

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 10. januar 2024 blev i sag nr. 100251:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

ETU Forsikring A/S
Hærvejen 8
6230 Rødekro

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 17/8 2023 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Der trænger vand ind igennem væggen i min kælder

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg vil opnå de dækker for der skal laves dræn rundt langs fundamentet"

Selskabet har i brev af 7/9 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Oplysning om ejerskifteforsikringen

Klager har købt en 10-årige ejerskifteforsikring med en udvidet dækning under police 620588 med betingelserne EJE-01.

Ejerskifteforsikringen er trådt i kraft den 01. december 2021.

Oplysning om den forsikret ejendom

Ejendommen er opført i 1967 med tilbygning i 1986. Ejendommen er i et plan med kælder under det oprindelige hus.

Kælderen er ikke godkendt til beboelse.

Anmeldt forhold

Klager anmelder den 07. marts 2022, at der kommer vand ind gennem væggene i kælderen.

Forholdet opdages ifølge anmeldelsen den 25. februar 2022

Tilstandsrapporten for ejendommen

Inden købet af ejendommen har klager modtaget tilstandsrapport

Sagsfremstilling

Efter besigtigelse afviser selskabet ved ekstern taksator, at anmeldte forhold udgør en dækningsberettigende skade, idet der ikke er konstateret en skade eller tegn på skade og med henvisning til at en ældre kælder opført i 1967 er udført uden egentlig fugtsikring af gulv og vægge, hvorfor det er forventeligt at der kan ske vandindtrængning.

Klager vender tilbage den 16. august 2023, idet der efter langvarigt regnvejr igen kan konstateres vandindtrængen gennem væggene i kælderen.

Taksatoren gentager afvisning, hvorfor klager skriver til selskabets klageansvarlig, som fastholder, at forholdet ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

Forholdene i kælderen nedsætter ikke bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygning af samme alder og i almindelig god stand. Derfor udgør det anmeldte forhold ikke en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen efter punkt 3.1.2 i betingelserne

Klage i Ankenævnet

Der klages over, at selskabet ikke tilbyder dækning for etablering af omfangsdræn langs huset.

Ankenævnet skal således tage stilling til, hvorvidt det udgør en dækningsberettigende skade, at der ikke er omfangsdræn rundt med fundamentet.

Vurdering

Klager har som kravstiller efter almindelige erstatningsretlige og forsikringsretlige principper bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettigende skade, herunder også bevisbyrden for kravets rigtighed og størrelse.

Denne bevisbyrde har klager ikke løftet.

Selskabet henviser til, at forhold uden for bygningen ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens standarddækning jfr. punkt 4.15 i betingelserne:

4.15 Forhold uden for bygningerne er ikke omfattet af forsikringen.

Udendørs svømmebassiner, dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold som ikke er omfattet af huseftersynet, for eksempel indretninger uden for selve bygningen, såsom kloak, faskiner, omfangsdræn, stikledninger, brønde, hegn og flisebelægninger m.v. er ikke omfattet.

Og i forhold til ejerskifteforsikringens udvidet dækning henviser selskabet til, at forholdet ikke er omfattet af punkt 17.4 i betingelserne:

17.4 Lovliggørelse af kloak- og stikledninger

Konstateres der ulovlige kloak- og stikledninger uden for bygninger dækket under policen, erstatter forsikringen tillige lovliggørelse heraf. Det er dog en betingelse for dækning, at dette konstateres i forbindelse med en dækningsberettiget skade på denne forsikring og at kloak- og stikledningerne har en direkte forbindelse til den dækningsberettigede skade.

Ved 'kloakledning' forstås rør, der fører spildevand væk fra den forsikrede ejendom.

Ved 'stikledning' forstås rør eller elforsyningskabler mellem den forsikrede ejendom og en hovedledning.

Kloak- og stikledninger er ulovlige, hvis de ikke opfylder lovkravene på udførelses /opførelses-tidspunktet. Septiktanke, faskiner, omfangsdræn, dræn i øvrigt, samt brønde er ikke omfattet af forsikringen. Betingelsernes øvrige bestemmelser gælder tillige for denne dækning, herunder undtagelserne i pkt. 4. I ændring af betingelsernes pkt. 5. vedrørende afskrivning i erstatningen som følge af slid og ælde, gælder følgende afskrivningstabel for lovliggørelse af kloak- og stikledninger, og disse erstattes med følgende procenter af nyværdien:

Ligesom forholdet heller ikke er omfattet af punkt 17.7 i betingelserne:

17.7. Forhold på grunden, der skader boligen

Forsikringen dækker tillige udbedring af forhold på grunden, der skader boligen.

Erstatningen kan højst udgøre 100.000 kr. i forsikringens løbetid.

Alle former for kystsikring er dog undtaget denne dækning. Desuden omfatter forsikringen ikke, at installationer (f.eks. omfangsdræn, brønde, samletanke, nedslivningsanlæg og mekaniske renseanlæg) i eller på grunden ikke fungerer eller helt mangler.

