Ankenævnet *for* Forsikring

Den 3. april 2024 blev i sag nr. 100804:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 3/12 2023 har klageren bl.a. anført:

> "**Kort redegørelse for sagen**
> Vores kælder fra 1950'erne udsættes jævnligt for oversvømmelse, anslået 15-25 gange siden husets overtagelse i Jan'20, hvor der i forbindelse med kraftig regn trænger rindende vand op gennem terrændækket. Det er typisk 20-25 kvm, som står under blankt vand, hvorefter det opstuvede vand når gulvafløbet i badeværelset og kan bortledes.
>
> Vandet kommer gennem makrorevner/ødelæggelser i terrændækket, hvor der hurtigt kan komme 100-250 liter på en time.
>
> Vi har klaget over dette til forsikringsselskabet, som afviser sagen med begrundelse i, at bygninger fra denne periode ikke var sikret mod opstigende grundfugt.
>
> Trods gentagne påpegninger om, at klagen går på nedsæt funktion som følge af oversvømmelse, og ikke fugtgener, afviser forsikringsselskabet at skelne herimellem.
>
> Vi har ligeledes henvist til kendelse nr. 67928, for at påpege forskellen, hvor nævnet i sin afgørelse udtaler:
> *'Selv om nævnet er enigt med klageren i, at der er tale om mere end opstigende grundfugt, som anført i tilstandsrapporten, finder nævnet ikke at kunne pålægge selskabet at forbedre afløbsforholdene, når disse må antages at være udført i overensstemmelse med praksis på opførelsestidspunktet."*
>
> I modsætning til ovenstående sag kommer vandet i vores tilfælde ikke fra et udeliggende underdimensioneret afløb, men fra nævneværdige revner eller ødelæggelser i vores terrændæk.

Desuden har vi henvist til husets tilstandsrapport, pkt. 5.1 vedr. sælgers kendskab til vandgennemtrængning gennem gulvet, hvor sælger oplyser, at der har været én sag i tidligere ejeres ca. 13 år i boligen, hvor vandet kom ind i entreen. Det nævnes, at der er tale om en forsikringssag, hvor der efterfølgende er udført udbedrende tiltag.

Dette står i skarp kontrast til vores 15-25 oversvømmelser, der til tider har inkluderet alle kælderens 4 rum, på knap 4 år.

Slutteligt har vi henvist til husets tilstandsrapport pkt. 5.2 under bygningens tilstand, hvor der ingen bemærkninger er til kælderens gulv/terrændæk.

På baggrund af ovenstående anfægter vi, at husets terrændæk er i væsentligt dårligere tilstand end både tilsvarende huse fra denne tid, samt hvad der er anført i tilstandsrapporten, hvorfor skaden bør være dækningsberettiget.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Udbedring af skadesårsag til indtrængende vand."

Selskabet har den 19/12 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"**Indledning**
Klagen vedrører vandindtrængen i en ældre kælder, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at der er tale om opstigende og indtrængende vand, hvilket er forventeligt i en ældre kælder.

Sagsfremstilling
Klager overtager ejendommen beliggende … den 2. januar 2020. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport H-… udarbejdet den 19. juni 2019.

Police er fremlagt af klager. Tilstandsrapport fremlægges som **bilag A**.

Den 1. december 2021 anmelder klager, at der står vand i kælderen. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag B**.

Klager fremsender efterfølgende en fugtrapport af 6. december 2021 fra [firma1] (forholdet er også anmeldt til husforsikringen). Rapporten fremlægges som **bilag C**.

Den 7. januar 2022 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag D**.

Den 17. februar 2022 afviser DBF dækning.

DBF hører herefter ikke mere fra klager, før klager den 29. oktober 2023 (gen)anmelder, at der er vand i kælderen. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag E**.

DBF afviser dækning den 11. november 2023. Klager kommer med indsigelser, men DBF fastholder dækningsafslaget.

Korrespondance fremlægges som **bilag F**.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen
Klager kræver, at DBF skal dække en udbedring af årsagen til, at der trænger vand ind i kælderen.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 2. januar 2020 var forhold ved kælderen, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om en murermestervilla fra 1952 med kælder, som ikke er godkendt til beboelse.

