

# Ankenævnet *for* Forsikring

Den 2. december 2020 blev i sag nr. 95320:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S  
V/Frida Forsikring Agentur A/S  
Stationsparken 26, 1.th.  
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

---

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. Den forsikrede ejendom er opført i 1920. Klageren overtog ejendommen den 15/1 2018 på baggrund af en tilstandsrapport af 29/8 2017. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

**"5. Kældre/krybekældre/terrændæk**

**5.2 Vægge**

- K1 Der måles lidt forhøjet fugt i bunden af kældervæggene.  
Note: Vurderes at være normalt for ejendommen i den alder.

**6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)**

**6.2 Vægkonstruktion/-belægning**

- K2 Kraftig opfugtning i bunden af væggene til brusepladsen i kælder.

- K1 Hule vægfliser ved brusepladsen i bad ved soveværelset i stueplan.

**6.3 Fuger**

- K3 Lidt mangelfulde fuger ved brusepladsen i kælder.  
Note: Bagvæggene er alle optugtede omkring brusepladsen.

**6.5 Fald mod gulvafløb**

- K2 Fald til gulvafløb i bad i kælder ikke tilstrækkeligt.

**6.7 Rumaftæk**

- K1 Der er ikke etableret rumaftæk i badeværelset i kælder, kun oplukkeligt vindue."

I klageskema af 26/5 2020 til nævnet har klageren bl.a. anført:

**"Kort redegørelse for sagen**

Sagen omhandler uenigheder om dækningsomfanget, i forhold til de betingelser der er udleveret ved køb af forsikringen, som vi i øvrigt har købt med udvidet dæknings forhold.

Sagen omhandler forhold ved grunden som påvirker husets fundering og terrændæk, hvilket medfører skade på huset. Disse skader ses ved opfugtning af vægge/gulve i kælderetage. Fugtskaderne er nyere, vi har observeret dem for ca. 1 år siden og altså 1½ år efter vi flyttede ind.

Ved køb af ejendommen blev vi oplyst at der var lavet fugtsikring omkring huset med omfangsdræn og kælderen var efter den byggesagkyndiges vurdering meget tør. I forbindelse med anden kloakskade på grunden, konstaterede kloakmester at der var omfangsdræn, som var blevet etableret slut 90'erne eller start 00'erne. Han fandt også resterne af en ulovlig pumpeinstallation. Drænrøret var ligeledes ulovligt idet det ikke overholdt de ved etablering gældende krav til minimum-størrelse.

Vi vælger derefter at få lavet en teknisk fugtrapport, for at klarlægge følgeskadernes omfang, samt årsag til skaderne.

Her konstateres det at følgeskaderne er mere omfattende end det synlige.

Det skal oplyses at der af selskabet allerede har givet dækningstilsagn på følgende: Pumpebrønd, Sandfangsbrønd, faskine på nabogrund samt 63% af udgifterne til reparation af vægge i kælderen.

**Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**

Vi forventer, at selskabet i henhold til betingelserne dækker de forhold ved grunden der skyldes den ulovlige dræn-installation og lovliggørelsen af denne. Hvilket udover det der er allerede er givet tilsagn om, vil sige selve lovliggørelse af omfangsdrænet.

Vi forventer, at selskabet afholder udgifterne til den fugttekniske rapport, da det uden den er umuligt at få et korrekt overblik over skadernes omfang.

Vi forventer, at selskabet udvider deres dækning til at omfatte den korrekte udbedring og omfanget af skader i henhold til den fugttekniske rapport, i forhold til det selskabet allerede har givet tilsagn om."

Selskabet har i brev af 16/6 2020 til nævnet bl.a. anført:

**"Sagsfremstilling**

Klager køber ejendommen beliggende ... med overtagelse den 15. januar 2018. I forbindelse med handlen – som er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. – tegner klager en 10-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos Qudos Insurance A/S på baggrund af tilstandsrapport .... Police med tilhørende forsikringsvilkår for Ejerskifteforsikring fremlægges som **bilag A** og tilstandsrapporten som **bilag B**.

I forbindelse med FRIDA's behandling af klagers skadeanmeldelse vedrørende fugt i kælder, anmelder klager den 27. januar 2020 – sammen med andre forhold – ulovligt udført dræn og fremsender i samme forbindelse plantegning, fotos og tilbud fra [kloakmester], som bl.a. udtaler, at omfangsdræn er udført med for lille diameter. Skadeanmeldelse af den 27. januar 2020 vedrørende bl.a. ulovligt dræn fremlægges som **bilag C**. Udtalelse mv. fra [kloakmester] er fremlagt af klager.

I forlængelse af FRIDA's besigtigelse den 10. februar 2020 afviser FRIDA dækning for lovliggørelse af omfangsdræn samt for klagers udgifter til ekstern fugtundersøgelse foretaget af [fugtfirma], men dækker øvrige forhold vedrørende pumpebrønd, sandfangsbrønd og faskine på nabogrund. Klager er uenig heri og påklager afvisningen til FRIDA's kvalitets- og klageafdelingen, som fastholder afgørelsen med henvisning til, at klagers ejerskifteforsikring ikke omfatter lovliggørelse af omfangsdræn, at den registrerede fugt i husets oprindelige kælder ikke udgør en dækningsberettigende skade og, at klagers udgifter til [fugtfirma] ikke har været rimelige og nødvendige, da de ikke har bidraget til sagens vurdering. FRIDA's afgørelse påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring. Korrespondance mellem klager og FRIDA for perioden fra den 27. januar 2020 til den 19. maj 2020 fremlægges som **bilag D**. Taksatorrapport af den 10. februar 2020 fremlægges som **bilag E**. Fugtrapport af den 6. april 2020 fra [fugtfirma] samt mailbrev af den 24. april 2020 fra FRIDA's kvalitets- og klageafdeling er fremlagt af klager.

## FRIDA's opfattelse af sagen

FRIDA bemærker indledningsvis, at klager har tegnet en restperiodeforsikring hos Domus Forsikring A/S i forbindelse med konkursen hos Qudos Insurance A/S, som dækker skader konstateret og anmeldt efter den 20. juni 2019 – ved ophøret af klagers ejerskifteforsikring hos Qudos Insurance A/S. Det påklagede forhold – ulovligt udført omfangsdræn – er konstateret og anmeldt efter den 20. juni 2019, hvormed Domus Forsikring A/S (DOMUS) er rette part i sagen. Da FRIDA ligeledes administrerer DOMUS' bestand af restperiodeforsikringer, svarer vi på klagen. Police og tilhørende vilkår for Restperiodeforsikring fremlægges som **bilag F**.

Ifølge klager skal FRIDA meddele dækning for lovliggørelse af omfangsdræn, klagers udgifter til fugtundersøgelser samt til korrekt udbedring af fugtskader i henhold til fugtteknisk rapport.

## Omfangsdræn

Klager anfører, at omfangsdrænet er udført ulovligt, da det er udført med 65 mm drænrør og ikke 80 mm men har på intet tidspunkt dokumenteret dette nærmere, end at henvise til egen kloakmesters (...) udsagn.

Angående forhold ved grunden (udenfor bygningen) omfatter klagers restperiodeforsikring alene forhold ved grunden, herunder kloak- og stikledninger, hvis disse påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade på bygningerne (pkt. 21B) og ulovligt udførte kloakledninger og stikledninger uden for bygningen, som konstateres i forbindelse med en rørskade på disse ledninger konstaterer (21H) jf. forsikringens udvidede dækning.

Da det udførte omfangsdræn – hverken på grund af dimensioneringen eller i øvrigt – har ført til skader på huset og da omfangsdrænet ikke udgør en kloak- eller stikledning (men alene har til formål at aflede overfladevand), er dimensioneringen af omfangsdrænet – uanset at dette i øvrigt måtte være ulovligt på udførelsestidspunktet - ikke dækningsberettigende.

Klagers krav om dækning for lovliggørelse af omfangsdrænet bør – efter FRIDA's opfattelse – derfor afvises.

## Udbedring af fugtskader i kælder

FRIDA har den 24. marts 2020 dækket udbedring af defekt brønd ved udførelse af ny pumpebrønd (bilag D) samt udbedring af følgeskade (pudsreparationer og overfladebehandling af 1-2 m<sup>2</sup> vægoverflade) i indvendigt kælderhjørne. FRIDA's dækningstilsagn af den 20. april fremlægges som **bilag G**.

I forbindelse med skadebehandlingen har FRIDA modtaget rapport fra [fugtfirma], som – efter FRIDA's opfattelse – overordnet set ikke påviser fugt udover, hvad klager må forvente af en tilsvarende kælder fra 1920 og tilstandsrapportens anmærkninger. FRIDA henviser i denne forbindelse til tilstandsrapportens OBS Punkter (under hustypebeskrivelsen) om saltudfældninger, afskallende puds og kælderlugt.

Mere specifikt anfører rapporten, at gipsvægge – ved hultagning – nederst er opfugtet og kraftigt skimlet i hulrum, ligesom der også lugter meget skimlet under tæpper og trægulv. Der kan ikke ses råd og/misfarvninger under overgulv, ligesom der i øvrigt ikke er taget skimmelprøver.

Rapporten fra [fugtfirma] påviser alene, at der er forhøjet fugt og skimmelforekomster i indelukket hulrum i en del af vægkonstruktionen i kælderen. Henset til at klager – forinden fugtundersøgelsen – har beboet ejendommen i mere end 2 år uden skimmelgener, at der er tale om en ældre og tæt/lukket vægkonstruktion i kælderen (som ikke er godkendt til beboelse) og, at der ikke kan konstateres nedbrud/tegn på nedbrud i gulve eller vægge (hvilket ellers ville have været tilfældet ved længere tids fugtpåvirkning), er det – efter FRIDA's opfattelse – ikke ved rapport fra [fugtfirma] antageliggjort, at der foreligger en dækningsberettigende skade.

Det er derfor FRIDA's opfattelse, at selskabet ikke på det foreliggende grundlag skal dække udgifter til udbedringer af 'fugtskader' i kælder eller yderligere fugtundersøgelse med henblik på nærmere afklaring af de fugtmæssige forhold.

Klagers krav om dækning for korrekt udbedring af fugtskader i henhold til fugtteknisk rapport bør derfor afvises.

## Udgifter til fugtundersøgelse

FRIDA tilbyder at dække klagers udgifter til [fugtfirma] i forbindelse med dennes fugtundersøgelse."

Klageren har i brev af 1/7 2020 til nævnet bl.a. anført:

## "Omfangsdræn

Vedrørende lovliggørelse af drænet, er det vores opfattelse at vores Autoriserede [kloakmester], har den fornødne viden og ekspertise og baggrund som fagmand til at vurdere hvorvidt omfangsdrænet er ulovligt udført på opførselstidspunktet. Når drænet ikke overholder minimums dimensioneringen som på opførselstidspunktet var 80 mm, vil det selvsagt have indflydelse på størrelsen af overfladen (som drænes) samt den mængde vand som kan bortledes, af husets nederste tagrende. At udførelsen tilmed er udført uden de lovpligtige spulebrønde og sandfangsbrønd gør

ikke installationen bedre, men forhindrer enhver form for normal vedligeholdelse for at sikre installationens fortsatte funktion og effektivitet.

I henhold til de betingelser i den forsikring som vi har købt, dækker den udvidede dækning *'Forhold ved grunden, herunder kloak- og stikledninger, hvis disse påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade på bygningerne. Eventuelle forbedringer, der sker i forbindelse med skaden, herunder fx manglende omfangsdræn, er ikke dækket af forsikringen (21H)'*

I henhold til ovenstående skal det bemærkes, at der i forbindelse med denne skade ikke er tale om en forbedring da der ikke er tale om etablering af et manglende omfangsdræn, da installationen allerede ved overtagelsen af ejendommen er etableret. Tilfældet her er at installationen allerede på opførelsestidspunktet ikke er udført efter gældende lovgivning og derfor ikke funktionsmæssigt korrekt, hvorved installationen virker omvendt (vanddepoter langs med fundamentet) og derved påvirker husets fundering og terrændæk.

Installationen er derfor i høj grad et forhold ved grunden der påvirker husets fundering og terrændæk.

Vi er derfor af den overbevisning at selskabet skal dække lovliggørelsen af den eksisterende dræninstallation.

## Udbedring af fugtskader i kælder

Vi er uenige i Selskabets opfattelse af hvad vi kan forvente af en tilsvarende kælder fra 1920, da denne kælder ikke er sammenlignelig. Frida henviser i den forbindelse til tilstandsrapportens OBS punkter (under hustypebeskrivelsen) om saltudfældninger, afskallende puds og kælderlugt. Det bemærkes at der i slut 90'erne start 00'erne er lavet en omfattende fugtsikring af kælderen, fugtsikring af fundament, omfangsdræn, ventiler i facade etc. Derfor mener vi ikke at det er korrekt at sammenligne kælderen med en tilsvarende kælder fra 1920, da denne kælder jo er drænet.

Selskabet henviser til at [fugtfirma] alene påviser at der er forhøjet fugt og skimmelforekomster i en del af vægkonstruktionen. Dertil er vi ikke enige, da rapportens (Fugtrapport) konklusion er følgende *'Kælder er kraftigt opfugtet i hele gulvfladen samt 60-80 cm op af vægge. Beton/mursten, gipsvægge er opfugtet ca. 20 – 30 cm op samt kraftigt skimlet i hulrum. Stærke lugtgener fra vægge når vinden står mod ventiler i facade. Under overgulv kan ikke ses råd/misfarvninger som ved længere tids fugtpåvirkning. Vi må konkludere at manglende pumpe til dræn er årsagen til opfugtningen. Kloakmester/ejer har fået godkendt rapport om manglende afløbsmuligheder fra dræn'*

Ovenstående konklusion giver meget god mening da vi under besigtigelsen af ejendommen før køb af ejendommen blev mødt af en tør og sund kælder uden lugtgener, da vi kontaktede den byggesagkyndige som havde udfærdiget tilstandsrapporten, nævnte han også at han var af denne opfattelse. Efter overtagelsen begyndte skaderne på vægge og gulve samt lugtgenerne langsomt at komme snigende. Efterfølgende konstaterede vores kloakmester under andet kloakarbejde, at der havde været en ulovlig pumpeinstallation tilsluttet det ulovlige omfangsdræn, som højst sandsynligt er blevet fjernet kort tid inden overtagelsen af ejendommen, selskabets taksator har også besigtiget resterne af denne ulovlige pumpe installation. Derfor kan der ikke ses råd/misfarvninger som ved længere tids fugtpåvirkninger, da fugtpåvirkningerne først er opstået

efter nedtagningen af den ulovlige pumpeinstallation. (Det bemærkes at selskabet har givet tilsagn om dækning af ny pumpebrønd)

Vi er derfor af den overbevisning at vores krav om korrekt udbedring af fugtskader i henhold til den fugttekniske rapport skal dækkes af selskabet.

#### Udgifter til fugtundersøgelse

Det bemærkes at Selskabet nu har givet dækningstilsagn vedrørende de udgifter som vi har afholdt til [fugtfirma] i forbindelse med deres fugtundersøgelse. Vi opfatter dette positivt, og som et udtryk for at rapporten anses for en rimelig og nødvendig teknisk bistand til at fastlægge skadesomfang samt en korrekt udbedring af skaden."

Selskabet har i brev af 10/8 2020 til nævnet bl.a. anført:

#### "Ad Omfangsdræn

Klager anfører, at omfangsdrænet virker omvendt og dermed skaber vanddepoter langs med fundamentet og derved påvirker husets fundering og terrændæk.

Uanset at et ældre hus fra 1920 er udført med et funktionelt omfangsdræn (som alene modvirker vandpåvirkningen på kælderydermurene), vil der ske en fugtindtrængning nedefra og ved overgangen mellem kældergulv og -ydervæg, da man ikke dengang foretog fugtsikring af kældergulvet/terrændækket.

Det er FRIDA's opfattelse, at klager ikke har påvist en skade på huset som følge af det underdimensionerede omfangsdræn (hvilket FRIDA i øvrigt ikke bestrider), hvorfor klager ikke er berettiget til dækning jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 21B.

#### Ad Udbedring af fugtskader i kælder

Det er korrekt at FRIDA bl.a. har dækket udførelse af ny pumpebrønd. Lugtgenerne i kælderen udgør ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4B. Da klager ikke har påvist yderligere dækningsberettigende følgeskader på huset ud over de af FRIDA allerede dækkede, er klager ikke berettiget til yderligere erstatning herfor. At FRIDA dækker klagers udgifter til [fugtfirma], kan – efter selskabets opfattelse – ikke føre til andet resultat."

Klageren har i brev af 19/8 2020 til nævnet bl.a. anført:

#### "Ad Omfangsdræn

Det bemærkes at selskabet ikke forholder sig til fugtrapportens konklusion.

Konklusionen er følgende *'Kælder er kraftigt opfugtet i hele gulvfladen samt 60-80 cm op af vægge.*

*Beton/mursten, gipsvægge er opfugtet ca. 20 - 30 cm op samt kraftigt skimlet i hulrum. Stærke lugtgener fra vægge når vinden står mod ventiler i facade. Under overgulv kan ikke ses råd/misfarvninger som ved længere tids fugtpåvirkning. Vi må konkludere at manglende pumpe til dræn er årsagen til opfugtningen. Kloakmester/ejer har fået godkendt rapport om manglende afløbsmuligheder fra dræn'*

Det er logisk at drænet når det ikke kan komme af med vandet vil opbygge vanddepoter langs husets fundamenter og når vandtrykket bliver stort nok vil dette trænge ind under husets fundament og terrændæk med opstigende fugt i gulve og vægge til følge, over tid vil problemet vokse sig større og større. Konklusionen i fugtrapporten beskriver netop skaderne som skader der ikke er opstået over længere tid, som det ville have været tilfældet ved opstigning af grundfugt.

Som tidligere nævnt overholder drænet ikke den lovpligtige minimums-dimensionering som på opførelstidspunktet var 80 mm, vil dette selvsagt have indflydelse på størrelsen af overfladen (som drænes) samt den mængde vand som kan bortledes, af husets nederste tagrende. At udførelsen tilmed er udført uden de lovpligtige spulebrønde og sandfangsbrønd gør ikke installationen bedre, men forhindrer enhver form for normal vedligeholdelse for at sikre installationens fortsatte funktion og effektivitet med normalt vedligehold.

Kloakmester har med kloak tv konstateret at husets kloaksystem under kældergulvet/terrændækket ligeledes er udskiftet med rør i plast i slut 1990'erne/start 2000'erne, altså fra samme tidsperiode som omfangsdrænet er udført.

Det er derfor vores opfattelse at selskabet ikke forholder sig til at fugtsikringen af kælderen er lavet i slut 1990'erne – start 2000'erne, og derfor ikke kan sammenlignes med tilsvarende kældre fra 1920.

#### Ad udbedring af fugtskader

Det er klagers opfattelse at selskabet ikke forholder sig til det korrekte omfang af følgeskader i kælderen, ej heller for en korrekt udbedring af disse. I henhold til tilsagn fra selskabet samt selskabets taksatorrapport, og fugtrapport, er der konstateret skader på kælderens vægge og gulve, det er derfor ikke korrekt når selskabet anfører, at der ikke er påvist yderligere skader! Lugtgeerne har en direkte sammenhæng med de konstaterede skader.

Selskabet har tidligere givet tilsagn om dækning på skader på vægge. Ved at spørge ind til i dækningens omfang, har selskabet den opfattelse at ville dække oppudsning og maling af 1-2 m2, hvilket selskabet vurderet ud fra de få foto som blev indsendt til selskabet, da skaden blev anmeldt (allerede inden omfanget af skaden var kendt). I den tid der er gået siden anmeldelsen blev indgivet har skaden dog vist sig at være langt mere omfattende og den breder sig dag for dag.

Når man udbedrer en skade, er det klagers opfattelse at dette skal gøres korrekt således at skaden ikke opstår igen om et halvt år eller mindre. Derfor er det klagers opfattelse at udbedringen af skaden som et absolut minimum bør udføres korrekt og i det omfang som den fugttekniske rapport beskriver."

Selskabet har i brev af 10/8 2020 til nævnet bl.a. anført:

#### "Ad Omfangsdræn

Der er efter FRIDA's opfattelse ikke belæg for at antage, at omfangsdrænet virker omvendt og dermed skaber vanddepoter langs med fundamentet, som påvirker husets fundering og terrændæk. At omfangsdræn er defekt, vil almindeligvis blot være ensbetydende med, at den eksterne fugtpåvirkning og fugtindtrængning ved kælderydervæggene 'normaliseret' sammenlignet med en tilsvarende kælder fra 1920 uden omfangsdræn og i almindelig god stand. Hertil kommer, at der under alle omstændigheder – uanset funktionelt omfangsdræn – vil ske en fugtpåvirkning via det

# Ankenævnet for Forsikring

8.

95320

oprindelige kældergulv. Lugtgenerne i kælderen skyldes de udlagte organiske gulvtæpper, som holder på fugten og på sigt danner grundlag for skimmelvækst.

Det er FRIDA's opfattelse, at opfugtning nederst i kælderydervægge og ved kældergulv, som [fugt-firma] har registreret, ikke afviger fra, hvad man må forvente af en kælder fra 1920. De registrerede lugtgener udgør ikke en dækningsberettigende skade, ligesom skimmelvækst kan modvirkes ved at fjerne de organiske materialer i kælderen. Da der ikke er konstateret nedbrud i trægulvene i kælderen mere end 2 år efter overtagelsen, og da kælderen ikke er beregnet for eller godkendt til beboelse, dækkes udgiften hertil ikke af ejerskifteforsikringen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af rapport fra klagerens kloakmester fremgår bl.a.:

"skriv vedr. Kloak og dræn udfordringer

- |                                                                                                                                                                                                                                                     |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 1. Faskine ved garage ligge på naboens grund og er alt for lille                                                                                                                                                                                    |             |
| 1.1 omlægges til fælles spildevandssystem                                                                                                                                                                                                           | 17.500 Kr.  |
| 2. faskine under fliser i baghave alt for lille og ingen sandfangsbrønd foran                                                                                                                                                                       |             |
| 2.1 ny sandfangs brønd og tilslutning af fællessystem                                                                                                                                                                                               | 15.000 kr.  |
| 3. dræn har ikke afløb, det slutter i en gammel nedlagt brønd, der slutter ca. 60 cm. under terræn der dog er tilsluttet spildevands system. Dræn ligge 20 cm. Under tilslutning til hovedkloak ledning mellem dræn og hovedkloak stoppet med jord. |             |
| 3.1 ny spulebrønd og pumpebrønd for at få drænet ind i kloak inkl. el arbejde                                                                                                                                                                       | 29.000 Kr.  |
| 4. dræn er lavet med for lille et hul, på kun 65 mm, lovkrav 80 mm.                                                                                                                                                                                 |             |
| 4.1 dræn skal lages om hele vejen rundt om bygning                                                                                                                                                                                                  | 100.000 Kr. |

Priser er + moms"

Af taksatorrapport af 11/2 2020 fremgår bl.a.:

## "2. Hvad er forholdets årsag og omfang?

Huset er opført i år 1920

I forbindelse med opfugtning af kælder væger mod ...åen er kloak og drænsystem blevet undersøgt. Her er det konstateret at drænledning omkring ejendom er udført i 65 mm drænrør og drænrør ligger under kloak niveau og udmunder i brønd som nu er fjernet. (Billede 1). Brønd før den blev fjernet. (Billede 3).

Det kunne samtidig konstateres at der var udlagt have slange som var ført i tillavet tomrør (billede 1,2) som menes at være brugt i forbindelse med en tidligere grundvandspumpe. Kloakmester vurderer drænrør til at være omkring 20 år og er af mærket Wavin. Rørdimension er oplyst til 65 mm hvor lovkrav er 80 mm. Der er desuden konstateret udposninger på kældervægge mod ...åen. Den

manglende bortledning af drænvand kan være årsag til udposninger på kælder eller grundfugt som opstiger.

Faskine i have er oplyst af kloakmester til at være for lille til at modtage overfladevand og der udover en sandfangsbrønd før faskine.

Faskine ved garage er lagt i jord på nabo grund hvilket er ulovligt. Kloakmester har snakket med Kommunen og de har oplyst at det skal bringes i orden idet de ikke har noget papir på dette eller tinglysning på dette.

Kloakmester har oplyst at han har fået tilladelse til at koble drænbrønd med pumpe på kloaknet samt at frakoble faskiner og tilslutte overfladevand til kloak.

...

### **3. Hvilken udbedring er umiddelbart den rimelige og nødvendige til forholdet?**

Ved drænbrønd skal denne ombygges til en pumpebrønd idet drænvand ikke kan løber opad. En ny spulebrønd/pumpebrønd tilsluttet kloaknet pris for dette iflg. kloakmester 36.250,00 inklusive moms.

I have mod ...åen fjernes faskine og ny sandfangs brønd opsættes samt tilslutning til spildevands-system. 18.750,00 kr. inklusive moms.

For lille faskine ved garage på nabos grund omlægges til spildevand. Pris 21.875,00 kr. inklusive moms.

Hertil skal vægge i kælder repareres.

### **4. Vurderer du at forholdet/forholdene burde have været oplyst i tilstandsrapporten?**

Nej."

Af mail af 26/2 2020 fra selskabet til klageren fremgår bl.a.:

"Vores taksator har besigtiget forholdene og kunne bl.a. konstatere at drønrørene er udført i 65 mm rør.

Din ejerskifteforsikring dækker forhold ude på grunden hvis det påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade på bygningen. Vi anerkender skaden på bygning men forholdet ude på selve grunden er ikke dækket. Grunden til at arbejdet med dræn ikke er omfattet beror på, at vi

bl.a. ikke dækker forbedringer og et hvert tiltag omkring dræn betragtes som en forbedring.

Det betyder at arbejdet med selve drænet ikke er omfattet eller dækket og at du selv skal sørge for at få udbedret dette; de indvendige skader er dog dækket af din ejerskifteforsikring med kr. 5.000 i selvrisko samt afskrivning jf. tabel A, hvor vi dækker 63 % af de indvendige skadesomkostninger."

Af fugtrapport af 6/4 2020 fremgår bl.a.:

## "FUGTRAPPORT

Over kraftig opfugtet vægge samt dårlig lugt ved gulvbelægning.  
Hustype villa med kælder år 1920.

...

### Observationer ved ankomst.

Ydervægge beton – kan tydelig se kraftige afskalninger (plastmaling/puds), det samme gælder skillevægge mursten – se foto.

Gulv 6-8 cm beton med klinker/trægulv med tæpper – se tegning/foto.

Facadevægge mod vej gips/vindpap på træskelet, 70 mm A-batts, det er fra disse vægge der lugter skarpt.

### Fugtmålinger

Ydervægge beton målt 10 cm over gulv gann 104-146, 80 cm over gulv er vægge tørre.

Murstensvægge samme mønster som facadevægge – se foto.

RF under tæpper/trægulve fra 87-90, under tæpper/trægulv lugter meget skimlet.

Betongulv 6-8 cm tykke gann 138-152, RF i beton i borhul 100.

Gipsvægge facadevægge mod vej

Gips kraftig opfugtet over fodpanel fra 16-20%. RF i hulvæg 'A-batts' 87,2, temp. 14,3 kgm<sup>3</sup> 12,2.

Ved hultagning i gipsvæg konstateret opbygning med vindpap/fyldt hulrum med A-batts.

'Betonvæg gann 146,7 fra hul kommer en meget skarp skimmellugt' her er ikke udtaget prøve.

Der er ikke målt RF i lokaler, disse lige udluftet godt ved min ankomst.

## **Konklusion**

Kælder er kraftig opfugtet i hele gulvfladen samt ca. 60-80 cm op af vægge.

Beton/mursten, gipsvægge er opfugtet ca. 20-30 cm op samt kraftig skimlet i hulrum.

Stærke lugtgener fra vægge når vinden står mod ventiler i facade.

Under overgulv kan ikke ses råd/misfarvninger som ved længere tids fugtpåvirkning.

Vi må konkludere at manglende pumpe til dræn er årsagen til opfugtningen.

Kloakmester/ejer har fået godkendt rapport om manglende afløbsmuligheder fra dræn.

### Tiltag.

Etablering af afløb fra dræn.

Kældervægge afrenses for plastmaling.

Gulvbelægninger tæpper/trægulve udtages (ikke egnet til kælder).

Gipsvægge nedtages, skimmelsaneres.

Skabsvæg i gavl – et skab udtages til kontrol for fugt/skimmel.

Kælder nedtørres til et rimeligt niveau.

Herefter kan genopbygning sættes i gang.

Vægge pudset/males med diffusionsåbne materialer.

Gipsvægge foreslås erstattet med Yton multiplader.

Gulvbelægning fliser."

Af mail af 20/4 2020 fra selskabet til klageren fremgår bl.a.:

"Som vi tidligere har skrevet, vil vi hjælpe dig med udbedringen af fugtskaden i kælderen, der har relation til den udvendige skade i jorden.

### Vores vurdering af udbedringsomfanget

Udgangspunktet for omfang og udbedring skal ses i forhold til den udvendige skade og den punkt-vise indvendige belastning med fradrag for anmærkningen i tilstandsrapporten.

Du har overtaget huset 15.1.2018 hvorfor det nu er godt 2 år siden du overtog huset. Din ejerskifteforsikring dækker ikke forhold som er opstået efter din overtagelse.

Da huset er fra 1920 må der forventes et andet klima i kælderen end hvad man kan forvente af et nyere hus, der er opført med krav til fugtsikring; det er bl.a. forventeligt at der kan være opstigende grundfugt endog til tider blankt vand på gulvet i kælderen, hvilket ikke afviger fra normen fra huset af tilsvarende periode.

Boligstandard i ældre kældre kan derfor ikke forventes.

Omfanget og konklusionerne i den fremsendte rapporten ligger uden for din forsikringsdækning og er afvist. Det er desuden ikke påvist, at den udvendige skade er årsag til det meget omfattende omfang rapporten ligger op til.

### Dækning

Når det udvendige arbejde er udført kan der udføres pudsreparationer med ny overfladebehandling på den indvendige side af skadesstedet ved brønden i ikke mere end ca. 1-2 m<sup>2</sup> omfang. Vær dog opmærksom på, at der allerede ved tilstandsrapportens udførelse kunne måles forhøjet fugt: *'Der måles lidt forhøjet fugt i bunden af kældervæggene. Note: Vurderes at være normalt for ejendommen i den alder'* Dette er derfor ikke omfattet af din forsikringsdækning.

Når det udvendige arbejde er udført er du derfor velkommen til at kontakte os igen hvorefter vi kan sende en murer ud for at hjælpe med reparationen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

### "3. Hvad er ikke omfattet af forsikringen

Forsikringen omfatter ikke udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet, fx forhold uden for selve bygningen.

### 4. Hvilke skader dækker forsikringen

...

**B** Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

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

**C** Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

## **5. Hvilke forhold dækkes ikke**

...

**B** Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

## **21. Udvidede dækning**

...

Den udvidede dækning dækker følgende:

...

**B** Forsikringen dækker forhold ved grunden, herunder kloak- og stikledninger, hvis disse påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade på bygningerne. Eventuelle forbedringer, der sker i forbindelse med udbedring af skaden, herunder fx manglende omfangsdræn, er ikke dækket af forsikringen.

...

**H** Forsikringen dækker ulovlige kloakledninger og stikledninger uden for en forsikret bygning, hvis du i forbindelse med en rørskade på disse ledninger konstaterer, at de ikke opfylder lovkravene på opførelses-/ udførelsestidspunktet."

### **Nævnet udtaler:**

Den forsikrede ejendom er opført i 1920. Klageren overtog ejendommen den 15/1 2018. Den 27/1 2020 anmeldte han ulovlig kloakledning, faskiner, brønde og dræn samt fugtskader i kælder.

Tvisten for nævnet vedrører, at selskabet har afvist at dække ulovligt dræn, udgifter til fugtteknisk rapport og fugtskader i kælder. Han har blandt andet anført, at "Sagen omhandler forhold ved grunden som påvirker husets fundering og terrændæk, hvilket medfører skade på huset. Disse skader ses ved opfugtning af vægge/gulve i kælderetage. Fugtskaderne er nyere, vi har observeret dem for ca. 1 år siden og altså 1½ år efter vi flyttede ind. Ved køb af ejendommen

blev vi oplyst at der var lavet fugtsikring omkring huset med omfangsdræn og kælderen var efter den byggesagkyndiges vurdering meget tør. I forbindelse med anden kloakskade på grunden, konstaterede kloakmester at der var omfangsdræn, som var blevet etableret slut 90'erne eller start 00'erne. Han fandt også resterne af en ulovlig pumpeinstallation. Drænrøret var ligeledes ulovligt idet det ikke overholdt de ved etablering gældende krav til minimum-størrelse. Vi vælger derefter at få lavet en teknisk fugtrapport, for at klarlægge følgeskadernes omfang, samt årsag til skaderne. Her konstateres det at følgeskaderne er mere omfattende end det synlige. Det skal oplyses at der af selskabet allerede har givet dækningstilsagn på følgende: Pumpebrønd, sandfangsbrønd, faskine på nabogrund samt 63 % af udgifterne til reparation af vægge i kælderen".

Selskabet har anerkendt at dække forhold vedrørende pumpebrønd, sandfangsbrønd, faskine på nabogrund og udbedring af følgeskade – pudsreparationer og overfladebehandling af 1-2 m<sup>2</sup> vægoverflade – i indvendigt kælderhjørne. Under sagens behandling for nævnet har selskabet anerkendt at dække udgifter til fugtteknisk rapport. Selskabet har afvist at dække lovliggørelse af omfangsdræn. Selskabet har anført, at "Da det udførte omfangsdræn – hverken på grund af dimensioneringen eller i øvrigt – har ført til skader på huset og da omfangsdrænet ikke udgør en kloak- eller stikledning (men alene har til formål at aflede overfladevand), er dimensioneringen af omfangsdrænet – uanset at dette i øvrigt måtte være ulovligt på udførelsestidspunktet – ikke dækningsberettigende". Selskabet har endvidere afvist at dække yderligere fugtskader i kælderen. Selskabet har anført, at "Rapporten fra [fugtfirma] påviser alene, at der er forhøjet fugt og skimmelforekomster i indelukket hulrum i en del af vægkonstruktionen i kælderen. Henset til at klager – forinden fugtundersøgelsen – har beboet ejendommen i mere end 2 år uden skimmelgener, at der er tale om en ældre og tæt/lukket vægkonstruktion i kælderen (som ikke er godkendt til beboelse) og, at der ikke kan konstateres nedbrud/tegn på nedbrud i gulve eller vægge (hvilket ellers ville have været tilfældet ved længere tids fugtpåvirkning), er det – efter FRIDA's opfattelse – ikke ved rapport fra [fugtfirma] antageliggjort, at der foreligger en dækningsberettigende skade".

Af rapport fra klagerens kloakmester fremgår det blandt andet, at "3. Dræn har ikke afløb, det slutter i en gammel nedlagt brønd, der slutter ca. 60 cm. under terræn, der dog er tilsluttet spildevands system. Dræn ligger 20 cm. under tilslutning til hovedkloak ledning mellem dræn og hovedkloak stoppet med jord. 3.1. Ny spulebrønd og pumpebrønd for at få drænet ind i kloak inkl. el arbejde 29.000 kr. 4. Dræn er lavet med for lille et hul, på kun 65 mm, lovkrav 80 mm. 4.1. Dræn skal liges om hele vejen rundt om bygning".

Af fugtrapport af 6/4 2020 fremgår det blandt andet, at "Kælder er kraftig opfugtet i hele gulvfladen samt ca. 60-80 cm op af vægge. Beton/mursten, gipsvægge er opfugtet ca. 20-30 cm op samt kraftig skimlet i hulrum. Stærke lugtgener fra vægge når vinden står mod ventiler i facade. Under overgulv kan ikke ses råd/misfarvninger som ved længere tids fugtpåvirkning. Vi må konkluderer at manglende pumpe til dræn er årsagen til opfugtningen. Kloakmester/ejer har fået godkendt rapport om manglende afløbsmuligheder fra dræn". Omkring tiltag fremgår det, at "Etablering af afløb fra dræn, Kældervægge afrenses for plastmaling. Gulvbelægninger tæpper/trægulve udtages (ikke egnet til kælder). Gipsvægge nedtages, skimmelsaneres. Skabsvæg i gavl – et skab udtages til kontrol for fugt/skimmel. Kælder nedtørres til et rimeligt niveau. Herefter kan genopbygning sættes i gang. Vægge pudset/males med diffusionsåbne materialer. Gipsvægge foreslås erstattet med Yton multiplader. Gulvbelægning fliser".

Af taksatorrapport af 11/2 2020 fremgår det blandt andet, at "Huset er opført i år 1920.

I forbindelse med opfugtning af kældervægge mod ...åen er kloak og drænsystem blevet undersøgt. Her er det konstateret at drænledning omkring ejendom er udført i 65 mm drænrør og drænrør ligger under kloak niveau og udmunder i brønd som nu er fjernet. (Billede 1). Brønd før den blev fjernet. (Billede 3) Det kunne samtidig konstateres at der var udlagt have slange som var ført i tillavet tomrør (billede 1,2) som menes at være brugt i forbindelse med en tidligere grundvandspumpe. Kloakmester vurderer drænrør til at være omkring 20 år og er af mærket Wavin. Rørdimension er oplyst til 65 mm hvor lovkrav er 80mm. Der er desuden konstateret udposninger på kældervægge mod ...åen. Den manglende bortledning af drænvand kan være årsag til udposninger på kælder eller grundfugt som opstiger. Faskine i have er oplyst af kloak-

# Ankenævnet for Forsikring

15.

95320

mester til at være for lille til at modtage overfladevand og der udover en sandfangsbrønd før faskine. Faskine ved Garage er lagt i jord på nabo grund hvilket er ulovligt. Kloakmester har snakket med

kommunen og de har oplyst at det skal bringes i orden idet de ikke har noget papir på dette eller tinglysning på dette. Kloakmester har oplyst at han har fået tilladelse til at koble drænbrønd med pumpe på kloaknet samt at frakoble faskiner og tilslutte overfladevand til kloak". Det fremgår endvidere, at "Ved drænbrønd skal denne ombygges til en pumpebrønd idet drænvand ikke kan løber opad. En ny spulebrønd / pumpebrønd tilsluttet kloaknet pris for dette iflg. kloakmester 36.250,00 inklusive moms. I have mod ...åen fjernes faskine og ny sandfangsbrønd opsættes samt tilslutning til spildevandssystem. 18.750,00 kr. inklusive moms. For lille faskine ved garage på nabos grund omlægges til spildevand. Pris 21.875,00 kr. inklusive moms. Hertil skal vægge i kælder repareres".

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

## Omfangsdræn

Det følger af forsikringsbetingelsernes punkt 3 for basisdækningen, at forsikringen ikke dækker "forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet, fx forhold uden for selve bygningen". Det følger af forsikringsbetingelsernes punkt 21.B for den udvidede dækning, at forsikringen dækker "forhold ved grunden, herunder kloak- og stikledninger, hvis disse påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade på bygningerne. Eventuelle forbedringer, der sker i forbindelse med udbedring af skaden, herunder fx manglende omfangsdræn, er ikke dækket af forsikringen".

Efter en gennemgang af sagen kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist dækning for ulovligt omfangsdræn under forsikringens basisdækning, da omfangsdræn ikke kan anses som en del af bygningen, ligesom de ifølge fast forsikringspraksis ikke anses som stik- eller kloakledninger.

For så vidt angår den udvidede dækning finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved grunden – ud over det af selskabet allerede anerkendte – der påvirker husets fundering og terrændæk. Nævnet kan allerede af den grund ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning i henhold til forsikringens udvidede dækning.

## Fugtskader i kælder

I mail fra selskabet til klageren af 26/2 2020, anføres det blandt andet, "Vi anerkender skaden på bygning", og at "de indvendige skader er dog dækket af din ejerskifteforsikring med kr. 5.000 i selvrisiko samt afskrivning jf. tabel A, hvor vi dækker 63 % af de indvendige skadesomkostninger".

Mailen skal læses i forlængelse af selskabets taksatorrapport af 11/2 2020, hvor der blandt andet er noteret, "Der er desuden konstateret udposninger på kældervægge mod ...åen. Den manglende bortledning af drænvand kan være årsag til udposninger på kælder eller grundfugt som opstiger", og "Hertil skal vægge i kælder repareres".

Nævnet finder, at selskabets tilsagn om dækning i mailen af 26/2 2020 på denne baggrund må forstås således, at selskabet efter fradrag af selvrisiko på 5.000 kr. anerkender, at dække 63 % af omkostningerne til udbedring af de skader på bygningen, der er forårsaget af den manglende bortledning af drænvand. Nævnet finder, at selskabet herudover må være berettiget til at fradrage udgifter til de forhold i kælderen, der er anført i tilstandsrapporten. Der kan derfor også ske fradrag for K1 anmærkningen i tilstandsrapportens punkt 5.2 (Vægge) hvoraf det fremgår, at "Der måles lidt forhøjet fugt i bunden af kældervæggene. Note: Vurderes at være normalt for ejendommen i den alder", for K2 anmærkningen i punkt 6.2 (Vægkonstruktion/-belægning) hvoraf det fremgår, at "Kraftig opfugtning i bunden af væggene til brusepladsen i kælder", og

# Ankenævnet for Forsikring

17.

95320

for K3 anmærkningen i punkt 6.3 (Fuger) hvoraf det fremgår, at "Lidt mangelfulde fuger ved brusepladsen i kælder. Note: Bagvæggene er alle opfugtede omkring brusepladsen".

Nævnet finder, at klageren ved fremlæggelsen af fugtrapporten har godtgjort, at den kraftige opfugtning af kælderen og gener i form af skimmelsvamp i det væsentlige skyldes den manglende pumpe til dræn. Nævnet finder på denne baggrund, at selskabet efter fradrag af selvrisiko på 5.000 kr. skal erstatte 63 % af udgifterne til udbedring af kælderen i overensstemmelse med de anbefalede tiltag i fugtrapporten af 6/4 2020, som klageren har fremlagt, med fradrag af udgifterne til udbedring af de anførte forhold i tilstandsrapporten. Nævnet henviser til afgørelsen i sag 92409. Nævnet bemærker, at det er nævnets opfattelse, at klageren ikke har godtgjort omstændigheder, der kan føre til, at selskabet skal yde dækning ud over det afgivne dækningstilsagn.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Selskabet, Domus Forsikring A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S, efter fradrag af selvrisiko på 5000 kr. skal erstatte 63 % af udgifterne til udbedring af kælderen i overensstemmelse med de anbefalede tiltag i fugtrapporten af 6/4 2020, som klageren har fremlagt, med fradrag af udgifterne til udbedring af de ovenfor anførte forhold i tilstandsrapporten.

I øvrigt får klageren ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.



# Ankenævnet *for* Forsikring

18.

95320

Jens Kruse Mikkelsen

formand