Ankenævnet *for* Forsikring

Den 15. maj 2019 blev i sag nr. 92849:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e:

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S.

Han overtog huset den 1/9 2017 på baggrund af en tilstandsrapport af 17/5 2017. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Bygningsbeskrivelse:**

…

Bygnr.	**Bygn.**	**Anvendelse**	**Opført år**	**Etager ud over kælder og tagetage**	**Bebygget areal m2**	
					Total	**Kælder**
1	A	Beboelse	1938	1	95	80

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

		Ja	Nej
…			
3.	**Yder- og indervægge/skillevægge**	☒	☐
3.1	Har du kendskab til, at der er eller har været revner eller andre skader i yder- eller indervægge/skillevægge? Hvis ja, hvor? **I kælderværelse. Er tætnet og ingen vand-indtrængen vinteren 16/17**		
…			
5.	**Kælder/krybekælder/ventileret hulrum**		
5.1	Er der kælder?	☒	☐

2. 92849

	Har du kendskab til, at der er trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gennem gulvafløb)? Hvis ja, hvor og hvor ofte? **Se 3.1 – kældervæg repareret**	☒	☐
…			
5.4	Har du kendskab til, at der er en grundvandspumpe? Hvis ja, hvor ligger pumpen og virker den? **2 indvendige drænbrønde i kælderværelset**	☒	☐
…			
10.	**VVS-installationer**		
…			
10.	Har du kendskab til, at der er eller har været rørskader?	☒	☐
2	Hvis ja, hvor og hvornår? **Da drænpumpen gik på afløb i brusekabinen i kælderen**		
10.	Har du kendskab til, at der er eller har været problemer med afløbsforholdene?	☒	☐
3	Hvis ja, hvor og hvornår? Har du gjort noget for at afhjælpe dette? **Se 10.2 – nu kørt til afløb udendørs**"		

I klageskema af 5/9 2018 til nævnet samt i vedlagte bilag har klageren bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**
Vi købte ejendommen på … 1/9 2017. I det ene kælderrum i vores hus er der nedgravet et dræn mellem to brønde. Den ene brønd havde installeret en grundvandspumpe som leder vandet ud i kloakken, den anden brønd var af sælger oplyst afblændet.

23/12 har vi en vandskade i pågældende rum grundet grundvandspumpen 'brænder sammen'. [Husforsikringsselskab] dækker udskiftning af pumpe, skader mv. Pumpen blev udskiftet med en ny præcis magen til den gamle.

13/3 har vi en ny vandskade i samme rum. Denne gang kommer vandet op af den brønd som vi ved overtagelsen havde fået af vide var afblændet. Vi kontakter igen vores husforsikring som igen kommer dagen efter og besigtiger skaden. Denne gang mener taksator … fra [husforsikringsselskab] dog der er tale om en fejl konstruktion og henviser til vores ejeskifteforsikring.
…
Vi henvender os derfor til ejeskifteforsikringen 15/3. Efter flere mails, og telefon opkald samt fremsendelse af diverse dokumenter (som forsikringsselskabet fik ved oprettelse af forsikringen) lykkedes det at få en taksator ud og besigtige skaden. Skaden bliver besigtiget 26/3 og jeg modtager svar på anmeldelsen 10/4. Ejerskifteforsikringen mener der er tale om 'fugt i kælderen' hvilket I deres optik er meget normalt i huse fra før 1973, uagtet der har stået 10-15 cm vand i kælderen (Kan bekræftes af husforsikringen som så skaden dagen efter det var sket).

Da ejerskifteforsikringen siden første henvendelse kun har haft fokus på at de ikke ville betale, ja så var svaret næsten som ventet. Jeg skriver derfor til dem, at jeg finder afslaget usaglig og faglig ubegrundet.

1) De har ikke undersøgt problemet
2) Der er ikke tale om fugt pga. manglende membran eller lign – det drejer som om kraftig vandindtrængning fra en brønd.

3) Uagtet husets alder, så er det hverken normalt eller brugbart at have 10-15 cm vand på gulvet

Jeg bestilte derfor tv-inspektion af brønden og øvrige kloakrør for at forstå og dokumentere problemstillingen. Et skridt som ejeskifteforsikringen burde have taget. Jeg meddelte selskabet i samme omgang, at jeg fandt deres behandling af sagen direkte usmagelig og dybt kritisk.

Fra min første henvendelse blev jeg kun mødt af en manglende samarbejdsvilje og fokus på 'hvorfor de ikke kan dække skaden'.

Tv-inspektionen af brønde og kloakrør viser en skade på et kloakrør under vores bryggers i kælderen. Vores husforsikring dækker derfor udgiften til tv-inspektionen, samt skaden under vores bryggers.

