at dræn, som er påført kloakafløbet, er en kloakinstallation, og ikke en VVS-installation. Dette fremgår klart af DS 432:2009 (vedhæftet), hvori det er specifikt anført, at arbejdsområdet for en autoriseret kloakmestervirksomhed omfatter 1) afløbsanlæg i jord fra og med tilslutning til hovedkloak, til og med gennemføring i gulv (min understregning), og 3. bygnings- og omfangsdræn.

Således er der ikke tale om ulovlige VVS-installationer, hvorfor forsikringsbetingelserne pkt. 18.2 ikke kan anvendes.

I relation til skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 skal anføres, at det forhold, at dræn som er påført kloakledningen ikke i sig selv udgør en aktuel skade eller nærliggende risiko for skade på bygningen som følge heraf – der er alene tale om en ulovlighed, som ikke dækkes af Ejerskifteforsikringen jf. forsikringsbetingelserne pkt. 19 litra a, hvori det er anført, at der ikke er dækning for bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter jf. pkt. 19 litra b.

Endeligt skal tilføjes, at det er vores vurdering, at forsikringstager via notat fra [sælgers søn] er blevet oplyst om, at dræn løber til kloak, og at dette i øvrigt også illustreres ved den viste tegning i notatet. Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, som forsikringstager havde kendskab til før forsikringsaftalens indgåelse jf. forsikringsbetingelserne pkt. 19 litra d.

Afslutningsvist bemærkes i relation til vores fremsatte forligsforslag på 50 %, at dette er baseret på den metode og det beløb, som er estimeret af rådgivende ingeniør. Vi afventer dog gerne forsikringstagers fremsendelse af konkrete tilbud med henblik på vores nærmere vurdering og eventuelle godkendelse heraf."

Til dette har klageren fremsendt brev af 6/12 2017, hvori det bl.a. er anført:

"Det er vores opfattelse at [selskabets sagsbehandler] ikke har læst sagen til bunds, altså ikke helt har forstået hvad det er vi klager over, og det virker også som om hun ikke har forstået hvad det er for nogle 'dræn' vi taler om i sagen.

Vores klage vedr. øget vand i kælder er en direkte følge af, at vi har lukket de huller, også nævnt i sagen som; 'dræn' eller de ulovlige handlinger som er tilført pvc rørene under kældergulvet i vores kælder af tidligere ejer af huset.

For at præcisere det: Vi overtager et hus med FUGT i kælderen. Sælgers søn, har udtænkt og lavet et skylde/spulesystem i kælder, som fungerer efter hensigten. Men her er ikke beskrevet noget om at der er boret og savet huller i pvc rør, som skulle lede overskydende vand væk, og der er ikke, efter vores vidende, søgt om tilladelse til at lede vand ud i kloak.

Da vi overtager huset, iværksætter vi en større renovering, og den forbindelse erfarer vi, at der under betongulv i kælder er lavet bevidste huller med et kopbor og bevidst opskæring af nogle pvc rør hvor man så har lagt en metalriste samt noget vinyl over. Disse huller leder det overskydende grundvand væk og ledes direkte til rensningsanlæg. Det er direkte ulovligt. Disse ulovligheder skal selvfølgelig udbedres og det iværksætter [husforsikringsselskab] selvom vi mener at det er en skade som Gjensidige skal dække. Vi retter også henvendelse til [sælgers søn]. Han afviser at have kendskab til de huller som er tilført rørene.

Men, som aut. Kloakmester … fra [entreprenørfirma], som udbedrede skaden, sagde, så ville der blot ske, det nu, at grundvandet ville stige, da der løb en massiv mængde vand via disse huller i rør da de bevidst var tiltænkt drænrør. Og når skaderne blev udbedret ville vandet gøre en ting og det var at stige og finde en ny vej ind til kælder indenfor kort tid, og han fik ret der gik lige omkring 24 timer så havde vi blankt vand i kælderen. Og med blankt vand på gulvene er kælderen total ubrugelig selv til opbevaring og andre kælderformål og dette er en stor værdiforringelse af huset!

Vi har på ingen måde haft en jordisk chance for at vide noget om de ulovligheder som er tilført de rør i kældergulvet. Da de ikke er en del af den skylle/spulekonstruktion [sælgers søn] beskriver i sit notat til tilstandsrapporten.

[Selskabets sagsbehandler] nævner, at vi gerne må fremsende et tilbud på udbedring af vores vandproblem, men da Gjensidige mener at dette kan udbedres for 50.000,- iflg. Deres rådgivende ingeniør og de så vil dække 50% af dette, er i vores verden så langt fra virkeligheden. Men vi har fået oplyst at der kan monteres grundvandspumper og installeres korrekt rørføring så grundvandet udledes lovmæssigt korrekt for omkring 75-100.000,- Men at vi så får en ekstra udgift på strømforbrug på ca. 1000,- pr. måned, dette har vi dog ikke fået på skrift.

Afslutningsvist skal tilføjes, at der kan søges om dispensation ved kommunen til at lede drænvand til kloak, men dette gives meget sjældent og højest sandsynligt ikke til så massive vandmængder som her jf. aut kloakmester …, fra [entreprenørfirma]."

Hertil har selskabet i mail af 29/12 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Efter modtagelsen af nævnets brev af 24. november 2017 med kopi af klagers mail af 20. november 2017, samt efterfølgende mail af 15. december 2017, skal vi hermed fremsende vores korte kommentarer.

Forsikringstager oplyser, at der i november måned er trængt meget vand ind i kælderen, som indtil nu har været tør.

Først og fremmest skal det bemærkes, at det pågældende rum, som forsikringstager har medsendt billeder af med en del mængde vand på gulvet, vedrører gangarealet ved toilet (gang/(toilet). Som det fremgår af vores klagebesvarelse af 6. oktober 2017 bl.a. side 5 og 7 er der

tidligere konstateret 5 cm vand i dette gangareal, idet vandet siver op fra støbeskellet mellem toilet og gangarealet. Vi finder således ikke, at der er tilgået sagen nye informationer i forhold til det tidligere konstateret og vurderet jf. i det hele vores skrivelse af 6. oktober 2017.

Vi har jf. e-mail af 23. juni 2017 tilbudt forsikringstager at dække 50 % af udgifterne til tætning af dræn bl.a. i dette område (gang/toilet), samt tætning af kældergulvet generelt med Vandex. Igen skal det anføres jf. vores e-mail af 20. november 2017, at det fremsatte forligsforslag på 50 % er baseret på den metode og det beløb, som er estimeret af rådgivende ingeniør, men at vi dog gerne afventer forsikringstagers fremsendelse af konkrete tilbud med henblik på vores nærmere vurdering og eventuelle godkendelse heraf.

I relation til huller i kloakrør, som er udført bevidst for at lede grundvandet væk til offentlig kloakledning har vi noteret os, at forsikringstagers har fået udgifterne til reparation af hullerne dækket over husforsikringen. I relation til den ulovlige afledning af grundvandet til offentlig kloak har vi ikke yderligere kommentarer hertil, men må i det hele henvise til vores e-mail af 20. november 2017, hvori vi nærmere har redegjort herfor. Det bemærkes dog, at vi jf. oplysninger fra autoriseret kloakmester … ikke er enige i, at der ikke kan gives dispensation, men at der blot kræves etablering af sandfang. Dette sandfang kan i øvrigt etableres uden for bygningen."

Ved mail af 7/3 2018 til nævnet har klageren fremsendt et tilbud på reparation af kælderen. Af tilbuddet af 15/2 2018 fremgår blandt andet:

BESKRIVELSE	**M**	**BELØB**	
Overslagspris på udbedring af optrængende vand i kælder Arbejdet omhandler: Tætning af gulv i kælder mod optrængende vand mellem Toilet og mellemgang, samt svumning af øverige gulve me bb 75 samt 5-10 cm op af vægene incl påføring af flydemørtel			
Pris :	m	kr	62.000,00
Udskiftning af pumper i eksisterende I brønd Samt spuling af eksisterende bortløbs Arbejdet indebærer optagning af eksisterende belægning samt frigravning ved pumpebrønd			
Pris gravearbejde incl reetablering af belægning	m	kr	12.750,00
Pris Spulning	m	kr	1.500,00
Pris pumper incl montage på eksisterende ledning	m	kr	33.000,00
Pris El arbejde i forbindelse md tilslutning af pumper	m	kr	6.300,00
Pris Klinkearbejde	m	kr	18.100,00
Pris Montage af sanitet i toilet efter endt arbejde	m	kr	5.200,00

Mompligtig beløb	kr	138.850,00
Moms		25,00%
Moms beløb	kr	33.412,50
I ALT	**kr**	**172.262,50**

Selskabet har herefter i brev/mail af 9/4 2018 til nævnet bl.a. anført:

> "I henhold til vores brev til nævnet af 6. oktober 2017 samt vores tidligere fremsendte brev til forsikringstager af 23. juni 2017 kan vi hermed anerkende at betale 50 % af beløbet på 77.500 kr. inkl. moms (62.000 kr. excl. moms), i alt 38.750 kr., som udgør udgifterne til tætning af gulvet mellem toilet og mellemgang samt påføring af øvrige gulve med flydemørtel.
>
> Vi overfører beløbet til forsikringstagers nemkonto, og beløbet vil således fremgå af hans nemkonto én af de nærmeste dage.
>
> Herudover har vi ikke flere kommentarer til sagen, og sagen kan således forelægges nævnet."

I mail af 16/4 2018 har klageren hertil anført, at han som minimum kræver dækning af den fulde udgift til tætning af gulvet på 77.500 kr. inkl. moms.

Af Geoteknisk undersøgelsesrapport nr. 1 af 11/4 2016 indhentet af klageren fremgår blandt andet:

> "**Resumé**
> Ejendommen … undergår i øjeblikket en omfattende renovering, som tillige omfatter renovering af kælderen. Der er i denne forbindelse konstateret rørskade på kloakken og efter udbedring konstateres der væsentligt forøget grundvandsstand.
>
> Det vurderes derfor, at kloakken har medvirket til, at kældergulvet har kunnet afdrænes.
>
> På baggrund af to udførte geotekniske boringer konstateres det, at grundvandspejlet er højtliggende og beliggende i et niveau der ligger over kældergulvet.
>
> Der konstateres, at de øvre intakte aflejringer består af højpermeable aflejringer af usorteret, gruset sand, som tillige er påvirket af et primært grundvandsspejl.
>
> Det vurderes på denne baggrund, at der tale om kritiske forhold og at yderligere tiltag er påkrævet til sikring af forsvarlige forhold i den permanente situation.
>
> Der skal tages behørigt hensyn til, at kældergulvet er beliggende under grundvandsspejlet og at de drænmæssige forhold skal henføres til drænklasse 4 grundet de højpermeable aflejringer.
>
> Det vurderes, at mulig konstruktiv løsning kunne være etablering af indskudsdræn."

Af ingeniørrapport nr. 2 af 7/10 2016 indhentet af selskabet fremgår blandt andet:

> "**Vurdering**
> Det vurderes indledningsvist, at der ikke vil forekomme fugt i stort kælderrum og teknikrum eller vandindsivning ud over det forventelige, jf. tidligere oplysninger.

Udvendig kældertrappe:
I henhold til beskrivelsen (Notat [sælgers søn]) er der foretaget en vis vandtætning og etablering af drænrender ved væggene. Fugtaftegningerne indikerer, at støbeskellet ikke er helt tæt, og at drænrenderne muligvis ikke er fuldstændig reetableret, med god tætning over drænrender. Drænrender er beskrevet at have forbindelse til det generelle drænsystem ved pkt. 1, Notat [sælgers søn].

Den fortsatte indsivning indikerer også, at der en vis utæthed ved trappetrin og ind mod kældervæggen.

Specielt ind mod kældervæggen kan det være vanskeligt at opnå fuldstændig tæthed over for fugt-og vandindsivning.

Udstøbning:
Der sker en mindre fugtoptrængning ved udstøbning i forbindelse med vandskade. Det vurderes, at denne ikke er udført helt vandtæt.

Mod teknikrum:
Der er tilsyneladende uforandret fugtaftegninger ind mod teknikrum. Denne fugtsituation vurderes derfor at have været til stede før pumpestop og måtte derfor forventes.

Gangareal:
Pumpestoppet viser klart, at der forekommer indsivning af vand ved støbeskel ind mod toilettet.
Det er uklart, om den i Notat, [sælgers søn], beskrevne konstruktion med drænrende og sika swell er intakt på dette sted.

Toilet:
Reparation af drænrende i bagvæg i forbindelse med vandskade er næppe helt tæt. I øvrigt er der antydning af fugtindtrængning, men ikke egentlig vandindsivning.

Forbedring
Der foreslås følgende forbedringstiltag, idet det skal bemærkes, at forslaget primært tager sigte på at undgå egentlig vandindsivning. Således vil der fortsat kunne forekomme en vis fugt i de pågældende kælderrum.

Det bør indledningsvist sikres, at drænrender ved udvendig kældertrappe og bagvæg i toilet er intakte og fungerende.

Ved alle reparationer skal pumpen være aktiveret.

Udvendig kælderskakt.
Specielt ved udvendig kældertrappe bør der ske en frihugning og ekstra tætning, f. eks. med Vandex Plug i øvrigt som angivet nedenfor ved gang/toilet. Såfremt der træffes drænrende umiddelbart under niveau for kælderskaktens betonoverside bør det overvejes at sløjfe drænrenderne på udvendig side af kælderen og i stedet udelukkende foretage tætning i støbeskel, med tilhørende risiko for mindre fugt/vandudsivning i overgangen mellem kælder og kælderskakt. Eventuelle små vandmængder /fugt kan afdrænes på overfladen til afløb i kælderskakten.

Vandindsivning ved gang/toilet.
Der foretages ophugning / opskæring af en ca. 50 mm dyb rende langs væggen, således at støbeskellet kan erkendes i fuldt omfang.

Renden forsegles nedad med Vandex Plug og renden efterfyldes med Vandex Uni Mørtel. Det er særdeles vigtigt at leverandørens anvisninger følges nøje.

Ophugning skal ske meget forsigtigt, således at eventuel drænrende ikke beskadiges. Tætningsprocedure skal muligvis ændres afhængig af eventuel drænrendes beliggenhed.

Fugtbegrænsning i øvrigt.
Det vurderes muligt at fugtgennemslagene kan begrænses generelt ved behandling med Vandex Uni Mørtel eller Vandex BB75.

Denne Vandex behandling bør som minimum foretages i kælderskakten ved udvendig kældertrappe, langs væg mod teknikrum og i gang og baderum og det bør overvejes at foretage behandling med Vandex BB 75 på gulve og overgange til vægge i hele toilettet, gangarealet og vaskerum samt udvendig kælderskakt / kældertrappe til op over 2 trappetrin.

Efterfølgende overfaldebelægning på gulve skal være diffusionsåbne i form af klinker eller lignende, således at fugt kan diffundere ud gennem overfladen.

Generelt.
Det anbefales, at tage kontakt til firma, der er specialist i anvendelse af Vandex produkter til lignende formål, for at optimere procedure og udførelse, især under hensyntagen til at forholdene først kan klarlægges endeligt under udførelsen."

Af en fugtteknisk gennemgang vedrørende kælderen af 20/2 2017, som klageren har indhentet, fremgår blandt andet:

"**Konklusion**
Det vurderes på baggrund af foreliggende rapporter og diverse undersøgelser at denne kælder ikke vil blive brugbar til opbevaring / ophold (ikke beboelse) uden at der etableres en eller anden form for håndtering af grundvandsspejl. Dette vurderes kunne gøres på flere måder, men en afledning af grundvandet via en form for pumpe som er koblet til et korrekt drænsystem under gulvet vil sandsynligvis løse opgaven.
Hertil vil et tiltag med Multiporplader og diverse overfladebehandlinger med f.eks. vandex også vurderes at kunne hjælpe.
For korrekt afhjælpning vurderes det derfor at der skal etableres korrekt dræn med grundvandpumpe under gulvet i kælder, der bør udarbejdes et fuldt ingeniørprojekt på dette.
Det vurderes at diverse 'gør-det-selv' løsninger har været med til at kælderen ved køb har fremstået almindelig brugbar til opbevaring og lignende, men ved almindelig praktisk brug viser det sig at afløbssystemer (delvist gjort bevidst defekt) samt dræn foranstaltninger ikke kan leve op til en rimelig tør kælder.
Der er ingen tvivl om at kælderens nuværende tilstand er særdeles værdi nedsættende for ejendommen, ligesom som den normale brug af ejendommen er væsentlig indskrænket i forhold til oprindeligt køb."

17. 91191

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**15. Hvad er dækning betinget af**
Forsikringen dækker forhold, der var til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og som konstateres, og anmeldes i forsikringstiden.

16. Hvilke bygninger omfatter forsikringen
Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen. Forhold, der knytter sig til de i punkt 18.2 og 18.3, nævnte dækninger, omfattes dog ikke af forsikringen, hvis det af tilstandsrapporten fremgår, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige.

17. Hvad er ikke en del af bygningen
f. andre genstande/forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet, fx. indretninger uden for selve bygningen på grunden eller i jorden, såsom brønde, omfangsdræn og stikledninger.

Skade
18.3
Udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Manglende bygningsdele kan være en skade.
Ved 'nærliggende risiko for skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

19. Hvad dækker forsikringen ikke
Følgende er undtaget fra den under punkt 18 anførte forsikringsdækning:

a Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

d Forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til før forsikringsaftalens indgåelse"

Nævnet har fået forelagt fotos fra kælderen, samt en plantegning.

Ankenævnet *for* Forsikring

18. 91191

Nævnet udtaler:

Det fremgår af sagen, at klagerens ejendom er opført i 1972-1974 i henhold til BR 1966, hvorfor kælderen oprindeligt ikke er udført som en tæt konstruktion. Kælderen er i hele bygningens længde, men kun under ca. halvdelen af husets bredde. Ved overtagelsen af ejendommen modtog klagerne et udførligt notat udfærdiget af sælgerens søn, der beskrev omfattende arbejder foretaget i kælderen med henblik på at hindre vandindsivning, da kælderens gulvniveau er placeret mellem 40 og 80 cm under grundvandsspejlet og dermed er udsat for et betydeligt grundvandstryk. Sælgeren udførte i 2004 som et "gør det selv projekt" en løsning, hvor der blev støbt et 15 cm tykt armeret betondæk, hvor der langs væggene blev udført tildækkede drænrender med udløb til gulvafløbet i gæstetoilettet. Endvidere blev støbeskellene tætnet grundigt. Da drænrørene efter nogle år slammede til, etablerede sælgeren et spulesystem. Kælderen har herefter haft begrænsede fugtgener.

I forbindelse med en anmeldt rørskade under kældergulvet, der blev dækket af klagerens husejerforsikring, blev det konstateret, at et kloakrør havde fået påmonteret en rist sandsynligvis med det formål at opnå en dræneffekt. Da vand fra drænkonstruktionen ikke må ledes til kloak, blev røret udskiftet med et tæt rør. Klageren oplevede herefter forøget vandindtrængen i kælderen. Særligt i et mindre gangareal har der samlet sig blankt vand, og i nogle af de øvrige rum er der tilkommet fugtaftegninger af vekslende intensitet langs væggene. I en udvendig kælderskakt er der endvidere konstateret vandudsivning.

Af en rapport fra en rådgivende ingeniør af 7/10 2016 som selskabet har indhentet, fremgår det blandt andet, at vandudsivningen ved gang/toilet kan begrænses ved ophugning/opskæring af en ca. 50 mm. dyb rende langs væggen, således at støbeskellet kan erkendes i fuldt omfang, hvorefter forsegling nedad med Vandex Plug mv. kan udføres.

Selskabet har anført, at fugtgenerne ikke går ud over, hvad klageren var advaret om i tilstandsrapporten og i det notat, som sælgerens søn havde udfærdiget. Selskabet har dog ved mail af 9/4 2018 pr. kulance udbetalt 38.750 kr., hvilket svarer til halvdelen af udgiften til tætning af

gulvet mellem toilet og mellemgang, og påføring af øvrige gulve med tætningsmiddel og flydemørtel.

Om det indsivende vand i den lille mellemgang har selskabet i brev af 6/10 2017 til ankenævnet blandt andet anført: "I relation til støbeskellet i gangen, som er utæt og medfører, at der ligger 5 cm vand i gang (som siver ind til toilettet) skal det anføres, at det af notat fra sælger fremgår, at renderne ikke er tætnet tilstrækkelig opad, og at der som følge heraf kan ses en smule fugt over renderne, især ved døren mellem vaskerum og mellemgang. Det anføres i notatet, at en løsning forudsætter frihugning af overdækningerne og tætning med Vandex. Denne løsning er netop den udbedringsmetode, som vores ingeniør har anført. Forsikringstager har således via notat fra sælgers søn været bekendt med, at der var udestående problemer i form af utæthed ved dette støbeskel, samt bekendt med hvorledes dette skulle udbedres ved fortsatte problemer. Forsikringstager har således været bekendt med dette forhold, hvorfor vi finder, at der ikke er tale om et forhold, som er omfattet af Ejerskifteforsikringen, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 19 litra d. Vi har dog i vores e-mail af 23. juni 2017 som en forligsmæssig løsning på sagen tilbudt/anerkendt at dække 50 % af udbedringsudgiften til udbedring heraf ved frihugning af overdækningerne og efterfølgende tætne med Vandex, samt tætning af kældergulvet generelt med Vandex".

Klageren har i mail af 24/4 2018 anført, at han som minimum kræver, at selskabet udbetaler hele beløbet, dvs. yderligere 38.750 kr.

Efter almindelige forsikringsretlige principper er det den, der rejser et krav, der skal bevise rigtigheden heraf. Det er således klageren – der har rejst et krav om forsikringsdækning – som skal sandsynliggøre, at der forelå en skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet. Nævnet bemærker endvidere, at drænrør, herunder dræn under en bygning, falder uden for ejerskifteforsikringens dækningsområde, jf. herved blandt andet Østre Landsrets dom trykt i Ugeskrift for Retsvæsen 2004 s. 2556.

20. 91191

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet ikke grundlag for at kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren i forbindelse med købet af ejendommen fik udleveret det udførlige notat, som sælgerens søn havde udfærdiget, og som indeholdt oplysninger om, at der fortsat var fugtgener i kælderen.

Hvad angår generne med blankt vand, der er opstået i mellemgangen ved gæstetoilettet efter udbedringen af rørskaderne under gulvet, finder nævnet, at klageren i sælgerens søns notat har været advaret om, at der af flere omgange siden etableringen af betondækket i 2004 er udført fornyet tætning af drænrender, og at der løbende opstod nye mindre utætheder i støbeskellene, hvilket efter nævnets opfattelse er udtryk for, at der også fremover måtte påregnes udgifter til vedligeholdelse af konstruktionen. Endvidere fremgår det af notatet, at de første drænrender under de indvendige skillevægge ikke er tætnet opad, og at en løsning på problemet forudsætter, at overdækningerne hugges fri og tætnes med Vandex. Det anføres endvidere, at der af denne grund lejlighedsvis kan ses en smule fugt over renderne, især ved døren mellem vaskerum og mellemgang. Nævnet lægger til grund, at den planlagte del af udbedringen, som selskabet har betalt 50 % af, omfatter en sådan tætning.

For så vidt angår fugtgenerne i de øvrige kælderrum og i kælderskakten finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at de går ud over, hvad han måtte forvente på baggrund af husets alder og oplysningerne i tilstandsrapporten og sælgerens søns udaterede notat, som klageren modtog i forbindelse med købet af ejendommen.

Særligt hvad angår udledningen af vand fra drænrørene direkte i kloakken, er dette forhold omtalt i sælgerens søns notat, hvorfor selskabet allerede af denne grund har været berettiget til at afvise dækning, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 19d.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Mette Eisenhardt