Betingelse for dækning forudsætter, at skadebegrebet i punkt 3.1.2 er opfyldt, og at forholdet ikke allerede indgår i undtagelserne i punkt

4.

Betingelsernes øvrige bestemmelser gælder tillige for denne dækning, herunder undtagelserne i pkt. 4.

I øvrigt skal der henvises til Højesteretsdommen gengivet i UFR 2015.962H, hvoraf fremgår, at omfangsdræn ikke er en del af selve ejendommen og derfor ikke omfattet af en ejerskifteforsikring."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget police, forsikringsbetingelser, anmeldelse, tilstandsrapport og taksatorrapport. Uddrag af bilagene gives nedenfor.

Ankenævnet for Forsikring

4.

100251

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"

BEBOELSE - Kælder - Kælderrum mod sydøst				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
14		I kælderen er der monteret laminatgulv og der kunne måles forhøjet fugtniveau i kælderen.	Gulvbelægning af fugttæt materiale er ikke hensigtsmæssig i kældre, da der erfaringsmæssigt er risiko for fugtskade og eventuelt skimmelvækst.	-

BEBOELSE - Kælder - Lille mellemgang				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
16		I kælderen er der monteret laminatgulv og der kunne måles forhøjet fugtniveau i kælderen.	Gulvbelægning af fugttæt materiale er ikke hensigtsmæssig i kældre, da der erfaringsmæssigt er risiko for fugtskade og eventuelt skimmelvækst.	-

BEBOELSE - Kælder - Kælderrum mod syd				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
17		I kælderen er der monteret laminatgulv og der kunne måles forhøjet fugtniveau i kælderen.	Gulvbelægning af fugttæt materiale er ikke hensigtsmæssig i kældre, da der erfaringsmæssigt er risiko for fugtskade og eventuelt skimmelvækst.	-

"

Af taksatorrapport af 20/5 2023 fremgår bl.a.:

"Hvad er årsagen til at I har fået vand ind i kælderen? Og er fugt/vandindtrængning i en ældre kælder som jeres en dækket skade på ejerskifteforsikringen?

Det er ikke vurderet i jeres konkrete tilfælde ud fra de foreliggende oplysninger i sagen. Se nærmere begrundelse for dette i det følgende.

I har inden købet af ejendommen været oplyst om følgende i tilstandsrapporten:

...

I har derfor som købere været advaret om en fugtig kælder, som må anses for værende forventeligt i en kælder som jeres. Derfor ikke en ejerskifteskade.

Dog kan man også i ekstreme tilfælde med regn over en længere periode skulle kunne forvente at der kan ske vandindtrængning i en sådan ældre kælder, da den ikke er tæt som kældre opført i dag. Det var dog helt gængs at kældre ikke kunne anses for værende fugtsikrede eller tætte på tidspunktet for opførelsen af ejendommen tilbage i år 1967. Så hvis der skulle ske enkelttilfælde med vandindtrængning alene på baggrund af grundvand, er det ikke en dækket skadeårsag på ejerskiftforsikringen. Endvidere er det også sådan at ejerskiftforsikringen kun forholder sig til selve bygningen og ikke forhold udenfor selve bygningen. Så hvis vandindtrængningen skulle skyldes eksempelvis en utæt kloak eller en tagbrønd udenfor bygningen, er det ikke et forhold ejerskiftforsikringen går ind i. Ej heller forhold der skyldes uvirksomme eller undladte dræn udenfor bygningen, er indenfor ejerskiftforsikringens dækningsområde. Vi må derfor på baggrund af de foreliggende oplysninger i sagen afvise dækning."

Af mail af 24/8 2022 fra taksator til klageren fremgår bl.a.:

"Du har tidligere tilbage den 20. maj 2022 modtaget en afgørelse omkring første gang du oplevede vand ind i kælderen. Forholdet blev afvist med begrundelse i at det var forventeligt med vandindtrængning i en sådan ældre kælder, da den ikke kan anses for værende tæt, som kældre er opført i dag. Jeg kan endvidere tilføje at kælderydervægge ses opført i 'blokke'. På opførelsestidspunktet kan man formentlig på udvendig side af blokkende have smurt med en tjære/asfalt og afsluttet med en puds. Den behandling vil dog miste sin fugtstandsende effekt og blive mindre og mindre tæt over tid. Det vil betyde at der over tid vil kunne opleves fugt/vand ind ved selve blokkenes fuger(som det ses af dine indsendte fotos). Men det er desværre et 'aldersbetinget' forventeligt forhold, som

ejerskiftforsikringen ikke går ind i, da det kan opleves på mange andre tilsvarende ejendommen opført på samme tidspunkt og efter samme byggemetode. Vi må derfor på baggrund af de foreliggende oplysninger i sagen fortsat afvise dækning".

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvad dækker forsikringen?

3.1. Forsikringen dækker

3.1.1. Udbedring af skade på bygningerne.

3.1.2. Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Ved 'nærliggende risiko for skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

4. Hvad dækker forsikringen ikke?

...

4.15 Forhold uden for bygningerne er ikke omfattet af forsikringen.

Udendørs svømmebassiner, dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold som ikke er omfattet af huseftersynet, for eksempel indretninger uden for selve bygningen, såsom kloak, faskiner, omfangsdræn, stikledninger, brønde, hegn og flisebelægninger m.v. er ikke omfattet.

...

17. Udvidet dækning

...

17.4 Lovliggørelse af kloak- og stikledninger

...

Septiktanke, faskiner, omfangsdræn, dræn i øvrigt, samt brønde er ikke omfattet af forsikringen.

...

17.7. Forhold på grunden, der skader boligen

...

Alle former for kystsikring er dog undtaget denne dækning. Desuden omfatter forsikringen ikke, at installationer (f.eks. omfangsdræn, brønde, samletanke, nedsivningsanlæg og mekaniske renseanlæg) i eller på grunden ikke fungerer eller helt mangler."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, et enfamilieshus fra 1967, den 1/12 2021. Klageren tegnede i den forbindelse en 10-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning. Han anmeldte den 7/3 2022, at der var konstateret vandindtrængen gennem væggen i ejendommens kælder. Klageren ønsker, at selskabet dækker udgifterne til omfangsdræn.

Selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at der ikke er tale om en dækningsberettigende skade. Selskabet har anført, at der ikke er konstateret en skade eller tegn på skade. Selskabet har anført, at der er tale om en ældre kælder opført 1967 uden egentlig fugtsikring af gulv og vægge, hvorfor det er forventeligt, at der kan ske vandindtrængning, og at forholdene i kælderen ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygning af samme alder og i almindelig god stand. Selskabet har anført, at hverken forsikringens basis- eller udvidede dækning dækker forhold uden for bygningen, herunder omfangsdræn.

Ankenævnet for Forsikring

7.

100251

Af taksatorrapport af 20/5 2023 fremgår det, at "I har derfor som købere været advaret om en fugtig kælder, som må anses for værende forventeligt i en kælder som jeres. Derfor ikke en ejerskifteskade. Dog kan man også i ekstreme tilfælde med regn over en længere periode skulle kunne forvente at der kan ske vandindtrængning i en sådan ældre kælder, da den ikke er tæt som kældre opført i dag. Det var dog helt gængs at kældre ikke kunne anses for værende fugtsikrede eller tætte på tidspunktet for opførelsen af ejendommen tilbage i år 1967. Så hvis der skulle ske enkelttilfælde med vandindtrængning alene på baggrund af grundvand, er det ikke en dækket skadeårsag på ejerskifteforsikringen. Endvidere er det også sådan at ejerskifteforsikringen kun forholder sig til selve bygningen og ikke forhold udenfor selve bygningen. Så hvis vandindtrængningen skulle skyldes eksempelvis en utæt kloak eller en tagbrønd udenfor bygningen, er det ikke et forhold ejerskifteforsikringen går ind i. Ej heller forhold der skyldes uvirksomme eller undladte dræn udenfor bygningen, er indenfor ejerskifteforsikringens dækningsområde".

Af mail af 24/8 2022 fra taksator til klageren fremgår det, at "Jeg kan endvidere tilføje at kælderydervægge ses opført i 'blokke'. På opførelsestidspunktet kan man formentlig på udvendig side af blokkende have smurt med en tjære/asfalt og afsluttet med en puds. Den behandling vil dog miste sin fugtstandsende effekt og blive mindre og mindre tæt over tid. Det vil betyde at der over tid vil kunne opleves fugt/vand ind ved selve blokkenes fuger(som det ses af dine indsendte fotos). Men det er desværre et 'aldersbetinget' forventeligt forhold, som ejerskifteforsikringen ikke går ind i, da det kan opleves på mange andre tilsvarende ejendommen opført på samme tidspunkt og efter samme byggemetode".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved kælderen, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at fugtgener og vandindtrængen i en kælder uden fugtsikring fra 1967 er forventeligt, og at klageren ikke har godtgjort, at den skete vandindtrængen har medført en skade på kældervæggen i form nedbrud eller lignende.

Ankenævnet *for* Forsikring

8.

100251

Nævnet har også lagt vægt på, at det i nr. 14, 16 og 17 i tilstandsrapporten er markeret med rødt hus (kritiske skader), at "der kunne måles forhøjet fugtniveau i kælderen", og at klageren herved at gjort opmærksom på, at der er tale om en fugtig kælder.

Nævnet har også lagt vægt på, at omfangsdræn ikke er dækket under forsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4.15., da forsikringen ikke dækker forhold uden for bygningen.

Nævnet finder det heller ikke godtgjort, at forholdene er omfattet af forsikringens udvidede dækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Hans-Jørgen Nymark Beck