

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 18. maj 2022 blev i sag nr. 96899:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har sælgeransvarsforsikring. I klageskema af 26/5 2021 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Med henvisning til sælgeransvarsforsikring ... version 2432006 adviserede forsikringstager den 24. januar 2019 over for Nykredit Forsikring (nu Gjensidige) om den mod forsikringstageren anlagte retssag. Forsikringsselskabet er løbende blevet orienteret og har modtaget alle processkrifter i sagen. Efter hovedforhandlingens bevisførelse og lige inden procedure foreslog retten forlig i sagen. På baggrund af rettens tilkendegivelse blev et indenretligt forlig indgået. Forsikringsselskabet accepterede efter omstændighederne at fravige krav anført i forsikringsbetingelserne. Dog stillede forsikringsselskabet særlige betingelser til indholdet af rettens tilkendegivelse. Disse betingelser imødegik rettens efterfølgende meddelelse, og alligevel argumenterer forsikringsselskabet nu for afslag baseret på de betingelser, som de tidligere havde fraveget.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At forsikringsselskabet genoptager sagsbehandlingen og yder forsikringstageren dækning iht. det indenretlige forlig."

Selskabet har i brev af 9/7 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har modtaget vores forsikringstagers advokats klage over afslag på dækning på under sælgeransvarsforsikring.

Vores forsikringstager [Klager] har pr. 1. august 2017 tegnet sælgeransvarsforsikring for hvilken vilkår 2432008 (bilagt klagen) er gældende.

Sags baggrund

Den 25. januar 2019 anmeldes muligt krav under polisen, idet Klager er stævnet af køber af ejendommen for fejl og mangler ved den solgte ejendom. Advokaten fremsender stævning med udkast til spørgetemaer (dræn/kælder og forurening) samt svarskrift (**bilag A, B, C og D**). Vi kvitterer for anmeldelsen den 28. januar 2019.

Herefter modtager vi ikke yderligere fra Klager eller advokaten før den 8. januar 2021, hvor advokaten sender udskrift af retsbog med anmodning om afregning af forligsbeløbet overfor Klager.

Vi kan konstatere, at der er indgået forlig uden forudgående kontakt til os, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 13.2. Til brug for vurdering anmoder vi om nærmere oplysninger om Rettens tilkendegivelse, som modtages den 26. januar 2021. Den 12. februar 2021 afslår vi dækning jf. forsikringsbetingelserne, da tilkendegivelsen anfører, at 'sagsøgte var erstatningsansvarlig for de konstaterede mangler ved ejendommens dræn, idet arbejdet var udført af sagsøgte selv'.

Advokaten påklager afgørelsen. Ved revurdering den 3. maj 2021 fastholdes, at Retten ved tilkendegivelsen må have fundet, at sagsøgte har handlet groft uagtsomt, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 13.3.

Herefter indbringes sagen for Ankenævnet for Forsikring.

Sagens fulde korrespondance er vedlagt klagen.

Vurdering

Indledningsvist skal vi oplyse, at vi ikke som oplyst af advokaten har modtaget alle sagens proceskrifter eller løbende er orienteret om sagen. Vi har derimod alene modtaget indledende proceskrifter mv. jf. bilag A, B, C og D.

På baggrund af bilag A, B, C og D konstaterer vi at mangelsagen omhandler vand-/fugtindtrængning i kælder på grund af forhold ved etableret dræn samt forurening.

Rettens oplyser pr. 26. januar 2021:

'Ved hovedforhandlingen fremkom retten med en begrundet tilkendegivelse, hvorefter sagsøgte var erstatningsansvarlig for de konstaterede mangler ved ejendommens dræn, idet arbejdet var udført af sagsøgte selv'

Vi kan herefter konstatere, at krav vedrørende forurening er frafaldet eller på anden måde udgået, og sagen alene omhandler dræn.

I tilkendegivelsen betoner Retten, at sagsøgte er erstatningsansvarlig, da 'arbejdet var udført af sagsøgte selv'. Etablering af dræn kræver autorisation, og skal udføres af autoriseret kloakmester. Retspraksis statuerer udførelse af autoriserede arbejde uden den nødvendige autorisation som groft uagtsomt, jf. ex. artikel **bilag E** samt U2013.303V.

Vi må herefter udlede, at Retten finder, at sagsøgte er ansvarlig på et groft uagtsomt grundlag, hvorefter forholdet ikke er omfattet af dækning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 13.3.

Henvisning til AK 83493 forekommer ikke umiddelbart relevant, idet vi dog for god ordens skyld skal oplyse, at vi netop i dækningsvurderingen forholder os konkret til sagens oplysninger samt Rettens tilkendegivelse."

Klagerens advokat har i kommentar af 15/7 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Indklagede skrev til klager den 28. januar 2019:

'Hvis du skulle blive pålagt at betale udgifterne til udbedring af manglerne, beder vi dig vende tilbage til os, hvorefter vi vil tage stilling til en eventuel dækning over sælgeransvarsforsikringen i henhold til den øvrige del af forsikringsbetingelserne', jf. medfølgende e-mail herom.

I overensstemmelse hermed modtog indklagede 'den samlede fil' (alle retssagens processkrifter, bilag mv.) den 9. januar 2021, jf. medfølgende e-mail herom.

Af retssagens bilag N fremgik det, at [kloakmester], som havde udført drænet, netop var autoriseret på tidspunktet for arbejdets udførelse.

Klagers krav om dækning over sælgeransvarsforsikringen fastholdes derfor."

Selskabet har i kommentar af 7/9 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har modtaget supplerende fra Klagers advokat, herunder mail af 9. januar 2021 fra Klager til Klagers advokat, sendt cc info@gjensidige.dk med link til samlede fil.

Mailen med link er desværre ikke modtaget i sagen, og vi har derfor ikke sagens procesindlæg. Vi skal derfor venligst anmode Advokaten om at sende os alle manglende processkrifter, således at vi kan behandle og vurdere sagen på det fulde grundlag."

Selskabet har i brev af 2/11 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har modtaget og gennemgået sagens processuelle bilag i retssagens materialesamling, og må meddele, at disse ikke giver os anledning til at ændre vores vurdering i høringssvar 1.

Ad konstaterede forhold på ejendommen

Ved undersøgelse af de faktiske forhold (materialesamlingens bilag 6, side 163 – 165 samt skønsforretning side 222-251, særligt spørgsmål 4-6 med svar, side 224-26 samt SS3, side 247), er der konstateret fejl ved udførelse af bl.a. nyere drænløsning både langs fundament ved graveprøver mod vest samt øst og i kælderen. Vi noterer os, at der ikke alene er tale om udførselsfejl, men også fejl i selve tilslutningen af drænløsninger.

Skønsmanden estimerer at det nyere dræn er udført i 2011 og sagsøgers krav kan opgøres til i alt 205.000 kr., altså reetablering i det hele samt værditilvækst.