Da DBF besigtiger kælderen efter den første vandindtrængen i 2021 vurderer konsulenten, at der er tale om opstigende grundfugt samt en nedbrudt kloak eller lignende udvendigt, da der ikke tidligere er oplyst om problemer med indtrængende vand bortset fra et tilfælde i 2017, hvor der ifølge sælgeroplysningerne kom vand gennem gulvet i kælderens entre. Sælger oplyser, at kloakken dengang blev strømpeforet.

Det fremgår af den fugtrapport, som skadefirmaet [firma1] udarbejdede i 2021, at der efter deres vurdering er tale om opstigende grundfugt – eventuelt kombineret med et tilstoppet omfangsdræn. [Firma1] måler generelt fugt i kælderen – også de steder, hvor der ikke trænger vand ind.

Klagers nye anmeldelse indeholder ingen nye oplysninger. Klager gør gældende, at der er revner/ødelæggelser i terrændækket, men der ses ikke at være fremlagt billeder eller andet, som viser, at terrændækket er ødelagt eller revnet.

Det fremgår i øvrigt af klagers nye billeder, at klager siden 2021 har renoveret kælderen, herunder skiftet klinkebelægningen på badeværelset og i entre samt fjernet klinker fra vægge på badeværelset.

Det er forventeligt, at der kommer fugt og til tider blankt vand i en ældre kælder. Årsagen er, at kældre fra den tid ikke er sikret mod opstigende og indtrængende fugt. Der er ikke påvist skader i kælderen eller forhold ved terrændæk og/eller kælderydervægge, som afviger fra sædvanlig byggeskik i 1952, hvor huset er opført.

Hvor meget vand der kommer ind i en ældre kælder, afhænger af flere forhold. Ved langvarig nedbør kan grundvandsspejlet hæve sig og give problemer. Det er et velkendt og helt almindeligt fænomen, når man har en gammel kælder.

Forholdet udbedres ved at fugtsikre kælderen og etablere omfangsdræn, hvis dette ikke allerede findes. Begge dele udgør en forbedring i en kælder fra 1952.

Sælger oplyser i tilstandsrapporten, at der er helt eller delvist dræn langs husets fundament, hvorfor det er muligt, at der er et dræn, som skal renses (som anført af [firma1]). Dette er en del af den almindelige vedligeholdelse af huset.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 2. januar 2020 var forhold ved kælderen, som adskiller sig fra andre kældre af samme alder. Klager har ikke påvist, at der er fejl ved konstruktionen, som medfører, at der er mere vand i klagers kælder end i andre kælder fra 1952.

Klager har dermed ikke påvist forhold ved kælderen, som udgør en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. pkt. 3.1 og 3.5 i forsikringsbetingelserne."

Klageren har i brev af 4/1 2024 til nævnet bl.a. anført:

"**1) Tiltale på Selskabets svar på klage af 19. december 2023:**

1a) Vedr. konstateret klinkebelægning i kælderen siden husets overtagelse:
Det er korrekt. Efter signifikante oversvømmelse i Dec'21, og DBFs afvisning af skadesårsag for dette, har vi for egen regning skiftet daværende laminattrægulv med klinker, da vi ønskede at komme problemet til livs.

I den forbindelse er der penslet en vandsikringsmembran mellem klinker og terrændæk over hele gulvet for at forhindre opstigende grundfugt.

Men, det har ikke været muligt at vandsikre terrændækket de steder, hvor terrændækket perforeres af eksempelvis radiatorrør, dørkarme eller i teknikskabet generelt.
Dvs. efter vandet har gennemtrængt vores utætte terrændæk kan det finde hen til perforeringer i vådrumsmembranen og trænge ind, se eksempelvis Bilag E, billede af teknikskab.

Det fremgår ligeledes af bilag 'vandindtrængning_badeværelse', at vandet har fået vores afdækning til væghængt toilet til at udvide sig og danne en revne, hvor vandet kan trænge ind gennem vådrumsmembranen.

