

Ankenævnet for Forsikring

Den 6. marts 2024 blev i sag nr. 100734:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring. I klageskrivelse af 17/11 2023 har klageren bl.a. anført:

"Vedr. ejerskifteforsikring – vand i kælder

Jeg skal herved indgive en klage over Dansk Boligforsikrings (herefter benævnt 'selskabet') afvisning af forsikringsdækning af en skade i forbindelse med vandindtrængen i kælderen på min ejendom.

Sagsfremstilling:

Den 3. august 2023 indgav jeg følgende anmeldelse til selskabet:

'Jeg skulle hente noget fra en flyttekasse i bagerste hjørne af kælderen. Konstateret vand på gulvet (ca. 5-6 m2), stammende fra husets sydvestlige hjørne. Jeg fik opsamlet vandet med en vådstøvsuger. Der er tale om regnvand som siver ind i kælderen fra husets sydvestlige hjørne.'

Fotografier af skadesstedet er vedlagt som bilag 1.

Ved e-mail af 19. august 2023 (bilag 2) afviste selskabet dækning med følgende begrundelse:

'Ejerskifteforsikringen omfatter skader der afviger nævneværdigt fra tilsvarende konstruktioner – se pkt. 3.1.

Indsivende vand fra en ældre kælder, udgør ikke en skade efter pkt. 3.1. Det skyldes, at ældre kældre ikke er fugtsikre, og at det derfor er forventeligt, at der kan trænge vand ind.'

Ved e-mail af 20. august 2023 til selskabet (bilag 3) klagede jeg over afvisningen med henvisning til, at skaden ikke er nævnt i tilstandsrapporten (bilag 4), hvorfor det herefter er afgørende hvad der er sædvanligt i 'tilsvarende konstruktioner', jf. selskabets afvisning af 19. august 2023,

at det i Erhvervsstyrelsens hustypebeskrivelse (bilag til tilstandsrapporten), der beskriver de generelle konstruktionsmæssige forhold i ejendomme af samme type og alder som min (1950'er- villa/1½ plan), under overskriften 'OBS Punkter' (s. 20) er anført følgende:

Fundament/gulve

Kældergulvene er kolde på grund af manglende isolering.
Der kan være mørke opfugtede pletter på betongulvet.
På kældervæggen kan der være saltudfældninger eller afskallende pudt (hvidt, porøst, afskallende lag), som skyldes fugt, der trænger igennem væggen.

Manglende ventilation og opvarmning af kælderrummen vil kunne medføre "kælderfugt".

Vægge

De murede væg- og indervægne kan ved overgangen til

men **ikke** at det er et sædvanligt forhold ved pågældende hustype, at der skulle forekomme betydelige mængder vand på kældergulvet,

at det således **ikke** er et sædvanligt forhold ved 'tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand', jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1, at der trænger så meget vand ind, at der dannes egentlige vandpytter (ikke blot 'mørke opfugtede pletter' som anført i hustypebeskrivelsen), og

at forholdet dermed udgør en 'skade' i forsikringsbetingelsernes forstand.

Den 13. september 2023 besigtigede en af selskabet antaget ekstern konsulent skaden.

Ved e-mail af 8. november 2023 (bilag 5) afviste selskabet endeligt forsikringsdækning, hvorfor nærværende klage er indgivet.

Retlige omstændigheder:

Ifølge forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 forstås ved *skade* 'brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, **der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand**' (min udhævning).

I selskabets endelige afvisning af 8. november 2023 (bilag 5) anføres – for første gang – som begrundelse for afslag på dækning, at 'fugt i kælderen', 'fugtindtrængning' og 'fugtproblemer' er sædvanlige forhold i 'dit hus som er xxx år gammelt.'