Ad tilbud og udført arbejde

På baggrund af det modtagne, kan vi konstatere, at Klager indhenter tilbud på udførelse af dræn ved facade mod vej (vest (salgspræsentation i bilag 3, materialesamlingens side 199-206)). Af de specificerede tilbud fra både [entreprisefirma 1] samt [entreprisefirma 2] v/[kloakmester] kan vi

konstatere, at der er tale om etablering af egentlig drænløsning langs facade mod vej svarende til 7 m, jf. retssagens materialesamling bilag J og K, side 50-54. Der er ikke fremlagt faktura for udført arbejde i forhold til disse tilbud.

Derimod er fremlagt faktura fra [entreprisefirma 2] for udførelse af fugtsikring i form af to tilbage-løbsstop, jf. materialesamlingen bilag C, side 55-57.

Sagens samlede materiale indeholder ikke dokumentation for at det nyere dræn fra 2011 er udført af autoriserede kloakmester.

Ad procestilvarsling

Vi noterer os, at Klagers Advokat har procestilvarslet den sælger, som Klager erhvervede ejendommen fra i forbindelse med skønsforretningen om asbestforureningen.

Asbest forreningskravet er frafaldet i forlængelse af skønsforretningen

Ad sagsøgers påstandsdokument

Sagsøger fastholder sit anbringende (side 30) i form af:

'sagsøgtes grove uagtsomhed både i relation til selve udførelse af det autorisationskrævende arbejde, der er sket som selvbyg og dels i forbindelse med afgivelse af urigtige oplysninger i forbindelse med salget bevirker, at sagsøgte er erstatningsansvarlig uanset, der måtte være dele af arbejderne, der måtte være dækningsberettiget under forsikringen.'

Klager bestrider som sagsøgt i sit påstandsdokument at have udført autorisationskrævende arbejde, men uden at der fremlægges nogen form for dokumentation for hvilken kloakmester, der har udført og godkendt arbejdet.

I overensstemmelse med dette noterer vi os, at der heller ikke er sket procestilvarsling af reparatør/kloakmester til skønsforretning om drænforhold på sammen måde som der er sket procestilsvarelige af den sælger, som Klager erhvervede ejendommen fra i forbindelse med skønsforretningen om asbestforureningen.

Vi noterer os videre, at reparatør eller kloakmester er adciteret under sagen.

Sammenfatning

På baggrund af materialesamlingens bilag kan vi konstatere, at sagsøger frafalder krav om forurening, hvorefter sagen alene omhandler dræn som er fejludført.

Klager har ikke under sagen fremlagt dokumentation for, at dræn er udført, tilsluttet og godkendt af autoriserede kloakmester. Det arbejde, som er udført af [entreprisefirma 2] (bilag C) vedrører ikke kravet i denne sag. Dette understøttes også af det forhold, at [entreprisefirma 2] ikke er adciteret under sagen eller som det mindste procestilvarslet ved skønsforretningen.

Som kendt er Retten bundet af parternes påstande og anbringender. Vi kan konstatere, at Rette ved den efterfølgende tilkendegivelse fastslår, at:

Ankenævnet for Forsikring

5.

96899

'sagsøgte var erstatningsansvarlig for de konstaterede mangler ved ejendommens dræn, idet arbejdet var udført af sagsøgte selv'.

Vi fastholder herefter at på det foreliggende grundlag må vi lægge til grund, at der er tale om udførelse af autorisationskrævende arbejde, som faktisk er udført uden den fornødne autorisation, hvilket er udtryk for grov uagtsomhed jf. retspraksis. Forholdet er derfor ikke omfattet af sælgeransvarsforsikringen, jf. betingelsernes punkt 13.3."

Klagerens advokat har i kommentar af 10/11 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Som det fremgår af duplik af 18. november 2020 (den samlede fil side 26) lykkedes det først meget sent i sagen, at opspore den håndværker, som havde udført det nye omfangsdræn, idet håndværkeren var gået under jorden – efter oplyste grundet et millionkrav mod ham.

Indklagede lægger med urette til grund, at sagsøger i den oprindelige sag havde ret i, at klager (sagsøgte) selv havde udført autorisationskrævende arbejdet. Dette var alene en beskyldning, som desværre fik lov til at stå til troende indtil den udførende håndværker blev fundet.

Det er korrekt, at sagsøgte ikke kunne fremfinde fakturaen på arbejdet. Håndværkeren ligeså. Det ændrer dog ikke på, at beskyldningen om grov uagtsomhed mod sagsøgte ikke kunne fastholdes, hvilket netop var årsagen til, at forliget kunne gennemføres – ellers havde sagsøger naturligvis ført sagen til dom.

NB. Den konkrete håndværker fremgår af sagsøgtes påstandsdokument (den samlede fil side 35)."

Selskabet har i brev af 2/12 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Ad lokalisering af kloakmester

Det forhold, at kloakmesteren evt. først lokaliseres som anført af modparten er ikke i sig selv til hinder for ad citation.

Ad eget arbejde

Der er intet i sagen, som indikerer, at kloakmesterens vidneudsagn i Retten skulle bevirke, at påstanden om 'eget arbejde' blev tilbagevist.

Forholdt det sig sådan må vi formode, at Retten i sin efterfølgende udtalelse af 26. januar 2021 om tilkendegivelsen netop vil betone dette. Dette er ikke tilfældet, idet Retten netop angiver:

'Ved hovedforhandlingen fremkom retten med en begrundet tilkendegivelse, hvorefter sagsøgte var erstatningsansvarlig for de konstaterede mangler ved ejendommens dræn, idet arbejdet var udført af sagsøgte selv'

Det er heller ikke vores opfattelse, at dette skulle motivere sagsøger til forlig, hvilket vi støtter på, at Retten i den nævnte efterfølgende skriftlige tilkendegivelse anfører:

'Henset til at der i tilstandsrapporten var anført forhold omkring fugt i kælderen, burde sagsøger dog også selv have undersøgt dette nærmere inden købet'

Ad manglende faktura

For så vidt angår manglende faktura kan vi ikke tillægge dette videre vægt, da der end ikke er fremlagt tilbud fra Kloakmesteren for dette arbejde. Vi bemærker, at Kloakmesteren alene havde afgivet tilbud på 7 m dræn langs facade mod vej."

Klagerens advokat har i brev af 13/1 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Sagen var omfattet af retshjælpsdækning og kunne ikke bære en ad citation af en person, som ikke ville findes pga. dårlig økonomi. Sagsøgte var maksimalt dækket op til kr. 200.000, jf. uploadede forsikringspolice, og alene omkostningerne til modparten udgjorde kr. 147.337,50, jf. uploadede retsbog, så jeg måtte som sagsøgtes advokat reducere mit honorar.

At sagsøger selv burde have undersøgt de tvivlsomme forhold (jf. især diskrepansen mellem de to tilstandsrapporter) nærmere, var ikke nyt i sagen (jf. allerede side 196 i den tidligere uploadede samlede fil). Nyt var fremkomsten af den autoriserede kloakmester, som havde udført den seneste del af omfangsdrænet (de 7 meter langs facaden mod vejen). Husk på, at der var et gammelt omfangsdræn i forvejen, og at der i sagsøgtes ejertid kun blev lagt nyt omfangsdræn på ovennævnte ene side af huset.

Jeg skal understrege, at arbejder udført af sagsøgte selv ikke var autoriserede arbejder.

Dette blev bevist under hovedforhandlingen, hvorfor forligsmuligheden opstod."

Selskabet har i brev af 4/2 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Ad retshjælpsdækning

Vi er uforstående overfor Klagers advokats synspunkt om, at retshjælpsdækningen ikke kunne bære en ad citation. Klagers advokat fastholder, at det i sagen omhandlende drænarbejde er udført af den pågældende kloakmester ([kloakmester], [entreprisefirma 2]).

Det er vores opfattelse, at ved at inddrage kloakmesteren i sagen (formentlig også blot ved kloakmesterens vidneforklaring) brude have klargjort for Retten, hvilket arbejde der faktisk var udført af den pågældende kloakmester. Hermed var der banet vej for en sag/et krav overfor kloakmesteren samt efter advokatens påstand også en friholdelse af klienten.

Uanset, at vi mener, at retshjælpsforsikringen er nærværende sag uvedkommende, skal vi bemærke, at i vores optik burde inddragelsen af kloakmesteren, som Klager hævder har udført arbejdet, under alle omstændigheder medfører, at Klagers ikke ville få pålagt procesomkostninger i det omfang, som tilsyneladende er sket.

Yderligere skal vi bemærke, at uanset den meget sympatiske beslutning, så er det advokaten valg at nedsætte sit honorar. Advokaten vil have adgang til et direkte krav overfor Klienten for den del af advokatens honorar, som ikke kan afregnes overfor retshjælpsforsikringen på grund af opbrugt dækningssum.

Ad gammelt omfangsdræn

Det er korrekt, at denne sag ikke omhandler det gamle omfangsdræn (nord og syd), som allerede var lagt ved Klagers overtagelse af ejendommen.

Denne sag omhandler dokumenterede fejl ved udførelse af nyere dræn både langs fundament ved graveprøver mod vest samt øst og i kælderen, jf. sagens skønserklæring. Skønsmanden estimerer at det nyere dræn er udført i 2011, altså i Klagers ejertid.

Derudover skal vi bemærke, at der ikke er fremlagt dokumentation i form af faktura for udført drænarbejde, heller ikke de 7 meter dræn langs facade mod vej, som Klager anfører er udført af kloakmesteren ([kloakmester], [entreprisefirma 2]).

Vi henviser i øvrigt til vores høringsvar 2 afsnit Ad konstaterede forhold på ejendommen, Ad tilbud og udført arbejde og Sammenfatning."

Klagerens advokat har i kommentar af 8/2 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Ad retshjælpsdækning:

Lad mig omformulere, hvad jeg tidligere har forsøgt at forklare med almindelige ord: 'Man kan ikke plukke håret af en skaldet'. Vi havde intet fået ud af at additere [kloakmester] – andet end yderligere udgifter, som ikke ville kunne omfattes af retshjælpsdækningen. Bemærk i den forbindelse, at vi først fandt ham meget sent i forløbet, fordi han havde holdt sig skjult fra kreditorer. Til gengæld opnåede vi, at han gav møde i retten. Og årsagen til, at jeg nedsatte mit honorar var derfor ikke udelukkende sympatisk, men også at jeg var bundet af uploadede forsikringsbetingelser punkt 11.1.

Ad gammelt omfangsdræn:

Det er korrekt, at denne konkrete faktura var bortkommet, men der forelå både tilbud og vidne. Dokumentation herfor er tidligere uploadet."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Nævnet har blandt andet modtaget tilbud af 15/10 2010 på "etablering af dræn på gavlen af huset mod vejen ca. 7 m" fra kloakmester. Af mail af 16/10 2011 fra klageren til kloakmester fremgår bl.a.:

"Tak for tilsendte, jeg har gået og tænkt på at jeg nok også gerne vil have skåret en rende i kælder gulvet langs med kældervæggen på ca. 30-40 cm, so vi lige nedte da du var herude. Det drejer sig om en rende på ca. 15 m. hvor der bliver gravet 10- 20 cm ned og lagt en drænslange og fyldt op med sten for til sidst at blive støbt gulv gen.

Det burde være lige til at gå til da kælderen en tom lige nu så det drejer sig om at få skåret betonen og lige gravet lidt ned og lagt drænet, håber du kan prissætte dette ud fra min forklaring."

Ankenævnet for Forsikring

8.

96899

Nævnet har også modtaget mail af 30/11 2020 fra Sikkerhedsstyrelsen, hvori det oplyses, at entreprisefirma 2 ved kloakmester havde kloak autorisation i perioden 2011/2012.

Af stævning af 19/12 2018 fremgår bl.a.:

"PÅSTAND:

Sagsøgte tilpligtes til sagsøger at betale kr. 741.543 med tillæg af procesrente af kr. 541.543 fra 2. november 2018 til betalingen sker og af kr. 200.000 fra sagens anlæg til betaling sker.

...

Denne sag drejer sig om krav i anledning af fejl og mangler ved ejendommen.

SAGSFREMSTILLING:

Sagsøgerne købte ved købsaftale af 21. april 2017 ejendommen ... af sagsøgte, jf. **bilag 1**.

...

Overtagelsen fandt sted den 1. august 2017 og købesummen var kontant kr. 3.000.000.

Sagsøgerne konstaterede i løbet af vinteren 2017/2018, at ejendommens kælder er voldsomt plaget af vandindtrængning igennem vægge og gulve, og at kælderen dermed ikke har de anvendelsesmuligheder, som der med salgsmaterialet er stillet mine sagsøger i udsigt.

Af salgsoptillingen og den forud for handlen udleverede boligpræsentation, der fremlægges som **bilag 3**, er sagsøgerne oplyst blandt andet følgende om ejendommen:

'God og tør kælder med flot renoveret badeværelse med separat bruseniche. Herudover indeholder kælderen et viktualierum, 2 disponible rum (et anvender nuværende ejer til gæsteværelse)'.

Det fremgår af købsaftalens punkt 5, at handlen er omfattet af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, idet sagsøgte i forbindelse med handlen har udleveret tilstandsrapport af 23. marts 2017, jf. **bilag 4** samt ejerskifteforsikringstilbud af 24. marts 2017 fra ...

I tilstandsrapporten har den bygningssagkyndige oplyst, at der er fugtopstigning i kældervægge, men at der ikke er målt forhøjet fugt. Forholdet er givet karakteren K1.

Under sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten har sagsøgte svaret benægtende til følgende spørgsmål:

Pkt. 5.1. Har du Kendskab til, at der er trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gennem gulvafløb)

Pkt. 5.1. Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt, råd-, svampe- eller insektskader i kælderen.

Under punkt 5.3. har sagsøgte svaret bekræftende på følgende spørgsmål:

'Har du kendskab til at der er helt eller delvist dræn langs husets fundament.' Der er tilføjet følgende note: **'Der skulle udvendigt være dræn hele vejen rundt, der er gravet dræn ned i kælder-gulv også'.**

Under pkt. 5.4. har sagsøgte svaret bekræftende på følgende spørgsmål:

'Har du kendskab til, at der er en grundvandspumpe.' Der er tilføjet følgende note: **'I kælder ved værksted og den virker fint udskiftet 2015'.**

Sagsøgerne har under perioder med regn oplevet massive problemer med vandindtrængning gennem vægge og gulv, hvilket står i kontrast til de oplysninger, sagsøgte har givet i salgsmaterialet, herunder i tilstandsrapporten.

Sagsøgerne har ladet ejendommens kloakinstallationer og omfangsdræn gennemgå af autoriseret kloakmester ..., som har konstateret alvorlige og omfattende ulovligheder og fejl ved installationerne.

Sagsøgte har tidligere, i en for handlen ikke gældende tilstandsrapport af 25. august 2016, oplyst følgende om kælderen:

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

		Ja	Nej	Ved ikke
5.1	Er der kælder/krybekælder/ventileret hulrum?	☒	☐	☐
5.2	Er adgangen til krybekælder blokeret? Hvis ja, hvordan?	☐	☒	☐
5.3	Har der været trængt vand gennem kældervægg eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)? Hvis ja, hvor og hvor ofte? Meget sjældent, vi har brugt kælder til beboelse	☒	☐	☐
5.4	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/ventilerede hulrum? Hvis ja, hvor? før dræn blev etableret i kælder	☒	☐	☐
5.5	Er der helt eller delvist dræn langs husets fundament? Hvis ja, hvor og hvornår er det etableret? der er gammelt fra før min tid og nyt fra 3-4 år siden	☒	☐	☐
5.6	Er der en grundvandspumpe? Hvis ja, hvor og fungerer pumpen? i kælder og ja den fungerer	☒	☐	☐

Sagsøgtes oplysninger i den tidligere rapport er på væsentlige punkter uoverensstemmende med de oplysninger, sagsøgte har givet i den for handlen gældende tilstandsrapport. Den tidligere udarbejdede rapport fremlægges som **bilag 5**.

Sagsøgerne havde før Deres køb af ejendommen modtaget ovennævnte tilstandsrapport pr. mail, men havde ikke hæftet sig nærmere ved indholdet, idet der var udarbejdet en ny tilstandsrapport for ejendommen.

Havde sagsøgerne kendt til de alvorlige problemer med vand i kælderen, havde sagsøgerne sandsynligvis ikke købt ejendommen og for alle tilfælde kun købt den med et betydeligt afslag, svarende til udbedrings- og afhjælpningsomkostningerne.

Ankenævnet for Forsikring

10.

96899

Sagsøgerne har ladet kloak og dræninstallationerne gennemgå af kloakmester ... har, jf. mail af 30. maj 2018, der fremlægges som **bilag 6**, anslået udgifterne til udbedring af de fejlbehæftede og ulovlige kloak og dræninstallationer til følgende:

...

Sagsøgernes foreløbigt opgjorte erstatningskrav som følge af vandindtrængning i kælder og mangelfuldt dræn kan herefter samlet opgøres som følger:

Udgifter til kloakmester	kr. 447.187,00
... undersøgelsesomk., bilag 7	kr. 38.531,00
... rapport, bilag 8	kr. 12.437,50
Afrensning af skimmel, bilag 9	<u>kr. 43.387,50</u>
I alt	kr. 541.543,00

--oo00oo--

Sagsøgerne har i forbindelse med opgravning ned til fundamentskant, for konstatering af drænets tilstand, endvidere konstateret omfattende asbestforurening i jorden omkring huset NV-side og under den af sagsøgte etablerede flisebelagte indkørsel.

På det foreliggende grundlag må det lægges til grund, at sagsøgte i forbindelse med etablering af omfangsdræn og nylægning af fliser i indkørsel har kunne konstatere, at jorden var asbestforurenet. Det gøres gældende at sagsøgte forsætligt eller uagtsomt har fortiet oplysninger herom og derfor er erstatningsansvarlig for oprensningssomkostningerne/ værditabet.

...

Sagsøgernes samlede krav på erstatning/afslag i købesummen er derfor foreløbig opgjort til:

Vandindtrængning/dræn:	kr. 541.543,00
Asbestforurening:	<u>kr. 200.000,00</u>
I alt	kr. 741.543,00

--oo00oo--

Sagsøgerne ønsker at fastslå forureningens omfang og oprensningssomkostningerne ved et af retten udmeldt syn og skøn.

Endvidere ønsker sagsøgerne at få fastslået udbedringsomkostningerne vedr. vandindtrængning i kælder/uvirksomt dræn ved et af retten udmeldt syn og skøn.

...

PROCESSUELLE OPFORDRINGER:

Sagsøgte **opfordres (1)** til at fremlægge tilbud og faktura på arbejde på nyetableret omfangsdræn og dræn under kældergulv. Såfremt opfordringen ikke opfyldes gøres det gældende, at det skal lægges til grund, at arbejdet er udført som selvbyg og dermed udført ansvarspådragende groft uagtsomt.

Sagsøgte **opfordres (2)** til [at] fremlægge tilbud og faktura på udført arbejde på ejendommens tag, samt faktura på deponeringsafgift for bortskaffelse af ejendommens tidligere tagmateriale.

ANBRINGENDER:

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det gældende,

- at sagsøgte ved sine sælgeroplysninger om ejendommen enten svigagtigt eller groft uagtsomt har givet sagsøgerne et helt forkert og langt bedre indtryk af kældersens stand og brugbarhed, end der reelt er grundlag for.
- at sagsøgerne har betalt for meget for ejendommen når der henses til de alvorlige mangler ejendommen lider under
- at sagsøgte med sælgeroplysningen i salgsoptillingen og i præsentationsmaterialet har ydet garanti for, at kælderen er tør og for alle tilfælde ikke lider af vandindtrængning
- at idet sagsøgte såvel har ydet garanti som udvist grov uagtsomhed eller svig, er sagsøgt erstatningsansvarlig overfor sagsøgerne med beløb svarende til udbedringsomkostningerne forbundet med at opnå en tør kælder
- at sagsøgte culpøst har tilsidesat sin loyale oplysningspligt i relation til asbestforurenet grund og derfor er erstatningsansvarlig herfor
- at sagsøgte alternativt er pligtig at betale sagsøgerne afslag i købesummen svarende til udbedringsomkostningerne
- at sagsøgte vedrørende forhold uden for bygningen er erstatningsansvarlig og/eller pligtig at svare afslag i købesummen efter dansk rets almindelige regler"

Af svarskrift af 24/1 2019 fremgår bl.a.:

"PÅSTAND:

Frifindelse.

I tillæg til bemærkningerne i bilag 13 har sagsøgte følgende supplerende sagsfremstilling og anbringender:

SUPPLERENDE SAGSFREMSTILLING:

Dræn og kælder:

Sagsøgte købte sagens ejendom den 10. marts 1992 med overtagelse den 1. maj 1992, jf. købsaftalen som fremlægges som **bilag B**. På købsaftalens side 8 fremgår det, at kælderen over for sagsøgte blev betegnet som '*Tør brugbar kælder*'. I forhold til sagsøgerne blev kælderen tilsvarende betegnet som '*God og tør kælder*', jf. bilag 2, side 1.

