Ankenævnet *for* Forsikring

Den 23. januar 2019 blev i sag nr. 91585:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med ekstrasikring. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et opfugtet kælderrum.

Den forsikrede ejendom er opført i 1940. Klageren overtog ejendommen den 1/10 2008 på baggrund af tilstandsrapport af 12/6 2008. Tilstandsrapporten indeholder ikke relevante oplysninger for sagen.

I klageskema af 14/11 2017 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "**Sagsfremstilling**
> *Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag*
> Ved e-mail af 24. august 2016 (bilag 1) anmeldte jeg på vegne af min ekshustru, …, og på egne vegne en skade over Ejerskifteforsikringen.
>
> Af e-mailen fremgår følgende:
> 'Hermed anmelder jeg på …s og egne vegne en skade på ovennævnte ejerskifteforsikring vedrørende ejendommen beliggende …
>
> Jeg vedhæfter i denne forbindelse:
> 1. Tilstandsrapport.
> 2. Købsaftale.
> 3. Billeder.

2. 91585

Sagen drejer sig om fugt/vand i et kælderrum (i det følgende benævnt 'kælderrummet').

Kælderrummet er det sydligste rum i kælderen og kan ses på en plantegning, som udgør den til købsaftalen knyttede salgsopstilling, på side 13 i vedhæftede pdf, som jeg indsætter her:

[billede af plantegning]

Kælderrummet er det nederste 'værelse' på den indsatte plantegning. Over kælderrummet er et soveværelse.

I forbindelse med overtagelsen af huset var der i kælderen et gulvtæppe i gangen. I kælderrummet var der kork, og væggene var beklædt med blød masonit eller et lignende materiale.

Tilstandsrapporten siger herom:
2. Kældre/krybekældre/terrændæk
2.1 Gulvkonstruktion K1 I kælderen er der vægfaste tæpper i gangen samt et rum. Der er korkbelægning i et rum.

Note: Generelt frarådes anvendelsen af organiske bygningsdele i kældre.

Af flere gange har vi haft oversvømmelse i kælderen grundet skybrud, startende med skybruddet den 2. juli 2011.

Derfor blev gulvbelægningen skiftet ud til fliser, og på et tidspunkt fik vi nedtaget masonitten i det sydligste rum. I denne forbindelse konstaterede vores håndværkere, at masonitten var gennemvåd. Det samme var muren bag ved masonitten.

Væggene blev pudset op og malet med en åndbar maling. Vi har også fået installeret højtvandlukke.

Alle organiske materialer var nu fjernet i kælderrummet.

Imidlertid har vi haft problemer med fugt og flere gange med blankt vand på gulvene i kælderrummet. Vi har løbende tørret ned og vasket af, men vi kan ikke få bugt med det. Kælderrummet lugter, og der er tegn på algedannelse og skimmelsvamp.

Jeg henviser til vedhæftede billeder.

Rummet er således uanvendeligt til ethvert formål, og vi frygter, at problemet kan sprede sig – herunder, ikke mindst, at der kan komme skimmelsvampesporer op i beboelsen. Som nævnt er der et soveværelse lige over kælderrummet.

Vi har fået en håndværker til at kigge på det, og han har konstateret, at i hvert fald en medvirkende årsag er, at grunden skråner op uden for kælderen. Der 'falder' derfor vand ned mod ydervæggen, og dette vand trænger ind.

Udbedring af dette skal efter hans vurdering ske ved at grave kælderydervæggene fri og berappe dem, så vand ikke kan trænge ind.

Vi er bekendte med, at vi ikke kan forvente, at en kælder i et hus fra 1940 ikke er fugtig.

Men et forhold, der er så voldsomt, som det beskrevne, går ud over, hvad der kan forventes, og må karakteriseres som en skade. Ikke mindst henset til, at vandindtrængningen skyldes forhold ved grunden, og at disse forhold ikke er omtalt i tilstandsrapporten.

Jeg imødeser nyt fra jer.'

Til e-mailen var vedhæftet købsaftale (bilag 2), tistandsrapport (bilag 3) samt to billeder (bilag 4 og 5). Derefter besigtigede Ejerskifteforsikringsselskabets taksator kælderen.

Ved e-mail af 20. september 2016 (bilag 6) oplyste Ejerskifteforsikringsselskabet, at det vurderede '... at der ikke er tale om en kælder, der adskiller sig nævneværdigt fra en tilsvarende kælder, opført efter samme byggeskik og i samme materialer'.

Dog anbefalede Ejerskifteforsikringsselskabet, at '... få undersøgt den udvendige kloakstikledning til bortledning af regnvand, idet denne er etableret umiddelbart tæt mod kælderrummet'.

Derefter fulgte yderligere e-mailkorrespondance mellem Ejerskifteforsikringsselskabet og mig, og samtidig blev skaden anmeldt til Bygningsforsikringsselskabet, tillige Tryg.

Efter nogen e-mailkorrespondance meddelte Bygningsforsikringsselskabet ved e-mail af 10. oktober 2016 (bilag 7) betinget dækning til foretagelse af undersøgelse af årsagen til vandindtrængningen.

Der blev udarbejdet en TV-rapport af 19. oktober 2016 (bilag 8) med vedhæftet oversigtstegning (bilag 9), som viste, at der var tale om rørbrud, og derfor blev udført en række arbejder, jf. til belysning heraf faktura af 25. november 2016 (bilag 10).

Da kælderen var våd, dækkede Bygningsforsikringsselskabet også aftørringen og affugtningen af kælderrummet ved [skadeservicefirma].

Tingene skete imidlertid ikke med udpræget hurtighed.

[Klagerens tidligere ægtefælle] søgte løbende telefonisk at få fremdrift på sagen.

Den 21. september 2017 foretog Bygningsforsikringsselskabet på ny en fugtundersøgelse og udarbejdede i forlængelse heraf en fugtrapport (bilag 11).

Jeg var derefter i telefoniske drøftelser med omkring det videre forløb.

I e-mail af 3. oktober 2017 (bilag 12) skrev jeg følgende til Bygningsforsikringsselskabet:

'Hej …,
Nu har jeg fået en række tilbagemeldinger.
Jeg vedhæfter ledningsoplysninger fra:
[Vandværk].

… Kommune.
[Gasselskab].
[Internetudbyder].
[Energiselskab].

Det, der vel påkalder sig opmærksomhed, er oplysningerne fra [vandværk]. Efter min lægmandsvurdering viser de dog alene stikledningen ind mod huset.

Der er altså ikke markeret noget på bagsiden af huset, som jeg ser det, og der kan således ikke udledes noget af dette.

Som sagen ser ud nu, er det dog altså et uacceptabelt stort omfang af vandindtrængning, og derfor vil jeg henvise til den oprindelige anmeldelse af 24. august 2016 over ejerskifteforsikringen (Tryg sag … 08.2016 …).

Af besigtigelsesrapporten fremgår således følgende (mine kommentarer [med rød]):

Kælder lokale:
Blotlagte kælder mure er opfugtet 0-160cm. Op fra klinkegulvet, der er målt 100-160 digit med Gann måler. [120-140 digit er meget fugtigt. 140 er vådt. De omhandlede steder er målt 131,7; 139,8; 152,7 og 152,8. Det er altså op fra klinkegulvet blevet målt, at det er meget fugtigt/vådt]
I øverste 80cm. Kælder mure er der målt 50-80 digit med Gann måler. [dette er den del af muren, der ligger over jord]
Ved reference målinger i øvrige kælder lokaler er der konstateret naturligt opstigende grundfugt i nederste 10cm. Her er målt 80-120 digit med Gann måler.
I klinkegulvet er der målt 70-80 digit med Gann måler. [altså referenceklinkegulvet, som jeg læser det]

Konklusion/Løsningsforslag:
[Skadeservicefirma] har ved målinger konstateret opfugtning i blotlagte kældermure, der er tegn på at der tilføres vand til kældermurene.
[Skadeservicefirma] anbefaler at
- lokalisere og udbedre årsagen til opfugtningen i kældermurene.
- grundig rengøring af gulv og blotlagte vægge.
- hæve temperaturen i kælderlokalet til minimum 20°C samt udluftning. Alternativet hertil kan være mekanisk udtørring.