Jeg skal i den forbindelse henlede nævnets opmærksomhed på, at skadesanmeldelsen angår *vand* – ikke fugt – på gulvet, ligesom selskabets oprindelige afvisning af 19. august 2023 (bilag 2) angiver, at 'Indsivende vand fra en ældre kælder, udgør ikke en skade efter pkt. 3.1.' Som ovenfor anført fremgår det af Erhvervsstyrelsens hustypebeskrivelse, at der kan forekomme fugtproblemer i kælderen. Det er derimod ikke et normalt eller sædvanligt forhold i tilsvarende intakte bygninger, at der forekommer egentlige vandpytter (blankt vand) på gulvet.

Selskabet henviser i sin endelige afvisning – ligeledes for første gang – endvidere til flere forhold i tilstandsrapporten, som ingen relation har til nærværende skade. Særligt fremhævet er det forhold, at 'Salpeter udtræk og afskalninger forekommer ofte i **ældre kældere, som ikke er udført med fugtsikring**' (selskabets fremhævning). Dette kan være korrekt, uden at det forklarer de betydelige mængder vand på gulvet, som uanset evt. manglende fugtsikring ikke udgør et normalt, sædvanligt eller forventeligt forhold i 1950'er-villaer.

Ankenævnet for Forsikring

3.

100734

Sammenfattende skal jeg anføre, at skaden ikke er nævnt i tilstandsrapporten, hvorfor der skal sammenlignes med 'tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand', jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1, at vandpytter (blankt vand) på kældergulvet i en 1950'er-villa ikke er et sædvanligt forhold ved hustypen, jf. også Erhvervsstyrelsens hustypebeskrivelse, at vandet i betydelig grad nedsætter bygningens værdi og kælderens brugbarhed, og at forholdet dermed udgør en 'skade' i forsikringsbetingelsernes forstand.

Jeg skal derfor venligst henstille til nævnet, at skaden anerkendes som en dækningsberettiget skade."

Selskabet har den 8/12 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"På vegne af DBF skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på denne klage, som bør afvises.

Indledning

Klagen vedrører fugt/vand i en kælder fra 1954.

Sagsfremstilling

Supplerende til klagers sagsfremstilling skal det oplyses, at ejendommen blev overtaget d. 1. november 2020 på baggrund af en tilstandsrapport udfærdiget d. 2. september 2020 (fremlagt af klager).

Der er tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning – policen fremlægges for god ordens skyld som **bilag A**.

Ved skadeanmeldelse modtaget d. 3. august 2023 (**bilag B**) anmeldte klager, at regnvand siv ind i hjørnet af kælderen.

Forholdet blev afvist dækning uden besigtigelse d. 19. august 2023 (klager har fremlagt mailen), og da klager gjorde indsigelse, blev kælderen besigtiget.

Besigtigelsen fandt sted d. 13. september 2023. Kopi af den eksterne konsulents notat og tilhørende fotos fremlægges som **bilag C og D**.

Forholdet blev afvist igen i mail af 8. november 2023 – fremlagt af klager som bilag 5. Herefter er sagen indbragt for Nævnet.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Næsten 3 år efter overtagelsen oplevede klager – efter kraftigt regnvejr – vand i kælderen.

Vi har afvist dækning under ejerskifteforsikringen, fordi vandindtrængen skyldes ejendommens sædvanlige og lovlige konstruktion.

Ejendommen er fra 1954.

Dengang fugtsikrede man ikke kældre. Der kan derfor opleves vandindtrængen og fugt i kældre fra den tid. Det er helt sædvanligt at opleve fugt, afskallet puds og salpeterudtræk pga. opstigen-

de og indtrængende fugt. Det kan også være blankt vand. Når der står meget vand i jorden efter voldsom eller langvarig regn, vil vandet trænge ind igennem revner, støbeskel, ydermure og gulv. Den eksterne konsulent beskriver årsagen til vandindtrængen i notatet (bilag C).

Klager gør i klagen gældende, at han ud fra tilstandsrapporten alene kunne forvente fugt, men ikke blankt vand.

Tilstandsrapporten er en skaderapport, som skal beskrive aktuelle skader og fejl ved huset, som giver nærliggende risiko for skade.