I 2011 havde sagsøgte en skade, hvor der kom vand op ad afløbet i kælderen. I tillæg til skadens udbedring fik sagsøgte etableret dræn langs husets gavl mod vejen og gravet dræn ned i kældergulvet. Begge dele blev udført af aut. kloakmester jf. **bilag C**. Sagsøgtes eget arbejde fremgår af **bilag D**. Murer, maler, el og vvs-arbejder blev i tillæg hertil betalt af sagsøgtes forsikringsselskab. Kældervæggene blev udført af murermester, jf. bilag E. Herved er også sagsøgtens opfordring (1) besvaret.

Med henvisning til stævningen, side 3, tredjesidste afsnit, modtog sagsøgerne ubestridt den tidligere udarbejdede tilstandsrapport med præciserende oplysninger inden deres købsbeslutning – nærmere bestemt den 13. marts 2017. Sagsøgerne fik fremvist ejendommen første gang den 14. marts 2017. Den seneste tilstandsrapport blev sendt til sagsøgerne den 24. marts 2017. Den 31. marts 2017 besigtigede sagsøgerne ejendommen sammen med en kollega fra det VVS og kloak firma, som han også selv var/er ansat i. Den 20. april 2017 underskrev sagsøgerne købsaftalen.

Med henvisning til købsaftalen, side 4, fremgår det, at sagsøgerne har været repræsenteret af advokat i forbindelse med deres boligkøb. I den seneste tilstandsrapport er der på side 6 henvist til den tidligere tilstandsrapport. Sagsøgerne havde således rig mulighed for inden købet at fremsætte, hvad sagsøgerne nu betegner som oplysninger der på væsentlige punkter er uoverensstemmende med de tidligere oplysninger. Som dokumentation for, at dette ikke skete, fremlægges sagsøgernes tillæg til købsaftalen som **bilag F-H**.

Tilsvarende gav oplysningen i den seneste tilstandsrapport om, at der 'skulle' være dræn hele vejen rundt heller ikke anledning til yderligere fra sagsøgernes side.

I stedet valgte sagsøgerne at tegne udvidet ejerskifteforsikring, og må derved påtage sig den standpunktsrisiko, der er forbundet med den beslutning.

...

ANBRINGENDER:

Til støtte for sagsøgtes påstand gøres følgende anbringender gældende:

Dræn og kælder:

Sagsøgte har ikke udvist svig eller grov uagtsomhed:

Sagsøgte ville forbedre kælderen, da den alligevel havde været udsat for en forsikringsdækket skade og kælderen således alligevel var ryddet. Arbejderne blev bestilt hos og udført af håndværkere, som burde have forudsætningerne for at vurdere, hvorvidt dette var gode eller dårlige løsninger for ejendommen.

Sagsøgte oplevede efterfølgende meget sjældent vandgennemtrængning i kælderen, og har aldrig oplevet problemer i det omfang, som sagsøgerne påstår.

'God og tør kælder' er almindelig anvendt ejendomsmæglerjargon, der ikke kan betragtes som en tilsikring – og da slet ikke sammenholdt med det i tilstandsrapporterne oplyste, herunder er der i begge tilstandsrapporter på side 9 henholdsvis side 10 angivet, at '*Der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge*'. Dette gav ikke sagsøgerne anledning til at stille uddybende spørgsmål, men sagsøgerne foretog nærmere undersøgelser.

Den ene af sagsøgerne var og er selv ansat som svend i det VVS og kloak firma, som nu har oplyst om fejl ved det udførte drænarbejde. Fejl, som blev eller burde have været konstateret inden købet. Det er skærpende omstændighed, at en kollega fra selv samme firma sammen med sagsøgerne besigtigede ejendommen, herunder kælderen og kloak-forholdene, inden købet.

Sagsøgerne har ikke betalt for meget for ejendommen, men har foretaget en kalkuleret risiko, som førte til, at sagsøgerne valgte at tegne en udvidet ejerskifteforsikring.

Sagsøgte er ikke erstatningsansvarlig over for sagsøgerne, herunder har sagsøgerne ikke krav på at opnå en permanent tør kælder.

Sagsøgte bestrider sagsøgernes opgørelse af kravet, herunder særligt omkostningerne til den ene af sagsøgernes egen arbejdsplads, jf. nærmere under processuelt i øvrigt.

Forurening:

Sagsøgte er ikke blevet oplyst om eller har selv konstateret nedgravede tagplader på ejendommen, og er dokumenterbart ikke selv skyld i en eventuel asbestforurening. Sagsøgte har således ikke handlet culpøst, som det er gjort gældende af sagsøgerne. Hvis sagsøgerne vil sikre sig muligheden for at gøre ansvarsgrundlaget gældende, kan sagsøgerne medindstævne den forrige ejer af ejendommen, som sagsøgerne foreløbigt har reserveret som deres vidne."

Af duplik af 18/11 2020 fremgår bl.a.:

"VIDNER:

Det er lykkedes at opspore aut. [kloakmester], som skal afgive vidneforklaring om sin udførelse af det autorisationskrævende arbejde."

Af syn- og skønserklæring fremgår bl.a.:

"Spørgsmål 1:

Skønsmanden bedes oplyse, om der kan konstateres skimmeldannelse og andre fugtskader i ejendommens kælder.

Svar på spørgsmål 1:

Skønsmanden konstaterer væsentlig skimmeldannelse udtaget fra prøve 1 og 3. på prøve 2 er niveauet lavere men dog på et B niveau. Ligeledes kan der konstateres opfugtning af vægge under jordniveau i rum 1,2,3,6 i ejendommens kælder. Se måleresultater nedenfor
Mycometer-niveauer for prøve 1 og 3 (udtaget i rum 1 og 3) er væsentligt forhøjede i forhold til normalt baggrunds niveau som følge af skimmelsvampevekst. Prøve 2 vurderes lettere forhøjet og over det normale baggrunds niveau. Se analyseresultater nedenfor.

...

Spørgsmål 2:

Såfremt spørgsmål 1 besvares bekræftende, bedes skønsmanden oplyse, hvad der skønnes at være årsagen til de konstaterede fugtskader.

Svar på spørgsmål 2:

Skønsmanden vurderer at årsagen til de konstaterede fugtskader er manglende dræning omkring kælderen, samt manglende fugtsikring på kælderen ydervægge.

Spørgsmål 3:

Skønsmanden bedes oplyse, hvor sandsynligt det er, at der kan trænge vand op gennem gulve (ikke afløb) eller igennem kældervægge, når det regner enten kraftigt eller under en længere periode.

I bekræftende fald bedes skønsmanden oplyse, om dette vurderes at være et nyopstået problem opstået efter den 1. august 2017.