1b) Vedr. DBF's påstand om, at klager ikke har påvist, at der er fejl på konstruktionen på overtagelsestidspunkt:
Klager stiller sig noget uforstående overfor denne påstand. Jf. billedmateriale er signifikant oversvømmelse af kældergulvet dokumenteret. Det er ligeledes billeddokumenteret, hvordan rindende vand trænger ind gennem utætheder, særligt omkring teknikskab.

Der er tale om gentagne oversvømmelser af op til 20-25 kvm gulvareal. Det påpeges af klager, at det oversvømmede areal havde været langt større, hvis ikke det opstuvede vand i badeværelset med teknikskab havde haft et gulvafløb, hvorfra vandet kan ledes væk.

Klager har ligeledes anmeldt problemet inden anlægning af nye klinker, hvorfor skaden heller ikke er opstået i forbindelse hermed.

Klager er meget interesseret i at høre DBF's alternative forklaring på, indenfor rimelighedernes grænse, hvordan vand i mængder af 100-200 L på en til to timer kan trænge igennem et terrændæk uden fejl/mangler på konstruktionen.

Tiltale på Bilag C – Rapport fra [firma1]
Det påpeges af klager, at besigtigelse og målinger fra [firma1] er foretaget 5 dage efter skade og klagers bortskaffelse af vandet i forbindelse herved.

Klager betvivler derfor, at det målte opfugtede areal entydigt kan tilskrives opstigende grundfugt, som DBF anfægter, og ikke være en konsekvens af, at gulvet var oversvømmet 5 dage forinden.

2) Tiltale på Bilag F – Korrespondance mellem klager og DBF
2a) Det konstateres af klager, at mailkorrespondancen i sin helhed ikke er blevet uploadet af DBF, da visse passager er udeladt. Klager vedhæfter derfor mailkorrespondance i sin helhed inkl. mail fra klager d. 14. Nov'23 samt svar fra DBF d. 16. Nov'23.

Det påpeges af klager, at DBF aldrig har svaret på klagers spørgsmål d. 14. Nov'23.

Det noteres af klager dog i følgende (af DBF udeladte) mail, at DBF anfægter, at den korrekte terminologi er 'indtrængende grundfugt', uanset hvor meget vand der kommer ind. Klager, som ikke er fagkyndig, stiller sig svært tvivlende overfor dette.

Det er klagers vurdering, at DBF vælger netop dette udtryk, da grundfugt må forventes i kældre fra denne periode, og man derved prøver at retfærdiggøre signifikante oversvømmelserne som 'forventeligt' for huse fra denne tid.

2b) Vedr. Mail fra [medarbejder] af 17. februar 2022, hvor det vurderes usandsynligt, at årsag (til vandindtrængning / red.) var til stede på overtagelsestidspunktet og først viser sig efter 2 år.

Det er ikke korrekt forstået af DBF, at vandindtrængning først skete 2 år efter overtagelse. Der er hvert år konstateret vandindtrængning siden overtagelsesperioden, men først i Dec'21 af så signifikant karakter, at alle rum stod under vand, og klager bragte sagen for DBF som en klage."

Selskabet har i brev af 23/1 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Der foreligger omfattende praksis fra ankenævnet, som slår fast, at fugt i ældre kælder må anses for et almindeligt accepteret forhold, og at perioder med blankt vand på kældergulvene ikke udgør en skade."

Klageren har i brev af 29/1 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Det påpeges, at klagen ikke går på 'fugt' i kælderen, men derimod de gentagne oversvømmelser af kælderen, som klager har oplevet siden overtagelse af huset.

Oversvømmelserne har ført til materialeskader på diverse inventar, skader på originalt laminatgulv, som er blevet bortskaffet som konsekvens heraf og erstattet med klinkegulv, samt en generel nævneværdig nedsat funktion af rummene.

Klager henviser til kendelse nr. 67928 omhandlende vandindtrængning i hus fra 1948, hvor nævnet i sin afgørelse lægger vægt på, at 'der er tale om mere end opstigende grundfugt, som anført i

tilstandsrapporten', som klager mener bør danne præcedens i spørgsmålet om, hvorvidt der bør skelnes mellem 'grundfugt' og 'oversvømmelse'.