Tilstandsrapporten er lavet i september 2020, og der har ikke stået vand i kælderen den dag. Det er beskrevet, at der er revner, pudsafskallinger og salpeterudtræk, hvilket alt sammen er almindelige – og synlige - konsekvenser af indtrængende fugt/vand. Tilstandsrapporten skal derudover ikke beskrive forhold, som er lovlige og sædvanlige for ejendommen, f.eks. at kældre fra den tid ikke er fugtsikrede, og der derfor kan komme vand ind.

Der findes utroligt meget praksis på Ankenævnets hjemmeside, hvorefter det ligger helt fast, at fugt – og også blankt vand – i gamle kældre ikke er en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Skal man undgå fugt og vand i kælderen, skal den fugtsikres, og der skal lægges omfangsdræn, hvilket er en forbedring, som ikke kan kræves dækket under ejerskifteforsikringen. Omfangsdræn er ikke omfattet af forsikringen, se forsikringsbetingelsernes pkt. 2.2.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 9/12 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har følgende bemærkninger til selskabets klagesvar af 8. december 2023:

Skadesanmeldelsen angår blankt vand – ikke fugt

Indledningsvist skal jeg endnu en gang henlede nævnets opmærksomhed på, at min skadesanmeldelse angår *blankt vand* ('vandpytter') på kældergulvet – ikke fugt eller manglende fugtsikring, som selskabet ellers både i afvisningen af 8. november 2023 (bilag 5) og på ny i klagesvaret bruger som primær begrundelse for at afvise forsikringsdækning.

Jeg overtog huset 1. november 2020, hvorefter er der pågået en omfattende renovering af alle rum med undtagelse af den del af kælderen, som skadesanmeldelsen angår. Denne del af kælderen er således både før og efter min indflytning i december 2021 udelukkende brugt til opmagasiner af almindeligt indbo. Jeg kan oplyse, at jeg siden skadesanmeldelsen i juli 2023 ved flere lejligheder har konstateret blankt vand på det pågældende sted i kælderen; ganske vist i visse tilfælde i noget mindre grad end i juli 2023, der som bekendt var den vådeste juli måned målt i Danmark. Jeg skal herved henvise til billederne i det nye **bilag 6**, som er taget primo oktober 2023.

Selskabet anfører i klagesvaret, at '(d)et er helt sædvanligt at opleve fugt ... (d)et kan også være blankt vand' uden på nogen måde at underbygge påstanden om, at blankt vand på gulvet i en villa fra 1954 ikke 'nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand', jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

Selskabets henvisning til tilstandsrapporten og besigtigelsen

Selskabet anfører endvidere nogle generelle betragtninger om tilstandsrapporters funktion, og at tilstandsrapporten fra september 2020 (bilag 4) ikke beskriver vand i kælderen.

Jeg er usikker på, om selskabet har forstået, at jeg ikke henviser til husets tilstandsrapport, men til Erhvervsstyrelsens generelle hustypebeskrivelse (bilag 4 side 18-23), som var vedlagt i forlængelse af tilstandsrapporten da jeg modtog denne.

Som nævnt i min klageskrivelse af 17. november 2023 fremgår det af hustypebeskrivelsen side 19, at der i den pågældende hustype kan forekomme fugt i kælderen pga. manglende fugtsikring, mens det intet sted er anført, at blankt vand på gulvet generelt skulle være et forventeligt eller sædvanligt forhold ved hustypen. Selskabet har ej heller fremlagt andet, der skulle dokumentere, at dette udgør et sædvanligt forhold i 'tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand', jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1. Jeg mener ikke, at konsulentens bemærkning om, at '(v)andindtrængen (...) vurderes at skyldes en stort vandtryk på kældervæggen pga. massive mængder regn' (bilag C side 4) ændrer herpå, idet indtrængende vand også efter juli 2023 som nævnt er observeret i perioder med væsentligt mindre regn.