Svar på spørgsmål 3:

Skønsmanden finder det meget sandsynligt, at der ledes vand gennem øst og vestvendte kældervægge grundet fejludførte dræn samt manglende fugtsikring. I gulve samt øvrige vægge finder skønsmanden det sandsynligt at der vil optræde fugtindtrængning ved regnskyl.

Skønsmanden vurderer, at der ikke er tale et nyopstået problem som er opstået efter den 1. august 2017.

Spørgsmål 4:

Skønsmanden bedes oplyse:

- a) om der kan konstateres monteret omfangsdræn rundt om huset og under kældergulvet, jf. det i bilag 4, side 16 oplyste og i bekræftende fald:
- b) om disse dræn med tilhørende drænplader mv. vurderes korrekt anlagt og tilkoblet til afløbsbrønde
- c) om grundvandspumpe kan konstateres korrekt monteret og tilsluttet til afløbsledningerne
- d) om disse dræn/drænplader og grundvandspumpen er effektive således de sikrer mod fugt- og vandindtrængning i kælderen

Svar på spørgsmål 4:

- a) Skønsmanden kan konstatere, at der er monteret et gammelt ler-omfangsdræn rundt om huset (konstateret i udgravninger mod øst og vest) Der kan ikke konstateres dræn under kældergulvet, jf. det i bilag 4, side 16 oplyste. Pumpebrønd i fyrrum ses ikke tilsluttet dræn. Der er alene boret huller i plast i brønden. Ligeledes kan der i udgravning på østgavl konstateres et fejludført højtliggende plastdræn.
- b) De omtalte dræn med tilhørende drænplader (drænplader alene konstateret mod vest) vurderes ikke korrekt anlagt og vurderes ikke tilkoblet til afløbsbrønde.
- c) Grundvandspumpe kan ikke konstateres korrekt monteret og tilsluttet til afløbsledningerne. Skønsmanden lægger undersøgelserne i sagens bilag 6 til grund for besvarelsen.
- d) Dræn/drænplader og grundvandspumpen vurderes ikke effektive således de sikrer mod fugt- og vandindtrængning i kælderen. Skønsmanden vurderer følgende fejl:
 - Plastdræn på østgavl er placeret 40 mm over gulvniveau hvorved vand ledes til konstruktionen – og ikke væk som tiltænkt. Drænet opfylder ikke DS 436 Norm for dræning af bygninger
 - Lerdræn mod øst og vest hhv. 130 mm under gulvet og i samme kote som gulvet i kælderen. Der skal drænes min 300 mm under gulvkoten jf. DS 436 Norm for dræning af bygninger
 - Grundmursplader mod vest ses ikke korrekt monteret. Topskinne ses ikke tætnet samt fastgjort mod fundamentet således fugt og vand ikke ledes ned bag grundmurspladen. Ligeledes ses grundmurspladen stoppet i ca. samme kote som gulvet i kælderen. Derved ledes vand og fugt ind i bygningen
 - Der er ikke tilsluttet drænrør til pumpe, hverken under kældergulv eller omkring bygningen hvorved dræningen ikke sker effektivt og iht. DS 436. Det vurderes at lerdræn ikke er funktionsdygtige

Spørgsmål 5:

Skønsmanden bedes oplyse, hvilke tiltag skønsmanden vurderer nødvendige for at undgå fremtidig skadelig fugt- og vandindtrængning i kælderen, herunder om der skal ske omlægning af omfangsdræn og dræn under kældergulvet og/eller ændringer i øvrige afløbsinstallationer, herunder grundvandspumpe.

Skønsmanden bedes oplyse overslag inkl. moms over afhjælpningsomkostninger til de tiltag, som skønsmanden redegør for ovenfor. Beløbet bedes omfatte samtlige følgeomkostninger, herunder til reetablering af kældergulve og vægge og haveanlæg samt til teknisk tilsyn og bistand, hvis skønsmanden finder dette relevant.

Svar på spørgsmål 5:

Skønsmanden vurderer at der skal ske etablering af nyt omfangsdræn som via sandfang føres til ny pumpebrønd. Der udføres ny korrekt opfyld langs kældervægge med drænende materiale. Der etableres ny fugtsikring (som eks. grundmursplader) på kælders ydervægge udført jf. producentens anvisninger. På grund af 'sidebygningen' mod syd vurderes det at et dræn placeret i gulvet langs kælders sydside er nødvendigt. Her udlægges drænledning 'stenkiste' og føres via sandfang til ny pumpebrønd. Der udføres reetablering af flisearealer mv.

...

Skønsmanden vurderer at afhjælpningsomkostninger til de tiltag, som skønsmanden redegør for ovenfor udgør kr. 410.000,- inkl. moms. Beløbet omfatter samtlige følgeomkostninger, herunder til reetablering af kældergulve og haveanlæg samt teknisk bistand.

Spørgsmål 6:

Skønsmanden bedes oplyse, hvilke eventuelle forbedringsværdier, herunder levetidsforlængelser, der måtte være forbundet med gennemførelse af de tiltag som skønsmanden anfører i svaret på spørgsmål 5, set i forhold til hvis de pågældende installationer havde været udført korrekt fra start.

Svar på spørgsmål 6:

Skønsmanden vurderer at forbedringsværdien der er forbundet med gennemførelse af de tiltag som skønsmanden anfører i svaret på spørgsmål 5, svarer til 50 % svarende til kr. 205.000,- set i forhold til hvis de pågældende installationer havde været udført korrekt fra start. Skønsmanden lægger her til grund at der i sagens Bilag 5 (tilstandsrapport side 16) står anført at dele af drænet er 3-4 år gammelt med udgangspunkt i år 2017."

Af supplerende syn- og skønserklæring fremgår bl.a.:

"Spørgsmål SS 3:

Skønsmanden har i sit svar på spørgsmål 6 lagt til grund, at oplysningerne i tilstandsrapporten (bilag 5) må forstås sådan, at der kun delvist er lagt nyt dræn for 3-4 år siden. Skønsmanden bedes besvare spørgsmål 6 med udgangspunkt i, at omfangsdrænet i sin helhed var etableret nyt 3-4 år inden tilstandsrapportens datering.

Svar på spm. SS3

Skønsmanden lægger til grund at drænet er udført i 2013 jf. ovenstående. Skønsmanden vurderer at forbedringsværdien der er forbundet med gennemførelse af de tiltag som skønsmanden anfører i svaret på spørgsmål 5, svarer til 9 % svarende til kr.36.900,- set i forhold til hvis de pågældende installationer havde været udført korrekt fra start. Skønsmanden lægger her til grund at der i sagens Bilag 5 (tilstandsrapport side 16) står anført at dele af drænet er 3-4 år gammelt med udgangspunkt i år 2017 og at alt dræn i og omkring ejendommen er udført i år. 2013.

...

Spørgsmål SS 1A:

Med henvisning til skønsmandens besvarelse af spørgsmål 3 kan skimmeldannelsen så have manifesteret sig ved, at varmen i kælderen blev slukket om sommeren – i modsætning til, hvis kælderen tidligere blev opvarmet året rundt.