Klager henviser derefter til husets tilstandsrapport 'Registrering af husets tilstand pkt. 5', hvor der ingen bemærkninger er givet til husets terrændæk overhovedet.

Desuden henvises der til 'Sælgers oplysninger om ejendommen pkt. 5.1', hvor sælger angiver én hændelse med vandgennemtrængning i deres 13 år i huset, samt at udbedringstiltag efterfølgende er blevet foretaget.

Det er således klagers vurdering, at husets terrændæk var i væsentligt dårligere tilstand på overtagelsestidspunktet end beskrevet i tilstandsrapporten, samt hvad der må forventes af tilsvarene huse fra denne periode."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 19/6 2019, klagerens skadeanmeldelse af 1/12 2021, fugtrapport fra firma1 af 6/12 2021, selskabets besigtigelsesnotat af 11/1 2022, klagerens skadeanmeldelse af 29/10 2023, korrespondance mellem klageren og selskabet, fotografier og video fremsendt af klageren, police af 5/12 2019 og forsikringsbetingelser W.1.1.19. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Det fremgår af tilstandsrapport af 19/6 2019:

"

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	**Beboelse**		
A. Primære bygningsdele			

...

4. Fundament/sokler		
4.2 Sokkel	K1	Sokkelpuds er med svindrevner: - hele bygningen rundt Note: Forholdet er af mindre omfang.
4.3 Udvendige trapper	K1	Der er revnedannelse på trin og ved vanger: - på kældertrappe mod vest Note: Skaden er af mindre omfang. Årsagen vurderes hovedsageligt at være frostsprængninger.
5. Kældre/krybekældre/terrændæk		
5.2 Vægge	K1	Der er fugtgennemtrængning og løst puds: - i kælderydervægge i kælderrum mod nordvest (kælderplan) - i kælderydervægge i kælderrum mod vest (kælderplan) - i kælderydervægge i kælderrum mod øst (kælderplan) Note: Det er almindeligt forekommende i bygninger af denne alder, fordi konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

Ja Nej

...

5.	**Kælder / krybekælder / ventileret hulrum**		
5.1	Er der kælder?	☒	☐
	Har du kendskab til, at der er trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gennem gulvafløb)? Hvis ja, hvor og hvor ofte? **gennem gulv i entre i kælder - sommer 2017 - Forsikringssag Er blevet indført en slags strømper ind i kloakrør.**	☒	☐
	Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt, råd-, svampe- eller insektskader i kælderen? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår? **fugt pletter på indervægge i gæsteværelse (sjælden gang)**	☒	☐
...			
5.3	Har du kendskab til, at der er helt eller delvist dræn langs husets fundament? Hvis ja, hvor og hvornår er det etableret? **ved ikke**	☒	☐

"

Det fremgår af klagerens skadeanmeldelse af 1/12 2021:

"**Hvornår blev skaden opdaget(dato)** onsdag, 1 december 2021
Hvordan blev skaden opdaget Det kan visuelt konstateres, at der står vand i kælderen
Hvori består skaden (hvad er skadesramt) Der er vand i kælder. Kældergulv sejler (der ligger vand mellem terrændæk og gulv) og der trænger vand op ved fodliste når man træder på gulvet."

Det fremgår af fugtrapport fra firma1 af 6/12 2021:

"**Årsag til skaden**
Opstigende grundvand, muligt problem med omfangsdræn.

Mere end en skadesårsag:
Ja.
Der måles grundfugt i gulve.

Årsagssammenhæng mellem skadeårsag og fugt
Vand er trængt op igennem terrændæk ved rørføringer etc. Herfra har vand fordelt sig i kælder og opfugtet betongulve og vægge.

Skadebeskrivelse
FT er hjemme på barsel og pludselig opdager de at der står vand i kælderen, samt at trægulvet i soveværelset svupper når man går på det.
[Firma1] bliver rekvireret på vagt, for at suge vand.

FT informerer om at vandet kunne ses stå i stråler op ved rørføringer i skab i badeværelse samt ved afløb fra håndvask der går i gulvet.
I soveværelset er der er radiator med rør i betongulv, det kunne ikke ses om der trængte vand op her.