Som vi har talt om, er vi bekendte med, at en kælder fra 1940 ifølge ankenævnspraksis må anses for at være opført til brug for sekundære formål, såsom vask og oplagring af f.eks. brændsel. I kældre fra den tid må det ifølge ankenævnspraksis anses for et almindeligt accepteret forhold ved konstruktionen, at der kan opleves fugtgener og tilfælde af vandindtrængning gennem fundamenter, gulve og kældervægge.

Omfanget af vandindtrængning medfører imidlertid, at kælderrummet end ikke kan bruges til et sekundært formål. Omfanget af vandindtrængning gør endvidere, at der løbende må ske tiltag, for at der ikke skal ske yderligere skade – herunder på beboelsesdelen. Over kælderrummet er således et soveværelse, hvor der er 'sommerhuslugt'.

Selve dette gør, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Om vandindtrængningen tillige skyldes forhold, der er omfattet husforsikringen, synes fortsat sandsynligt.

Jeg beder dig derfor venligst bekræfte, at Tryg foreløbigt dækker omkostningerne med at lokalisere årsagen til opfugtningen i kældermurene – principalt under husforsikringen og subsidiært under ejerskifteforsikringen.'

I e-mail af 18. oktober 2017 (bilag 13) meddelte Bygningsforsikringsselskabet, at der ikke var påvist en skade i Bygningsforsikringens forstand.

Ved e-mail af samme dag (bilag 13) oplyste jeg blandt andet følgende:
'Ordensvist fastholder jeg anmodningen om forsikringsdækning over husforsikringen.
Jeg beder dig også venligst foranledige, at ejerskifteforsikringen snarest vender tilbage i forhold til anmodningen om forsikringsdækning over ejerskifteforsikringen.'

Ved e-mail af 30. oktober 2017 (bilag 14) oplyste Ejerskifteforsikringsselskabet blandt andet følgende:
'Det vil sige, at det fugt som er skyld i den nu konstaterede skimmelvækst, efter min vurdering, alene kan henføres til bygningens oprindelige konstruktion, som byggeteknisk er helt normal for opførelsestidspunktet.'

Ejerskifteforsikringsselskabet fastholdt derfor sin afvisning fra september 2016.

Den 7. november 2017 (bilag 15) fastholdt jeg anmeldelsen over for Ejerskifteforsikringsselskabet.

Ved e-mail af samme dag (bilag 16) gjorde jeg Bygningsforsikringsselskabet opmærksom på, at der uanset hvad, var tale om en uafsluttet sag i forhold til Bygningsforsikringsselskabet, da der ikke var og ikke er sket retablering af væggene i forbindelse med den under Bygningsforsikringssagen foretagne nedtørring.

I e-mail af 8. november 2017 (bilag 17) oplyste Bygningsforsikringsselskabet følgende:
'Men ud over dette, så er det korrekt vi fortsat mangler den resterende reetablering af kælderen, men da det iht. fugt rapporten, ikke er muligt at få malet, så har vi sat den opgave på 'pause''.

Denne e-mail videresendte jeg samme dag til Ejerskifteforsikringsselskabet (bilag 18).

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Vi ønsker at Ejerskifteforsikringsselskabet skal genoptage sagsbehandlingen og bekoste, at en bygningssagkyndig – som parterne i fællesskab udpeger – besigtiger bygningen henblik på at konstatere og beskrive, hvad der er årsagen til problemet med fugt, afskalninger af puds og skimmelsvamp i kælderen, og som angiver, hvorledes man kan foretage udbedring heraf, således at kælderen opnår en sådan tørhed, at der ikke er problemer med fugt, afskalninger af puds og skimmelsvamp. Selskabet skal på baggrund af den byggesagkyndiges rapport tage stilling til, i hvilket omfang der er dækning efter forsikringsbetingelserne."

Selskabet har i brev af 11/12 2017 til nævnet bl.a. anført:

6. 91585

"Der klages over, at vi ikke kan tilbyde dækning for opfugtning af ejendommens kælder, herunder dækning for yderligere undersøgelser med henblik på, at konstatere årsagen til opfugtningen i kælderen.

Vores kunde overtog ejendommen den 1. august 2008, og tegnede med ikrafttræden samme dag en ejerskifteforsikring hos os. Forsikringen er tegnet for en ti årig periode, og med en selvrisiko på 10.000 kr. af ethvert forhold.

Til grund for tegningen lå en tilstandsrapport udarbejdet den 12. juni 2008.

Kort sagsforløb
Vores kunde anmeldte den 24. august 2016, eller mere end 8 år efter overtagelsen, at der var konstateret fugt/vand i kælderrummet i den sydligste del af kælderen.

Forud for den aktuelle anmeldelse til ejerskifteforsikringen havde der
- den 14. august 2010 været anmeldt en skybrudsskade, hvor vand trængte op gennem riste i kælderen
- den 2. juli 2011 været skybrudskade med vand op gennem kloakken

I forbindelse med en besigtigelsen blev det konstateret, at der var brud på kloakledningen, hvilket var medvirkende årsag til vand i kælderen.

Disse to forhold var anmeldt til kundens Villaforsikring, der ligeledes er tegnet hos os.

Vi besigtigede ejendommen den 6. september 2016, og af vores taksators rapport fremgår det blandt andet, at kælderen er en for opførelsestidspunktet normal støbt kælder, hvor gulvet i forhold til det omkring liggende terræn er ca. 1,5 meter under terræn.

Endvidere fremgår det af rapporten, at den direkte årsag til opfugtning af konstruktionen er indtrængende vand fra det omkringliggende jordlag. Dog fremgår det endvidere, at vores taksator vurderer, at følgende yderligere årsager er medvirkende til den lokale opfugtning:
- Radiator til vandbåret centralvarmeanlæg var frakoblet.
- Der er ingen udeluft ventilation af kælderrummet
- Overfladevand bliver ikke ledt væk fra ejendommen.

Dog vurderer vores taksator ikke, at de mindre niveauforskelle omkring terræn på adressen har nævneværdig betydning for forholdet.

På baggrund af denne rapport meddelte vi den 20. september 2016, at forholdet ikke var omfattet af den tegnede forsikring, idet det ikke opfyldte definitionen på en dækningsberettigende skade.

Samme dag sendte vores kunde en mail, hvori kunden oplyser, at han ikke er enig i vores vurdering af sagen. Denne mail besvarer vi den 3. oktober 2016, hvor vi fastholdt den trufne afgørelse.

Samme dag modtog vi en mail fra kunden, hvori han blandt andet, meddelte at han ville indhente en rapport, og forbeholdt sig at gå til Ankenævnet med sagen.

Villaforsikringen, hvor der er sket udbedring af det seneste anmeldte kloakbrud, meddelte den 30. oktober 2017, at der ikke kan foretages yderligere affugtning af kælderen.

Samme dag sendte vi en mail til kunden, og i denne mail holdt vi fast i, at forholdet ikke var omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring, idet forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Den 8. november modtog vi en mail fra kunden, og i denne mail fastholdt kunden, at der var tale om et dækningsberettigende forhold, og ønskede samtidig, at vi skulle undersøge årsagen til opfugtningen. Endvidere oplyste kunden, at han ville lade forholdet undersøge og vende tilbage når disse undersøgelser forelå.

Herefter blev sagen indbragt for nævnet.

Ejendommen
Der er tale om en traditionel opført murermestervilla fra 1940, med 72 kvm. kælder, der ikke er godkendt til beboelse.

På de originale tegninger af ejendommen fra Byggesagsmappen, er der ikke indtegnet dræn på ejendommen.

Tilstandsrapporten og købsaftalen.
Der er ikke i tilstandsrapporten eller i købsaftalen anmærkninger af betydning for vurderingen af sagen.

Dog er det i tilstandsrapportens side 3 oplyst, at en sælger skal være opmærksom på, at forhold, som er typiske for en ejendom af den pågældende type og alder ikke nødvendigvis nævnes i tilstandsrapporten. Hvis der f.eks. er fugt i kælderen på et ældre hus, vil det kun blive nævnt i tilstandsrapporten, hvis fugten giver nærliggende risiko for skader på bygningen.

Hvad dækker ejerskifteforsikringen:
…
Ekstrasikring
Forsikringsbetingelsernes pkt. 5
Ekstrasikringen omfatter alene forhold, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Hvis ekstrasikringen er valgt, er ejerskifteforsikringen udvidet til at dække følgende forhold ud over lovgivningens krav:

Forsikringsbetingelsernes pkt. 5.3
Dækningen omfatter forhold ved grunden, hvis disse påvirker husets fundering og terrændæk og medfører skade eller nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger.

Dækningen omfatter ikke skader som skyldes, at installationer (fx omfangsdræn, brønde, nedsivningsanlæg og septiktanke) i eller på grunden ikke fungerer eller helt mangler.

Vores vurdering
Vores kunde ønsker i henhold til klagen, at ejerskifteforsikringen skal bekoste yderligere undersøgelser med henblik på at konstatere, hvorfor der mere end 8 år efter overtagelsen af ejendommen kan konstateres en opfugtning af kælderen med deraf følgende skimmelsvamp og alger på væg og gulv.

Nævnets opmærksomhed henledes på, at efter dansk rets almindelige bevisbyrderegler er det den, der rejser et krav mod andre, der skal dokumentere, at kravet er berettiget. Denne regel er endvidere lovfæstet i Forsikringsaftalelovens § 22.

Vores kunde har i forbindelse med klagen og sagsbehandlingen henvist til kendelse nr. 86.902, for at underbygge, at vi skal bekoste yderligere undersøgelser af ejendommen.

I den kendelse var der tale om en ejendom fra 1975, hvor opfugtningen blev konstateret 1 1/2 år efter overtagelsen. Der er ikke i kendelsen indikationer for, at der under klagerens ejertid havde været skybrudsskader eller linende, ligesom der ikke i kendelsen er oplysninger om anvendelse af kælderen til tørring af tøj eller at der var fjernet en radiator i kælderen.

I den aktuelle sag, er der tale om en ejendom fra 1940, og forholdet er anmeldt mere end 8 år efter overtagelsen af ejendommen. Der har været en anmeldt skybrudsskader, ligesom der er indikationer for, at den måde, som kælderen er anvendt på, og de tiltag som klageren i kælderen har foretaget, er eller kan være årsag til opfugtning i kælderen.

Det er derfor vores opfattelse, at kendelsen ikke kan sammenlignes med nærværende sag, hvorfor den ikke kan tillægges præjudiciel betydning for vurderingen af nærværende sag.

Tryg vil og skal derfor ikke betale for yderligere undersøgelser af ejendommen, som ønsket af klageren.

Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at vores kunde forud for anmeldelsen af forholdet til sin ejerskifteforsikring havde haft vandindtrængning på grund af skybrud to gange, henholdsvis den 14. august 2010 og den 2. juli 2011. Begge gange blev dækket over kundens Villaforsikring.

Det kan endvidere af fugtrapporter efter den første vandindtrængning konstateres, at der var problemer med optørring af kælderen. Kunden slukkede for affugteren, og kælderen var ikke opvarmet eller ventileret, ligesom, der blev tørret tøj i kælderen.

Herudover fremgår det endvidere, at det efter anmeldelsen til ejerskifteforsikringen blev konstateret, at der var brud på de udvendige kloakledninger, samt brud på flere brønde, herunder brønden nærmest det opfugtede sted.

Endvidere fremgår det af rapporten efter vores besigtigelse, at radiator var frakoblet, samt at der manglede ventilation i kælderrummet.

Kælderen er en traditionel opført kælder fra 1940. Dengang opførte man kældrene anderledes end man gør i dag, ligesom man anvendte kælderrummene til andre formål, end man gør i dag.

På grund af anvendelsen af kælderrummene var man ikke så opmærksom på fugtsikring af ejendommene, som man er i dag, og det er derfor ikke usædvanligt, at der fugt i kældre af denne alder.

Fugten vil, hvis der ikke tages højde for den, kunne udvikle sig til skimmel eller algevækst.

Henset til, at forholdet omkring algevækst og skimmel først er konstateret og anmeldt mere end 8 år efter overtagelsen af ejendommen, og efter der har været fugtskader i ejendommen, finder vi det ikke dokumenteret, at forholdet var til stede ved overtagelsen af ejendommen.

I henhold til betingelserne for forsikringen er det en forudsætning for dækningen, at forholdet var til stede ved overtagelsen, og da denne forudsætning ikke ses dokumenteret opfyldt, kan vi allerede af den årsag ikke tilbyde dækning i sagen.

Herudover fremgår det af hjemmesiden dingeo.dk, at grundvandet ved kraftige nedbør ligger omkring 30 cm. under terræn.

Kælderens gulv ligger omkring 165 cm. under terræn, hvilket vil medføre, at kældergulvet i forbindelse med kraftig regnvejr vil ligge under grundvands dybden.

Det er derfor ikke usædvanligt, at en kælder, der er opført, som man opførte den i 1940, men uden dræn omkring bygningen, vil forekomme opfugtet.

For god ordens skyld skal vi gøre opmærksom på, at manglende dræn ikke er omfattet af forsikringen, hverken på Ekstrasikringen, hvor den er direkte undtaget, eller på basisdækningen, der alene omfatter bygningen, og derfor ikke forhold uden for ejendommens fundament.

Det skal også anføres, at kælderen hverken er godkendt til beboelse, opvarmet eller ventileret.

Når dette sammenholdes med, at kælderen efter det oplyste anvendes som tørrerum, er det forventeligt, at der vil kunne opstå fugtskader i kælderen. Dette skyldes dels fugten fra tørretøjet, og dels kondens der opstår grundet manglende opvarmning og ventilering af ejendommen.

I relation til Ekstrasikringen finder vi det ikke dokumenteret, at den konstaterede fugt skyldes forhold ved grunden. Vi finder det således ikke dokumenteret, at niveauforskellen er årsagen eller medvirkende årsag til fugten i kældervæggen.

Sammenfattende må vi således fastholde, at vores kunde ikke har løftet sin bevisbyrde for, at der er tale om et dækningsberettigende forhold på den tegnede ejerskifteforsikring."

Klageren har i mail af 22/12 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Trygs e-mail giver anledning til følgende præciseringer og korrektioner:

- Der er anmeldt vandskade som følge af skybrud i 2010 og 2011, men der har i kælderen været vandindtrængen som følge af skybrud flere gange siden 2011 og indtil installation af højtvandslukke i 2015. Udbedringen efter vandskaden i 2011 tog meget lang tid som følge af lang sagsbehandling hos forsikringsselskaberne. I denne forbindelse blev masonitpladerne på væggene i det omhandlede kælderrum nedtaget, jf. sagsfremstillingen i klagen, og en

på væggen konstateret fugt blev tilskrevet opfugtning som følge af skybruddet. Den opsatte radiator blev i denne forbindelse også nedtaget. Da installationen af højtvandsslukke gjorde, at der ikke længere trængte vand ind i kælderen, og da affugtere blev fjernet, blev den stadigt mere fugtige væg i det omhandlede kælderrum mere og mere påfaldende. Vi var dog tilbageholdene med at anmelde, da vi er bekendte med, at den blotte tilstedeværelse af fugt i en kælder ikke i sig selv er en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Dette er forklaringen på, at der skete anmeldelse i august 2016.

- I Trygs e-mail fremgår det, at 'kunden slukkede for affugteren'. Dette er faktuelt ukorrekt. Affugterne er ikke blevet slukket af os.
- Det fremgår af Trygs e-mail, at det omhandlede kælderrum ikke var opvarmet eller ventileret. Radiator i det omhandlede kælderrum blev nedtaget i forbindelse med udbedringen efter skybruddet i 2011. Udbedringen skete noget tid efter selve skybruddet. Radiatoren blev opsat i 2016. Der er en ventilationsspalte i vinduet i det omhandlede kælderrum.
- Der bliver tørret tøj i vaskerummet. Vaskerummet er det rum, der i plantegning i e-mail fra den 24. august 2016 (bilag 1) er angivet som disp.rum. Døren til rummet er konstant lukket, vinduet i rummet (som har tremmer) er konstant åbent på grund af, at der tørres tøj, og at katten holder til i rummet. Rummet er nærmest det varmeste og tørreste rum i huset, da gasfyret er placeret i rummet.

Den pågældende konsulent fra …, som udarbejdede fugtrapporten i september 2017 (bilag 11), var heller ikke i tvivl om, at kældervæggen bliver opfugtet udefra. Trygs forklaringer på mulige årsager til vandindtrængningen har ingen støtte i fugtrapporten. Dette muligvis med undtagelse af, at grundvandet angiveligt ligger 'omkring 30 cm under terræn'.

Den konstaterede vandindtrængning har således ingen sammenhæng mellem en ukorrekt påstået slukning af affugteren, nedtagningen af radiatoren, som har været opsat i over et år, manglende ventilation eller brugen af vaskerummet.

Vandindtrængningen er udefrakommende.

Der er tegnet udvidet ejerskifteforsikring.

Idet ovenstående ukorrekte forudsætninger tilsyneladende har været bærende for Tryg, opfordrer jeg Tryg til at genoverveje deres afvisning."

Selskabet har i mail af 2/1 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Idet det tidligere fremførte fastholdes i sin helhed, giver mailen ikke anledning til en ændret vurdering af sagen.

Af mailen fremgår det blandt andet, at radiatoren i rummet blev frakoblet i forbindelse med skaden i 2011, men ved vores besigtigelse den 6. september 2016 kunne det konstateres, at radiatoren fortsat var frakoblet. Kælderen har således stået uopvarmet i omkring 5 år, hvilket efter vores opfattelse klart kan have haft indflydelse på den nu konstaterede opfugtning af kælderen.

Oplysningerne om, at affugteren blev frakoblet i forbindelse med en af de anmeldte skybrudsskader beror på oplysninger fra [skadeservicefirma].

Vores taksator har i sin rapport meddelt, at der manglede ventilation i kælderen, og kundens oplysninger i mailen giver ikke anledning til en ændret opfattelse vedrørende dette.

Kunden henviser i mailen til, at forsikringen er tegnet med udvidelsen Ekstrasikring, der udover grunddækningen omfatter nogle specifikke dækninger.

Vi finder ikke, at forholdet omkring fugt i kælderen kan omfattes af disse udvidelser.

Sammenfattende finder vi fortsat ikke, at der på overtagelsestidspunktet var mere opfugtning i ejendommen end hvad der kan forventes ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Endvidere finder vi fortsat ikke, at årsagen til opfugtningen udgør et dækningsberettigende forhold over den tegnede ejerskifteforsikring."

Klageren har i mail af 20/2 2018 til nævnet bl.a. anført:

"• Den omhandlede radiator blev nedtaget af Tryg i forbindelse med vandskaden i 2011. Tryg undlod at foranledige den opsat igen. Dette har vi selv gjort medio november 2016. Som nævnt tidligere var der en ualmindelig lang sagsbehandlingstid i forbindelse med vandskaden i 2011. Jeg henviser til det tidligere oplyste.
- Radiatoren har stået tændt siden den blev opsat – uden at dette har hindret vandindtrængning. Tværtimod. Vandindtrængningen er tiltaget. Jeg understreger igen, at der ikke blot er tale om opfugtning men om vandindtrængning. En radiator kan ikke forhindre vandindtrængning. Dette er fysisk umuligt.
- [Skadeservicefirmas] oplysning er som nævnt ukorrekt."

Klageren har i mail af 26/2 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Hermed sender jeg en rapport, vi netop har modtaget fra [rådgivende ingeniørfirma].

Det er vurderet, at vandindtrængningen primært skyldes, at der ikke er nogen sokkel, og at murværket er ført under terræn. Det anbefales blandt andet, at der etableres sokkel.

Hvad der ikke fremgår så tydeligt at rapporten, men som ingeniøren påpegede i forbindelse med sin besigtiglse, var, at de steder, hvor der trænger særligt meget vand ind gennem væggen, er de steder, hvor den under terræn liggende mur er særlig tynd. Han oplyste, at vand søger hen, hvor det lettest trænger igennem.

Dette er uomtalt i tilstandsrapporten.

På dette grundlag opfordrer jeg Tryg til dels at genoverveje din afvisning af at lade forholdet undersøge dels at genoverveje sin afvisning af at give dækningstilsagn til udbedring af forholdet."

12. 91585

Selskabet har i brev af 5/3 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Idet det tidligere fremførte fastholdes i sin helhed giver mailen ikke anledning til en anden vurdering af sagen, men den giver anledning til følgende yderligere kommentarer.

Terrænhøjde.
Af rapporten fremgår det blandt andet, at ejendommen er etableret uden sokkel, og det er ingeniørens opfattelse, at der skal ske sænkning af terrændækket, således at eventuelt overfladevand løber væk fra ejendommen.

I henhold til grunddækningen for forsikringen dækker forsikringen bygningerne på grunden, hvorfor forhold ved selve grunden ikke er omfattet af grunddækningen.

Kunden har tegnet forsikring med Ekstrasikring, og i henhold til denne dækker forsikringen forhold ved grunden, hvis disse påvirker husets fundering og terrændæk og medfører skade eller nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger.

Ud fra de foreliggende oplysninger finder vi det ikke dokumenteret, at det høje terræn har medført skade på funderingen af ejendommen eller på terrændækket.

Endvidere er det fortsat vores opfattelse, at det vores kunde har konstateret ikke afviger fra, hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende bygninger af samme alder beliggende i et område, hvor grundvandet ved kraftig nedbør ligger 30 cm. under terræn, og kældergulvet ligger 150 cm. under terræn.

Vi vil derfor ikke kunne tilbyde dækning for ændring af terrænhøjden omkring ejendommen.

Fugtsikring ved grundmursplader.
I 1940, hvor ejendommen er fra byggede man anderledes end man gør i dag, og det er derfor ikke usædvanligt, at ejendommen ikke er opført med grundmursplader.

Der er ingen indikationer for, at ejendommens fundament/ydermuren af kælderen er opført anderledes end man gjorde i 1940, og vi finder det således fortsat ikke dokumenteret, at ejendommens opførelse og de forhold, der er en følge af denne opførelse, afviger fra, hvad man kan forvente ved tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand på overtagelsestidspunktet.

Etablering af grundmursplader og udvendig isolering vil efter vores opfatte dels være en del af den almindelige vedligeholdelse af en ejendom af samme alder, og dels medføre en forbedring i forhold til en ejendom fra 1940, og det vil derfor ikke være omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

Dræn
Af rapporten fra ingeniørfirmaet fremgår det blandt andet, at der bør etableres dræn på ejendommen.

Dræn befinder sig uden for selve bygningen, og er derfor ikke en del af ejerskifteforsikringens dækningsområde.

Vi kan i den forbindelse blandt andet henvise til Højesteretsdommen gengivet i Ufr. 2015.962 H.

I relation til Ekstrasikring fremgår det direkte af betingelserne, at Ekstrasikring ikke dækker skader, som skyldes at installationer (fx omfangsdræn, brønde, nedsivningsanlæg og septiktanke) i eller på grunden ikke fungerer eller helt mangler.

Vi vil således ikke kunne tilbyde dækning til etableringen af drænet."

Klageren har i mail af 27/3 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Hermed vedhæfter jeg:
1. Faktura fra [rådgivende ingeniørfirma].

Der vil nu blive iværksat måling af grundvandsniveau og udbedring af forholdet, omfattende blandt andet etablering af sokkel og berapning.

Den nedlagte påstand ændres nu til, at Tryg tilpligtes helt eller delvist at dække omkostningerne forbundet med at udbedre problemerne med vandindtrængningen, herunder altså således omkostningerne forbundet med etablering af sokkel og berapning.

Jeg vil sende fakturaer, når de foreligger."

Klageren har i mail af 24/4 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Målingerne bliver udført den 7. maj 2018, og en rapport vil derefter forventeligt blive modtaget 1-2 uger efter, hvorefter jeg vil sende den til jer.

Derefter vil der blive indhentet tilbud på udbedringsarbejderne, som forhåbentlig vil blive udført hen over sommeren/starten af efteråret. Under udførelsen vil der blive taget billeder af den blottede sokkel m.m.

Jeg forventer, at jeg vil bede om, at sagen skal fortsætte, når arbejderne er udført, og der til ankenævnet er indsendt den dokumentation, der er indhentet i forbindelse med udførelsen af arbejderne."

Selskabet har i mail af 9/5 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Idet det tidligere anførte fastholdes i sin helhed, giver mailen ikke anledning til en ændret opfattelse.

Vi skal dog gøre opmærksom på, at klager ved at udbedre forholdet inden der er truffet en endelig afgørelse kan risikere at stille sig i en bevismæssigt svær situation."

Klageren har i mail af 30/5 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Hermed sender jeg:
1. Geoteknisk rapport af 9. maj 2018.

2. Faktura af 15. maj 2018.
3. E-mailkorrespondance mellem [boreselskab] og mig.

På side 3 nederst og 4 øverst fremgår følgende under grundvand::
'I nedenstående er angivet dybde til overside af bæredygtige lag (OSBL) for opbygning af kælder-gulve og -fundamenter for et traditionelt parcelhusbyggeri.

Grundvandspejlinger

Boring	Terrænkote	Dybde u. terræn (meter)	VS-kote
1	**20,50**	**2,80**	**17,70**
2	**20,60**	**2,85**	**17,75**

Det må tilrådes, at vandstanden bliver efterkontrolleret, idet der kan ske en betydelig ændring af grundvandsstanden ligesom vandstanden på pejletidspunktet ikke må påregnes at have indtruffet sit naturlige leje'.

Det fremgår således, at vandspejlskoten er 17,70 og 17,75 – dvs. 2,80 og 2,85 m. under terræn.

Under konklusion på side 4 fremgår blandt andet:
'Med den udpræget lerede underbund er det målte grundvand et sekundært grundvandspejl, der primært opstår ved nedsivende overfladevand, der stuver op over lerlagene og herved omkring kælder.'

[Boreselskab] har supplerende oplyst følgende:
'I denne her sag har vi faktisk efterpejlet g.d. og det kunne konstateres, at vandstanden fortsat stod i samme niveau som efter borearbejdets afslutning.

I netop denne sag kan det i forbindelse med fugtproblemer i kælder være optimalt at pejle vandstanden over tid – særligt ved perioder med megen nedbør og/eller hvis der pludseligt opstår nye 'vandindtrængning' i kælder. Det vil være muligt for ejer selv at kontrollere vandstanden ved eksempelvis ved at anvende en tommestok eller lignende. Hvis ejer ser vandstanden til at stige op over f.eks. 2 meter under terræn kan [firmaet] tilkaldes for at foretage en pejling.'

På den baggrund må det konkluderes, at det er jordbundsforholdene — den 'udpræget lerede underbund', der er årsag til problemerne.

Der er tegnet ekstrasikring, som ifølge betingelsernes pkt. 5.3 dækker 'Forhold på grunden' og forhold ved grunden, '... hvis disse påvirker husets fundering og terrændæk og medfører skade eller nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger'.

Blandt andet tilstanden af væggene viser, at det er åbenbart, at betingelsen om skade/nærliggende risiko for skade er opfyldt.

Det forsikringsretlige krav om sandsynliggørelse af en skade er således opfyldt.

Såfremt Tryg ønsker at besigtige på ny, herunder at besigtige de etablerede pejlerør, er Tryg meget velkomne hertil. Såfremt Tryg, mod forventning, bestrider konklusionerne i rapporten fra [boreselskab], må Tryg begrunde dette.

Vi er i færd med at indhente tilbud, og jeg vil løbende orientere om status. Tryg er også meget velkomne til at besigtige, mens der foretages udbedring."

Selskabet har i brev af 18/6 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Idet det tidligere fremførte fastholdes i sin helhed, giver indlægget ikke anledning til en ændret opfattelse af sagen.

Yderligere kommentarer
I henhold til den geotekniske rapport kan årsagen til den fugtige kælder måske findes i de lerede jordlag, der medfører, at vandet ikke kan sive tilstrækkeligt hurtigt ned i undergrunden.

Der er således efter vores opfattelse tale om grundfugt eller opstigende grundfugt.

Det må endvidere kunne lægges til grund, at jordbundsforholdene er de oprindelige fra 1940. samt at forholdet omkring fugt i kælderen først er anmeldt 76 år efter opførelsen af ejendommen eller mere end 8 år efter kunden havde overtaget ejendommen.

Vi finder det fortsat ikke dokumenteret, at ejendommen er opført anderledes end den måde man gjorde i 1940. I den forbindelse skal vi oplyse, at af byggesagen fremgår det, at kældervæg opføres med 31cm. beton og ydermur af 1½ stensmur, der under jordlinjen udføres i klinker.

Sammenfattende finder vi det således fortsat ikke dokumenteret, at der på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen var tale om forhold, der opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Ekstrasikring
Klagers ejerskifteforsikring er tegnet med Ekstrasikring, hvor følgende fremgår under pkt. 5.3.
'Forsikringsbetingelsernes pkt. 5.3
Dækningen omfatter forhold ved grunden, hvis disse påvirker husets fundering og terrændæk og medfører skade eller nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger.

Dækningen omfatter ikke skader som skyldes, at installationer (fx omfangsdræn, brønde, nedsivningsanlæg og septiktanke) i eller på grunden ikke fungerer eller helt mangler.'

Med forhold ved grunden er der ikke tænkt på jordbundsforhold, men på det terræn, som grunden udgør. Det er således vores opfattelse, at forholdene omkring jordbunden, og den opstigende grundfugt ikke kan omfattes af begrebet 'forhold ved grunden'.

Herudover er det en af forudsætningerne for, at et forhold kan omfattes af betingelserne pkt. 5.3 er, at forholdet ved grunden påvirker funderingen og terrændækket og medfører skade på bygningen.

Det er fortsat vores opfattelse, at den opstigende grundfugt ikke har påvirket funderingen eller terrændækket, ligesom jordbundsforholdene på overtagelsestidspunktet ikke havde medført en skade eller nærliggende risiko for skade, som defineret i betingelserne.
Sammenfattende finder vi det fortsat ikke dokumenteret, at der på overtagelsestidspunktet var eller nu er forhold, der afviger fra, hvad men kan forvente ved en kælder fra 1940."

16. 91585

Klageren har i mail af 4/9 2018 til nævnet bl.a. anført:

> "Hermed sender jeg:
>
> 1. Tilbud af 12. juni 2018 fra [firma 1]
> 2. Tilbud af 4. juli 2018 fra [firma 2]
> Som det fremgår, er tilbuddet fra [firma 2] det laveste med kr. 155.875 inkl. moms. [Klagerens tidligere ægtefælle] forventer snarest at indgå aftale med dem.
>
> Såfremt Tryg har indvendinger mod størrelsen af beløbet, beder jeg Tryg vende tilbage straks og med oplysning om et firma, der forventeligt vil kunne udføre arbejdet billigere.
>
> I forbindelse med udførelsen vil der blive optaget billeder, som vil blive sendt til Ankenævnet.
>
> Jeg opfordrer Tryg til at give møde i forbindelse med udførelsen af arbejderne. Jeg vil vende tilbage med oplysning om opstart m.m"

Selskabet har i brev af 24/9 2018 til nævnet bl.a. anført:

> "I indlægget anmoder klager os tage stilling til det tilbud, som klager har indhentet på etablering af dræn, samt isolering af ydersiden af kældervæggene.
>
> Klagers indlæg indeholder ikke nye oplysninger eller anbringender i relation til dækningen over den tegnede ejerskifteforsikring.
>
> Idet det tidligere fremførte fastholdes i sin helhed, finder vi det fortsat ikke dokumenteret, at der er tale om forhold, som forsikringen skal yde dækning for.
>
> I den forbindelse skal jeg for god ordens skyld henlede nævnets opmærksomhed på, at det er en forudsætning for dækningen, at forholdet var til stede ved overtagelsen af ejendommen.
>
> Forholdet er anmeldt mere end 8 år efter overtagelsen af ejendommen, og vi finder det fortsat ikke dokumenteret, at forholdet eller en nærliggende risiko for skader, var til stede ved overtagelsen af ejendommen.
>
> I relation til selve drænet fastholdes det, også under henvisning til den tidligere nævnte Højesteretsdom, at forholdet ikke er omfattet af forsikringen.
>
> I relation til fugtsikring af ydervæggene er det fortsat vores opfattelse, at ejendommen ikke er opført anderledes end man gjorde for 78 år siden, samt at eventuel berapning af ydervæggen efter så lang tid har mistet sin effekt.
>
> Der er således ikke tale om en dækningsberettigende skade.
>
> Idet der ikke er tale om en dækningsberettigende skade, skal vi ikke tage stilling til omkostningerne ved udbedringen af forholdet, eller eventuelt foreslå andre entreprenører til udførelsen af arbejdet.

Afslutningsvis skal jeg henlede nævnets opmærksomhed på, at i henhold til betingelsernes pkt. 8, må nedrivning, reparation eller fjernelse af bygningsdele eller installationer ikke må finde sted før end Tryg har givet tilladelse hertil. En sådan tilladelse foreligger ikke i denne sag.

Baggrunden for denne bestemmelse er blandt andet, at ejerskifteforsikringens dækning er afhængige af, hvorledes forholdene var på overtagelsestidspunktet. Det er endvidere vores opfattelse, at klager ved en udbedring kan risikere at stille sig i en bevismæssig svær situation i relation til Ankenævnets vurdering af sagen."

Klageren har i mail af 1/11 2018 til nævnet bl.a. anført:

"I lyset af, at Tryg blandt andet har afvist at give møde i forbindelse med udførelsen af arbejderne, har vi efter lange overvejelser besluttet at afvente med at udbedre, til der er truffet afgørelse.

Vi tager forbehold for at begære syn og skøn under en eventuel senere retssag."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor.

Af selskabets besigtigelsesrapport af 6/9 2016 fremgår bl.a.:

"**Fugt i kælderrum.**
Boligen er en grundmuret ejendom, opført med et grundplan i stueetagen på 135 m2 og med en kælder etage i forskudte niveauer på i alt 71 m2.

Det anmeldte forhold omhandler udelukkende kælderrummet ved sydvendt gavl. [Klageren] oplever omfattende fugtproblemer i dette lokale, hvor den øvrige del af kælderen er uden problemer.

Kælderen er en for opførelsestidspunktet, normal betonstøbt kælder, der i forhold til det omkringliggende terræn, ses etableret med kældergulv ca. 1,5 meter under udvendig terræn.

Kælderen har i de seneste 10 års ejertid, væres udsat for oversvømmelse i forbindelse med skybrud, i alt 3 gange. I forbindelse med retablering af skybrudsskader er gulvbelægning i kælder udskiftet til klinkegulve og vægflader fremstår pudsede og malerbehandlet med en åndbar maling

Ved besigtigelse af sydvendt kælderrum, kan der observeres begroning af grønalger på overflader af kælderydervægge værende under terræn, samt på kældergulv mod kælderydervægge. Rumluften i lokalet opleves meget fugtig.

Det er min vurdering af årsagen til den tilsyneladende lokalt kraftig opfugtet kælderkonstruktion kan henføres til en række forhold, idet indtrængende vand fra omkringliggende jordlag er den direkte årsag til opfugtet beton konstruktioner.

Det blev dog anbefalet [klageren] at udvendig kloakstikledning til bortledning af regnvand, blev undersøgt ved tv-inspektion af aut. kloakmester. Bortledning af regnvand fra garagen, er etableret umiddelbart tæt mod kælderrummet.

Følgende øvrige forhold blev bemærket under besøget, forhold der har den direkte indflydelse på fugtniveaet i ældre kælderetager:

- Radiator til vandbåret centralvarme anlæg, var frakoblet. Det anbefales at radiator tilsluttes, og kælderrummet opvarmes året rundt.
- Der er ingen udeluft ventilation af kælderlokalet etableret. Det anbefales at der monteres udeluft ventiler i ydermuren (ø 100 mm) som kan sikre en minimum luftskifte i lokalet på 0,5 gange i timen.
- Sikre at overfladevand i forbindelse med kraftigt regnvejr, bliver effektivt ledt væk fra bygningen. Dette ved at overflader på udvendig flisebelægninger m.m. omlægges med en fald væk fra bygningen på minimum 1:40 de første 3 meter fra facader.

Der er mindre niveau forskelle i det omkringliggende terræn på adressen, men forholdet vurderes at være uden nævneværdig betydning."

Af fugtrapport af 7/11 2016 fremgår bl.a.:

"Omfang/Årsag:
Brud på kloak. Vand i kælder lokale.

Kælder lokale:
Vægge (bagmur) er opfugtet, der er målt> 140 digit med Gann måler. Maling og puds er beskadiget og har sluppet vedhæftningen flere steder. Der er algevækst på klinkegulvet og vægge.
I kælder lokalet er der ingen varme kilde.

Konklusion/Løsningsforslag:
[Skadeservicefirma] anbefaler at

- tømme lokalet for indbo.
- fjerne maling/løst puds fra opfugtede vægge.
- afrense gulv og vægge med tørdamp/kemi.
- hæve temperaturen i lokalet til minimum 20°C herefter kan vand/fugt sandsynligvis afdampe naturligt over tid. Alternativet hertil kan være mekanisk udtørring.

…

Måleinstrumenter:

Følgende måleinstrumenter blev benyttet ved fugtundersøgelse

Gann: Er en non-destruktiv måler. Målingen sker efter måleprincippet for kapacitve elektriske felter. Målefeltet opstår mellem den aktive kugle på instrumentets top og den materialemasse som skal undersøges. Forandringer i det elektriske felt gennem materialet og fugtighed indikeres i digitalenheder. Normalt vil der kunne registreres mellem 30-60 enheder på en tør gasbetonkonstruktion og mellem 35-65 enheder på en tør betonkonstruktion.

Meget tørt	Normalt tørt	Halv tørt	Fugtigt	Meget fugtigt	Vådt
30-50 digit	50-70 digit	70-90 digit	90-120 digit	120-140 digit	> 140 digit

Skimmel:

I nedenstående skema kan aflæses hvornår der er risiko for skimmelvækst

Skimmel	Ingen risiko	Middel/svag risiko	Stor risiko

Træfugt	< 16 %	16-20 To	>20 %"

Af fugtrapport af 26/1 2017 efter udtørring af vandskade fremgår bl.a.:

"**Fugtmålingerne er foretaget med nedenstående måleinstrumenter:**
Gann (Elektrisk digital modstandsmåler)

KONKLUSION:
Efter at have foretaget en affugtning af ovenstående har … ved måling konstateret restfugt i konstruktionerne (blotlagte vægge) denne fugt skyldes naturligt opstigende grundfugt.

[Skadeservicefirma] er af den overbevisning at tilført vand / fugt fra vandskaden på nuværende tidspunkt er udtørret.

På grund af grundfugt er det ikke muligt at udtørre betondæk, samt nederste del af eksisterende vægge til et lavere fugtmæssigt niveau. (Fugtniveau i konstruktioner der er påvirket af grundfugt kan være op til mellem 100 og 140 digit eller svarende fra 80 til 95 % RH)

Bemærkninger:
I klinkegulvet har enkelte klinker sluppet vedhæftningen og er 'hule'.

Ved reetablering af vægge anbefales at der bruges tilstrækkelig diffusions åbne materialer.
…

Dato	25.1.2017	25.1.2017
Bygningsdel	Vægge	Klinkegulv
T (Grader C)		
RH %		
X (g/kg)		
Digit	52-104	65-110
FK %		

"

Af fugtrapport af 21/9 2017 fremgår bl.a.:

"Omfang/Årsag:
Skjolder på blotlagte kælder mure i kælder lokale.
Algeforekomst på hulkel flere steder.
Der har tidligere været vandskade i kælderlokalet, hvor kældermure blev blotlagte og temperaturen i lokalet blev hævet til minimum 20°C samt naturlig udluftning, herved afdampede vand/fugt naturligt fra de blotlagte vægge naturligt over tid, til normalt fugtniveau for konstruktionerne.

Kælder lokale:
Blotlagte kælder mure er opfugtet 0-160cm. Op fra klinkegulvet, der er målt 100-160 digit med Gann måler.
I øverste 80cm. Kælder mure er der målt 50-80 digit med Gann måler.
Ved reference målinger i øvrige kælder lokaler er der konstateret naturligt opstigende grundfugt i nederste 10cm. Her er målt 80-120 digit med Gann måler.
I klinkegulvet er der målt 70-80 digit med Gann måler.

Konklusion/Løsningsforslag:
[Skadeservicefirma] har ved målinger konstateret opfugtning i blotlagte kældermure, der er tegn på at der tilføres vand til kældermurene.
[Skadeservicefirma] anbefaler at

- lokalisere og udbedre årsagen til opfugtningen i kældermurene.
- grundig rengøring af gulv og blotlagte vægge.
- hæve temperaturen i kælderlokalet til minimum 20°C samt udluftning. Alternativet hertil kan være mekanisk udtørring.

…

Måleinstrumenter:

Følgende måleinstrumenter blev benyttet ved fugtundersøgelse

…

Gann: Er en non-destruktiv måler. Målingen sker efter måleprincippet for kapacitve elektriske felter. Målefeltet opstår mellem den aktive kugle på instrumentets top og den materialemasse som skal undersøges. Forandringer i det elektriske felt gennem materialet og fugtighed indikeres i digitalenheder. Normalt vil der kunne registreres mellem 30-60 enheder på en tør gasbetonkonstruktion og mellem 35-65 enheder på en tør betonkonstruktion.

Meget tørt	Normalt tørt	Halv tørt	Fugtigt	Meget fugtigt	Vådt
30-50 digit	50-70 digit	70-90 digit	90-120 digit	120-140 digit	> 140 digit

Skimmel:

I nedenstående skema kan aflæses hvornår der er risiko for skimmelvækst

Skimmel	Ingen risiko	Middel/svag risiko	Stor risiko
Træfugt	< 16 %	16-20 %	>20 %

Skimmel: Der er ikke foretaget målinger for eventuelt skimmelvækst. Der kan dog ikke visuelt konstateres nogen form for vækst."

Af rapport af 24/1 2018 fra et rådgivende ingeniørfirma fremgår bl.a.:

"**1.1.0 FORMÅLET:**
Besigtigelse er indkaldt med det formål at undersøge årsag til fugt i kælder og anbefaling til udbedring.

I fortsættelse af de forskellige ombygninger forekommer stadig problemer med fugt og blankt vand på gulvene i kælderrummet.

1.2.0 NOTATER:
I kælderen har der tidligere været gulvtæppe i gangen, kork på gulvet i opbevaringsrum og væggene var beklædt med blød masonit eller et lignende materiale. Gulvbelægningen er skiftet til fliser og masonitpladerne er nedtaget.

Kældervægge er spartlet op og malet med diffusionsåbent maling.

I forbindelse med oversvømmelser er der på afløbsinstallationer monteret højtvandlukke. Afløbsrør er undersøgt og repareret for brud. Alle afløbsrør forudsættes at være intakte og fuldt funktionsdygtige.
…
På billedet kan tydeligt ses overgangen mellem vægge over og under terræn.
...
Der er ingen sokkel og murværket fortsætter i jorden. Der kan registreres skader på murstenene og fugerne er forvitrede. Anbefalet sokkelhøjde er 150 mm.
…
Det anbefales at terræn sænkes og der etableres 150 mm sokkel (opkant til vindue).
…
Ved udvendige betontrapper og lyskasser fremstår med revner med mulighed for fugtskader. Anbefales repareret.
…
Voldgrav med stenseng anbefales udført rundt om hele huset. Terræn skal etableres med fald væk fra huset.
…
Kældervægge anbefales efterisoleret udvendigt suppleret med omfangsdræn. Grundmursplader opsættes med vandtætte samlinger som hindre vandindtrængning udefra og leder vandet ned til dræn.
…
Det anbefales at der udføres geotekniske undersøgelser for fastsættelse af jordart og registrering af grundvandsspejl, til fastsætte af drænets omfang og mulig terrændæk/gulv opbygning i kælder."

Af geoteknisk rapport af 9/5 2018 fremgår bl.a.:

"**Grundvand:**
I begge boringer er der monteret pejlerør af perforeret plast med mulighed for grundvandsobservationer.

Ved borearbejdernes afslutning er der foretaget aflæsninger af vandstande som fremgår af skemaet 'grundvandspejlinger':

Grundvandspejlinger

Boring	Terrænkote	Dybde u. terræn (meter)	VS-kote
1	20,50	2,80	17,70
2	20,60	2,85	17,75

Det må tilrådes, at vandstanden bliver efterkontrolleret, idet der kan ske en betydelig ændring af grundvandsstanden ligesom vandstanden på pejletidspunktet ikke må påregnes at have indtruffet sit naturlige leje.
…
Konklusion:
Med den udpræget lerede underbund er det målte grundvand et sekundært grundvandspejl, der primært opstår ved nedsivende overfladevand, der stuver op over lerlagene og herved omkring kælder.

Til permanent løsning af gener mod fugt/vandindtrængning skal opstuvet vand bortledes.

Løsningsmodel vil være etablering/retablering af et omfangsdræn omkring kælder og eventuelt suppleret med en løsning op ad kældervægge, der leder nedsivende grundvand til drænet og sikrer kældervægge mod jordfugt og indtrængning af vand m.m.

Såfremt sandlaget strækker sig ind under gulvfladen i kælder kan der være en problematik med at dræning under kældergulv, der eventuelt ledes til det udvendige dræn m.m."

Af tilbud af 12/6 2018 fremgår bl.a.:

"Omfangsdræn og isolering på del af kældervæg
Kældervæg frigraves ca. 17 m. efter anvisning. Under terræn berappes væggen, og 15 cm. sokkelhøjde over terræn pudses. Dræn, isolering, vandnæse, sandfangsbrønd og pumpebrønd udføres, iht. DS 436. Opgravet jord placeres på plader i indkørsel, og på græsplænen ud mod vejen for bortkørsel. Al opgravet jord bortkøres, og udgravninger fyldes med drængrus. Der isoleres med 100 mm. Rockwool Terrænbatts Erhverv, der bliver IKKE asfalteret eller monteret grundmursplade, idet det vil bremse diffusion og hindre udtørring af kældervæggen. Erfaringen er at opfyldning med skarpt grus er den bedste løsning til at forhindre udefra kommende vand at sive ind til væggen. Gruset leder vand meget hurtigt ned til drænet.
Berørte overflader og belægninger retableres.
Vores standardforbehold:
Ved arbejde i jord tages forbehold for ikke forventede forhold for eksempel blød bund, store sten, ikke påviste forsyningsledninger/kabler og andre fremmedlegemer.
Alle tilbud er givet ud fra forureningsklasse 2 (jord).
Eksisterende kloakinstallation er lovlig, fungerende og har tilstrækkelig kapacitet.

Varebetegnelse	Stk. pris	Antal	Beløb
Samlet tilbud som ovenfor beskrevet	156.880,00	1,00	156.880,00
Til håndværkerfradrag udgør arbejdslønnen af den samlede pris ekskl. moms:	73.600,00	0,00	0,00
(Momsfrit beløb: 0,00 – Momspligtigt beløb: 156.880,00)		Subtotal:	156.880,00
		25,00% moms:	39.220,00
		Total DKK:	**196.100,00**

"

Af tilbud af 4/7 2018 fremgår bl.a.:

"Som aftalt med … fremsendes hermed tilbud på etablering af omfangsdræn bestående af følgende:

- Optagning af flisebelægning
- Opgravning af jord omkring kælder, 3 sider, for etablering af dræn
- Afrensning af ydervægge
- Kælder vægge berappes med beton og smøres med Weber Tec 915m
- Levering og sætning af 100mm drænplade isolering med filt som afsluttes med alu-kantliste som fuges
- Levering og etablering af omfangsdræn med stenkasse og filt. lægges med min. 3 promilles fald mod pumpebrønd.

- Levering og sætning af 1 stk. 315mm pumpebrønd som tilsluttes regnvandsbrønd, inklusiv elarbejde
- Levering og sætning af 1 stk. rensebrønd
- Tilkørsel af grus som opfyldes i opgravet rende som komprimeres lagvis.
- Opbygning af 15cm beton sokkel

Pris i alt eksklusiv moms: 97.700,00 kr.
Pris i alt inklusiv moms: 122.125 ,00 kr.

Tillægspriser
Bortkørsel af jord (der er indregnet klasse 0 jord, 16.000 kr. eksklusiv moms Reetablering af belægning 11.000 kr. eksklusiv moms."

Af udskrift fra hjemmesiden dingeo.dk fremgår bl.a.:

"Hydraulisk ledningsevne
I perioder med kraftig nedbør vil det øverste jordlag have en lav hydraulisk ledningsevne på 50-100 mm/dag i området omkring … Selv i ubebyggede områder vil regnvand derfor blive på overfladen og kun meget langsomt trænge ned i jorden.

Grundvand
… ligger i et område hvor grundvand kan udgøre et problem.

Grundvand i perioden 1991-2010
I perioden 1991-2010 er den gennemsnitlige grundvandsdybde i området vurderet at være 2.3 meter. I perioder med meget nedbør lå grundvandet i en dybde på kun 0.3 meter."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3 Hvad dækker ejerskifteforsikringen**
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

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

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

Bemærk
Forsikringen omfatter alene skader eller skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Forsikringen omfatter således også skader eller skaderisici, som er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af tilstandsrapporten, og indtil sikrede overtager eller på lignende måde får rådighed over ejendommen.
…
5 Hvad dækker ekstrasikringen (tilvalg)
Dette afsnit gælder kun, hvis det fremgår af policen, at ekstrasikringen er valgt.

Bemærk
Ekstrasikringen omfatter alene forhold, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Hvis ekstrasikringen er valgt, er ejerskifteforsikringen udvidet til at dække følgende forhold ud over lovgivningens krav:
…
5.3 Forhold på grunden
Dækningen omfatter forhold ved grunden, hvis disse påvirker husets fundering og terrændæk og medfører skade eller nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger.

Dækningen omfatter ikke skader som skyldes, at installationer (fx omfangsdræn, brønde, nedsivningsanlæg og septiktanke) i eller på grunden ikke fungerer eller helt mangler."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1940 med 72 kvm kælder, der ikke er godkendt til beboelse. Det fremgår af sagen, at kælderens gulv ligger omkring 1,5 meter under terræn. Klageren overtog ejendommen den 1/10 2008. Den 14/8 2010 og den 2/7 2011 havde klageren vandindtrængning på grund af skybrud, hvilket blev dækket over hans villaforsikring. Den 24/8 2016 anmeldte han fugt/vand i et kælderrum. Efter anmeldelsen blev der konstateret brud på de udvendige kloakledninger samt brud på flere brønde, hvilket tillige blev dækket over villaforsikringen.

Klageren har anført, at der fortsat er problemer med vandindtrængning i ejendommens kælderrum. Han er utilfreds med, at selskabet har afvist at dække omkostningerne til at udbedre problemerne med vandindtrængningen, som har medført opfugtning af kælderrummet med deraf følgende skimmelsvamp og alger på væg og gulv.

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at det ikke er dokumenteret, at der på overtagelsestidspunktet var eller nu er forhold, der afviger fra, hvad man kan forvende ved en kælder fra 1940. Selskabet har blandt andet anført, at ejendommen ikke er opført anderledes end den måde, man gjorde i 1940.

I forhold til den udvidede dækning er det selskabets opfattelse, at "den opstigende grundfugt ikke har påvirket funderingen eller terrændækket, ligesom jordbundsforholdene på overtagelsestidspunktet ikke havde medført en skade eller nærliggende risiko for skade, som defineret i betingelserne". Selskabet har endvidere anført, at dræn ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Af fugtrapport af 21/9 2017 fremgår det blandt andet, at "blotlagte kælder mure er opfugtet 0-160cm. Op fra klinkegulvet, der er målt 100-160 digit med Gann måler. I øverste 80 cm. Kælder mure er der målt 50-80 digit med Gann måler. Ved reference målinger i øvrige kælder lokaler er der konstateret naturligt opstigende grundfugt i nederste 10cm. Her er målt 80-120 digit med Gann måler. I klinkegulvet er der målt 70-80 digit med Gann måler".

Af rapport af 24/1 2018 fra et rådgivende ingeniørfirma fremgår det blandt andet, at "det anbefales at terræn sænkes og der etableres 150 mm sokkel (opkant til vindue)", at "voldgrav med stenseng anbefales udført rundt om hele huset. Terræn skal etableres med fald væk fra huset", samt at "kældervægge anbefales efterisoleret udvendigt suppleret med omfangsdræn. Grundmursplader opsættes med vandtætte samlinger som hindre vandindtrængning udefra og leder vandet ned til dræn. Det anbefales at der udføres geotekniske undersøgelser for fastsættelse af jordart og registrering af grundvandsspejl, til fastsættelse af drænets omfang og mulig terrændæk/gulv opbygning i kælder".

Det fremgår blandt andet af geoteknisk rapport af 9/5 2018, at "med den udpræget lerede underbund er det målte grundvand et sekundært grundvandspejl, der primært opstår ved nedsivende overfladevand, der stuver op over lerlagene og herved omkring kælder. Til permanent løsning af gener mod fugt/vandindtrængning skal opstuvet vand bortledes. Løsningsmodel vil

være etablering/retablering af et omfangsdræn omkring kælder og eventuelt suppleret med en løsning op ad kældervægge, der leder nedsivende grundvand til drænet og sikrer kældervægge mod jordfugt og indtrængning af vand m.m. Såfremt sandlaget strækker sig ind under gulvfladen i kælder kan der være en problematik med at dræning under kældergulv, der eventuelt ledes til det udvendige dræn m.m.".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var konstruktionsmæssige forhold ved kælderen, som adskiller sig nævneværdigt fra forholdene ved andre kældre i tilsvarende ejendomme af samme alder således, at forholdet er omfattet af forsikringens skadesbegreb.

Nævnet finder, at det i kældre fra den tid må anses for et almindeligt accepteret forhold ved konstruktionen, at der kan opleves fugtgener og tilfælde af vandindtrængning gennem gulve og kældervægge.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på ejendommens beliggenhed i et område, hvor grundvandet ved kraftig nedbør periodevis kan ligge over kældergulvets niveau, samt at kælderen ikke er en del af boligarealet.

Efter nævnets praksis kan der blive tale om at pålægge selskabet at betale for afrensning af skimmelsvampeangreb i medfør af forsikringens basisdækning, hvis der på overtagelsestidspunktet er tale om et massivt angreb, der påvirker brugbarheden af først og fremmest beboelsesdelen nævneværdigt. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der er fugt og skimmel i kælderen, der medfører en skadelig påvirkning af indeklimaet i beboelsesrummene.

Nævnet finder endvidere, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved grunden, der "påvirker husets fundering og terrændæk og medfører skade eller nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger" således, at forholdet kan henføres til forsikringens udvidede dækning.

Nævnet bemærker, at omfangsdræn ikke kan anses som en del af bygningen, og at drænet derfor ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens basisdækning. Omfangsdræn er endvidere ikke omfattet af ejerskifteforsikringens udvidede dækning, der ikke omfatter "skader som skyldes, at installationer (fx omfangsdræn, brønde, nedsivningsanlæg og septiktanke) i eller på grunden ikke fungerer eller helt mangler". Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at dække omkostningerne til etablering af omfangsdræn.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Jens Kruse Mikkelsen
formand