Svar på spørgsmål SS1A:

Med henvisning til besvarelsen af spørgsmål 3, vurderer skønsmanden, at skimmeldannelsen kan udvikle sig i større omfang ved, at varmen i kælderen blev slukket om sommeren – i modsætning til, hvis kælderen tidligere blev opvarmet året rundt. Skønsmanden lægger til grund, at opvarmning af en fugtig kælder året rundt sammen med tilstrækkelig ventilation kan holde fugtniveauet på væggenes inderside nede.

Spørgsmål SS IB:

Kan tørring af tøj i kælderen have været en medvirkende faktor til skimmeldannelsen.

Svar på spørgsmål SSIB:

Skønsmanden vurderer at tørring af tøj i kælderen kan have haft en minimal medvirkende faktor til skimmeldannelsen.

Spørgsmål SS IC:

Med henvisning til skønsmandens besvarelse af spørgsmål 4a bedes skønsmanden oplyse, hvor gammelt leromfangsdrænet er.

Svar på spørgsmål SSIC:

Med henvisning til skønsmandens besvarelse af spørgsmål 4a vurdere skønsmanden at leromfangsdrænet er udført i 1959 ifm. husets opførelse.

Spørgsmål SS ID:

Med henvisning til [link] bedes skønsmanden oplyse om, tilslutning af drænrør til grundvands-pumpen var et krav eller en mulighed på udførelsestidspunktet.

Svar på spørgsmål SSID:

Skønsmanden oplyser, at der ikke stilles krav til, at der tilsluttes drænrør til grundvands-pumpen. Dog skal bortledningselementet i et drænsystem være i stand til, at lede vandet væk. I det aktuelle tilfælde vurderes det at vandet ikke er i stand til, at blive ledt til grundvands-pumpen uden et rør da der er tale om en rende der løber i husets bredde og længde med et 90 graders knæk (ca.17 lbm.) Skønsmanden lægger særligt til grund at stendrænet er lagt umiddelbar under betonpladen hvorved denne opfugtes såfremt drænvandet ikke ledes til grundvands-pumpen før kældergulvet opfugtes. Jf. SBI 185 Afløbsinstallationer anføres det at- 'Bortledningselementet skal kunne bortlede det opsamlede drænvand og lede det til fx et afløbssystem. Bortledningselementet består oftest af rør med slidser eller huller i rørvæggen, men det kan også være fx et stendræn'.

Spørgsmål SS IE:

Med henvisning til skønsmandens besvarelse af spørgsmål 4c er bilag 6 udarbejdet af sagsøgers arbejdsgiver, hvorfor skønsmanden bedes foretage sin egen undersøgelse og genbesvare spørgsmålet.

Svar på spørgsmål SSID:

Skønsmanden kan konstatere, at der pumpes gennem et 15 mm pex rør som er ført under loft og stukket løst ned i et 32 mm rør i vaskerummet som leder vandet direkte til spildevandssystemet. Dette ses ikke udført håndværksmæssig korrekt. Drænvandet fra en pumpebrønd anbefales fortrinsvis pumpet op til en Ø300 mm nedløbsbrønd og tilsluttes over vandspejlet. Hvis dette ikke er muligt, pumpes drænvandet op i en nedgangsbrønd. Tilslutningen udføres med nedadrettet bøjning over brøndbunden.

Pumper med normal ydelse på 2,5 l pr. sek. skal tilsluttes typisk et 35-50 mm PEL trykledning. Ledningsdiameter kan beregnes efter pumpens ydelse. Ligeledes skal drænvand pumpes til regnvandssystemet da der er separat system på ejendommen.

Skønsmanden lægger til grund at pumpning af drænvand omfatter alle former for dræn, små regnvandsmængder, f.eks. kældernedgange og lyskasser og små ikke ildelugtende spildevandsmængder, f.eks. fyrrum og andre sjældent benyttede gulvafløb.

Spørgsmål SS IF:

Såfremt skønsmanden efter sin undersøgelse finder, at grundvandspumpen er monteret korrekt, men ikke afleder vandet korrekt, bedes skønsmanden vurdere, hvad besparelsen vil være ved at etablere en ny afledning i stedet for en ny pumpebrønd.

Svar på spørgsmål SS IG:

Skønsmanden finder, at både afledning fra- og montering af grundvandspumpen ikke er korrekt hvorfor udbedringsomkostningen er anført under besvarelse af spm. SSI

...

Spørgsmål SS IH:

Skønsmanden bedes oplyse hvad udgiften til udbedring af omfangsdrænet (den del af drænet, der ligger uden for selve bygningen) udgør, og hvad forbedringsværdien er.

Svar på spørgsmål SS IH:

Skønsmanden vurderer at udgiften til udbedring af den udvendige del af omfangsdrænet udgør kr. 279.000,- inkl. moms som nedenfor specificeret.

- *Fliser optages og lægges i depot, fri-gravning af kælderydervægge og lægning af dræn på 3 sider af kælderen ført til sandfang, grundmursplader og opfyld med drænende materiale inkl. bortkørsel af overskudsjord. Ca. 24 lbm. á 9.500,- pr. lbm.= 228.000 inkl. moms*
- *Etablering af nedløbsbrønd, min. 300 mm og pumpebrønd for dræn inkl. alarm og el-arbejde kr. 25.000,- inkl. moms*
- *Reetablering af terræn og fliser omkring bygning – ca. 70 m² á 300,- = 21.000,- inkl. moms*
- *Etablering af ny skelbrønd udgør kr. 5.000,- inkl. moms.*

Med udgangspunkt i, at omfangsdrænet er udført i 4 kvartal 2011 (som oplyst på skønsforretningen) vil dette være 9 år gammelt. Drænet har en forbedringsværdi på 11 % jf. levetidstabeller anført i – SBI 2012:05 – 'Levetider for bygningsdele omfattet af ejerskifteforsikring og huseftersynsordningen'

Af brev af 26/1 2021 fra retten fremgår bl.a.:

"Ved hovedforhandlingen fremkom retten med en begrundet tilkendegivelse, hvorefter sagsøgte var erstatningsansvarlig for de konstaterede mangler ved ejendommens dræn, idet arbejdet var udført af sagsøgte selv. Henset til at der i tilstandsrapporterne var anført forhold omkring fugt i kælderen, burde sagsøger dog også selv have undersøgt dette nærmere inden købet.

På denne baggrund opfordrede retten parterne til at opnå en forligsmæssig løsning på sagen. Herefter indgik parterne det nævnte forlig."

Af udskrift fra retsbog af 17/2 2021 fremgår bl.a.:

"Den 7. januar 2021 kl. 09.15 holdt Retten i ... offentligt retsmøde i retsbygningen.

...

Parterne fremsatte påstande som anført i påstandsdokumenterne.

Advokat ... gav en fremstilling af sagen.

Retten vejledte parterne om sandhedspligten og strafansvaret. [Sagsøger] og [klageren] afgav herefter forklaring.

[Kloakmester] og ... mødte som vidner og blev gjort bekendt med vidnepligten, sandhedspligten og strafansvaret. Vidnerne afgav herefter forklaring.