Afslutningsvist anfører selskabet, at udbedring ville kræve etablering af omfangsdræn, som i vilkårene er undtaget dækning. Denne bemærkning forekommer besynderlig henset til, at det i besigtigelsesnotatet under punktet 'Udbedring og økonomi' (bilag C side 8) er anført følgende: 'Vandindtrængen i samling mellem kældergulv og kældervæg (sydvest) tættes med fugtstop. Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms): 5000 – 8000'

Ankenævnets praksis

Hvis der findes 'utroligt meget praksis' ved Ankenævnet, der viser at blankt vand på gulvet i en 1950'er-villa ikke er en skade i ejerskifteforsikringens forstand, kan det undre, at selskabet ikke har fremlagt én eneste sag som eksempel herpå.

Det fremgår af Ankenævnets praksis, at blankt vand også i ældre kældre kan udgøre en skade i ejerskifteforsikringsbetingelsernes forstand, hvis vandet nedsætter bygningens værdi og/eller brugbarhed sammenlignet med tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, jf. f.eks. ankenævnskendelsen **86.019**, hvor vand i kælderen på en villa fra 1955 udgjorde en skade. Selv om kælderen i sagen oprindeligt var godkendt til beboelse, mener jeg tilsvarende, at vandet i nærværende sag ligeledes nedsætter bygningens værdi og brugbarhed væsentligt, idet jævnligt forekommende vand på gulvet udelukker muligheden for opbevaring af sædvanligt indbo samt anvendelse til værkstedsformål eller lignende.

I ankenævnskendelsen **91.275** lagde nævnet således vægt på, at blankt vand på gulvet i en fuld-muret garage fra 2002, som kondenserer og sætter sig på genstande i form af fugt, nedsætter garagens brugbarhed nævneværdigt, og nævnet afgjorde, at forholdet dermed udgjorde en dækningsberettiget skade. Uanset at der er i sagen var tale om en forholdsvis ny bygning, mener jeg, at konklusionen kan overføres til nærværende sag, hvor der både ved opførelsen af ejendommen i 1954 og ved min overtagelse i 2020 måtte være en berettiget – og forsikringsdækket – forventning om, at kælderen som minimum kan bruges til opbevaringsformål.

På denne baggrund skal jeg fortsat venligst henstille til nævnet, at selskabet tilpligtes at anerkende skaden som dækningsberettiget skade i forsikringsbetingelsernes forstand."

Selskabet har i brev af 22/12 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers bemærkninger af 9. december 2023 giver alene anledning til følgende:

De to kendelser klager fremhæver adskiller sig fra Nævnets faste praksis om fugt og vand i kældre på ældre ejendomme:

I AN 86019 er det afgørende, at kælderen var godkendt til beboelse i 1995/96 uden at opfylde regler herom (fugtfri beboelseskonstruktioner).

Sagen AN 91275 handlede om en forholdsvist ny garage, ikke en gammel kælder, og selskabet (Dansk Boligforsikring A/S) meddelte i øvrigt Nævnet, at det ikke ønskede at være bundet af kendelsen.

Der er intet på klagers ejendom som adskiller sig fra andre ejendomme fra 1954, som er opført uden fugtsikring, hvorfor det ikke afviger fra tilsvarende ejendomme, hvis der opleves vand i kælderen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 2/9 2020 og fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af skadesanmeldelse af 3/8 2023 fremgår bl.a.:

"Hvordan blev skaden opdaget?

Jeg skulle hente noget fra en flyttekasse i bagerste hjørne af kælderen. Konstateret vand på gulvet (ca. 5-6 m²), stammende fra husets sydvestlige hjørne. Jeg fik opsamlet vandet med en vådstøvsuger.

Hvad er skaden? (hvad er skaderamt)

Regnvand som siver ind i kælderen fra husets sydvestlige hjørne."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 15/9 2023 fremgår bl.a.:

"FT anmelder, at der er regnvand som siver ind i kælderen fra husets sydvestlige hjørne.

...

Konklusion

Ejer oplyser at der sker vandindtrængen i kælderen sydvestlige hjørne. Ved besigtigelsen var der ikke vand på gulvet men kælder var fugtig som man må forvente af en kælder af denne alder der ikke er fugtsikret.

Vandindtrængen i kælderen er registeret i juli måned med massiv regn oplyser ejer.

Kældervægge udført med murværk eller svag beton under terræn, ses med ofte fugtproblemer, fordi mursten og svag beton er kapillarsugende og derfor kan suge fugt fra den omgivende jord. Disse vægtyper er heller ikke særligt vandtætte, og de er derfor følsomme for vandtryk mod kældervæggens yderside.

Ankenævnet for Forsikring

7.

100734

Vandindtrængen i kælderen vurderes at ske i samling mellem kældervæg og kældergulv og vurderes at skyldes en stort vandtryk på kældervæggen pga. massive mængder regn.

Kældergulvet er et tyndt lag beton på 80–100 mm, som er støbt direkte på afrettet jord/opfyld og vurderes uden anvendelse af kapillarbrydende lag under kældergulvet.

Det må forventes i en kælder af denne alder, at denne ikke er tæt for vandindtrængen, specielt ved højt vandtryk.

...

Tilstandsrapport

Det er normalt med fugt i kældre af denne alder.

...

Udbedring og økonomi

Vandindtrængen i samling mellem kældergulv og kældervæg (sydvest) tættes med fugtstop.

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms): 5000 – 8000"

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. Hvilke forhold er dækket?

3.1 Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1954 – den 1/11 2020. Klageren anmeldte den 3/8 2023, at der er regnvand, som siver ind i kælderen fra husets sydvestlige hjørne. Klageren ønsker, at selskabet dækker skaden.

Klageren har anført, at anmeldelsen angår blankt vand på kældergulvet – ikke fugt eller manglende fugtsikring. Klageren har påpeget, at det fremgår af hustypebeskrivelsen, der var vedlagt tilstandsrapporten, at der i den pågældende hustype kan forekomme fugt i kælderen pga. manglende fugtsikring, men at det intet sted er anført, at blankt vand på gulvet generelt skulle være et forventeligt eller sædvanligt forhold ved hustypen. Klageren har anført, at selskabet

Ankenævnet for Forsikring

8.

100734

ikke har fremlagt noget, der dokumenterer, at dette udgør et sædvanligt forhold i "tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1." Klageren finder ikke, at besigtigelseskonsulentens bemærkning om, at vandindtrængning vurderes at skyldes et stort vandtryk på kældervæggen pga. massive mængder regn ændrer herpå, da indtrængende vand også efter juli 2023 er observeret i perioder med væsentlig mindre regn.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at vandindtrængningen skyldes ejendommens sædvanlige og lovlige konstruktion. Ejendommen er fra 1954, og dengang fugtsikrede man ikke kældre. Selskabet har anført, at "der er intet på klagers ejendom som adskiller sig fra andre ejendomme fra 1954, som er opført uden fugtsikring, hvorfor det ikke afviger fra tilsvarende ejendomme, hvis der opleves vand i kælderen. ... Skal man undgå fugt og vand i kælderen, skal den fugtsikres, og der skal lægges omfangsdræn, hvilket er en forbedring, som ikke kan kræves dækket under ejerskifteforsikringen. Omfangsdræn er ikke omfattet af forsikringen, se forsikringsbetingelsernes pkt. 2.2."

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der var forhold omkring fugtsikring af kælderen, der på overtagelsestidspunktet nedsatte værdien eller brugbarheden nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren overtog ejendommen den 1/11 2020, anmeldte forholdet den 3/8 2023, og at selskabets eksterne besigtigelseskonsulent vurderer, at

Ankenævnet for Forsikring

9.

100734

vandindtrængen i kælderen "vurderes at skyldes en stort vandtryk på kældervæggen pga. massive mængder regn".

Nævnet har også lagt vægt på, at ejendommen er fra 1954, og at kældre fra denne periode ikke er sikret imod grundfugt og øvrig fugtindtrængning. Det forhold, at der i perioder er konstateret blankt vand på kældergulvet udgør efter nævnets vurdering ikke i sig selv en dækningsberettigende skade.

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.



Hans-Jørgen Nymark Beck