Betongulvet i soveværelse måles opfugtet, FT oplyste om at sted der ikke var berørt af vand i soveværelset, måle pkt. 5. Efter at have målt her vurderes det at der er tale om grundfugt. Da målinger her er lige på samme niveau som resten af gulvet.

Trægulvet i depot måles opfugtet ved døren samt til kummefryser. Dog ses og måles der meget høje referenceværdier.

På baggrund af ovenstående er der stor risiko for at hvis der ligges trægulv igen, så vil gulvet rejse sig grundet opstigende grundfugt.

Væggen imod badeværelset måles opfugtet, hvilket vurderes til at være skaderelateret sammenlignet med reference værdier på indervægge.
Ydervægge måles mildt opfugtet fra gulv og til loft.
Der ses skader på malingen på dørkarme i bunden efter vand.

OBS:
Der ses flere steder af fugerne mangler i klinkegulv, dette kan muligvis være skadesrelateret, FT fortæller det ikke var der før skaden.
Gulvkonstruktion bygget op således at der er 2 plastik.
…

Fugtmålinger								
Nr	Konstruktion	Materiale	Beskrivelse	Metode	Målinger	Forventet afslutnings værdi	Reference måling	Kontrol måling
					06-12-2021	06-12-2021	06-12-2021	
1	Gulv	Klinker	Badeværelse	Gann	86gd	75-90gd	86gd	
2	Gulv	Klinker	Trapperum	Gann	100gd			
3	Gulv	Træ	Depot	Tramex	25%			
4	Gulv	Beton	Soveværelse	Gann	102gd	80-100gd	93gd	
5	Gulv	Beton	Soveværelse	Gann	105gd			
6	Gulv	Beton	Soveværelse	Gann	99gd			
7	Væg	Mursten	Soveværelse imod ydervæg	Gann	83gd	80-90gd	80gd	
8	Væg	Mursten	Soveværelse imod ydervæg	Gann	88gd			
9	Væg	Mursten	Soveværelse imod badeværelse	Gann	135gd	40-60gd	46gd	
10	Væg	Mursten	Trapperum imod badeværelse	Gann	130gd			
11	Gulv	Klinker	Under trappen	Gann	90gd			
12	Gulv	Træ	Reference depot	Tramex	20%			

Luftmålinger			
Luft indendørs	18 °C	35 % RH	5,6 G/m3
Luft udendørs	3 °C	56 % RH	3,3 G/m3

[Fotografi]
Gulv: Beton, plastik, flamingo, pergo klikgulv med plastik på brædderne.
Vægge: Malede og vandskurede mursten.

Anbefalinger
Forsikringstager:
- Udbedre årsag, skal der kigges på et omfangsdræn, eller skal det der måske allerede er der spules igennem.
Tilstoppet omfangsdræn?

Murer:
- Udskæring af fuger på optugtet væg fra gulv & 50cm op.

Tømrer:
- Fjernelse af trægulv i depot.

[Firma1]:
- Mulig håndtering af indbo
- Kontrolmåling efter endt demontering
- Opsætning af nødvendig affugtning.
- Klarmelding til reetablering.

Akutte tiltag
Årsag skal findes og udbedres.

[Fotografi]
Skadested, vand er trængt op ved rørføringer.

[Fotografi]
Skadested i teknikskab.

[Fotografi]
Badeværelse.

[Fotografi]
Trapperum

[Fotografi]
Trapperum

[Fotografi]

Soveværelse

[Fotografi]
Soveværelse

[Fotografi]
Ødelagt maling på dørkarme

[Fotografi]
Fodlister giver sig fra vægge

[Fotografi]
Depot

[Fotografi]
Depot

[Fotografi]
Depot."

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 11/1 2022:

"BESIGTIGELSESDATO: 7. januar 2022
…
ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:
Fra Skadesanmeldelsen:
Vand i kælder.
…
BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:
Konstruktion/opbygning:
Oprindelig kælder massive vægge/sokkel (beton)
Kælder gulv /terrændæk (Beton)

Beskrivelse:
Inde:
Kunde anviser kælder der efter kraftig regn. Pludselig er stor vandindtrængen op gennem gulv og ved radiatorrør.
I badeværelse og i soveværelse imod sydøst. Se [firma1]. Grundplan og foto 2-5.
Gulv vurderes på et tidspunkt at have være hakket op for trækning af radiator rør (pex rør) 20-30 år siden?
Kælder vægge ses med en pap som fugtsikring. Foto 6.
I værelse imod vest er også fugt under laminat gulv. Vand som vurderes at komme fra soveværelse af. Foto 8.

Ude:
Uden for værelse imod sydøst ses nedløbsrør og en brønd uden for vinduet. Og terræn som enkle steder er med fald imod hus. Foto 9-11.

Konklusion:
Kælder er og har tidligere fremstået som tør og tæt, men pludselig kommer en rimelig stor vandindtrængen.
Jeg vurderer, at dette evt. kan komme fra en nedbrudt kloak o.l. udvendig. Siden det pludselig bliver et problem.
Der har tidligere været en vandindtrængen på modsatte side af hus. Se sælger oplysninger.
Generelt kan man ikke forvente en kælder fra 1952 er vandtæt og fugtsikret.

Alderen på det skadede:
69-70 år.

Aktuelle skader:
Gulve er opfugtet, skadesservice er på sagen.

Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader:
Ja, der kan komme råd i indvendig organiske bygningsdele, som døre m.m.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):
Ja. Kunde har basisdækning.

Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?:
Nej. Vandindtrængen kom pludselig efter 2 år.
…
UDBEDRING:
Beskrivelse af udbedring af det skadede:
Kloak bør i første omgang tjekkes (husforsikring)

Beskrivelse af udbedring af evt. følgeskader:
(Husforsikring)

Omkostningerne til følgeskader:
Ikke vurderet

YDERLIGERE BEMÆRKNINGER MED RELEVANS FOR SAGEN:
Oplyst af dig ved besigtigelsen:
Jeg tænker der må være en udefra kommende årsag til pludselige vandindtrængen ved regnvejr (kraftig regn).

Oplyst til dig ved besigtigelsen:
Kunde mener, der må være tale om en konstruktionsfejl. Siden der kan komme vand ind.

[Fotografier]."

Det fremgår af klagerens skadeanmeldelse af 29/10 2023:

"**Hvornår blev skaden opdaget? (dato)** 29/10/2023
Hvordan blev skaden opdaget? Visuelt vand i kælderen

Hvad er skaden? (hvad er skaderamt) Utæt terrændæk omkring væg ved teknikskab, særligt hvor ledninger, rør mm. penetrerer terrændækket inde i teknikskab, hvor det pibler op med vand ved kraftig regn."

Det fremgår af korrespondance mellem klageren og selskabet:

"Fra: [Klageren]
Sendt: 16. november 2023 …
Til: [Selskabet]
…
Ny dag med kraftig regn, ny dag med pludselig oversvømmelse i kælderen, se vedhæftede billeder.

Der var igen tale om 20-25 kvm oversvømmet.

Det er dermed 3. gang indenfor oktober og november alene, at kælderen har været oversvømmet af vandgennemtrængning fra terrændækket. Siden husets overtagelse i 2020 er det sket ca. 15-25 gange.

Vedr. påstanden om terminologien 'indtrængende grundfugt', uanset hvor meget vand der kommer ind, og at dette kan sidestilles med oversvømmelser: Det er ikke korrekt. Mængden af vand og hyppigheden spiller en afgørende rolle for rummets brugbarhed.
Jf. Erhvervsstyrelsen information om hustype fra 1950'er (villa/1,5-plan), kan man i kældere fra denne periode forvente:
'Kældergulvene er kolde på grund af manglende isolering. Der kan være mørke opfugtede pletter på
betongulvet. På kældervæggen kan der være saltudfældninger eller afskallende puds (hvidt, porøst,
afskallende lag), som skyldes fugt, der trænger igennem væggen.'

Dette er i høj grad i overensstemmelse med husets tilstandsrapport, pkt. 5.2 under bygningens tilstand, hvor der beskrives 'fugtgennemtrængning med løst puds på kælderydervægge'. NB! Der er ingen bemærkninger til kælderens gulv!

Jeg henviser desuden til kendelse nr. 67928 fra Ankenævnet vedr. anmeldt skade for gentagne oversvømmelser af kælder i hus fra 1948, hvor nævnet i sin afgørelse udtaler:
'Selv om nævnet er enigt med klageren i, at der er tale om mere end opstigende grundfugt, som anført i tilstandsrapporten, finder nævnet ikke at kunne pålægge selskabet at forbedre afløbsforholdene, når disse må antages at være udført i overensstemmelse med praksis på opførelsestidspunktet.'

I modsætning til ovenstående sag kommer vandet i vores tilfælde ikke fra et udeliggende underdimensioneret afløb, men fra nævneværdige revner eller ødelæggelser i vores terrændæk.

Slutteligt henviser jeg til husets tilstandsrapport, pkt. 5.1 vedr. sælgers kendskab til vandgennemtrængning gennem gulvet, hvor sælger oplyser, at der har været en sag i tidligere ejeres ca. 13 år i boligen, hvor vandet kom ind i entreen. Det nævnes desuden, at der er tale om en forsikringssag, hvor der efterfølgende er udført udbedrende tiltag.

Dette står i skarp kontrast til vores 15-25 oversvømmelser, der til tider har inkluderet alle kælderens 4 rum, på knap 4 år.

På baggrund af ovenstående må det konkluderes, at husets terrændæk er i væsentligt dårligere tilstand end både tilsvarende huse fra denne tid, samt hvad der er anført i tilstandsrapporten.

Jeg anmoder på baggrund heraf på det kraftigste, at I genovervejer sagen med det fremlagte materiale.
…
Fra: [Klageren]
Sendt: 3. december 2023 …
Til: [Selskabet]
…
Nærværende mail er med henblik på at klage over afvisning af dækningsberettigelse vedr. …, for gentagne oversvømmelser af kælder.

Som anvist i vedhæftede mailkorrespondance har jeg gentagne gange begrundet rummets nævneværdige nedsættelse af brugbarhed, at årsagen til dette ikke var nævnt i tilstandsrapporten samt at karakteren af skade ikke kan forventes af bygninger fra tilsvarende periode.
…
Fra: [Selskabet]
Sendt: 13. december 2023 …
Til: [Klageren]
…
Jeg er ved at gennemgå din klage af den 3. december 2023, og har i den forbindelse noteret mig, at du ligeledes har klaget over afgørelsen til Ankenævnet for Forsikring.

Du vil derfor modtage vores besvarelse på din klagesag via Ankenævnet for Forsikring.

Jeg gør derfor ikke yderligere i din skadesag.

Og

"[Selskabet]Fre 01-12-2023 …
Til: [Klageren]
…
Din fornyede henvendelse giver ikke anledning til at ændre min afgørelse.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke det forhold, at en ældre kælder er udsat for vandindtrængning, uanset i hvilket omfang dette måtte være anmærket i tilstandsrapporten.

Grundvandsstigninger, nedbør og andre udefrakommende forhold betyder, at mange kældre, der tidligere har været tørre, nu er fugtige eller endog vandfyldte, men dette er ikke en skade, når bygningen skønnes at være opført i overensstemmelse med traditionen på byggetidspunktet.

Den nævnte ankenævnskendelse ændrer ikke på dette forhold.

Hvis du fortsat mener, at min afgørelse er forkert, har du mulighed for at indbringe den for vores klageafdeling på …."

Det fremgår af forsikringsbetingelser W.1.1.19:

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

3. Hvilke forhold er dækket?
3.1
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, 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.
…
4. Undtagelser fra dækning
Forsikringen dækker ikke:
4.1
Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Fotografier har været forevist for nævnet og video for sekretariatet.

<u>Nævnet udtaler:</u>

Klageren overtog ejendommen – der er opført i 1952 – den 2/1 2020. Den 1/12 2021 anmeldte han, at der stod vand i kælderen, og at "Kældergulv sejler (der ligger vand mellem terrændæk og gulv) og der trænger vand op ved fodliste når man træder på gulvet". Den 29/10 2023 anmeldte han forholdet på ny og anførte "Utæt terrændæk omkring væg ved teknikskab, særligt

hvor ledninger, rør mm. penetrerer terrændækket inde i teknikskab, hvor det pibler op med vand ved kraftig regn".
Klageren ønsker, at selskabet dækker udbedring af årsagen til indtrængende vand. Han har anført, at kælderen er fra 1950'erne, og at der jævnligt er oversvømmelse, anslået 15-25 gange siden overtagelsestidspunktet, samt at der ved kraftig regn trænger rindende vand op gennem terrændækket. Han har anført, at vandet kommer gennem revner/ødelæggelser i terrændækket. Klageren har anført, at der er forskel på oversvømmelse og indtrængende fugt. Han har også anført, at forholdet i tilstandsrapportens punkt 5.1. om, at der tidligere i sælgers ejertid har været et tilfælde med vandindtrængen i kælderen, står i skarp kontrast til 15-25 oversvømmelser, der til tider har inkluderet alle kælderens fire rum. Klageren er desuden utilfreds med, at selskabet ikke har besvaret hans spørgsmål ved e-mail af 16/11 2023.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet ikke udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at der er tale om opstigende og indtrængende vand, hvilket er forventeligt i en ældre kælder. Selskabet har anført, at klageren ikke har dokumenteret, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved kælderen, som adskiller sig fra andre kældre af samme alder, og at klageren ikke har påvist, at der er fejl ved konstruktionen, som medfører, at der er mere vand i kælderen end i andre kældre fra 1952.

Det fremgår af sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten, at "Har du kendskab til, at der er trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gennem gulvafløb)? Ja … Hvis ja, hvor og hvor ofte? gennem gulv i entre i kælder - sommer 2017 - Forsikringssag Er blevet indført en slags strømper ind i kloakrør".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat, at "Kunde anviser kælder der efter kraftig regn. Pludselig er stor vandindtrængen op gennem gulv og ved radiatorrør … Kælder er og har tidligere fremstået som tør og tæt, men pludselig kommer en rimelig stor vandindtrængen. Jeg vurderer, at dette evt. kan komme fra en nedbrudt kloak o.l. udvendig. Siden det pludselig bliver et

problem. Der har tidligere været en vandindtrængen på modsatte side af hus. Se sælger oplysninger. Generelt kan man ikke forvente en kælder fra 1952 er vandtæt og fugtsikret … Jeg tænker der må være en udefra kommende årsag til pludselige vandindtrængen ved regnvejr (kraftig regn)".
Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3, at 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, deformering, 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".

Det fremgår af punkt 2.2., at forsikringen ikke omfatter "udendørs svømmebassiner og 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 vandstik, omfangsdræn, faskiner og kloakanlæg. Forhold uden for bygningerne er ikke omfattet af forsikringen".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet forelå forhold vedrørende kælderen, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at forholdene vedrørende kælderen på overtagelsestidspunktet nedsatte værdien eller brugbarheden af huset 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 kælderen blev opført i 1952, og at kældre fra denne periode ikke er sikret imod opstigende grundfugt og øvrig fugtindtrængning. Nævnet har i den forbindelse også lagt vægt på, at kælderen ikke er godkendt til beboelse.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat, at det vurderes, at vandet kan komme fra en nedbrudt kloak, og at der må være tale om en udefrakommende årsag til den pludselige vandindtrængen ved kraftigt regnvejr.

Nævnet bemærker, at det forhold, at der i perioder med kraftig regn er konstateret indtrængende vand i kælderen, ikke i sig selv udgør en dækningsberettigende skade, og at forsikringen ikke dækker forhold uden for bygningen som etablering af omfangsdræn, udbedring af utætte rørinstallationer o.l.

Nævnet finder, at der ikke er grundlag for at kritisere selskabets sagsbehandling. Nævnet har lagt vægt på, at selskabet har besvaret klagerens henvendelse af 16/11 2023 ved e-mails af 1/12 2023 og af 3/12 2023.

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