... mødte som skønsmand og erklærede sig bekendt med vidnepligten, sandhedspligten og strafansvaret. Skønsmanden afgav herefter forklaring.

...

Efter bevisførelsen opfordrede retten parterne til at finde en forligsmæssig løsning af sagen.

Parterne drøftede herefter forlig.

Parterne meddelte herefter, at de havde indgået følgende forlig:

[Klageren] skal til [sagsøger] betale 175.000 kr. til fuld og endelig afgørelse af sagen. Beløbet skal betales inden 14 dage.

Retten træffer bestemmelse om sagens omkostninger.

...

Retten bestemte, at [klageren] skal betale sagsomkostninger til [sagsøger] med *107.337,50 kr. Beløbet skal betales inden 14 dage.

...

*Berigtiget i medfør af retsplejelovens § 221, stk. 1, 1. pkt., således at '107.337,50 kr. udgår og erstattes med 147.337,50 kr.' "

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"13. Hvilket ansvar er omfattet af forsikringen

...

13.2

Forsikringen omfatter sikredes ansvar, hvis denne, på trods af ovennævnte forudsætning, ved endelig dom eller indenretligt forlig, bliver pålagt at betale erstatning eller forholdsmæssigt afslag til køberen af ejendommen vedrørende de forhold, som er nævnt i afsnit 14.

Dækning over forsikringen i henhold til et indenretligt forlig forudsætter, at Nykredit forlods har accepteret indholdet af forliget og tiltrådt dette skriftligt.

13.3

Forsikringen dækker ikke sikredes ansvar, hvis denne har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt."

Nævnet udtaler:

Klageren blev den 19/12 2018 stævnet af køber for fejl og mangler ved den solgte ejendom. Sagen vedrørte vand-/fugtindtrængning i kælder som følge af mangelfuldt dræn og asbestforurening. Efter hovedforhandlingens bevisførelse opfordrede retten parterne til at finde en forligsmæssig løsning af sagen. På baggrund af rettens tilkendegivelse blev der indgået et indenretligt forlig, hvorefter klageren skulle betale 175.000 kr. til sagsøger.

Klageren er utilfreds med, at selskabet har afvist at yde dækning i henhold til det indenretlige forlig.

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at klageren har handlet groft uagtsomt, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 13.3. Selskabet har anført, at klageren ikke har fremlagt dokumentation for, at dræn er udført, tilsluttet og godkendt af en autoriseret kloakmester. På det foreliggende grundlag må det lægges til grund, at der er tale om udførelse af autorisationskrævende arbejde, som faktisk er udført uden den fornødne autorisation, hvilket er udtryk for grov uagtsomhed jf. retspraksis. Selskabet har henvist til rettens tilkendegivelse af 26/1 2021.

Klageren har anført, at det først meget sent i sagen lykkedes at opspore den kloakmester, som havde udført det nye omfangsdræn, at kloakmesteren til gengæld gav møde i retten som vidne, at han ikke havde fået noget ud af at adcitere kloakmesteren andet end yderligere udgifter, at faktura for udført arbejde var bortkommet, men der forelå tilbud, at kloakmesteren var autoriseret på tidspunktet for arbejdets udførelse, jf. mail fra Sikkerhedsstyrelsen, og at det arbejde

klageren selv havde udført ikke var autorisationskrævende, hvilket blev bevist under hovedforhandlingen, hvorfor forligsmuligheden opstod.

Af brev af 26/1 2021 fra retten fremgår det, at "Ved hovedforhandlingen fremkom retten med en begrundet tilkendegivelse, hvorefter sagsøgte var erstatningsansvarlig for de konstaterede mangler ved ejendommens dræn, idet arbejdet var udført af sagsøgte selv. Henset til at der i tilstandsrapporterne var anført forhold omkring fugt i kælderens, burde sagsøger dog også selv have undersøgt dette nærmere inden købet. På denne baggrund opfordrede retten parterne til at opnå en forligsmæssig løsning på sagen. Herefter indgik parterne det nævnte forlig".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 13.2, at "Forsikringen omfatter sikredes ansvar, hvis denne, på trods af ovennævnte forudsætning, ved endelig dom eller indenretligt forlig, bliver pålagt at betale erstatning eller forholdsmæssigt afslag til køberen af ejendommen vedrørende de forhold, som er nævnt i afsnit 14. Dækning over forsikringen i henhold til et indenretligt forlig forudsætter, at Nykredit forlods har accepteret indholdet af forliget og tiltrådt dette skriftligt". Af punkt 13.3 fremgår det, at "Forsikringen dækker ikke sikredes ansvar, hvis denne har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt".

Nævnet lægger på baggrund af sagens oplysninger til grund, at sagen alene vedrører dræn, og at krav vedrørende forurening ikke længere er en del af sagen.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet at måtte lægge til grund klageren selv har udført det mangelsbehæftede arbejde omkring det nye dræn.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det af rettens tilkendegivelse af 26/1 2021 fremgår, at "Ved hovedforhandlingen fremkom retten med en begrundet tilkendegivelse, hvorefter sagsøgte var erstatningsansvarlig for de konstaterede mangler ved ejendommens dræn, idet arbejdet var udført af sagsøgte selv". Nævnet bemærker, at det af udskrift fra retsbog fra hovedforhandlingen den 7/1 2021 fremgår blandt andet, at kloakmesteren var mødt som vidne og afgav for-

Ankenævnet for Forsikring

21.

96899

klaring. Efter bevisførelsen opfordrede retten parterne til at finde en forligsmæssig løsning af sagen, hvorefter der blev indgået et forlig. På det tidspunkt var kloakmesteren således afhørt.

Nævnet har også lagt vægt på, at der ikke er fremlagt bevis for, at arbejdet omkring det nye dræn er udført af autoriseret kloakmester.

Nævnet finder efter en gennemgang af sagen, at selskabet har godtgjort, at klageren i forbindelse med salget af ejendommen har tilsidesat sin loyale oplysningspligt, og at dette kan tilregnes ham som groft uagtsomt. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist dækning med henvisning til forsikringsbetingelsernes punkt 13.3.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det efter sagens oplysninger for nævnet må lægges til grund, at klageren ikke i forbindelse med salget af ejendommen har oplyst om, at han uden autoriseret kloakmester udførte i hvert fald betydende dele af arbejdet omkring det nye dræn, at drænet var behæftet med væsentlige fejl og ikke havde den tiltænkte effekt, og at der var problemer med fugt- og vandindtrængen i kælderen. Nævnet bemærker, at det af syn- og skønserklæringen fremgår, at skønsmanden har vurderet, at der for så vidt angår vandindtrængen gennem gulve og kældervægge ikke er tale om et nyopstået problem, som er opstået efter købers overtagelse af ejendommen. Ligeledes er der konstateret væsentlig skimmeldannelse og opfugtning af vægge under jordniveau i ejendommens kælder.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Ankenævnet *for* Forsikring

22.

96899

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', written in a cursive style.

Peter Thønnings