Da det efter mange mails frem og tilbage ikke lykkes at få taksatoren fra ejerskifteforsikringen til at dække skaderne, bestiller jeg selv en aut. kloakmester til at løse problemet. Han konstatere at den 'afblændede' brønd ikke er tæt. Løsningen bliver at brønden mures til med et betondæksel, og der sættes en ekstra grundvandspumpe i den anden brønd, således vi nu har to. [Samtidig har vi fået forstærket de vandfaste plader rundt om brønden med grundvandspumperne og installeret en vandalarm. Således fik vi efter kloakmesterens mening sikret os bedst muligt. (Afsnittet i skarp parentes er i overensstemmelse med klagerens tilrettelse af passussen i mail til nævnet af 13/1 2019)]

30/5 klager jeg til ejerskifteforsikringens kvalitets – og klageansvarlige chef … Han er noget mere samarbejdsvillig og anerkender der er tale om en skade – og ikke 'bare fugt'. Det bliver til rigtig mange mails de næste måneder, men [klageansvarlig] undersøger trods alt sagen grundigt.

Det viser sig, at den tidligere ejer har fået lavet installationen på samme ejerskifteforsikringsselskab regning. Arbejdet er udført af [VVS-firma], som ikke er aut. Kloakmester.

26/7 får jeg endeligt afslag fra ejerskifteforsikringen, som mener at behovet for et tryktæt dæksel først er opstået efter vores overtagelse af ejendommen, og der således ingen fejl var ved konstruktionen da vi købte huset.

Som jeg ser sagen, så er ejerskifteforsikringen enig i hvordan skaden er opstået. Konstruktionen var på overtagelsestidspunktet af ejendommen udført af en VVS-mand som ikke er aut. kloakmester. Som jeg har fået det oplyst, har en vvs-mand ikke autorisation til udføre den type arbejde. Jeg mener samtidig ejerskifteforsikringen har et rekvisitionsansvar i forhold til hvem som reparere den skade de yder erstatning til. Og endelig mener jeg ikke ejerskifteforsikringsselskabet kan afvise en erstatning med henvisning til 'et ændret behov'. Grundvandshøjder etc. har ikke ændret sig på 1,5 år.

Jeg mener derfor fortsat jeg har krav på erstatning for:
- Fjernelse af møbler mv
- Optagning af trægulv
- Nedrivning af nederst del af gipsvæg
- Bortkørsel
- Affugtning

- To stk. klædeskabe (vandskadet)
- Nyt trægulv inkl. maling
- Rep. af gipsvæg, maling, spartling mv
- Nye paneler, maling osv.
- Korrekt løsning af problemet (Afblænding og ekstra pumpe)
- Og ikke mindst den tid jeg nu har brugt på sagen (5 måneder)

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Accept af de er erstatningspligtige."

Selskabet har i brev af 10/10 2018 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"**1. Indledning**
Sagen vedrører fugtopstigning i en kælder. Dansk Boligforsikring har afvist dækning med henvisning til, at fugtopstigningen ikke kan tilskrives fejl ved huset, som var tilstede på overtagelsestidspunktet. Klager har gjort gældende, at sælger har fået udført arbejde af en VVS-installatør, som ikke har haft til fornødne autorisation til at udføre arbejder på en dræninstallation, og at Dansk Boligforsikring har et ansvar for det udførte arbejde, da selskabet har udbetalt erstatning til tidligere ejer på grundlag af faktura fra den pågældende VVS-installatør.

2. Forløb
Klager overtog ejendommen beliggende …, d. 1. september 2017.
Købsaftalen fremlægges som **bilag A**. Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Tilstandsrapport blev udfærdiget på ejendommen d. 17. maj 2017, **bilag B**.

Klager har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. På forsikringen gælder en selvrisiko på kr. 5.000 pr. skade, i alt kr. 35.000 i forsikringsperioden på 10 år, **bilag C**.

Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 19. marts 2018, at der var kommet vand ind på kældergulvet, **bilag D**.

Dansk Boligforsikring A/S har besigtiget ejendommen d. 26. marts 2017. Besigtigelsesnotatet fremlægges som **bilag E**.

Selskabet har afvist dækning ved afgørelse af 9. april 2018, med henvisning til, at opstigende grundvand i en ældre kælder ikke er usædvanligt, grundet kælderens oprindelige konstruktioner, **bilag F**.

Dansk Boligforsikring er senere blevet opmærksom på, at de to pumpebrønde i klagers kælder, tidligere har været anmeldt som ulovlige, da den forrige ejer af huset også havde ejerskifte forsikring hos Dansk Boligforsikring.

Klager har af den grund gjort gældende, at Dansk Boligforsikring skulle have et særligt ansvar for installationen. Selskabet har i den anledning foretaget en nærmere gennemgang af forløbet både før og efter klagers overtagelse af ejendommen.

Dansk Boligforsikring har dog konkluderet, at installationerne var både lovlige og funktions dygtige på tidspunktet for klagers overtagelse af ejendommen. Desuden har klager oplyst at de selv har ændret gulvkonstruktionen fra flise-/betongulve til trægulve. Grundet disse omstændigheder har selskabet fastholdt, at det anmeldte forhold ikke dækkes af ejerskifteforsikringen. E-mailkorrespondancen med klager fremlægges som **bilag G**.

3. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen.
Klagers ejendom er opført i 1938, og kælderen er husets oprindelige. I kælderen findes to indvendige pumpebrønde, hvorfra grundvand pumpes til kloaksystemet. Huset ligger tæt på en sø, og pumpebrøndene er derfor nødvendige for at kunne holde kælderen tør.

Godt et halvt år efter klagers overtagelse af ejendommen, anmeldes en vandskade i kælderen. Det ligger fortsat ikke helt klart, hvad der har været årsag til vandskaden, men der er enig om, at der er kommet vand op af den afblændede brønd, som er placeret i hjørnet af det store kælderværelse.

Da klager har oplyst, at de selv har lagt de beskadigede trægulve og vandopstigningen først er sket et halvt år efter overtagelsen, ligger det fast, at det anmeldte forhold ikke har været tilstede på overtagelsestidspunktet. Da klager har købt kælderen med et flisegulv og malede betonvægge, har der ikke på overtagelsestidspunktet været nogen risiko for skade på trægulve m.m.

Klager har dog gjort gældende at Dansk Boligforsikring har et rekvisitionsansvar idet det antages, at det firma, der har udført lovliggørelsesarbejdet for sælger, ikke har haft den fornødne autorisation.

Til nærmere belysning af dette spørgsmål, fremlægges selskabets dækningstilsagn til tidligere ejer, som **bilag H**.

Som det fremgår, har aut. [VVS-firma] d. 10. marts 2015 besigtiget en ulovlig pumpebrøndsinstallation på ejendommen. Der var dengang monteret en grundvandspumpe i begge brønde, men rørforbindelser m.m. var ikke lovligt udført. Dansk Boligforsikring meddelte dækning til den af VVS-installatøren foreslåede løsning.

Efterfølgende kontaktede forsikringstager VVS-firmaet og bestilte dem til at lovliggøre installationen.

Dog blev der mellem firmaet og den tidligere ejer af ejendommen aftalt en anden løsning, end den som fremgår af bilag H.

Dansk Boligforsikring har ikke kontrolleret det arbejde, der blev udført på ejendommen, men har udbetalt erstatning iht. den af forsikringstager fremsendte faktura.

Det kan oplyses, at Dansk Boligforsikring jævnligt benytter det pågældende firma til at udføre besigtigelsesopgaver, men Dansk Boligforsikring har derudover ingen tilknytning til firmaet, og

Dansk Boligforsikring påtager sig intet ansvar for fejl, som uafhængige selvstændige firmaer måtte begå, uanset om dette muligvis sker i forbindelse med udførelse af arbejde, som er forsikringsdækket.

Dansk Boligforsikring er alene ansvarlig for, at erstatningen bliver opgjort korrekt, iht. Prisen for en udbedring, som er både lovlig og fagmæssigt forsvarlig. Da der i denne sag ikke er sket lovliggørelse iht. den udbedringsmetode, som lå til grund for erstatningsopgørelsen, og da det heller ikke er Dansk Boligforsikring, der har rekvireret firmaet til at udføre arbejdet, må det afvises at selskabet kan gøres ansvarlig for eventuelle fejl begået af firmaet.

VVS-installatøren har været forelagt klagers kritik af det udførte arbejde, og denne har overfor for Dansk Boligforsikring oplyst, at det arbejde, der blev udført på ejendommen, var fuldt lovligt.

Han oplyser, at den tidligere ejer ikke var interesseret i en synlig rørforbindelse mellem de to brønde, og derfor blev pumpen fjernet i den ene brønd, og der blev monteret et lugttæt dæksel på brønden. Da de to brønde er forbundet med et drænrør, vil en pumpe i den ene brønd udmærket kunne tømme begge brønde. Derimod vil der ikke være en back-up pumpe, hvis den ene skulle sætte ud, men der er ikke lovkrav herom.

VVS-installatøren oplyser i øvrigt, at kælderen var udført i uorganiske materialer, med fliser på gulvene, hvorfor der ikke på dette tidspunkt var nogen begrundelse for en yderligere sikring af installationen, fx ved udførelse af et tryktæt dæksel på den afblændende brønd. VVS-installatøren har overfor Dansk Boligforsikring tilkendegivet, at han naturligvis står inde for lovligheden af det udførte arbejde.

På besigtigelsestidspunktet kunne det konstateres, at der omkring den brønd der pumpes fra, er udført en form for bassin, således at vandet kan stige op over brønden, uden at der trænger ud i kælderen. Denne konstruktion er årsagen til, at tætheden på dækslet på den afblændede brønd, ikke har været tilstrækkelig.

Klagers kloakmester har oplyst, at han har udført en bedre tætning af den afblændede brønd, så den nu er tryktæt. Desuden er der monteret en ekstra pumpe i den ikke afblændede brønd. Kloakmesteren bekræfter dog, at han mener, at den ene pumpe har tilstrækkelig kapacitet. Når der monteres en ekstra pumpe er det primært som back-up.

Kloakmesteren kunne i øvrigt ikke svare på, hvad der har været årsagen til, at vandet steg så meget i den afblændede brønd. Hans formodning er, at pumpen af en eller anden grund ikke har været i drift, men det er kun et gæt.

Sammenfattende gøres det herefter gældende, at klager har købt et hus uden vandskader, og med nogle pumpebrønde som både fungerede og var lovlige på overtagelsestidspunktet.

Klager har selv ændret konstruktioner, dels ved at montere trægulve og gipsvægge i kælderen, og dels ved at få etableret et bassin omkring den aktive pumpebrønd. Bassinet har effektivt forhindret vandudstrømning fra den ene pumpebrønd, men har til gengæld medført, at der kunne opstå et forhøjet vandtryk i den anden pumpebrønd, som dækslet ikke har været beregnet til at kunne modstå.

Dansk Boligforsikring gør på dette grundlag gældende, at den anmeldte skade, eller risikoen herfor, ikke var tilstede på overtagelsestidspunktet. Det må i øvrigt afvises, at Dansk Boligforsikring kan ifalde ansvar udover forsikringsaftalen, alene fordi der på ejendommen er udført arbejder af et firma, som Dansk Boligforsikring har betalt for at udføre en besigtigelses-/takseringsopgave.

Vedrørende dækning for de af klager udførte arbejder, fx trægulvet i kælderen, kan der henvises til Ankenævnets kendelse i ANK 82.258."

Klageren har i kommentar af 14/10 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Ad. pkt. 1:
Selskabet afviser en erstatning grundet skaden skyldes fugt. Selskabet modsiger her sig selv, da selskabet under pkt. 3. taler om en vandskade, hvor selskabet udtrykker enighed om skaden skyldes opstigende grundvand fra den ene pumpebrønd.
Jvf bilag G (mail korrespondance) har klager fra start af været uenig i afvisningen af sagen, grundet henvisningen til 'normal fugt'.
Som det fremgår af bilag G ændre selskabet gennem sagen også holdning – uagtet de nu skriver noget andet i svaret pkt. 1.

Ad. pkt. 2:
Klager mener sagen drejer som en konstruktionsfejl. Kælderrummets betonvægge, flisegulve etc. er stadig intakt som ved overtagelsen af ejendommen.
Hvilke møbler, tæpper, gulve eller øvrige genstande klager har monteret eller opbevaret i rummet, er efter klagers vurdering ikke vedkommende for sagen. Alm. fugt i en kælder er naturligt, men en vandstand på 10-15 cm er ikke naturlig og gør ej heller kælderrummet brugbart.

Ad. pkt. 3:
VVS-mandens gætterier omkring drænpumpen midlertidigt har været ude af drift kan klager afvise.
Klager savner fortsat dokumentation for at konstruktionen er udført lovlig af en person med behørig autorisation.
Klager fastholder Dansk Boligsikring har et rekvisionsansvar.

Generelt:
Klager vil henlede opmærksomheden på, at Dansk Boligsikring har tegnet en ejerskifteforsikring på en ejendom som de tidligere har forsikret.
Husets beliggenhed, beskaffenhed osv. har således været undersøgt to gange af selskabets repræsentanter.
Dansk Boligsikring har tidligere udbetalt erstatning vedr. en ulovlig konstruktion i selv samme kælderrum.
Dansk Boligsikring burde derfor være fuldt oplyst om konstruktionen, men efter klagers vurdering, har selskabet hverken fulgt op på om konstruktionen er lovlig eller om den er udført af en person med behørig autorisation. Ej heller da klager tegner sin forsikring.

Endelig vil klager endnu engang udtrykke sin undren over selskabets selvmodsigelse i deres svar (pkt. 1 vs. pkt. 3). Og sidst men ikke mindst, vil klager håbe på nævnet foretager en grundig gennemlæsning af bilag G (mail korrespondance), som efter klagers opfattelse, klart viser hvorledes Dansk Boligsikring gennem måneder forsøger at undslippe en erstatning."

Selskabet har i brev af 27/11 2018 til nævnet bl.a. anført:

> "Klager undrer sig over, at jeg i indledningen (pkt. 1) til mit indlæg af 10. oktober 2018 anfører, at sagen vedrører 'fugtopstigning'. Jeg skal i den anledning præcisere, at jeg ikke med denne betegnelse mener opstigende grundfugt forstået som 'normal fugt', men fugtopstigning i en bredere forstand, dvs. også fugtopstigning i form af opstigende grundvand.
>
> Jeg skal beklage hvis betegnelsen 'fugtopstigning' kan være meningsforstyrrende i denne sammenhæng. Dansk Boligforsikring har ikke grund til at betvivle, at klager har oplevet/anmeldt, at der har været opstigende grundvand i kælderen.
>
> Med hensyn til spørgsmålet om, hvorvidt der foreligger en konstruktionsfejl bemærkes, at klagers ejendom ligger tæt på en sø, og at såvel VVS-installatøren som kloakmesteren har oplyst, at der er behov for fungerende dræn og pumpebrønde i kælderen for at undgå, at der periodevist vil forekomme grundvand i kælderen.
>
> Dette er ikke i sig selv en fejl ved kælderen. Kælderen er fra 1938, og det var dengang ikke almindeligt at fugtsikre kældre. Det er derfor ikke usædvanligt, at en sådan kælder holdes tør ved hjælp af stikdræn og indvendige pumpebrønde.
>
> Mht. VVS-installatørens autorisation må klager rette henvendelse til det pågældende firma. Dansk Boligforsikring har ikke mulighed for at føre tilsyn med de mange forskellige firmaer, som udfører forsikringsdækket arbejde for vores kunder. Udbedringsarbejder udføres normalt efter aftale mellem forsikringstager og en af denne valgt håndværker, og selskabet påtager sig ikke noget ansvar for kvaliteten af det arbejde der udføres, eller for de udførendes kvalifikationer."

Nævnet har blandt andet fået forelagt police, fotos af klagerens hus og plantegninger af kælderen. Uddrag af andre bilag fra sagen gengives nedenfor.

Selskabet har i mail af 11/3 2015 til den daværende husejer (sælgeren) bl.a. anført:

> "Nedenfor har vores VVS'er [VVS-firma, der blev valgt af sælger til at udføre reparationen] skitseret en løsningsmulighed, vedrørende pumpebrønde i kælderen.
>
> Jeg vurderer, at forholdet må været omfattet af forsikringsdækningen, da installationen ikke er lovlig. Hvis du er interesseret i det, kan jeg få [VVS-firma, der blev valgt af sælger til at udføre reparationen] til at udføre den beskrevne lovliggørelse, men du er også velkommen til at få [VVS- og kloakfirma] til at lave arbejdet, hvis du ønsker dette. Erstatningen er foreløbigt opgjort til kr. 31.250 inkl. Moms."

VVS-firmaet, der udførte reparationen for sælgeren, har vedrørende den skade, som sælgeren af ejendommen anmeldte til selskabet i mail af 11/3 2015 til selskabet, bl.a. anført:

> "FT. – Anmelder ulovlig installation for afløb/pumpesump i kælder:

Der er 2 ***brønde*** i kælder monteret med hver sin pumpe med magnetkontakt
Pumpe i brønd nr. 1 pumper over til brønd nr. 2 som så pumper vandet videre – frem til gulvafløb i badeværelse – **Det er ikke en lovlig installation!**

Udbedringsmetode.
Montering af afløb/tryk rør fra begge pumper frem til et fælles afgangsrør der føres ud gennem mur, frem til brønd i have (ca. 2,5 m fra gennemføring)
- der skal monteres kontraventiler for tilbageløb mellem pumperne
Afpropning af rør for tilløb til badeværelse
Udvendig opgravning og retablering for nedlægning af rør
Montering af udvendig afdækning på rør, ***postkasseløsning***
Anslået omkostning til udbedring – kr. 25.000,- ex moms"

Af mail fra marts 2018 til klageren fra hans husejerforsikringsselskab fremgår blandt andet:

"Jeg har d.d. besigtiget den anmeldte skade.
Der er tidligere sat en vvs-entr på sagen som konstaterede mindre utæthed ved Fjernvarmeindgang gennem kældervæg.
Dog skønnes det ikke til at det er dette forhold som er problemet.
Skadeårsag vurderes til at være den aflukkede brønd eller lignende, som er placeret i hjørne af værelse.
Forsikringsmæssigt er der ikke dækning på bygningsforsikringen ved opstigende grundvand som vurderes at være årsagen til vand på gulv.
Min anbefaling er at forsikringstager finder ud af hvad der er under dækslet - er det en gammel pumpebrønd ?
Bygningsforsikringen dækker ikke fejlkonstruktion, som tilfældet er i denne sag.
Jeg anbefaler derfor at i kontakter jeres ejerskifteforsikring."

Af klagerens anmeldelse af 19/3 2018 fremgår bl.a.:

"**Hvornår blev skaden opdaget (dato)**
tirsdag, 13 marts 2018
Hvordan blev skaden opdaget
Vand på kældergulv - ca 2 cm
Hvori består skaden (hvad er skadesramt)
trægulv, skabe, nederste del af gipsvæg er vandskadet
Er skaden anmeldt til andet forsikringsselskab (hvis ja, hvilket?)
Ja, … (husforsikring) - men de vil ikke dække, da de mener der ikke er tale om en pludselig opstået skade.
1) Der kommer vand ind hvor fjernvarmen kommer ind i huset
2) Der kommer vand ind gennem ind brønd som sælger har oplyst var afblændet"

Af taksatorens rapport af 27/3 2018 fremgår bl.a.:

"**BESIGTIGELSESDATO: 26. marts 2018**
…
BESKRIVELSE:

10. 92849

FT har efter besøg fra VVS fået konstateret at vandindtrængen ikke skyldes utæthed ved fjernvarmegennemføring som beskrevet i anmeldelsen.

FT har haft vand i kælderværelse ad 2 omgange:
Første gang i december måned, da grundvandspumpe gik i stykker. Husforsikringen dækkede skaden og etablerede nyt gulv mv. i det ramte teenageværelse. Se (Kælderplan) og (foto 4-7)
Det ses at grundvandsspejlet ligger højt. (foto 7)

Den nu anmeldte skade til ejerskifteforsikringen er opstået fra den anden brønd i hjørnet af værelset.
Se (Kælderplan) og (foto 15)
VVS har haft dækslet af og kunne intet se. FT vil iværksætte en tv-inspektion. FT oplyser at vandet som kom ud var rent og klart, hvilket tyder på grundvand.
Der måles et forhøjet vandindhold i trægulvet og det er tydeligt ødelagt. (foto 19-30) og (foto 44-47)

Der måles et forhøjet vandindhold i bunden af gipsvæg mod teknikrum og en del af væggen har suget vand.
Ødelagt gipsvæg ca. 4m x 0,5m. (foto 31-34) og (foto 16-18)

Kælder er ifølge BBR ikke godkendt til beboelse.

ÅRSAG/KONKLUSION:
Hvad er årsagen – husk begrundelse?
I sælgers oplysninger er beskrevet 2 drænbrønde.

Brønden i teknikrum har 'altid' haft en pumpe som gik i stykker i december, blev udbedret og som nu fungerer.

Brønden i hjørnet af værelset, som har forårsaget vandindtrængen midt i marts har ingen pumpe.

Årsag:
Vandindtrængen må være sket fordi pumpen i teknikrum har været defekt eller ikke kunnet følge med. Der har været meget smeltevand og regn da vandindtrængen er sket, hvilket har bevirket at grundvandet er steget hurtigt.
Huset ligger lige op ad [sø].

Alderen på det skadet? Evt. dokumentation for dette.
Trægulv og gipsvæg mod teknikrum er ifølge FT fra start 2018.
Det vurderes udført som lovlig og sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunkt.

Er der følgeskader?
Trægulv og gipsvæg mod teknikrum.
…
UDBEDRING:
Beskrivelse af udbedring af det skadede og evt. følgeskader:
Udskiftning af trægulv og rep. af fugtskadet gips

11. 92849

Hvad er omkostningerne til det skadede og evt. følgeskader:
Nyt trægulv og udskiftning af den del af gipsvæg mod teknikrum som har suget vand.
Pris: Ca. 12500 kr. inkl. moms."

Af selskabets mail af 4/7 2018 til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg er blevet en del klogere på din sag. Efter at have talt med vores VVS-konsulent, [VVS-firma], har det vist sig, at jeg udmærket kender til huset, da den tidligere ejer (sælger) også var forsikret hos os, og rent faktisk anmeldte fejlkonstruktion af de indvendige pumpebrønde.

Da sælger overtog ejendommen var der flisegulve i kælderen, så jeg kunne ikke umiddelbart genkende noget. Hendes skadeanmeldelse gik på, at de to pumpebrønde var forkert udført. Der var dengang to pumper, som var forbundet med en haveslange og ført til et gulvafløb i et badeværelse.

Denne konstruktion var ikke lovlig, og VVS- installatør [VVS-firma] foreslog en lovliggørelse, hvor man ændrede rørføringen til godkendte rør, og førte afløbet via en trykledning til en udvendig brønd.

Det endte også med, at det blev [VVS-firma] der udførte arbejdet, men ikke helt som oprindeligt anvist, da kunden ikke ønskede, at der blev ført synlige rør fra den ene (nu afblændede) brønd. Løsningen blev derfor, at der blev monteret et tæt dæksel på den ene brønd, og at afløbsinstallationen fra den anden blev lovliggjort.

[VVS-firma] fastholder, at den løsning er lovlig og fagmæssigt forsvarlig, men han er naturligvis opmærksom på, at der ikke er nogen back-up, i tilfælde af, at den ene pumpe skulle sætte ud.

Tilsyneladende har der dog ikke været problemer siden arbejdet blev udført i september 2015.

Kloakmester … har telefonisk bekræftet, at der ikke er noget ulovligt i konstruktionen, men han mener den er lavet forkert, fordi drænledningerne er ført ind i huset, og ikke til en brønd udenfor huset. Dette skulle han i øvrigt også have oplyst til sælger.

[VVS-firma] er enig i, at det havde været hensigtsmæssigt om drænene var ført ud af huset, men der er intet forkert i at brøndene er placeret i kælderen. Med den alder huset har er det ikke usædvanligt. Han gør i øvrigt opmærksom på, at der ikke var trægulve da de udførte arbejdet.

[VVS-firma] oplyser, at den eksisterende drænpumpe ikke blev udskiftet, men han er sikker på, at en pumpe vil være tilstrækkeligt til at holde begge brønde tørre.

Jeg har forstået på vores besigtigelseskonsulent, at I oplevede en vandskade allerede i december måned, fordi grundvandspumpen gik i stykker. Jeg går ud fra, at der efterfølgende er blevet monteret en ny pumpe, men hvorfor nye pumpe så åbenbart ikke har kunnet tømme begge brønde, forstår jeg ikke.

Min foreløbige vurdering er, at I må være dækket af jeres husforsikring, da der ikke er noget der tyder på, at der skulle være tale om en fejlkonstruktion. Taksator fra [husforsikring] er meget velkommen til at kontakte VVS-installatør [VVS-firma], hvis han har brug for yderligere information …

I forhold til vores eventuelle dækning, er jeg fortsat i tvivl om de nærmere omstændigheder i forbindelse med vandskaden. Når de to brønde er forbundet skulle de også begge kunne tømmes med en pumpe. Det bekræfter både [VVS-firma] og kloakmesteren, så hvis pumpen har fungeret, må jeg medgive skadebehandleren, at det bedste bud nok er, at vandet er kommet gennem kælderydervæggene alternativt, at drænet mellem de to brønde har været stoppet."

Af forsikringsbetingelserne nr. W.1.1.15 fremgår bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**
3.1
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, revnedannelser, 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
Forsikringen dækker:
- udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer i eller under de forsikrede bygninger (til yderside af bygningens fundament)
- lovliggørelse af vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses-/opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet.

…
3.5
Dækningen er betinget af:
- at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen og
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, som er opført i 1938, den 1/9 2017. Den 23/12 2017 opstod der vandskade i ejendommens kælder som følge af, at grundvandspumpen gik i stykker. Klagerens husforsikring dækkede ved denne lejlighed udskiftning af pumpen og udbedring af de skader, som vandet havde medført.

13. 92849

Den 13/3 2018 indtraf der på ny en vandskade, idet der kom vand op af en anden brønd i kælderen, som i sælgerens ejertid var blevet afblændet. Af husforsikringens afvisning af klagerens krav fremgår blandt andet, "Forsikringsmæssigt er der ikke dækning på bygningsforsikringen ved opstigende grundvand som vurderes at være årsagen til vand på gulv. Min anbefaling er at forsikringstager finder ud af hvad der er under dækslet - er det en gammel pumpebrønd? Bygningsforsikringen dækker ikke fejlkonstruktion, som tilfældet er i denne sag. Jeg anbefaler derfor at i kontakter jeres ejerskifteforsikring".

Klageren anmeldte herefter forholdet til det indklagede selskab den 15/3 2018, som efter at have besigtiget kælderen 26/3 2018 afslog at yde forsikringsdækning. Klageren ønsker blandt andet erstatning af vandskadet trægulv, gipsvæg og klædeskabe, affugtning og installation af ekstra pumpe i den ene brønd og forbedret tillukning af den anden brønd.

Klageren har til støtte for sit krav om dækning blandt andet anført, at "Konstruktionen var på overtagelsestidspunktet af ejendommen udført af en VVS-mand som ikke er aut. kloakmester. Som jeg har fået det oplyst, har en vvs-mand ikke autorisation til udføre den type arbejde. Jeg mener samtidig ejerskifteforsikringen har et rekvisitionsansvar i forhold til hvem som reparere den skade de yder erstatning til", og "Dansk Boligsikring har tidligere udbetalt erstatning vedr. en ulovlig konstruktion i selv samme kælderrum. Dansk Boligsikring burde derfor være fuldt oplyst om konstruktionen, men efter klagers vurdering, har selskabet hverken fulgt op på om konstruktionen er lovlig eller om den er udført af en person med behørig autorisation. Ej heller, da klager tegner sin forsikring".

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at klageren har købt et hus uden vandskader, og at pumpebrønden fungerede og var lovlig på overtagelsestidspunktet. Selskabet har over for nævnet blandt andet anført, at "de to pumpebrønde i klagers kælder [har] tidligere … været anmeldt som ulovlige, da den forrige ejer af huset også havde ejerskifte forsikring hos Dansk Boligforsikring … Som det fremgår, har aut. [VVS-firma] d. 10. marts 2015 besigtiget en ulovlig pumpebrøndsinstallation på ejendommen. Der var dengang monteret en

grundvandspumpe i begge brønde, men rørforbindelser m.m. var ikke lovligt udført. Dansk Boligforsikring meddelte dækning til den af VVS-installatøren foreslåede løsning".

Selskabet har tillige anført, at "VVS-installatøren har været forelagt klagers kritik af det udførte arbejde … Han oplyser, at den tidligere ejer ikke var interesseret i en synlig rørforbindelse mellem de to brønde, og derfor blev pumpen fjernet i den ene brønd, og der blev monteret et lugttæt dæksel på brønden. Da de to brønde er forbundet med et drænrør, vil en pumpe i den ene brønd udmærket kunne tømme begge brønde".

Selskabet har endvidere anført, at "Klager har selv ændret konstruktioner, dels ved at montere trægulve og gipsvægge i kælderen, og dels ved at få etableret et bassin omkring den aktive pumpebrønd. Bassinet har effektivt forhindret vandudstrømning fra den ene pumpebrønd, men har til gengæld medført, at der kunne opstå et forhøjet vandtryk i den anden pumpebrønd, som dækslet ikke har været beregnet til at kunne modstå".

Taksatoren har anført i sin rapport af 27/3 2018, at "Brønden i teknikrum har 'altid' haft en pumpe som gik i stykker i december, blev udbedret og som nu fungerer. Brønden i hjørnet af værelset, som har forårsaget vandindtrængen midt i marts har ingen pumpe … Vandindtrængen må være sket fordi pumpen i teknikrum har været defekt eller ikke kunnet følge med. Der har været meget smeltevand og regn da vandindtrængen er sket, hvilket har bevirket at grundvandet er steget hurtigt. Huset ligger lige op ad [sø]".

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 forholdet på overtagelsestidspunktet var dækningsberettigende i henhold til forsikringens VVS-dækning, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.2., eller at forholdet i øvrigt udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

Nævnet har navnlig lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at konstruktionen var ulovlig eller på overtagelsestidspunktet manglede funktion.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er sikre oplysninger om, at vandskaden skyldtes mangelfuld udførelse e.l. af konstruktionen.

Spørgsmålet er herefter, om selskabet på andet grundlag hæfter for den indtrufne skade.

Nævnet bemærker, at selskabets rolle i skadeudbedringen efter omstændighederne kan medføre, at selskabet kan pådrage sig et ansvar for udførelsen af reparationsarbejdet, hvis dette er mangelfuldt.

Nævnet finder, at det forhold, at sælgeren i samråd med reparatøren valgte en anden reparationsløsning end den, som selskabet havde beregnet erstatningen på baggrund af, taler for, at det er sælgeren og ikke selskabet, som skal anses som bygherre på arbejdet, og at det på denne baggrund ikke er godtgjort, at selskabet hæfter som rekvirent af entreprenøren for eventuelle mangler ved udførelsen af forsikringsskaden i 2015. Nævnet bemærker i denne forbindelse, at klageren heller ikke har godtgjort, at reparationsløsningen, der blev valgt, var ulovlig eller manglede funktion på udførelsestidspunktet.

Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning i henhold til den tegnede ejerskifteforsikring.

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

16. 92849

Som følge heraf

b e s t e m m e s:

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings