Ankenævnet *for* Forsikring

Den 7. november 2018 blev i sag nr. 92469:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har villa- og ejerskifteforsikring i selskabet. Nævnet har i kendelse 89.060 tidligere taget stilling i sagen, hvor nævnet udtalte, at selskabet skulle betale og i samarbejde med klagerne foranledige, at der blev foretaget en uvildig teknisk undersøgelse til klarlæggelse af årsagerne til den vedvarende vandindtrængen i kælderen samt mulige udbedringsmetoder.

I klagen af 18/6 2018 til nævnet har klagernes advokat bl.a. anført:

> "Klagen vedrører klagernes policer hos Tryg Forsikring A/S (herefter Tryg) herunder ejerskifteforsikring policenr. … og villaforsikring policenr. …
>
> Det er klagernes formål med klagen, at Tryg skal anerkende, at der under en eller flere af klagernes forsikringspolicer er forsikringsdækning for den eller de skader på klagernes hus, der er årsag til og medfører oversvømmelse af klagernes kælder.
>
> Ankenævnet for Forsikring har tidligere behandlet sagen under sagsnummer 89060. Der henvises i det hele til denne sag, herunder klagernes argumenter heri.
>
> **SUPPLERENDE SAGSFREMSTILLING OG ANBRINGENDER**
> Ankenævnet for Forsikrings har ved kendelse af 29. juni 2016 bestemt:
> *Selskabet, Tryg Forsikring A/S, skal betale og i samarbejde med klagerne foranledige, at der foretages en uvildig teknisk undersøgelse til klarlæggelse af årsagerne til den anden og vedvarende vandindtrængen ved støbeskellet i kælderen samt mulige udbedringsmetoder, og selskabet skal herefter genbehandle sagen.*

Parterne rettede som en konsekvens heraf henvendelse til Voldgiftsnævnet for Bygge og Anlæg med henblik på udpegning af en uvildig ingeniør til at forestå en teknisk undersøgelse til klarlæggelse af årsagerne til den anden og vedvarende vandindtrængen i kælderen under ejendommen.

Voldgiftsnævnet bragte [bygningsingeniør] i forslag. [Bygningsingeniør] har herefter foretaget den af nævnet bestemte undersøgelse herunder foretaget undersøgelser på ejendommen ad 4 omgange. Resultatet af undersøgelsen foreligger i form af en rapport dateret den 11. [maj] 2017, der fremlægges som bilag 8.

Tryg har afvist at dække udgifter til en geoteknisk undersøgelse af grundvandsstanden på ejendommen ved boringer uden for huset. Klagerne har selv bekostet en sådan undersøgelse, hvis resultat fremlægges som bilag 9.

Tryg har efterfølgende genbehandlet sagen og meddelt dækning (bilag 10) til:

- TRYG har afholdt udgifter til nedrivninger og opstart af affugtning.
- TRYG dækker herefter udgifter til affugtning – i udgangspunktet til et fugtniveau som før skadens indtræden.
- Endvidere dækker TRYG udgifter til udbedring af membran ved trappetrin samt retablering af overflader som eksisterende før skadens indtræden.

Dækningstilsagnet er helt utilstrækkeligt og omfatter eksempelvis ikke dækning til en sænkning af grundvandsstanden til niveauet før skaden eller udbedring af mangelfulde bygningsdele.

Klagerne skal derfor fremhæve følgende fund og hovedkonklusioner fra ingeniørrapporten (bilag 8) til støtte for forsikringsdækning for også disse forhold.

- Vandindtrængning i kælderen er opstået som følge af høj grundvandsstand.
- Der kan være fjernet en tætning ved de to membraner ved trinnet mellem de to kælderrum (støbeskellet). En tætning af membranen kan ikke alene have sikret en varig tætning ved en grundvandshøjde, der overstiger betondækket i det bagerste kælderrum.
- Konstruktionen mellem de to rum er ikke udført forskriftsmæssigt korrekt.
- Der må have været mistanke om høj grundvandsstand ved etableringen af kælderen, da den er udført med pumpebrønd og dræn.
- Konstruktionens tilsyneladende tæthed i de forgangne 39 år må tilskrives, at drænet og pumpebrønden har fungeret.
- Grundvandsstanden er steget i den periode, hvor grundvandspumpen var ude af drift mellem jul og nytår 2014, og har sat membranen ved konstruktionen mellem de to rum under tryk.
- Stigningen er lokal, da naboen ikke har det samme problem.
- Drænledningens kapacitet har ikke været stor nok til at sikre sænkning af grundvandsstanden igen, da pumpen i pumpebrønden atter kom i drift.
- Havde drænledningen ligget med korrekt fald og uden lunker, så kunne den have haft en effekt, der var minimum dobbelt så stor.

Det gøres på denne baggrund gældende, at defekten på pumpen (der er anerkendt som en dækningsberettiget skade af Tryg) er årsag til grundvandsstigningen, og at udgifterne til en sænkning af grundvandsstanden til et niveau, hvor det eksisterende dræn og grundvandspumpe kan holde kælderen tør på samme niveau som før skaden, er en dækningsberettiget skadesudgift.

I forhold til ejerskifteforsikringen gøres det gældende, at de konstruktionsmæssige mangler ved støbeskellet og drænet er fysiske forhold, der giver en nærliggende risiko for skade, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Uanset at dræn og pumpe har fungeret i de sidste mange år, så må det lægges til grund, at kælderen er konstrueret med henblik på at holde grundvandsstanden nede (membran, dræn og grundvandspumpe). Manglerne ved drænet og støbeskellet er af en sådan væsentlig karakter, at kun et af benene i husets sikring mod grundvandsstigning skulle være ude af funktion i få dage, før skaden indtraf med voldsomme irreversible konsekvenser for huset og dets beboere. At påstå, at denne risiko ikke var til stede ved overtagelsen af ejendommen, er meningsløs.

Drænets placering direkte under kældergulvet med afløb til en pumpebrønd placeret inde i kælderen medfører endelig, at dette er en integreret del af bygningen, der er omfattet af ejerskrifteforsikringen."

Selskabet har i brev af 18/7 2018 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"**Sagsforløb efter første kendelse.**
Den 11. maj 2017 modtog vi en rapport fra [bygningsingeniør], og samme dag modtog vi klagers kommentarer til rapporten. Rapporten er fremlagt af klager som bilag 8.

På baggrund af rapporten sendte vi den 21. september 2017 en mail til kundens advokat (bilag A).

I denne mail meddelte vi, at forholdet ikke kunne være omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring, idet der ikke i rapporten var oplysninger, som støtter ret på, at det etablerede dræn og pumpe ikke var tilstrækkeligt på opførelsestidspunktet. Vi meddelte således, at det ikke var godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet var konstateret et dækningsberettigende forhold eller nærliggende risiko for dækningsberettigende skader.

I relation til Husforsikringen meddelte vi, at vandskader på grund af forhøjet grundvandsstand eller indtrængende grundvand ikke var omfattet af forsikringen.

Samtidig meddelte vi, at da det ikke kunne afvises, at selve vandskaden og den defekte fuge var forårsaget af skaden på grundvandspumpen ville vi tilbyde dækning for udbedringen af selve vandskaden og udskiftning af den defekte fuge over husforsikringen.

Samme dag modtog vi en mail fra klagers advokat (bilag B). I denne mail meddelte klagers advokat, at han ikke var enig i afgørelsen vedrørende ejerskifteforsikringen, og samtidig udtrykte advokaten et ønske om en nærmere redegørelse for dækningsomfanget.

Vi genbesigtigede ejendommen den 22. marts 2018. taksatorrapport fremlægges som bilag D.

På baggrund af rapporten sendte vi den 4. juni 2018 en mail til klagerens advokat. (mailen er fremlagt af klagers advokat som bilag 10) I denne mail anerkendte bygningsforsikringen dækning

for udbedring og udskiftning af membran ved trappetrin, således at der opnås samme tæthed, som forud for pumpens afbrydelse.

I relation til ejerskifteforsikringen meddelte vi, at der på overtagelsestidspunktet ikke var en dækningsberettigende skade, samt at der under henvisning til, at systemet havde fungeret i 39 år ikke var nærliggende risiko for skader på overtagelsestidspunktet.

Vi meddelte således, at forholdet ikke var omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

Den 6. juni 2018 modtog vi en mail fra klagers advokat (bilag F), og inden vi nåede at besvare denne meddelte advokaten ved mail af 18. juni 2018, at sagen var indbragt for Ankenævnet.
…
Vores vurdering Husforsikring
Klagers advokat gør gældende, at grundvandsstigningen er forårsaget af, at pumpen svigtede, og advokaten er derfor af den opfattelse, at en sænkning af grundvandsstanden skulle være dækket over den tegnede Husforsikring.

Af Husforsikringens betingelser EJ12, side 2 fremgår det blandt andet:
'Af dækningsskemaet fremgår hvilke dele af ejendommen, der er omfattet og hvilke skader, der er dækket.'

Endvidere fremgår det af betingelsernes pkt. [1], at forsikringen omfatter ejendommen på forsikringsstedet.

Det er vores opfattelse, at grundvand og grundvandsspejl sprogligt ikke kan betegnes som en del af ejendommen.

Endvidere er der ikke i dækningsskemaet nogen henvisninger til, at grundvand eller grundvandsspejl er en af de dele af ejendommen, der er omfattet af forsikringen.

Vi vil derfor ikke kunne tilbyde dækning til omkostningerne ved en eventuel sænkning af grundvandsspejlet på den tegnede Husforsikring.

Herudover er det fortsat vores opfattelse, at vi ved de anerkendte udbedringstiltag opfylder de forpligtigelser, der er over den tegnede Villaforsikring.

Vores vurdering Ejerskifte
Det er klagers opfattelse, at de konstruktionsmæssige mangler ved støbeskel og drænet er fysiske forhold, der opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Vedrørende drænet har nævnet i en række kendelser, herunder 90599, 90021, 89681 og 89018 fastslået, at dræn under bygningen ikke er en del af bygningen, og derfor ikke omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde. I disse kendelser henvises endvidere til Østre Landsrets dom gengivet i UFR 2004.2556Ø.

I henhold til ejerskifteforsikringens betingelser 1205 pkt. 2 omfatter forsikringen samtlige bygninger på ejendommen, medmindre disse ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige. Idet dræn ikke er en del af bygningen, vil drænet ikke være omfattet af forsikringen.

Ligeledes er grundvandet og højden på grundvandsspejlet ikke en del, af bygningen, hvorfor en eventuel sænkning af grundvandet ikke ville kunne omfattes af den tegnede ejerskifteforsikring.

Herudover er det vores opfattelse, at klageren ikke har dokumenteret, at der var dækningsberettigende skader på drænet eller pumpebrønden på tidspunktet for klagerens overtagelse af ejendommen.

Klageren overtog ejendommen den 13. august 2013, og skaden på pumpen og deraf følgende vandskade skete den 24. december 2014 eller mere end 16 måneder efter overtagelsen.

Det er endvidere fortsat vores opfattelse, at var grundvandspumpen ikke gået i stykker, ville vandskaden ikke være opstået.

Med hensyn til støbeskellet vil dette blive udbedret i forbindelse med den udbedring, der er givet dækningstilsagn til over husforsikringen.

Herudover er det fortsat vores opfattelse, at forholdet omkring støbeskellet på overtagelsestidspunktet ikke udgjorde en skade eller indebar en nærliggende risiko for skade.

Vi har i den forbindelse blandt andet lagt vægt på, at støbeskellet ikke har udgjort problemer for ejendommen i mere end 39 år, og at det først var efter, at pumpen svigtede, at der blev konstateret forhold omkring støbeskellet."

Klagernes advokat har i brev af 30/7 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Husforsikringen
Klagerne noterer, at det er Trygs opfattelse, at var grundvandspumpen ikke gået i stykker, ville vandskaden ikke være opstået.

Trygs bemærkninger i svarskriftet må forstås sådan, at grundvand og grundvandsspejl ikke er dele af ejendommen, der er omfattet af forsikringen.

Blot for at misforståelse ikke er mulig, så gør klagerne ikke gældende, at der er sket en skade på grundvandet[1], men på den forsikrede bygning.

Klagernes synspunkt er det, at nedbruddet af pumpen har forårsaget en dækningsberettiget vandskade, der fortsat består. Skaden består dermed – udover skaderne på gulv, vægge etc. – i, at der fortsat er vand i kælderen, der umuliggør brug af kælderen. Kælderen kan kun gøres brugbar igen, hvis følgerne af, at grundvandspumpen gik i stykker udbedres, hvilket indebærer, at den grundvandsstigning som skaden har været årsag til sænkes til niveauet før skaden.

Ejerskifteforsikringen
Tryg gør efter adskillige års skadesbehandling nu som et nyt synspunkt i svarskriftet gældende, at ejerskifteforsikringen ikke dækker, fordi der er tale om et dræn under bygningen. Tryg henviser til en række kendelser fra Ankenævnet for Forsikring og en dom fra Østre Landsret til støtte for synspunktet om, at drænet ikke er en del af bygningen.

Klagerne bestrider, at drænet ikke er en del af bygningen. Den foreliggende sag adskiller sig fra de citerede sager derved, at drænet under klagernes hus løber til en pumpebrønd inde i bygningen, og ikke som et rørlagt vandløb, der løber under bygningen eller et dræn med afløb til brønd/kloak uden for huset som i ankenævnets kendelser øvrige kendelser, hvor dræn og evt. brønd er etableret som et selvstændigt anlæg i jorden uden for bygningen.

I den foreliggende sag er drænet en indbygget og integreret bestanddel af bygningen på linje med fundament, støbeskel m.m. Drænet er etableret under gulvet samtidig med tilbygningen til huset og afleder vandet til en støbt pumpebrønd inde i den oprindelige kælder, hvorfra vandet pumpes væk af grundvandspumpen. Det giver i en sådan situation ikke mening at skelne mellem bygning og dræn.
…
[1] Klagerne har ikke kendskab eller mistanke til nogen skade på grundvandet."

Selskabet har i brev af 23/8 2018 til nævnet bl.a. anført:

"**Villaforsikring**
Som det fremgår af betingelserne dækker forsikringen de direkte skader på bygningen efter afbrydelsen af grundvandspumpen.

En ændring af grundvandet er ikke en direkte skade på bygningen, og vi må derfor fastholde, at vii ikke kan tilbyde dækning for ændringen af grundvandsstanden.

Ejerskifteforsikringen
Advokatens indlæg giver ikke anledning til yderligere kommentarer."

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

Af ingeniørrapport af 11/5 2017 fremgår bl.a.:

"[Bygningsingeniør] har i fællesskab med [kloakmester] foretaget undersøgelser i kælderen. Der er blevet afrapporteret løbende via e-mail efter hver undersøgelse.

Formålet med dette notat er at redegøre for de gennemførte undersøgelser, og på denne baggrund at vurdere årsagssammenhæng samt mulighed for afhjælpning. Afslutningsvis anslås udgifter ved afhjælpning.

Bygningshistorik
Huset er et dobbelthus opført omkring 1956. Adskillige tilsvarende dobbelthuse er opført i bebyggelsen. Huset er oprindeligt opført med et enkelt lille kælderrum. Dette oprindelige kælderrum var uden pumpebrønd.

I 1975-76 blev kælderen udvidet med et kælderrum, som blev udgravet under huset. Ansøgning og godkendelse i det kommunale arkiv findes på weblager.dk. Beskrivelse og tegninger vedr. etableringen af kælderudvidelsen er dog ikke fundet i arkivet.

Det udgravede kælderrum er ca. 20 cm dybere end det oprindelige kælderrum. Under gulvet i det udgravede kælderrum blev der udført dræn med perforeret drænrør, som blev ført til en pumpebrønd. Pumpebrønden blev etableret i det oprindelige kælderrum.

Skadesforløb
Kælderen har været vandskadet siden den 24/12-14. I første omgang opstod vandskade i forbindelse med at pumpen i pumpebrønden stod af.

Du pumpen var skiftet, og var kommet i drift igen, skulle kælderrummet i den bagerste del af kælderen sættes i stand og afhjælpes for fugtskader. Arbejdet med denne istandsættelse blev påbegyndt primo februar 2015, hvor blandt andet opstrøet trægulv, og gipspladebeklædning ved forsatsvæggene blev fjernet. En fugtspærre (løst udlagt PE-folie) på betongulvet blev også fjernet. Efter at de nævnte bygningsdele var fjernet, opstod der ny vandskade med vand på gulvet i det bagerste kælderrum. Vandet strømmede ud på gulvet tilsyneladende omkring det støbte trin mellem de to rum.

Bygningsundersøgelser
[Kloakmester] og [bygningsingeniør] har besigtiget og udført undersøgelser på følgende datoer:
- Den 17. november 2016.
- Den 13. december 2016.
- Den 19. januar 2017.
- Den 3. marts 2017.

Fotoregistrering fremgår af bilag 1.

<u>Den 17. november 2016</u>
Ved besigtigelse kunne det konstateres, at der stod ca. 20 cm vand i det bagerste kælderrum.

Der løb vand konstant fra drænslangen under det bagerste kælderrum til pumpebrønden i den oprindelige kælder.

<u>Den 13. december 2016</u>
Indledningsvis blev vandet i det bagerste kælderrum pumpet væk.

Det kunne herefter konstateres, at der strømmede vand ud på gulvet igen ved trinnet mellem de to rum.
Der blev boret et hul i betongulvet. Her kunne det konstateres, at der trak vand op gennem hullet.

Der blev herefter hugget et hul med en diameter på ca. 20 cm i betongulvet. Der strømmede konstant vand til hullet og op ad hullet. I forbindelse med undersøgelsen blev der pumpet vand væk med en dykpumpe fra dette hul.

Under betonen kunne det konstateres, at der lå et lag sand/grus. Lagtykkelse kunne ikke bestemmes nærmere pga. den konstante tilstrømning af vand. Der var ikke udlagt membran eller anden form for tætning under betondækket.

Den 19. januar 2017
Indledningsvis blev der også ved denne undersøgelse pumpet vand ud fra det bagerste kælderrum.

Som ved foregående undersøgelse kunne det konstateres, at der fortsat strømmede vand ud ved trinnet mellem de to rum.

Derudover blev det registeret, at der er vandret fugtspærre i form af murpap ca. 15 cm over gulv i de tre kældervægge, der er opført af fundablokke. Ved væggen ind mod den oprindelige kælder – der er tale om en insitustøbt væg – er der ikke vandet fugtspærre.

Der blev boret et 20 mm hul i pumpebrønden. Hullet blev boret i 25 cm dybde, dvs. 5 cm lavere end oversiden af betondækket i det bagerste kælderrum. Der løb omgående vand til pumpebrønden gennem hullet. Vandet løb konstant i ca. 30 minutter, hvorefter tilstrømningen standsede. Der blev også boret et hul ca. 10 dybere, dvs. 5 cm lavere end undersiden af betondækket i det bagerste kælderrum. Vandet løb konstant fra dette hul i de næste par timer, mens de øvrige undersøgelser pågik. Den 25. januar oplyste husejer, at vandet ikke længere løb fra dette hul.

Der blev herefter udført ophugning af betongulvet ved trinnet mellem de to rum. Skitsering af gulvkonstruktionens opbygning og af hulboring i pumpebrønden fremgår af skitserne i bilag 2.

Af skitsen ses to membraner (PVC-folie, 'Elefanthud'), som har indgået i tætningen mellem de to kælderrum. Disse må være etableret i 1975, hvor det også må antages, at der er blevet støbt nyt betondæk i det oprindelige kælderrum. Der kunne ikke registreres klæber, tætningsmasse eller lignende mellem de to membraner.

En nabo oplyste, at der i tilfælde af store nedbørsmængder kommer lidt vand ind i hendes kælder. Naboen har ikke grundvandspumpe.

Den 3. marts 2017
Der stod ca. 2 cm vand på gulvet i den bagerste kælder, da undersøgelsen blev påbegyndt. Husejer oplyste, at vandet var steget igen i uge 8, hvor der faldt store mængder nedbør.

Der løb forsat vand til pumpebrønden fra drænslangen, og fra det nederste af de to borede huller i pumpebrønden.

I den bagerste kælder var vandet steget op gennem hullet i gulvet. Der var ikke løbet vand til fra området ved trinnet mellem de to rum.

… foretog jordbundsundersøgelse med let håndboregrej. Geoteknisk rapport fremgår af bilag 3. Som det fremgår af rapporten blev der boret til 1,6 m dybde under gulvet i det bagerste kælderrum. Der blev udelukkende truffet fint til mellemkornet sandfyld. Med det høje grundvandsspejl var sandet vandmættet og nærmest flydende.

Der blev desuden udført undersøgelse af drænslangen vha. TV-inspektionskamera. Drænslangen er 7,5 meter lang (målt fra pumpebrøden), hvor den afsluttes med afpropning. Fotoregistrering med bemærkninger fremgår af bilag 4. Som det fremgår af bilaget, er der betydelige lunker i drænslangen, hvilket kan forklare, at den ikke er vandfyldt på hele strækningen, og at drænslan-

gens kapacitet derfor ikke udnyttes fuldt ud. Der blev desuden fundet et grenrør ved et T-stykke, men her kunne kameraet ikke komme ind. Jo nærmere man kommer udløbet i pumpebrønden desto mere slam ses der i drænslangen. Slammet reducerer også drænets effekt, da det kan tilstoppe hullerne i slangen.

I pumpebrøden blev det nederste 20 mm hul boret op, da det var delvist tilstoppet. Herefter blev der boret endnu et hul ca. 5 cm dybere, dvs. ca. 10 cm lavere end undersiden af betondækket i det bagerste kælderrum.

Myndigheder og forsyning
Sagen er drøftet med [vandselskab], som står for vandforsyningen. [Vandselskab] oplyser følgende:

- Ved søgning i arkivet vedrørende ½-årlige lækagesøgninger kan der ikke ses anledning til mistanke om lækage. Der er søgt fra 2013 og frem.
- Den 27. maj 2015 blev der foretaget lækagesøgning ud for nr. 37 og 100 m til hver side. Der var intet at bemærke.

Sagen er også drøftet med … Kommunes Miljøafdeling. Her oplyser man, at de jordbundsundersøgelser, som udføres på vejene i kvarteret, er forundersøgelser vedrørende forbedret bortledning af regnvandet fra vejene i kvarteret. Det oplyses desuden, at et terrænnært grundvandsspejl er forventeligt.

Vurdering
<u>Årsagssammenhæng</u>
Det vurderes, at vandindtrængning i kælderen er opstået som følge af høj grundvandsstand.

Det er muligt, at der i forbindelse med nedrivning af gipsvægge kan være fjernet en tætning ved de to membraner ved trinnet mellem de to kælderrum. Hvordan en eventuel tætning har været udført, og med hvilke materialer, kan ikke vides. Det må dog vurderes, at en eventuel tætning af membranen, for eksempel klæbning mod betondækket ved trinnet, ikke alene kan have sikret en varig tætning ved en grundvandshøjde, som overstiger betondækket i det bagerste kælderrum.

Hvis der skulle være sikret tæthed mellem de to rum, så havde det været nødvendigt med en tæt og sammenhængende støbning af trinnet og det nedre betondæk, dvs. for eksempel en støbning uden støbeskel, eller med tætnede støbeskel. Hvad denne del af konstruktionen angår, så er den ikke udført forskriftsmæssigt korrekt.

Endvidere vurderes det at være risikabelt, at opføre kældervægge, som ikke kan fugtsikres udefra (da man jo har arbejdet i en byggegrube inde under huset).

Konstruktionen har dog tilsyneladende været tæt i 39 år. Dette må tilskrives, at drænet og pumpebrønden har fungeret. Det vurderes desuden, at grundvandsstanden er steget siden den bagerste kælder blev udført. Havde grundvandet dengang stået så højt, som det gør i dag, så kunne arbejdet ikke være blevet udført.

Hvorvidt der har været eksakt viden om grundvandsstandens højde, da man etablerede den bagerste kælder, foreligger der ikke oplysninger om i det kommunale arkiv. En jordbunds- og grundvandanalyse samt projektbeskrivelse kunne have afdækket dette forhold. Da man har etableret

en pumpebrønd, kunne noget dog tyde på, at der har været en mistanke om høj grundvandsstand.

I den periode, hvor pumpen har været ude af drift omkring jul og nytår 2014, er grundvandsstanden er steget yderligere, sådan at membranen ved trinnet mellem de to rum er kommet under tryk. Sådan som membranen blev registreret, så var den ikke tæt overfor vandtryk.

Efter at pumpen i pumpebrønden er kommet i drift igen, har drænledningens kapacitet ikke været stor nok til at sikre sænkning af grundvandsstanden igen. Havde drænledningen ligget med korrekt fald og uden lunker, så kunne den have haft en effekt, der var minimum dobbelt så stor.

Muligheder for afhjælpning
Ud fra de gennemførte undersøgelser kan forslag til afhjælpning ikke beskrives i fuldt omfang. Det væsentligste problem i denne sammenhæng er det vandfyldte sandlag. Hvis man skal foretage afhjælpning, må der pumpes vand væk i større omfang. Ved pumpning, er der meget stor risiko for sætningsskader i huset og hos naboen. Yderligere geotekniske undersøgelser, der nærmere kan bestemme grundvands- og jordbundsforholdene på begge sider af huset, vil være påkrævede, før det kan vurderes, om der kan udføres dræning og nye betondæk ved en fremgangsmåde, der ikke medfører risiko for sætningsskader.
Såfremt der efter geotekniske undersøgelser kan anvises metoder til dræning og støbning af nye betondæk, og der etableres en kælder, som holdes fri for vand, så må en vis gennemsivning af små mængder jordfugt alligevel forventes at finde sted. Risikoen for indtrængende jordfugt vurderes at blive størst for væggenes vedkommende. Det vil dog være muligt at forbedre forholdene, således at gener fra skimmelsvampe og andre fugtskader bliver minimeret. Dette gøres ved anvendelse af gode materialer, som er diffusionsåbne og som har god holdbarhed i fugtigt miljø."

Af geoteknisk rapport af 9/3 2017 fremgår bl.a.:

"**3. RESULTATER**
3.1 Jordbundsforhold
Under 10 cm beton samt 20 cm leca træffes der fint til mellemkornet sandfyld. Boringen er afsluttet i 1,60 m's dybde under kældergulv i vandmættet sand. Grundet sammenskridning, som følge af det vandførende sand, var det ikke muligt at føre boringen dybere, til trods for anvendelse af forerør.

Der henvises i øvrigt til boreprofilet på bilag 1.01.

3.2 Vandspejlsforhold
Ved pejling umiddelbart efter borearbejdets afslutning blev der indmålt et vandspejl i ca. 0,05 m's dybde under overkant af kældergulv.

Dette vandspejl vurderes til at være stabilt i ca. det anførte niveau på undersøgelsestidspunktet.

Variationer i vandspejlets stilling må forventes, afhængig af såvel årstid som af nedbør."

Af geoteknisk rapport af 12/12 2017 fremgår bl.a.:

"6. Udbedringsforslag

Med de konstaterede jord- og grundvandsforhold er det ikke muligt at lave en kælder, der er tørholdt efter nutidige regler.

Dette skyldes at kældergulvet er udstøbt under grundvandsspejlet på vandførende gruslag, hvilket er en såkaldt drænklasse 4 i drænnormen DS436. Derved skal kælderen udføres vandtæt og armeres mod vandtryk, hvilket ikke er muligt at lave indefra.

Hvis det skal laves udefra vil det give omfattende skader på den kælderløse del af parcelhuset. (i princippet skal der bygges et nyt hus, hvis man ønsker en tør kælder efter nutidige standarder)

Kælderen har været tæt tidligere, da der har været trægulve i kælderen.

Det er ikke muligt at fastlægge, hvorvidt vandproblemet, der opstod i 2014, skyldes stigende grundvand eller en ødelæggelse af de membraner, der er beskrevet i notatet af 11. maj 2017.

En mulig afhjælpning kan udføres såfremt man vælger at hæve kældergulvet, således at der udføres en indvendig dræning i niveau med de nuværende kældergulvsniveau. (den lave den af kælderen). Drænene skal ledes til en pumpebrønd.

Herefter udlægges et kapillarbrydende lag på minimum 15 cm og på dette et nyt betonklaplag.

Der må indfræses en vandret fugtspærre i kældervægge i det nye gulvniveau.

Det understreges, at ovenstående afhjælpning ikke er i tråd med nutidige byggenormer, og der må påregnes en løbende affugtning af kælderen.

Det vil dog være muligt at bruge kælderen igen og ikke som nu, hvor der står konstant blankt vand på det nedre kældergulv."

Af forsikringsbetingelserne nr. EJ12 for villaforsikringen fremgår bl.a.:

"**Gruppe 1**
Forsikringen omfatter, for så vidt dette tilhører sikrede, den forsikrede ejendoms bygninger, inkl. faste bygningsinstallationer samt faste bygningsdele og -tilbehør, bygninger under opførelse samt fundamenter og pilotering.
…
De nævnte genstande i gruppe 2-7 er ikke medtaget i gruppe 1."

Ejerskifteforsikringspolicen indeholder bl.a. følgende forbehold:

"**Opstigende grundfugt**
Med baggrund i oplysningerne i tilstandsrapporten dækker forsikring ikke opstigende grundfugt samt årsag til og følgeskader heraf."

Af forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen fremgår bl.a.:

"2. Hvad er omfattet af forsikringen?

2.1 Bygninger
Forsikringen omfatter ikke bygninger på ejendom men, se dog afsnit 2.2 og 2,3

2.2 Bygning ikke undersøgt af bygningssagkyndig
Forhold der knytter sig til de i afsnit 3.1 og 3.2 nævnte dækninger, er dog ikke omfattet af forsikringen, hvis det at tilstandsrapporten fremgår, at bygningen ikke er undersøgt at den bygningssagkyndige.
…
3. Hvad dækker ejerskifteforsikringen?
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 at 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.
…
3.4 Tidsmæssige forudsætninger
Forsikringen omfatter skader eller skadericisi, som var til stede, da sikrede overtog eller på anden måde fik rådighed over ejendommen."

Nævnet udtaler:

Klagerne har haft vand i kælderen som følge af svigt af en grundvandspumpe, og grundvandspumpen blev repareret. Da beklædningerne i kælderen blev fjernet, trængte der igen grundvand ind i kælderen. Nævnet har i kendelse 89.060 tidligere taget stilling i sagen, hvor nævnet udtalte, at selskabet skulle betale og i samarbejde med klagerne foranledige, at der blev foretaget en uvildig teknisk undersøgelse til klarlæggelse af årsagerne til den vedvarende vandindtrængen samt mulige udbedringsmetoder.

En bygningsingeniør har herefter udarbejdet en rapport af 11/5 2017. Af bygningsingeniørens rapport fremgår blandt andet: "Det vurderes, at vandindtrængning i kælderen er opstået som følge af høj grundvandstand … Hvis der skulle være sikret tæthed mellem de to rum, så havde det været nødvendigt med en tæt og sammenhængende støbning af trinnet og det nedre be-

tondæk, dvs. for eksempel en støbning uden støbeskel, eller med tætnede støbeskel. Hvad denne del af konstruktionen angår, så er den ikke udført forskriftsmæssigt korrekt. Endvidere vurderes det at være risikabelt, at opføre kældervægge, som ikke kan fugtsikres udefra (da man jo har arbejdet i en byggegrube inde under huset). Konstruktionen har dog tilsyneladende været tæt i 39 år. Dette må tilskrives, at drænet og pumpebrønden har fungeret. Det vurderes desuden, at grundvandsstanden er steget siden den bagerste kælder blev udført. Havde grundvandet dengang steget så højt, som det gør i dag, så kunne arbejdet ikke være blevet udført … I den periode, hvor pumpen har været ude af drift omkring jul og nytår 2014, er grundvandsstanden er steget yderligere, sådan at membranen ved trinnet mellem de to rum er kommet under tryk. Sådan som membranen blev registreret, så var den ikke tæt overfor vandtryk. Efter at pumpen i pumpebrønden er kommet i drift igen, har drænledningens kapacitet ikke været stor nok til at sikre sækning af grundvandsstanden igen. Havde drænledningen ligget med korrekt fald og uden lunker, så kunne den have haft en effekt, der var minimum dobbelt så stor."

Selskabet har oplyst, at det under villaforsikringen har dækket den defekte grundvandspumpe og har anerkendt at dække vandskaderne på forsatsvægge og gulve i kælderen som en følgeskade heraf. Selskabet har på baggrund af bygningsingeniørens rapport af 11/5 2017 tillige givet dækningstilsagn til udskiftning/udbedring af membranen ved trappetrinet mellem de to kælderrum, således at der opnås samme tæthed som før pumpens svigt.

Klagernes krav er, at enten deres villaforsikring eller ejerskifteforsikring dækker en sænkning af grundvandsstanden til før skaden og en udbedring af mangelfulde bygningsdele. I forhold til villaforsikringen har klagerne anført, at den defekte grundvandspumpe har været årsag til en grundvandsstigning, som medfører fortsat vandindtrængning i kælderen, der umuliggør brug af kælderen. I forhold til ejerskifteforsikringen har klagerne anført, at de konstruktionsmæssige mangler ved støbeskellet og drænet er fysiske forhold, der har givet en nærliggende risiko for skade ved overtagelsen af ejendommen.

14. 92469

Villaforsikringen

Nævnet bemærker, at en forsikring i henhold til almindelige forsikringsretlige principper dækker alle nærliggende og naturlige følger af forsikringsbegivenheden. Det er dog en forudsætning, at den følge, der er tale om, har karakter af en skade på genstande, der omfattes af forsikringen.

Villaforsikringen omfatter ifølge forsikringsbetingelsernes gruppe 1 den forsikrede ejendoms bygninger, inkl. faste bygningsinstallationer, faste bygningsdele og -tilbehør samt fundamenter og pilotering og ifølge gruppe 2-7 udbygninger, andre bygningsgenstande, rør- og stikledninger og haveanlæg. Nævnet finder på den baggrund, at grundvand ikke er omfattet af forsikringen. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at dække en regulering af grundvandsstanden, selv om grundvandet måtte være steget yderligere som følge af pumpesvigtet.

Forholdet med indtrængen af grundvand kan heller ikke henføres til forsikringens dækningsberettigende skadesårsager, og nævnet kan herefter ikke kritisere selskabets afvisning af dækning over villaforsikringen.

Ejerskifteforsikringen

Forsikringen omfatter bygningerne på ejendommen. Nævnet finder, at drænet under kældergulvet ikke kan anses for en del af bygningen, og at drænet derfor ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde. Nævnet finder ligeledes, at grundvandsstanden er et forhold uden for bygningen. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at dække en omlægning af drænet eller udførelse af grundvandssænkning.

Hvad angår kælderkonstruktion, finder nævnet efter en gennemgang af sagen, at klagerne ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved kælderens konstruktion, som indebar en nærliggende risiko for skade.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at kælderens konstruktion, inklusiv dræn og pumpe til dræning af grundvand, har bestået siden 1975, og at der ikke foreligger oplysninger om vand-

indtrængen tidligere, herunder i de ca. 16 måneder, der forløb fra overtagelsestidspunktet til den første vandskade. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at den vedvarende vandindtrængen er opstået efter et forløb efter overtagelsestidspunktet, hvor kælderrummene, der er udført i henholdsvis 1956 og 1975, har været belastet af oversvømmelse som følge af den defekte grundvandspumpe samt vibrationer og påvirkninger fra håndværkernes arbejde. Nævnet har også lagt på bygningsingeniørens vurdering af, at grundvandsstanden er steget yderligere i den periode, hvor pumpen var ude af drift, således at membranen ved trinnet mellem de to rum er kommet under tryk.

Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at dække en ændring af støbningen ved trinnet eller anden vandtætning af kælderkonstruktionen. Nævnet bemærker, at selskabet har givet dækningstilsagn over husforsikringen til udskiftning/udbedring af membranen ved trappetrinet, således at der opnås samme tæthed som før pumpens svigt.

Nævnet har ikke fundet anledning til at tage stilling til det dækningsforbehold, som selskabet har indsat i policen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klagerne får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels