

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 5. august 2020 blev i sag nr. 94641:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Hun overtog ejendommen – der er opført i 1978 – den 1/5 2017. I klageskema af 29/12 2019 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi har igennem 1 år forsøgt at få selskabet i tale om, hvorfor Dansk Boligforsikring ikke dækker vores skade. Vi føler os forsøgt trukket rundt i manegen ved undvigende svar og manglende dokumentation samt påstande om ulovligheder/"manipulerende" begrundelser/omskrivning af forsikringsbetingelser.

Vi beklager, men sagsforløbet har været meget langtrukket, og vi håber, I har tid til at gennemlæse hele korrespondancen, som er vedhæftet. Dette vil i vores øjne vise en lemfældig omgang med facts.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi forventer, at opnå fuld dækning for vores skade i forhold til den police, vi har tegnet, som er udarbejdet ud fra tilstandsrapporten. De paragraffer vi har henvist til fremgår entydigt af vedhæftede mailkorrespondancen. Vi er naturligvis også indstillet på (hvis dette er en sidste udvej) en pragmatisk løsning, hvilket vi tidligere har tilbudt Dansk Boligforsikring."

Selskabet har den 31/1 2020 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"1. Indledning

Sagen vedrører problemer med dræninstallationen (både under og udenfor bygningen), hvilket har medført opfugtning af bygningen. Selskabet har afvist dækning, da dræn ikke er omfattet af forsikringen og da der ikke er nogen dokumentation for, at der var sket fugtskader på bygningen ved overtagelsen.

2. Supplerende sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen beliggende ... den 1. maj 2017. Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. Kopi af købsaftalen fremlægges som bilag A.

Klager har tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning hos Dansk Boligforsikring A/S. På forsikringen gælder en selvrisiko på 5.000 kr. pr. skade. I alt 35.000 kr. i forsikringsperioden på 5 år. Kopi af police med dertilhørende forsikringsbetingelser ses fremlagt af klager.

Ved en besigtigelse den 12. november 2018 af nogle andre forhold anmeldte klager fugt og kælderlugt i bryggerset. Besigtigelsesnotat vedr. fugt og kælderlugt i bryggerset fremlægges som bilag B mens fotos fremlægges som bilag C.

Den 9. og 18. januar 2019 foreslår selskabet, at klager får undersøgt drænledningerne under huset, da det tyder på at fugten er sket for nyligt. Korrespondancen ses fremlagt af klager.

Den 25. marts 2019 sender klager en rapport fra undersøgelser af regnvandsledninger/dræn under huset. Rapporten fremlægges som bilag D.

Da dræn og regnvandsinstallationer ikke betragtes som et forhold ved bygningen og derfor falder uden for ejerskifteforsikringens dækningsomfang, har selskabet ved mail af 8. april 2019 afvist dækning. Mailen ses fremlagt af klager.

Den 20. maj 2019 oplyser klager, at der er en kilde i området, og at en af dem løber under klagers hus. Korrespondancen fremlægges som bilag E.

I mail af 8. august 2019, sender klager en udtalelse fra rådgivende ingeniør ..., som har undersøgt ejendommen. Mailen ses fremlagt af klager på side 20 og 21 i bilaget 'korrespondance med DBF'.

En besigtigelseskonsulent genbesigtiger herefter forholdet den 3. september 2019, hvor klager har banket gulvet op i bryggerset. Mail fra konsulenten til skadebehandleren fremlægges som bilag F, mens fotos fra besigtigelsen fremlægges som bilag G.

Selskabet fastholder afvisning af dækning i mail af 18. oktober 2019, da årsagen kan tilskrives problemer med dræninstallationen. Mailen ses fremlagt af klager. Afgørelsen er påklaget og korrespondancen mellem klager og Dansk Boligforsikrings klageafdeling ses fremlagt af klager.

Herefter indbringes sagen for Ankenævnet for Forsikring.

3. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klagers ejendom er opført i 1978. Klager overtog ejendommen den 1. november [maj] 2017 og opfugtning af bryggersskabe blev først anmeldt den 12. november 2018 (ca. 1,5 år efter overtagelsen).

Ved den første besigtigelse kunne selskabets besigtigelseskonsulent konstatere opfugtning af skabene i bryggerset. Bryggerset ligger ca. 1,4 meter under køkkenet, hvorfor der er et ekstra stort vandtryk på væggene i bryggerset, hvor opfugtningen er konstateret. Det er selskabets opfattelse,

at opfugtningen er sket for nyligt, da man ville have set større skader på skabene i bryggerset, som vurderes at være fra 90'erne, hvis opfugtningen havde stået på i en længere periode.

Klager har efterfølgende åbnet op i gulvet i bryggerset, hvorved det kan konstateres at gulvkonstruktionen, som er udført i henhold til sædvanlig byggeskik fra opførelsetidspunktet, er opbygget på følgende måde set oppefra: Klinker, betonlag (ca. 15cm), flamingo (ca. 3-5 cm), betonlag (ca. 15cm) og gruslag. I gruslaget ses der klart vand, jf. bilag G.

Klager har rekvireret rådgivende ingeniør ... (Herefter benævnt [ingeniøren]) til at undersøge ejendommen. [Ingeniøren] konstaterer at der er nedlagt ekstra dræn. Udover de ekstra dræn er der (sandsynligvis oprindeligt) lagt et dræn i stor dimension til bortledning af kildens vandflow. [Ingeniøren] konstaterer, at dette dræn ikke fungerer, idet der ikke løber nævneværdigt meget vand igennem. En TV-inspektion af dette dræn viste, at drænet stort set er tørt. På denne baggrund vurderer [ingeniøren] at drænet er tilstoppet. [Ingeniøren] konstaterer endvidere at de 3 ekstra stikdræn under gulvet fungerer og opsamler store vandmængder.

Undersøgelser af dræninstallationen, som klager selv har foretaget viser således defekte/utilstrækkelig dræninstallation.

Klager har desuden uploadet en tidligere tilstandsrapport fra 2004. Selskabet bemærker at problemet med dræningen af den kilde, der løber under huset, har været kendt længe. Det fremgår bl.a. af tilstandsrapporten fra 2004, at den bygningssagkyndige dengang kunne konstatere opfugtning, som vurderes at skyldes at de udførte foranstaltninger på dette tidspunkt ikke helt kunne hindre fugtpåvirkning af konstruktionen. Anmærkningen i tilstandsrapporten fra 2004 er 14 år gammel på anmeldelsestidspunktet og det er konstateret at der er etableret yderligere stikdræn udover den oprindelige drænledning. Den oprindelige drænledning og de ekstra stikdræn har således haft den ønskede effekt indtil nu.

Da forholdet først anmeldes til forsikringen ca. 1,5 efter overtagelsen, er det ikke sandsynliggjort at forholdene var de samme ved udarbejdelsen af den nye tilstandsrapport i 2016, som det var ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten i 2004 eller at der i øvrigt var fugtskader ved overtagelsen den 1. maj 2017.

4. Konklusion:

På baggrund af ovenstående er det selskabet opfattelse, at drænledninger eller skader som følge af defekte dræn opstået efter overtagelsen, ikke kan kræves dækket af ejerskifteforsikringen. Der kan i den forbindelse henvises til kendelse nr. 90021 fra Ankenævnet for Forsikring, hvor Ankenævnet fandt at dræn ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen, idet dræn under et kældergulv ikke anses for en del af bygningen. Yderligere kan der henvises til Vestre Landsrets dom U.2009.1071, hvor det udtrykkeligt fremgår, at skader opstået som følge af defekte omfangsdræn ikke kan anses omfattet af ejerskifteforsikringen. Dommen vedlægges som bilag H."

Klageren har den 9/3 2020 til nævnet bl.a. anført:

"1. Indledningsvis vores kommentarer til Dansk Boligforsikrings (DBF) brev af 31. januar 2020.

2. Afslutningsvis vores fastholdelse af fremsatte krav med henvisning til DBF's forsikringsbetingelser.

Ad 1.

Vi overtager huset og lejer det ud, da vi først skal have solgt vores daværende bolig. Da vi 'overtager' huset efter udlejningsperiodens ophør, konstaterer vi en markant lugt af fugt i bryggerset. Vi kontakter lejeren, som fortæller, at hun bemærkede denne lugt, da hun flyttede ind, og at hun af samme årsag ikke havde benyttet bryggerset til opbevaring.

Vi nævner denne lugtgene overfor ... konsulent fra DBF, da han kommer i forbindelse med en anden anmeldelse på huset. Han konkluderer i besigtigelsesnotatet fra 13. november (DBF bilag B): 'Det vurderes, at fugten på skabs- og skuffearrangementet er opstået for nyligt, da skadesområdet ellers ville have været meget mere omfattende'.

Vi har svært ved at se, at skaden kunne være 'meget mere omfattende': Da vi i juli måned beslutter at bryde bryggersgulvet op, opdages det, at gulvkonstruktionen (beton og isolering) var gennemvædet af vand.

Ligeledes var væggene gennemvædet af vand med bl.a. porøse fuger til følge. Det kunne samtidig konstateres, at drænrørerne ikke var defekte. Skabene var deformerede af fugt, jordslåede og angrebet af skimmelsvamp. Ligeledes var der skimmelsvamp på væggene op i 90 cm's højde.

Skabene blev efterfølgende sendt til destruktion og væggene behandlet for skimmelsvamp, således at vi kunne bo i huset.

Vi får den 3. september besøg af [konsulent] fra DBF. Sammen med [konsulenten] er der en nyan-sat fra DBF, som er med som 'føl'. Herudover var rådgivende ingeniør ... samt [drænrenser].

[Drænrenseren] oplyste, at han har haft og fortsat har til opgave at arrangere spuling af dræn for Grundejerforeningen, første gang var i 2009. Spulingen foregår 2-3 gange årligt. I hele den periode [drænrenseren] har haft opgaven, har han konstateret, at vandet løber i en lind strøm i samle-brønden i vores carport. Dette har, p.g.a. mængden af vand, været et emne spulefolkene og [drænrenseren] har talt om. Ydermere har [drænrenseren] bemærket den tydelige opfugtning, der er af den fritstående mur mellem nr. 31 & 33.

[Konsulenten] bekræfter alle forholdene i sin mail af 10. september 2019 (DBF Bilag F). [Konsulen-ten] målte fugtigheden på væggene, denne var markant for høj, i op til 2 meters højde, også på den væg der er 'fritstående' ind mod naboen, en væg der altså 'kun' kan modtage fugt ved at suge dette op fra undergrunden. Disse fugtmålinger er desværre ikke medtaget i [konsulentens] op-summering (DBF Bilag F).

På den førnævnte 'fritstående' mur, kan opfugtningen tydeligt ses på fotoet i besigtigelsesnotatet (DBF bilag B) til venstre for den parkerede bil.

At DBF fortsat kan påstå at skaden (opfugtning af gulv og vægge) er opstået efter overtagelsen, må vi helt klart afvise. Det er simpelthen ikke muligt af gennemvæde et betongulv samt vægge i det omfang, der er påvist.

De ekstra stikdræninstallationer, der er foretaget af forrige ejer, er ikke defekte, hvorfor DBF fort-sat påstår dette, må stå hen i det uvisse.

Vi har ikke rejst krav om udbedring af defekte dræn, vi har rejst krav om udbedring af de fugtskader ejendommen har.

Ad 2. Vores fastholdelse af krav overfor DBF.

Vi fastholder, at tilstandsrapporten er meget mangelfuld og misvisende, både fra bygningskonsulentens og sælgers side.

Den bygningssagkyndige har ikke kunnet undgå at høre vandets rislen i drænbrøndene. Samtidig har vedkommende 'overset' de to ekstra brønddæksler der er i carporten. Havde den bygnings-sagkyndige været omhyggelig og udført det arbejde, som kan forventes for at en tilstandsrapport giver et retvisende billede af ejendommens tilstand, burde dette have været nævnt. Den byggesagkyndige burde have spurgt ind til denne rislen af vand og foretaget fugtmålinger på gulv og vægge.

Den bygningssagkyndige har ligeledes overset fugten på den fritstående mur mellem nr. 31 & 33.

Det skal for god ordens skyld nævnes, at DBF har betalt for andre skader, der ligeledes var 'glemt/overset' i tilstandsrapporten, skader der var helt åbenlyse og ligeledes burde have været nævnt/korrekt beskrevet i denne.

Sælger, ... har ikke opfyldt sin loyale oplysningspligt, se vores tidligere fremsendte bilag: Huseftersyn 2004, Tillæg tilstandsrapport 2004, ... 10.06.2002

Disse dokumenter, incl. tilstandsrapport samt tillæg hertil, er af ejendomsmægleren udleveret i forbindelse med handlen af ejendommen.

Dokumenter, der tilkendegiver et omfattende problem med vand under/i ejendommen, samt hvad en evt. køber skal være opmærksom på. Forhold daværende køber [klagerens sælger] har accepteret, men ikke har oplyst til ny køber, - os. Forhold der er af så stor vigtighed, at sælger burde have oplyst dette.

Sælger oplyser i sin tilstandsrapport, citat: 'Hele bebyggelsen har omfangsdræn' og undlader behændigt, at omtale de stikdræn, der er under hans ejendom. Hvorfor fortier sælger at omtale stikdræne?!

Sælger var bekendt med disse, jævnfør [drænrenserens] tidligere kommentar.

Vores konklusion/påstand er derfor:

Den byggesagkyndige har udfærdiget en tilstandsrapport, der langt fra giver et retvisende billede af ejendommens tilstand. Sælger har ikke opfyldt sin loyale oplysningspligt, hvilket får os til at føle, at sælger bevidst har handlet i ond tro.

Vi fastholder på denne baggrund vores krav jævnfør DBF's forsikringsbetingelser, punkterne 3.1, 4.1 & 4.2."

Selskabet har den 27/3 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Klager gør gældende, at de har svært ved at se, hvordan skaden på skabs- og skuffearrangementet kunne være meget mere omfattende. Hvis skabene (som er lavet af spånplader) havde været udsat for fugtpåvirkning i længere tid, vil de typisk vokse i størrelse og begynde at smuldrer. Dette kunne ikke konstateres ved besigtigelsen 1,5 år efter overtagelsen, jf. bilag C. Yderligere vil der ved længere tids kraftig opfugtning opstå råd og svamp og akkumulere fugt i væsentlig højere niveau end de målte 11,6-18,4 % træfugt.

Klager gør endvidere gældende at drænledninger ikke er defekte, og undrer sig over at selskabet fastholder det. Det fremgår af udtalelsen fra [ingeniøren], som klager selv har indhentet, at en undersøgelse af ejendommen har vist, at der (sandsynligvis oprindeligt) er lagt et dræn af stor dimensions til bortledning af kildens vandflow.

Yderligere er der konstateret 3 ekstra stikdræn under gulvet. De 3 stikdræn opsamler store vandmængder og fungerer. Det skal præciseres, at selskabet ikke har gjort gældende at de er defekte.

Derimod konstaterede [ingeniøren] at det (sandsynligvis oprindelige) dræn ikke fungerer. En TV-inspektion har vist, at dette dræn stort set er tørt og [ingeniøren] vurderer at det tilsyneladende skyldes at ledningen er tilstoppet, jf. side 20-21 i bilaget 'korrespondance med DBF', som klager har fremlagt.

Det fastholdes, at undersøgelsen viser defekte/utilstrækkelig dræninstallation og at det ikke er sandsynliggjort at der i øvrigt var fugtskader ved overtagelsen. Uanset om klager mener, at sælger og den bygningssagkyndige burde have oplyst/anmærket det, er dræninstallationer eller skader på bygningen som følge heraf ikke omfattet af ejerskifteforsikringens dækning (forsikringsbetingelserne). Der henvises til konklusionen i det tidligere fremsendte."

Til dette har klageren den 12/4 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Vi hverken kan eller skal anfægte [selskabets] 'dramatiske' beskrivelse af et evt. forløb m.h.t. skabenes undergang, vi er ikke fagfolk på området. Vores betragtning er ene og alene ud fra det syn, der mødte os da skabene blev afmonteret. Det kunne med det samme konstateres, at det ikke ville være muligt at genmontere skabene. Skabsvæggene og bagbeklædningerne var for porøse. Og da skabsvæggene ikke havde pres fra naboskabet, udvidede de sig.

Havde tilstandsrapporten været fyldestgørende og beskrevet de faktiske forhold, havde vi bl.a. haft mulighed for:

- at få forholdene undersøgt af fagfolk inden underskrivelse af slutseddel.
- at tage forbehold i slutseddel for forholdene.
- at af fagfolk få at vide, hvilke evt. konsekvenser de ekstra dræn samt kildevældet kunne medføre.

Den ekstraordinære dræninstallation er overhovedet ikke nævnt af hverken den byggesagkyndige eller sælger med et eneste ord. En installation, der må betegnes som meget væsentlig for ejendommen. Der kan vel ikke herske nogen som helst tvivl om, at forholdet er omfattet af punkt 4.1 i forsikringsbetingelserne. Punkt 4.1 må betragtes som en subsidær udvidelse af forsikringsbetingelserne.

Ankenævnet for Forsikring

7.

94641

Det fremgår ingen steder, hverken direkte eller indirekte, at forholdet skal være omfattet af de almindelige forsikringsbetingelser. Hvilket jo jævnfør punkt 7.1 retteligt giver mening, da Dansk Bolig Forsikring efterfølgende har mulighed for regres.

Vi fastholder på baggrund af ovenstående vores krav jævnfør forsikringsbetingelserne punkterne 3.1, 4.1 & 4.2."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder tidligere korrespondance, udtalelse fra ingeniør, tilbud på udbedring, tilstandsrapporten som lå til grund for klagerens køb, tilstandsrapport fra 2004, tillæg til tilstandsrapporten fra 2004, købsaftalen, besigtigelsesnotat af 13/11 2018, rapport fra TV-inspektion, konsulents mail dateret den 10/9 2019 efter besigtigelse, tro og love-erklæring fra drænrenseren, fotos fra besigtigelser, policen og forsikringsbetingelserne. Af tilstandsrapporten fra 2004 fremgår bl.a.:

A	3.0 Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K1	Enkelte smådefekter er observeret i murværkets fuger.
		K2	1 Nogen opfugtning registreret på og omkring kælderør
	3.9 Andet: Skab	K2	2 Skab i gang ved kælderør er fugtpåvirket
A	4.0 Vinduer og døre		
	4.1 Døre	K2	Nederste dele af aluminiumsprofiler er defekte/mangelfuld fastholdt på vinduesparti mod gårdhave.
			3 Bund i kælderindgangsdør er fugtpåvirket
...			
Note: Bygn.: Bygningsdel:			Årsager / kommentar:
1	A	3.1 Facader/gavle	Der er et kildevæld der der lagt i dræn - som afvander til brønd placeret ved indkørsel / kælderindgang, ved besigtigelsen løb det kraftigt til brønden. Der er udført diverse drænarbejder under huset for at bortlede vandet under bygningen. Det vurderes således at opfugtningen skyldes at de udførte foranstaltninger ikke helt kan hindre fugtpåvirkning på konstruktionerne. der foreligger forskelligt materiale for de udførte arbejder, det anbefales at køber sætter sig ind i dette.
2	A	3.9 Andet: Skab	Se note vedrørende fugt
3	A	4.1 Døre	Se note vedrørende fugt

Af tilstandsrapporten, der lå til grund for klagerens køb af ejendommen, fremgår bl.a.:

...

2. Ydervægge			
2. Ingen bemærkninger			
...			
4. Fundament/sokler			
4.2 Sokkel	K1	Der er enkelte mindre revner i soklen. Note: Revnerne vurderes ikke at have konstruktiv betydning.	
5. Kældre/krybekældre/terrændæk			
5. Ingen bemærkninger			

...

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

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? ☐ ☒

3.2 Har du kendskab til, at der er eller har været fugtpletter eller mug/skimmel på yder- eller indervægge/skillevægge?
Hvis ja, hvor og hvornår? ☐ ☒

3.3 Har du kendskab til, om at der har været reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i yder- eller indervægge/skillevægge?
Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?
Lidt saltpeterudtræk på muret trappevange på indvendig trappe. ☒ ☐

...

5. **Kælder / krybekælder / ventileret hulrum**

...

5.3 Har du kendskab til, at der er helt eller delvist dræn langs husets fundament?
Hvis ja, hvor og hvornår er det etableret?
Hele bebyggelsen har omfangsdræn. ☒ ☐

...

10. **VVS-installationer**

...

10.3 Har du kendskab til, at der er eller har været problemer med afløbsforholdene?
Hvis ja, hvor og hvornår? Har du gjort noget for at afhjælpe dette?
Der foretages af grundejerforening spuling af alle dræn årligt for hele bebyggelsen. ☒ ☐

Af besigtigelsesnotat dateret den 13/11 2018 fremgår bl.a.:

"ANMELDT FORHOLD:

Efteranmeldt ved besigtigelsen: Fugt og kælderlugt i bryggers.

BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:

Fugt og kælderlugt i bryggers:

Forsikringstager anviser ved besigtigelsen ejendommens bryggers, man har her oplevet kælderlugt, og Forsikringstager har med hygrometer målt 70% relativ luftfugtighed i bryggersets skabe og skuffer. (Se Foto fra ft.) Skabs og skuffe arrangementer er monteret på murstensvægge der vender ud mod jord/skrænt. I skabs og skuffe korpusser kan der med Protimeter indstiksmåler konstateres mellem 11,6 og 18,4 % træfugt, og der kan på bagbeklædninger i skabe ses begyndende skimmelvækst og tegn efter fugt. Foto 18-31. Ved kig gennem huller i sokkel under skabe ses ydervæg i mursten, og der ses her ikke noget unormalt. Foto 33. af relaterede tegn på fugt ses der på muret havlstens skillevæg til 'udhus' salpeterudtræk og bobler i malerbehandling. Foto 34.

Forsikringstager har ved besigtigelsen oplyst at der på skrænten hvor ejendommen er opført, har ligget en gammel vandmølle, i brønd foran ejendommen kan der ses rendende vand, og dette vand render i følge forsikringstager konstant året rundt, dette betyder at der fra skrænten hvor ejendommen er opført er stort vandtryk på de udvendige kældervægge hvor bryggerset befinder sig.

Det har ikke været muligt at finde materiale på ... kommunes byggesagsarkiv, der belyser konstruktionsopbygning af ydervægge mod skrænt.

Ydervægge i bryggers er oprindelige fra ejendommens opførelse i 1978, skabe i bryggers vurderes at være fra sidst i 90'erne, dette ud fra stil/materialer.

Det vurderes på baggrund af ovenstående, at de fugtforhold der kan konstateres i bryggerset og dettes skabe må tilskrives stort vandtryk fra skrænten, med efterfølgende indtrængende fugt gennem bryggersets ydervægge.

Det vurderes at fugten på skabs- og skuffearrangementet er opstået for nyligt, da skadeomfanget ellers ville have været meget mere omfattende.

Kælderen vurderes at være udført som sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunkt."

Af rapport fra TV-inspektion af drænrørene dateret den 21/3 2019 fremgår bl.a.:

"

	Længde (m) [m]	OBS	Observation
1	0.00	S1	Start i, RB 1 stik kl. 11, Vand, klasse 2
2	4.43	IN	Indsivning klasse, 3 Vand løber kontinuerligt ind, fra 5 Urref. til 8 Urref., R På rørvæg
3	5.83	AF	Aflejrings klasse, 2 Aflejring 5-15%, fra 1 Urref. til 10 Urref., F Fastsidende, H Hårde materialer
4	6.69	RB	Rørbrud klasse, 4 Brud > 4 timer. Rørstykke mangler. Revne el. brud i fleksible rør. RB-DE >15%, fra 00 Urref. til 12 Urref., C Cirkulær - revne/brud forløber vinkelret på rørraksen, Rørstykke mangler undermineret under gulv kæmp hul
5	6.98	BM	Bemærkning, Kæmpe underminering under gulvet
6	6.99	S3	Stop, Vand, klasse 1, Ingen ting huld

...

	Længde (m) [m]	OBS	Observation
1	0.00	S1	Start i, RB 1 stik kl. 12, Vand, klasse 1
2	3.68	IN	Indsivning klasse, 3 Vand løber kontinuerligt ind, KL. 7 Urref., R På rørvæg
3	4.04	IN	Indsivning klasse, 3 Vand løber kontinuerligt ind, fra 5 Urref. til 9 Urref., R På rørvæg
4	6.39	S2	Slut i, punkt 2, Vand, klasse 1

...

Beskrivelse af Skadesklasser – Hovedledninger

0) Ændringer uden skader, f.eks. bøjninger, grenrør m.v. Der blev ikke konstateret skader

1) Konstruktive mangler som ikke påvirker gennemstrømning og tæthed, f.eks. dårlige fuger, let deformation i plastrør og let udvaskning. Renovering bør forudses.

2) Konstruktive mangler som påvirker gennemstrømning og tæthed, f.eks. åbne samlinger, dårligt afsluttede indløb, revner, mindre aflejringer, indragende stik, lettere beskadigelser, enkelte rødder, slitage m.m. Renovering bør foretages indenfor 3-5 år.

3) Skader, som påvirker rørets styrke, gennemstrømning og tæthed, f.eks. rørbrud, deformationer, synlig ind- og udtrængning, huller, kraftig indragende stik, stærk rodvækst og meget slidte rør. Renovering bør foretages indenfor 1-2 år.

4) Røret er næsten eller helt lukket, f.eks. sammentrykning, rødder eller andre hindringer. Vandet løber ud af røret, eller risiko for blokering af gennemløb. Renovering bør foretages omgående. Evt. foreløbig reparation."

Ankenævnet for Forsikring

10.

94641

Af tilbud på udbedring dateret den 24/6 2019 fremgår bl.a.:

"I henhold til aftale, fremsendes tilbud på følgende:

Demontering af køkkenskabe. Der leveres og påsættes hjul på skabe så de kan rulles ind og ud under bordpladen. Hjørneskab bliver ikke genetableret. Vaskemaskine, tumbler, og fryser flyttes midlertidigt. Samlede arbejder. kr. 17.785,00

Opbrydning af gulv langs med væg for drærende og pumpeump. Levering og nedlægning af drænrør i filterelement med fibertex på toppen. Levering og montering Kessel pumpeump. Pumpe tilsluttes nærmeste el-installation. Samlede arbejder. kr. 34.781,52

Udkradsning og fugning af fuger bagved skabene under bordpladen. Rende i gulv langs med væg retableres med råbeton. Der ligges ikke fliser igen. Samlede arbejder. kr. 10.530,00

...

Samlet pris excl. moms kr. 63.096,52

25 % moms kr. 15.774,13

Tilbud i alt kr. 78.870,64"

Af udtalelse fra ingeniøren dateret den 8/9 2019 fremgår bl.a.:

"Det er en yderst usædvanlig situation i jeres hus. Som det fremgår af min nedenstående beskrivelse, kræver det en omfattende ombygning af adgangsetagens terrændæk, at bibringe blot en nogenlunde normal fugtsituation, som svarende til almindeligt forekommende tilsvarende byggeri. Årsagen er at der er en kraftig vandkilde praktisk talt i niveau med gulvet.

Jeg kan forstå på ældre korrespondance for bebyggelsen, at det er erkendt at især 3 af rækkehusene lider med usædvanlig stor belastning fra vandkilden og at det ene er jeres hus. Efter det oplyste fik I ikke oplysning om dette ved jeres køb af huset og det blev ikke omtalt i tilstandsrapporten.

Adgangsetagen fungerer delvist som kælder, da den er gravet ind i terrænet, selvom etagen er frit liggende ud mod adgangssiden. Men selv for kælder er fugtbelastningen langt ud over det sædvanlige, fordi der løber en kilde med udspring lige ved etagens bagside mur og i niveau med terrændækket.

Ved ophugningen af betondækket langs rummets bagside er vandkilden blotlagt og den ses at rende med betydelig og konstant vandflow.

Af terrændækkets opbygning kan det ses, at der i tidligere ejer(res) tid er foretaget ombygning og nedlagt ekstra dræn. I en samlebrønd uden for huset ses det, at der (sandsynligvis oprindeligt) er lagt et dræn til bortledning af kildens vandflow. Dette ses som en blå drænledning i stor dimension. Dette dræn er sandsynligvis ikke fungerende, idet der ikke løber nævneværdigt meget vand igennem.

Ved en tv-inspektion, som jeg fik udført efter min besigtigelse, ses dette dræn at være stort set tørt og det ender lige ved rummets bagside under den øvrige del af huset. Tv-inspektionen synes at indikere at dette dræn er tilstoppet.

Senere er der lagt yderligere dræn med 3 stikdræn under gulvet. Disse dræn er i funktion og de opsamler en vandmængde, som antages at udgøre flere hundrede liter i timen. Efter det oplyste hører i lyden af drænets afløb i brønden som konstant hele døgnet i alle årets dage. Det er bestemt ikke normalt og det er årsag til usædvanlig vandbelastning i etagens gulv og vægge, som hindrer normal anvendelse.

I randen af den ophuggede del af gulvet ses der variationer i konstruktionsopbygningen og i isoleringsmaterialerne. Det bekræfter at der i tidligere ejer(res) tid er foretaget ombygning, lige som drænledningernes materialer viser, at disse er nyere end huset.

Sælger burde have oplyst at etagen er særligt vandbelastet og at der er foretaget ombygning.

Den usædvanlige vandbelastning burde have været beskrevet i tilstandsrapporten, med mindre sælger undlod at oplyse derom og at der evt var saneret/rengjort, så det ikke var synligt for den bygningssagkyndige at observere de usædvanlige forhold. Dog kunne almindelig fugtmåling let have påvist usædvanligt højt fugtniveau.

Jeg anbefaler at I anmelder forholdet til jeres ejerskifteforsikring."

Af selskabets konsulents mail dateret den 10/9 2019 fremgår bl.a.:

"Som aftalt får du lige en opsummering af hvad snakkede om på stedet. FT har banket gulvet op i bryggerset ind mod køkken og nabo, hvor opbygningen af gulvet er som flg. Set oppefra: Klinker – betonlag ca. 15 cm. – Flamingo ca. 3-5 cm. - Betonlag ca. 15 cm – nedenunder ligger der et gruslag. I dette gruslag løber der klart vand, og der ligger et stikdræn ind til køkkenet. Ind under køkkenet er der skyllet noget af materialet væk under gulvet.

Der kan måles fugt i både gulv og væg, og væggene ude i carporten mod nabo ses også opfugtede. Køkkengulvet ligger ca. 1,4m højere oppe end bryggersgulv. Derved opstår der et jord og vandtryk på den ydervæg.

Årsagen til alt den fugt, tilskrives at dræn ikke virker optimalt og derved får fugten til at komme op i vægge.

Udbedringsmetoden vil være som byggesagkyndig beskriver, dog vil jeg føre membranen højere op mod køkken for at modstå vandtrykket fra det jord der er under køkken."

Af erklæring fra den person, som har foranlediget, at der blev foretaget spuling af drænrørene på klagerens ejendom fremgår bl.a.:

"Undertegnede har tidligere, gennem flere år, siddet i Grundejerforeningen ... bestyrelse. Havde i disse år bl.a. til opgave, at arrangere spuling af Grundejerforeningens samt de enkelte ejendomes dræn. En opgave jeg efter udtrædelse af bestyrelsen er fortsat med.

Jeg går selv med rundt til de enkelte ejendomme i forbindelse med spulingen. Medlemmerne bliver orienteret via mail om hvornår spulingen bliver foretaget, således at alle brønddæksler er tilgængelige.

I den forbindelse blev jeg kontaktet af [tidligere ejer af ejendommen]. [Tidligere ejer] understregede vigtigheden af at få spulet de ekstra stikdræn der var under hans ejendom. Disse stikdræn var tilgængelige fra 2 drænbrønde i carporten foran huset, i øvrigt den eneste ejendom i bebyggelsen med 2 ekstra drænbrønde.

I alle årene hvor jeg har haft opgaven – drænene bliver spulet 2-3 gange årligt – har der været en tydelig hørbar strøm af vand i drænenes samlebrønd. Hvilket naturligvis ligeledes kan bekræftes af det firma der foretager spulingen."

Nævnet har fået forelagt fotos fra klagerens ejendom. Af forsikringsbetingelserne W.1.1.15 fremgår bl.a.:

"2. Forsikringens dækningsomfang

...

2.2 Forsikringen omfatter ikke udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold som ikke er omfattet af huseftersynet, for eksempel indretninger udenfor selve bygningen, såsom vandstik, omfangsdræn, faskiner og kloakanlæg. Forhold udenfor bygningerne er ikke omfattet af forsikringen.

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, deformation, 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.

...

3.5 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.

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1

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

4.2

- Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt) eller lovlighed i henhold til byggelovgivning, servitutetter eller offentligretlige forskrifter medmindre disse er dækket efter pkt. 3.2 og 3.3, samt æstetiske og arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af dette forhold er indtrådt en skade, eller der er en nærliggende risiko for, at en skade på det forsikrede vil opstå, jf. pkt. 3.1."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen – der er opført i 1978 – den 1/5 2017. Den 12/11 2018 anmeldte klageren, at der var fugt og kælderlugt i husets bryggers. Klageren kræver, at selskabet betaler erstatning for udbedring af forholdet. Klageren har anført, at hun kun har anmeldt skaderne på huset, og ikke skaderne på omfangsdrænet. Hun har også anført, at de lejede huset ud umiddelbart efter overtagelsen, og at lejeren skulle have konstateret kælderlugten i bryggerset i lejeperioden.

Selskabet har tidligere udbetalt 22.500 kr. til klager i kulanceerstatning, men har afvist yderligere dækning med henvisning til, at forholdet ikke var til stede på overtagelsestidspunktet, og at forsikringen ikke omfattet skader på omfangsdræn samt følgeskader på grund af svigt i omfangsdrænet. Selskabet har anført, at en TV-inspektion har påvist, at der er rørbrud på en af drænledningerne under huset, at det ved besigtigelse blev konstateret, at der løber en konstant strøm af vand under huset, og at klagerens bygningsingeniør også har konstateret, at der ikke var gennemløb i et af drænrørene. Selskabet har videre anført, at skaderne på de indvendige skabe i bryggerset ville have været mere omfattende, hvis fugten havde været til stedet ved klagerens overtagelse af ejendommen 1,5 år før anmeldelsen.

Af besigtigelsesnotat fra selskabets konsulent dateret den 13/11 2018 fremgår det, at "skabs og skuffe arrangementer er monteret på murstensvægge der vender ud mod jord/skrænt ... Forsikringstager har ved besigtigelsen oplyst at der på skrænten hvor ejendommen er opført, har ligget en gammel vandmølle, i brønd foran ejendommen kan der ses rendende vand, og dette vand render i følge forsikringstager konstant året rundt, dette betyder at der fra skrænten hvor

ejendommen er opført er stort vandtryk på de udvendige kældervægge hvor bryggerset befinder sig ... Det vurderes på baggrund af ovenstående, at de fugtforhold der kan konstateres i bryggerset og dettes skabe må tilskrives stort vandtryk fra skrænten, med efterfølgende indtrængende fugt gennem bryggersets ydervægge. Det vurderes at fugten på skabs- og skuffearrangementet er opstået for nyligt, da skadeomfanget ellers ville have været meget mere omfattende. Kælderen vurderes at være udført som sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunkt".

Af rapport fra TV-inspektion af drænrørene dateret den 21/3 2019 fremgår det, at der konstateret et alvorligt rørbrud, hvor der mangler et rørstykke, og der er sket underminering af gulvkonstruktionen. Endvidere fremgår det, at der er flere indsivninger.

Af udtalelse fra ingeniøren dateret den 8/9 2019 fremgår det, at "det er en yderst usædvanlig situation i jeres hus. Som det fremgår af min nedenstående beskrivelse, kræver det en omfattende ombygning af adgangsetagens terrændæk, at bibringe blot en nogenlunde normal fugtsituation, som svarende til almindeligt forekommende tilsvarende byggeri. Årsagen er at der er en kraftig vandkilde praktisk talt i niveau med gulvet. ... Adgangsetagen fungerer delvist som kælder, da den er gravet ind i terrænet, selvom etagen er frit liggende ud mod adgangssiden. Men selv for kældre er fugtbelastningen langt ud over det sædvanlige, fordi der løber en kilde med udspring lige ved etagens bagside mur og i niveau med terrændækket. Ved ophugningen af betondækket langs rummets bagside er vandkilden blotlagt og den ses at rende med betydelig og konstant vandflow. Af terrændækkets opbygning kan det ses, at der i tidligere ejer(res) tid er foretaget ombygning og nedlagt ekstra dræn. I en samlebrønd uden for huset ses det, at der (sandsynligvis oprindeligt) er lagt et dræn til bortledning af kildens vandflow. Dette ses som en blå drænledning i stor dimension. Dette dræn er sandsynligvis ikke fungerende, idet der ikke løber nævneværdigt meget vand igennem. Ved en tv-inspektion, som jeg fik udført efter min besigtigelse, ses dette dræn at være stort set tørt og det ender lige ved rummets bagside under den øvrige del af huset. Tv-inspektionen synes at indikere at dette dræn er tilstoppet. Senere er der lagt yderligere dræn med 3 stikdræn under gulvet. Disse dræn er i funktion og de opsamler

en vandmængde, som antages at udgøre flere hundrede liter i timen. Efter det oplyste hører i lyden af drænets afløb i brønden som konstant hele døgnet i alle årets dage. Det er bestemt ikke normalt og det er årsag til usædvanlig vandbelastning i etagens gulv og vægge, som hindrer normal anvendelse".

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

Nævnet finder, at omfangsdræn under huset ikke kan anses som en del af bygningen, og at drænet derfor ikke er omfattet af forsikringens dækning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 2.2.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var fugtforhold eller forhold ved ejendommen i øvrigt, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det på baggrund af TV-inspektionen og udtalelsen fra klagerens ingeniør må lægges til grund, at opfugtningen i klagerens bryggers hovedsageligt skyldes et højt vandtryk fra skrænten bag husets bryggersvæg, hvor der løber en vandkilde i samme højde som terrændækket. Nævnet lægger endvidere til grund, at det høje vandtryk fra skrænten hovedsageligt skyldes at omfangsdræn under huset på et ikke nærmere fastlagt tidspunkt er blevet delvist uvirksomt. Nævnet har endvidere lagt vægt på det, som selskabet har anført om, at fugtskaderne på ejendommen ikke har omfang, der giver indtryk af, at der i længere tid har været høje fugtniveauer i bryggerset.

Det, som klageren i øvrigt har anført – herunder at forholdet vedrørende omfangsdræn burde have været omtalt i tilstandsrapporten – kan ikke føre til andet resultat.

Ankenævnet *for* Forsikring

16.

94641

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen
formand