Ankenævnet *for* Forsikring

Den 26. september 2018 blev i sag nr. 91897:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom ejerskifteforsikring. De klager over selskabets afvisning af at dække udgifterne til et nyt dræn omkring ejendommen og korrekt opsætning af grundmursplader.

I klage af 1/2 2018 til nævnet har klagernes advokat bl.a. anført:

> "Som advokat for ejerne af …, skal jeg hermed indbringe en sag om dækningsomfanget af en med TRYG Forsikring tegnet ejerskifteforsikring.
>
> Efter overtagelsen af ejendommen …, reklamerede køberne over fugt i kælderen og forholdet blev anmeldt under den tegnede ejerskifteforsikring, der imidlertid afslog at dække skaden.
>
> En del af årsagen til fugten i kælderen skyldes, at de af sælger monterede grundmursplader er forkert monteret, hvilket fremgår af det efterfølgende syn og skøn.
>
> TRYG Forsikring har nægtet at dække udgifterne til etablering af korrekt opsatte grundmursplader blandt andet under henvisning til to Ankenævnskendelser, hvoraf kendelsen af 3. marts 2014 i sag 84.734 er den mest sammenlignelige. Imidlertid blev det i denne sag gjort gældende, at forsikringstager var oplyst om fejlen ved grundmurspladerne, hvilket ikke er tilfældet i nærværende sag.
> …
> 2. Hvad vil du konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)
> At ejerskifteforsikringen dækker udgifterne til nyt dræn omkring ejendommen samt korrekt opsætning af grundmursplader."

Selskabet har i brev af 1/3 2018 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Der klages over, at vi ikke kan tilbyde dækning for etablering af nyt dræn, samt korrekt opsætning af grundmursplader. Vores kunde overtog ejendommen den 1. oktober 2014 og tegnede med ikrafttræden samme dag en ejerskifteforsikring med betingelser 1205 hos os. Forsikringen er tegnet for en tiårig periode.

Til grund for forsikringen lå en tilstandsrapport udarbejdet den 29. marts 2014.

Sagsresume
Den 9. december 2014 anmeldte vores kunde, at der var konstateret en diskret fugtning af trægulvet i stueplan. Dagen efter sendte vi en mail, hvori vi anmodede kunden fremsende en udtalelse fra sin murer.

Henholdsvis den 30. december 2014 og 28. januar 2015 modtog vi mails fra kunden om, at der skulle være udfordringer med at få håndværkerne til at komme med en vurdering af forholdet.

Den 29. april 2015 modtog vi en mail fra kunden, og med mailen fulgte en udtalelse fra Teknologisk Institut.

På baggrund af denne rapport anmodede vi Tryg Byggeteknik, om at foretage en undersøgelse af sagen. Deres rapport modtog vi den 28. maj 2015.

Af rapporten fremgår det blandt andet, at der ikke kunne konstateres mere opfugtning eller mere skimmel, end hvad der kunne forventes ved tilsvarende kældre af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

På baggrund af rapporten sendte vi den 4. juni 2015 en mail til kunden, og i denne mail meddelte vi blandt andet, at ejerskifteforsikringens dækning stopper ved soklen, hvorfor der ikke er dækning for dræn. Endvidere meddelte vi, at forholdet ikke opfyldte definitionen på en dækningsberettigende skade.

Den 9. juni 2017 modtog ejerskifteafdelingen via vores retshjælpsafdelingen en meddelelse om, at sælger af ejendommen var af den opfattelse, at grundmuspladerne skulle dækkes over en ejerskifteforsikring.

I denne henvendelse var der henvist til en syn og skønsrapport, hvorfor vi den 21. juni 2017 anmodede advokaten fremsende kopi af denne rapport.

Vores taksator kommenterede på rapporten den 12. juli 2017, og den 24. juli 2017 sendte vi et svar til kundens advokat.

I dette svar fastholdt vi, at forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, og at vi ikke kan tilbyde dækning i sagen, herunder for grundmurspladerne. I den forbindelse henviste vi til to tidligere kendelser fra Ankenævnet.

Den 12. december 2017 modtog vi en mail fra kundens advokat, og med denne mail fulgte en ny syn og skønserklæring
Denne henvendelse besvarede vi den 3. januar 2018, hvor vi fastholdt det tidligere fremførte. Herefter indbringes sagen for Ankenævnet.

Ejendommen
Der er tale om en traditionelt opført murermestervilla fra [1930'erne], med en kælder på 64 Kvm. Kælderen er ikke godkendt til beboelse.

Købsaftale og tilstandsrapport.
Der er ikke i købsaftalen oplysninger af betydning for sagen vurdering.

I tilstandsrapporten er der bortset fra de generelle oplysninger omkring kældre ikke oplysninger af betydning for sagens vurdering.

Hvad omfatter forsikringen
Ejerskifteforsikringen omfatter samtlige bygninger på ejendommen medmindre disse ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige. Bygninger stopper ved soklens yderkant.

3. hvad dækker forsikringen 3.1. Skader og fysiske forhold
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

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

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

3.2 VVS Installationer
Udbedringen af manglende eller væsentlig nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (vvs-installationer) i og under de sikrede bygninger (til ydersiden af bygningensfundament), samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer.

Forsikringsdækningen forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- og udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til forsikringsselskabet.

5. Hvad dækker forsikringen ikke.
5.2 Tilsidesættelse af offentlige forskrifter
'Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter, jf. dog afsnit 3.2 og 3.3 samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. afsnit 3.1'

Vores vurdering
Vores kunde anmeldte den 9. december 2014, at der var konstateret diskret fugt på trægulvet, samt fugt i kælderhjørnet under dette trægulv.

Ved vores besigtigelser kunne vi ikke konstatere, at der var mere fugt eller skimmelsvamp, end hvad der ville kunne forventes ved tilsvarende ejendommen af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Der foreligger ikke i sagen oplysninger, der kan give anledning til en ændret vurdering af dette, hvorfor opfugtningen ikke opfylder definitionen på en dækningsbrerettigende skade.

Vores kundes advokat er af den opfattelse, at der er konstateret fejl ved grundmurspladerne, samt at disse fejl skulle være omfattet af ejerskifteforsikringen.

Opsætning af grundmursplader er ikke reguleret af lovgivningen, men selv hvis de var fremgår det af betingelsernes pkt. 5.2, at det er en forudsætning for manglende overholdelse af offentlige forskrifter, at den manglende overholdelse har medført en skade, som defineret i betingelserne.

Da de eventuelle fejl ved grundmurspladerne ikke har medført en skade på bygningen, eller indebærer en nærliggende risiko for skader på ejendommen, kan vi ikke tilbyde dækning for udbedringen af grundmurspladerne.

Udover de kendelser, som der allerede er henvist til, henledes nævnets opmærksomhed på kendelsen nr. 89225 hvor nævnet fandt, at der ikke var dækning for fejl ved grundmursplader, når der ikke var konstateret en dækningsberettigende skade.

Dræn
I henhold til betingelserne omfatter forsikringen bygningen, frem til ydersiden af fundamentet.
Da dræn befinder sig i jorden uden for bygningen er dræn ikke omfattet af forsikringen, og vi vil derfor ikke kunne tilbyde dækning for dette.

Vi kan i den forbindelse henvise til Nævnets kendelser nr. 90021 og 89681, samt højesteretsdommen gengivet i UFR 2015 962 H.

Afslutningsvis skal vi for god ordens skyld oplyse, at i henhold til nævnets vedtægter bærer hver part egne omkostninger ved sagens behandling for nævnet. Vi vil derfor ikke kunne imødekomme et eventuelt honorarkrav fra kundens advokat."

Af rapport fra Tryg Byggeteknik af 28/5 2015 fremgår bl.a.:

"**Konklusioner**
Det er min vurdering, at de målte fugtniveauer i kælderyder og indervægge, generelt ikke overstiger hvad der normalt må kunne forventes i en støbt kælder fra (.
Med baggrund i den nyligt udførte udvendige isolering og dræning af kælderydervægge, kunne det dog forventes noget lavere fugtniveauer. Der er indikationer på, at der i våde perioder specielt i vinterhalvåret, kan forekomme betydeligt højere fugtniveauer, givetvis som følge af det fejlbehæftede omfangsdræn.

Belastningen af boligetager med skimmelsporer spredning fra kælderetagen via luftstrømme fra den åbne kældertrappe, er en konsekvens heraf.
Årsagen til lokalt kraftigt forhøjet fugtniveauer ved indgangsrepos, kan ikke umiddelbart afklares. Det er muligt, at dette ligeledes kan henledes til det fejlbehæftede omfangsdræn. Det anbefales, at der inden årsagen til dette forhold er afklaret, at dette område ikke benyttes som garderobe for overtøj og sko."

Af rapport fra Teknologisk Institut af 12/6 2015 indhentet af klagerne fremgår blandt andet:

"**Vurdering**
På grundlag af de foretagne undersøgelser samt givne data og informationer kan Instituttet udtale følgende:

Af resultaterne af fugtmålingerne fremgår det, at ydervægskonstruktionerne i stueetagen er normalt tørre med undtagelse af et lille område nederst i det udadgående hjørne i entreen, hvor fugtniveauet er højt i murværk og dermed også i fodpanelet.

Fugtmålingerne i kælderen er udført, hvor vægoverfladerne var tilgængelige for målinger og viser, at kælderydervæggene generelt er relativt kraftigt optugtede under terræn samt at der områdevist er et ekstra højt fugtniveau i den støbte sokkel. Ekstra kraftig opfugtning er konstateret i det udadgående hjørne i rum med klikgulv og i ydervæg ved toilet i badeværelse samt i udadgående hjørne under trapperepose. Herudover blev der målt høje værdier nederst i skillevæggen mellem trapperummet og rummet med klikgulv samt et relativt højt fugtniveau i kældergulvene, både med og uden gulvvarme.

Som udgangspunkt vil der normalt foregå fugtopstigning i kælderydervægge som de pågældende. Omfang og grad af fugtopstigning vil, udover materialets porestruktur, være afhængig af tilførslen af fugt fra terrænet, dvs., de generelle fugtforhold i terrænet omkring huset samt de specifikke forhold ved bygningen som kloak- og regnvandsledninger i terræn under og omkring huset, evt. udvendig isolering samt dræninstallationen. De målte fugtniveauer ligger over, hvad der er normalt for sokler af denne type, specielt i de ovenfor nævnte 3 ekstra opfugtede områder. På baggrund heraf samt af de givne oplysninger er det vor vurdering, at det forøgede fugtniveau i konstruktionerne under terræn meget vel kan skyldes de beskrevne problemer med drænets malfunktion. Det er sandsynligt, at fugttilførslen fra drænet foregår med variation, således at nogle områder tilføres mere vand end andre, hvilket kan være forklaringen på den konstaterede variation i tælletallene fra fugtmålingerne.

Opbygningen af gulvkonstruktionerne er ikke nærmere kendt, men det relativt høje fugtniveau her kan ligeledes have en sammenhæng med at drænet ikke virker, men tværtimod muligvis leder vand til bygningen.

I de udadgående hjørner i hhv. rum med klikgulv og trapperum omfatter opfugtningen også konstruktionen over terræn og op til etageadskillelsen. I rummet med klik-gulv blev der således konstateret forhøjet fugtniveau i bjælkeenden i etageadskillelsen i hjørnet og i trapperummet kan den kraftige opfugtning konstateres også ovenfor etageadskillelsen i både murværk og fodpanel. Der blev ikke konstateret tilstedeværelse af en vandret fugtspærre imellem murværk og sokkeloverkant, men såfremt den eksisterer, er den sandsynligvis kortsluttet af pudslaget på indersiden af ydermuren, hvilket medfører, at fugten kan vandre forbi fugtspærren, hvor fugtopstigningen er kraftig nok.

Af bilag 1 fremgår det, at de udtagne aftryksprøver viser relativ kraftig vækst, helt domineret af bygningsrelaterede skimmelsvampe, hvilket viser, at der vokser skimmelsvampe, hvor prøverne er udtaget eller i umiddelbar nærhed heraf. Prøve 1 er udtaget i det opfugtede hjørne i rum med klikgulv og prøve 2 er udtaget på misfarvet vægoverflade i værkstedet. Analyseresultaterne vurderes at være repræsentative for de undersøgte konstruktioner, hvilket betyder, at en stor del af de misfarvninger der ses på væggene i både værksted, i rum med klikgulv samt i hjørne over og under trapperepose skyldes skimmelsvampevækst. Hvor disse misfarvninger er eller har været på tapetserede overflader, f.eks. i hjørnet i entreen, må det forventes, at der også på bagsiden af tapetet er udviklet skimmelsvampevækst. Herudover kan det ikke udelukkes, at der er udviklet skimmelsvampevækst på kælderydervæggen bag skabsrækken i trappe-vaskerummet samt under klikgulvgulvbelægningen i værelset.

Mht. den beskrevne kraftige kondensdannelse i huset er det vor vurdering, at den primære årsag hertil er, at luftskiftet i huset er for lille, hvilket medfører, at fugten i boligen ikke bortventileres i tilstrækkeligt omfang. Til dette grundforhold kommer, at en markant opfugtning af gulv- og ydervægskonstruktioner i kælderen betyder, at fugtafgivelsen fra overfladerne af disse konstruktioner er større end normalt og herved forværrer problemet med for høj relativ luftfugtighed i huset. På undersøgelsestidspunktet viste målinger af RF således et klart forhøjet fugtniveau i rumluften i kælderen i forhold til udeluften."

Af syn og skønserklæring af 1/12 2017 indhentet til brug for retssagen mellem klagerne og sælgeren fremgår bl.a.:

"**10 Spørgsmål fra rekvirenten**
Spørgsmål fra rekvirenten skal anføres fortløbende og være nummeret (1, 2, 3 osv.). Skønsmandens svar skal anføres under hvert enkelt spørgsmål.

Kan det konstateres, at der trænger fugt ind i ejendommens kældervægge og/eller om ejendommens kælder er fugtbelastet.

Svar på spørgsmål 1:

Ja, der er fugt i kældervægge samt i kældergulve.

Såfremt spørgsmål 1 besvares bekræftende, anmodes skønsmanden om at angive de mulige årsager til fugtindtrængningen/fugtbelastningen.

Svar på spørgsmål 2:

Der skønnes at være mulige årsager til fugt i kælderen.

Der er ikke lukket tæt med klemskinne og fuge ved grundmurspladen. Hermed kan vand trænge ned bagved grundmurspladen. Dette kan opfugte kældervæggen. Forholdet forværres af, at der ikke er fald væk fra huset og at jordlagene samtidigt er forholdsvis tætte,

A. Grundmursplade og isoleringsplader er sat så dybt, at de blokerer for vand, som strømmer ned oppefra og dermed ledes vandet ikke ret godt til drænet. Samtidigt er der ikke drængrus under drænledningen, hvilket også hindrer vand i at blive ledt til drænet.

B. Den nederste del af kældervæggene. Undersiden af fundamentet og betongulv kan påvirkes af jordfugt nedefra. Denne form for opfugtning er almindeligt forekommende i ældre ejendomme og kan ikke afhjælpes ved dræning alene.

   Forholdet kan forværres af del sekundære grundvandsspejl, som står i forholdsvis højt i forhaven. I perioder med kraftig eller langvarig nedbør er det muligt, at det sekundære grundvandsspejl kan stå endnu højere end de ca. 2 m under terræn, som blev målt den 27 april.

   Det kunne have været en stor fordel, hvis der kunne være blevet drænet dybere. Pga. jordbundsforholdene må det dog konstateres at dybere dræning med traditionelt omfangsdræn ikke var en mulighed, da arbejdet blev udført.

C. Kældervæggene kan indeholde store mængder restfugt fra før drænet blev etableret. Lokalt ved reposen skønnes det at fugtforholdene kan være forværret som følge af den tidligere skade ved tagnedløbsbrønden.

1. Under hensyntagen til at der i 2013-20 14 er lagt dræn rundt om ejendommen, spørges der om, hvorvidt dette dræn er lagt forskriftsmæssigt?

Svar på spørgsmål 3:

Den væsentligste fejl skønnes at være manglende tæthed øverst ved den fugtsikring der er udført med grundmursplader samtidigt med drænet.

Forholdet forværres af at det vand, som løber ned på bagsiden al grundmurspladen ikke kan løbe til drænet, fordi grundmurspladen og isoleringspladen blokerer for bortledning til drænledningen.

Der blev målt et svagt bagfald på drænet i opgravningsområdet. Dette vurderes dog at være så lille, at det ikke tillægges afgørende betydning.

Overordnet set skønnes det at selve omfangsdrænet overordnet set er udført korrekt.

2. Såfremt spørgsmål 3 besvares benægtende, spørges der, om hvilke udgifter der vil være forbundet med at etablere drænet forskriftsmæssigt?

Svar på spørgsmål 4:

Det anslås, at opgravning til ca. 20 cm dybde rundt om hele huset og tætning ved grundmurspladen vil beløbe sig til 28.000 kr. inkl. moms.

Det skønnes ikke at ville få nævneværdig effekt, hvis der blev gravet op til fuld dybde og grundmursplade samt isolering blev tilpasset ned langs med drænet. Disse forhold skønnes som sagt ik-

ke at have væsentlig betydning« i den aktuelle sag. Derudover ville mærkbar effekt udeblive som følge af følgende forhold:

- Den nederste det af fundamentet og undersiden af fundamentet vil stadig optage fugt.
- Gulvkonstruktionen vil stadig påvirkes af affugt
- Drændybden er ikke tilstrækkelig.

Det skal nævnes, at en nyere SBi-anvisning, som er udkommet senere end udførelsestidspunktet, anviser andre metoder til dræning, end hvad der var almindeligt foreskrevet på udførelsestidspunktet. Det drejer sig om SBi-Anvisning 256 'Afløbsinstallationer - Anlæg og komponenter', udgivet 22/6 2015. Her beskrives ved ældre bygninger, hvor fundamenterne ikke er så dybe, at dræn placeres 1-2 m fra kældervæggen. Hermed er der muligt at lægge drænet dybere end fundamentunderkanten, uden at der er opstår stabilitetsmæssige problemer. Uddrag af anvisningen fremgår af erklæringsbilag 1.7

Som nævnt ved punkt C ved svar på spørgsmål 2 skal det også fremhæves at selvom der udføres et udmærket omfangsdræn, så skønnes det, at huset fortsat kan have fugt i kældergulve og kældervægge. Såfremt der skal etableres en helt tør kælder, kan der henvises til SBi-Anvisning 224 'Fugt i i bygninger', udgivet 21/5 2013. Der fremgår flere supplerende muligheder for etablering af fugtsikring. Uddrag af anvisningen fremgår af erklæringsbilag 1.8.

Supplerende spørgsmål fra rekvirenten:
5. I retssagens bilag 8 (Teknologisk Instituts vurdering af omfangsdrænet 28. april 2015) konkluderes det,

at omfangsdrænet er ulovligt

at Napanhøjvandslukke ikke er lovligt

at alt regn- og drænvand skal være tilsluttet nedenstrøms for højvandslukke hvilket ikke tilfældet.

Syn- og skønsmanden anmodes om at oplyse, om han vedstår sin vurdering af, at opbygningen af drænsystemet er i orden, og i bekræftende fald begrunde, hvorfor de af Teknologisk Institut fundne ulovligheder/fejl ikke af ham er tillagt betydning.

Svar på spørgsmål 5:

Det fastholdes, at selve omfangsdrænet overordnet skønnes at være i orden i forhold til gældende anvisninger på udførelsestidspunktet, dog med nogle mindre betydende fejl, sådan som det fremgår af erklæringsbilag 1 og af svar på spørgsmål 2 og 3. Hermed skal der primært henvises til, at der ikke blev fundet betydende bagfald, og at omfangsdrænet var lagt så dybt, som det nu er muligt. Disse forhold blev undersøgt blandt andet vha. TV-inspektion i omfangsdrænet og vha. jordbundsundersøgelse.

Højvandsslukke betragtes umiddelbart ikke som en del af drænet, og betragtninger vedrørende dette indgår for skønsmanden at se ikke i spørgsmål 1 -4.

Hvad lovligheden i forhold til godkendelse af Napan højvandsslukke angår, så fremgår det ikke af sagens materiale, hvornår det er monteret. Hvis det er monteret inden 2012 kan det være lovligt på tidspunktet for monteringen. I 2012 kom der krav om 2 lukkemekanismer og alarm, hvilket ikke findes i det højtvandslukke, som er monteret i skelbrønden i dag. At der ikke er 2 lukkemekanismer og alarm betyder ikke, at højvandslukket ikke fungerer.

Skønsmanden savner i vurderingen fra Teknologisk Institut, hvad baggrunden for manglende lovlighed ved Napan højvandslukke var. Dette forhold har skønsmanden drøftet med producenten af Napan højvandslukke, og blev jf. ovenstående oplyst om ændrede regler i 2012 vedr. 2 lukkemekanismer og alarm.

Det medgives, at det er korrekt, at regn- og drænvand skal være tilsluttet nedenstrøms for et højvandslukke. I denne aktuelle sag skønnes det dog, at opstuvning udefra via bortledningssystemet uden for grunden, ikke kan medføre opstuvning i omfangsdrænet, da omfangsdrænet er tilsluttet via pumpebrød. Tilslutning via pumpebrænd sikrer, at omfangsdrænet er adskilt fra det øvrige kloaksystem i forhold til risiko for opstuvning udefra. Også af denne grund skønnes det, at højtvandsslukket ikke har betydning ved svar på spørgsmål 1-4 vedr. omfangsdrænet.

6. Skønsmanden bedes redegøre for, hvilke anvisninger vedrørende lægning af omfangsdræn, der var gældende.

Svar på spørgsmål 6:

SBi-anvisning 185, Afløbsinstallationer, 2. udgave fra 1997 var gældende før SBi-anvisning 256.

Skønsmanden bedes beskrive, hvilke arbejder der skal udfores, og udgifterne hertil, såfremt der skal etableres et omfangsdræn i overensstemmelse med SBI-anvisning 256.

Svar på spørgsmål 7:

Forud for arbejdet skal der foretages statisk beregning af mulig gravedybde, hældning på drænende sten/grus og mulig afstand mellem hus og dræn. Beregningen skal foretages ud fra husets belastning på grunden, og ud fra jordlagenes bæreevne/forskydningsstyrke.

Efterfølgende graves der til den beregnede dybde og bredde, og med den rette hældning i bunden af udgravningen. Drænrør og drænende sten/grus udlægges, hvorefter der fyldes tilbage med eksisterende jord.

Det påregnes, at der kan graves på en husside ad gangen, men sikring af dette skal indgå i den statiske beregning.

Drænet tilsluttes via ny pumpebrønd. Diagonalt modsat al pumpebrønden sættes en rensebrønd.
Det vil være korrekt at løse problemstillingen vedr. højvandslukket. Dette vil kræve at der monteres nyt højvandslukke (med 2 lukkemekanismer og alarm) samt omlægning af en del af den eksisterende kloakering i baghaven.

Ved omlægning af eksisterende kloakering, anbefales bortledning af tagvand også ændret, så det ikke kommer i konflikt med reglerne for højtvandslukket.

> Skitsemæssigt forslag til placering al nyt dræn og ny kloakering fremgår af skitse i erklæringsbilag 2. Ved skitseforslaget og nedenstående anslåede udgifter er der ikke taget højde for, hvorvidt skur og træer i baghaven skal flyttes/fældes.
>
> Tætning øverst ved grundmurspladen, jf. svar på spørgsmål 3 og 4, skal også udføres.
>
> Udgifterne til nyt dræn anslås at udgøre 220.000 kr. inkl. moms.
>
> Der er indregnet udgifter til statisk beregning, ny pumpebrønd med alarm og retablering af have samt indkørsel.
>
> Merudgift til omlægning af kloakeringen i baghaven samt tagvandet anslås at udgøre 48.000 kr. inkl. moms Der er indregnet udgifter til nyt højvandslukke med alarm."

Nævnet udtaler:

Klagerne overtog ejendommen, der er opført i 1930, den 1/10 2014. Kort tid efter overtagelsen anmeldte de til selskabet, at der var fugt- og skimmelproblemer i kælderen samt i mindre omfang i stueetagen. Det fremgår af sagen, at klagerne tillige har ført sag mod sælgeren af ejendommen, der etablerede den udvendige fugtsikring af ejendommen. Over for nævnet har klagernes advokat anført, at ejerskifteforsikringen bør dække udgifterne til et nyt dræn omkring ejendommen samt korrekt opsætning af grundmursplader.

Selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at omfangsdrænet ikke er omfattet af forsikringens dækning, da det ligger uden for bygningen. Hvad angår grundmurspladerne, har selskabet anført, at fugtforholdene i kælderen og i stueetagen på ejendommen ikke adskiller sig væsentligt fra, hvad der er sædvanligt for ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Selskabet finder på denne baggrund, at klagerne ikke har godtgjort, at fejl ved grundmurspladerne har medført skade eller nærliggende risiko for skade på bygningen.

Af syn og skønserklæring af 1/12 2017 indhentet til brug for sagen mellem klagerne og sælgeren af ejendommen fremgår blandt andet, at en blandt flere mulige årsager til fugt i kælderen er, at der ikke er lukket tæt med klemskinne og fuge ved grundmursplader, hvorved vand kan trænge ned bagved grundmurspladerne og opfugte kældervæggene. Endvidere fremgår det, at

grundmurs- og isoleringsplader er sat så dybt, at de blokerer for vand, som strømmer ned oppefra og dermed ledes vandet ikke ret godt til drænet.

Nævnet bemærker, at forsikringen kun omfatter ejendommens bygninger. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at dække ejendommens omfangsdræn, der ligger uden for bygningen.

Hvad angår grundmurspladerne finder nævnet, at det ikke er bevist, at mangler ved den udvendige fugtsikring af kældervæggene har resulteret i en skade. Nævnet finder endvidere, at det heller ikke er godtgjort, at der er nærliggende risiko for, at der vil udvikle sig en skade.

Nævnet har bl.a. lagt vægt på det oplyste i sagen om fugtniveauet i kælderen, der efter nævnets opfattelse ikke adskiller sig nævneværdigt fra forholdene i andre kældre af pågældende alder. Endvidere har nævnet lagt vægt på, at fugtforholdene i ejendommen - ud over fejlene ved grundmurspladerne – også tilskrives en række andre forhold.

Nævnet finder herefter, at de anmeldte forhold omkring placeringen af og afslutningen af grundmurspladerne ikke nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt, og at der dermed ikke foreligger en dækningsberettigende skade i forsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klagerne får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand