

Ankenævnet for Forsikring

Den 17. april 2024 blev i sag nr. 100823:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Privatsikring
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med basisdækning. I klageskema af 6/12 2023 samt i vedlagte bilag har klageren bl.a. anført:

"Privatsikrings argumenter kan overordnet inddeles i følgende kategorier: 1) argumenter baseret på Forsikringsbetingelserne (som defineret nedenfor), 2) argumenter baseret på ensidige og i øvrigt helt udokumenterede slutninger, 3) overordnede og generelle betragtninger, som savner både sammenhæng såvel som mening samt 4) ubegrundede og udokumenterede hypoteser.

...

1. Påstand:

Min påstand er, at Privatsikring skal give bekræftende dækningstilsagn til følgende:

1. Erstatning til udbedring af mangel (mangel som følge af forkerte oplysninger i tilstandsrapport af 14. juni 2018 med løbenr. ... ('Tilstandsrapporten') (Bilag 5),
2. Erstatning til skadedækning af følgeskade (skade på tværgående kældervæg),
3. Erstatning til skadedækning af eventuelle andre følgeskader, som konstateres i forbindelse med renoveringsarbejdet, jf. pkt. 1 og 2 ovenfor.
4. Erstatning til dækning af eventuelle følgeudgifter som beskrevet i pkt. 3.1 i Fællesbestemmelser for ejerskifteforsikring,
5. Erstatning til dækning af rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettiget forhold, jf. pkt. 1, 2 og 3 ovenfor, samt
6. Erstatning til dækning af eventuelle rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning.

2. Sagsfremstilling:

14. juni 2018 Tilstandsrapporten udarbejdes, hvoraf det fremgår, at der er foretaget omfattende renoveringsarbejder i perioden 2008-2010 til forebyggelse af vandindtrængen. Det fremgår specifikt af Tilstandsrapporten, at der er etableret

Ankenævnet for Forsikring

2.

100823

- dræn rundt om kælder (der er ikke nævnt eller i øvrigt taget forbehold for partielt etableret dræn) Det fremgår specifikt, at der ikke er sket vandindtrængen efter etablering af foranstaltninger. (Bilag 5, side 15, pkt. 1.3).
24. oktober 2018 Købsaftale (Bilag 6).
30. oktober 2018 Privatsikrings tilbud på femårig ejerskifteforsikring uden forbehold ift. Tilstandsrapporten.
6. januar 2019 Privatsikrings police med 10-års dækning med to forbehold ift. Tilstandsrapporten, jf. Bilag 1.
1. februar 2019 Ejendommen overtages. Fra overtagelsesdagen og frem til skadestidspunktet den 1. december 2021 har jeg ikke konstateret vandindtrængen i kælderen.
1. december 2021 Skaden konstateres ca. kl. 22:00. Jeg tager telefonisk kontakt til Privatsikring for at aktivere Privatsikrings Skadeservice, som er en del af min forsikringsaftale med Privatsikring. Svaret fra Skadeservice var, at man havde travlt og ikke ville tage flere opgaver ind. Jeg fik at vide, at jeg måtte redde, hvad jeg kunne. Jeg så mig derfor nødsaget til at kontakte murermester [murermester1] for i videst muligt omfang at begrænse skaden, som jeg ligeledes har pligt til. Telefonsamtalen burde være blevet optaget, da jeg gav samtykke hertil.
2. december 2021 Kort efter midnat ankom murermester [murermester1] til ejendommen, og i perioden fra kl. 00:30 til 03:30 forsøgte vi at lukke hullerne med hurtigtørrende cement tilsat accelerator. Dette var dog ikke muligt grundet vandtrykket. Herefter kørte [murermester1], og jeg fortsatte med at skadesbegrænse ved hjælp af kontinuerlig optørring med håndklæder, som blev centrifugeret løbende.
2. december 2021 Kl. 06:30 var der ca. 1,5 cm vand i dele af kælderen (særligt fyrrummet).
2. december 2021 Kl. 07:00 kontaktede jeg igen Privatsikrings Skadeservice, som oplyste, at de ikke kunne oplyse, hvornår de kunne komme. Det begrundedes med fortsat travlhed. Samtalen burde være blevet optaget, da jeg gav samtykke hertil.
2. december 2021 Kl. 08:00 ankom Privatsikrings Skadeservice og opstillede en affugter. Skadeservice bekræftede mundtligt, at jeg har gjort, hvad jeg kunne for at skadesbegrænse. Skadeservice tog både billeder og notater til dokumentation.
2. december 2021 Kl. 09:00 kontaktede jeg igen Privatsikring i forhold til både min ejerskifteforsikring og min husforsikring, som begge er tegnet i Privatsikring, for en nærmere afklaring. På dette tidspunkt kom der ingen nærmere afklaring. Jeg erindrer ikke, at der blev aftalt yderligere, andet end at jeg skulle skadesanmelde.
2. december 2021 Kl. 13:00 kom murermester [murermester1] retur til ejendommen. Han havde forinden foreslået, at der blev boret et hul i gulvet i fyrrummet til etablering af en dykpumpe med slange til nærmeste afløb, så vandet kunne blive ledt væk. Jeg orienterede telefonisk Privatsikring ([medarbejder]) om dette, så Privatsikring forinden var orienteret om denne skadesbegrænsende foranstaltning. Dykpumpen blev etableret samme dag.
6. december 2021 Skadesanmeldelse til Privatsikring, jf. Bilag 7.
10. december 2021 Privatsikrings første afvisning af dækning, jf. Bilag 2.
21. december 2021 Klage til Privatsikring over afvisning af dækning, jf. Bilag 8.
3. januar 2022 Privatsikrings anden afvisning af dækning, jf. Bilag 3.
24. januar 2022 Klage til Privatsikring over afvisning af dækning, jf. Bilag 9.

31. januar 2022 Telefonsamtale mellem direktør ..., Privatsikring/... og [mit familiemedlem] ... (som har haft fuldmagt til at bistå i processen).
8. februar 2022 Mail fra [familiemedlemmet] til [direktøren], jf. Bilag 10.
10. februar 2022 Privatsikrings afvisning nr. 3 af dækning, jf. Bilag 4.

3. Forsikringsaftaleloven og de generelle erstatningsbetingelser:

...

Jeg har som forsikringstager anmeldt skaden og redegjort for hændelsesforløbet, herunder hvorfor jeg vurderer, at alle erstatningsbetingelserne er opfyldt. Derudover har der været en taksator ude for at besigtige skaden.

4. Sælgers ansvar:

Forinden købet af Ejendommen satte jeg mig grundigt ind i forholdene omkring ejerskifteforsikring, herunder ved gennemgang af Forsikring og Pensions forsikringsguide om ejerskifteforsikring, som er tilgængelig på Forsikring & Pensions hjemmeside. Under overskriften "Hvorfor købe en ejerskifteforsikring?" skriver forsikringsbranchen følgende:

...Jeg hæfter mig ved følgende i Forsikring & Pensions forsikringsguide:

- Som udgangspunkt er man som køber afskåret fra at kunne rejse et erstatningsansvar mod sælger, hvis man ikke tegner en ejerskifteforsikring, såfremt sælger har fremlagt tilstandsrapport, el-installationsrapport og tilbudt af betale halvdelen af ejerskifteforsikringstilbud.
- Som udgangspunkt er alle mellemværender mellem køber og sælger afklaret.
- Sælgers erstatningsansvar er flyttet over i en forsikringsordning, hvorfor krav rettes mod forsikringsselskabet.
- Viser der sig senere større skjulte skader, kan man som køber gå til sin ejerskifteforsikring og få dækket skaden.
- Køber skal ikke have fat i sælger, men kan få skader dækket af ejerskifteforsikringen.

Jeg bemærker, at Privatsikring i skrivelserne af henholdsvis 3. januar 2022, jf. Bilag 3, og 10. februar 2022, jf. Bilag 4, afviser skadesdækning med henvisning til, at det manglende dræn foran den tværgående kældervæg er et anliggende mellem køber og sælger. Dette sker med en henvisning til Tilstandsrapporten og således ikke med henvisning til Forsikringsbetingelserne, som regulerer min forsikringsaftale med Privatsikring.

Det står utvivlsomt beskrevet i tilstandsrapporten, at der er lagt dræn rundt om kælderen (dette er yderligere beskrevet nedenfor i pkt. 8). Som forbruger uden byggefaglige kompetencer har jeg på baggrund af tilstandsrapportens konklusioner og oplysninger ikke haft mulighed for at tage manglens (som består i forkerte oplysninger i tilstandsrapporten) eller den skjulte følgeskades reelle karakter (som består i, at den tværgående ydervæg er utæt med vandindtrængen til følge), omfang eller betydning i betragtning, da jeg naturligvis er gået ud fra det i tilstandsrapporten oplyste.

Som forsikringsselskab optræder Privatsikring og ... -koncernen som den professionelle part i aftaleforholdet, og Privatsikring fremstår endvidere som havende såkaldte byggefaglige kompetencer og viden om byggeforhold, jf. Bilag 2, Bilag 3 og Bilag 4, hvor Privatsikring blandt andet anfører følgende:

- Privatsikring demonstrerer viden om byggeforholdene i 1965, hvor Ejendommen er opført.
- Privatsikring er vidende om, at det er en ejendom fra 1965, som Privatsikring skal forsikre.
- Privatsikring bekræfter at være velvidende om kælderydervægge – ikke bare mine kælderydervægge, men som en hel generel betragtning om kælderydervægge.

- Privatsikring demonstrerer ikke alene kendskab til, hvordan Privatsikring kan tilgå de relevante bygningstegninger for Ejendommen på www.filarkiv.dk, men Privatsikring demonstrerer også helt konkret byggefaglig kompetence til at kunne tolke bygningstegningerne.
- Privatsikring demonstrerer ikke alene kendskab til, hvordan Privatsikring kan tilgå de relevante jordbundsforhold og grundvandstandsforhold på www.dingeo.dk – Privatsikring demonstrer også helt konkret byggefaglige kompetencer til at kunne tolke på grundvandsstand og vands gennemtrængning i moræneler (det skal bemærkes, at disse modellerede oplysninger i skrivelse af 3. januar 2022, jf. Bilag 3, bliver præsenteret som deciderede konklusioner og ikke som de modellerede oplysninger, der reelt er tale om).
- Slutteligt fremgår det af Privatsikrings skrivelse af den 10. februar 2022, jf. Bilag 4, at Privatsikring alene på baggrund af en vurdering af bygningstegningerne kan vurdere, at sandsynligheden for, at den tværgående kældervæg er drænet udvendig, er yderst minimal.

På trods af ovenstående fremgår det af ejerskifteforsikringen, at Privatsikring udelukkende har taget to forbehold i forhold til forsikringsdækningen af ejendommen for henholdsvis tagkonstruktion og vådrum.

Privatsikring har derimod ikke taget noget forbehold i forhold til, at der er angivet forkerte oplysninger i relation til 'dræn rundt om kælderen' eller forbehold i relation til kælderen stand i øvrigt på trods af, at Privatsikring:

- har omfattende generelle byggefaglige kompetencer, herunder specifik viden om byggeforhold anno 1965, specifik viden om kælderydervægge og vandindtrængen.
- har kendskab til, at der inden etablering af omfattende foranstaltninger i perioden 2008 – 2010 har været problemer med vandindtrængen, jf. Tilstandsrapportens pkt. 5.
- åbenbart kan konkludere (og således også på tidspunktet for ejerskifteforsikringens tegning har kunnet konkludere), at der med al sandsynlighed ikke er drænet 'rundt om kælderen'.

På baggrund af ovenstående havde Privatsikring således muligheden for at tage et specifikt forbehold vedrørende skjulte skader grundet (manglende) dræn eller kælderen stand i øvrigt, da Privatsikring, jf. [direktørens] oplysning i skrivelse af 10. februar 2022, jf. Bilag 4, vurderede, at sandsynligheden for, at den tværgående kældervæg var drænet, var minimal, trods oplysningerne i Tilstandsrapporten om, at der var lagt dræn rundt om kælderen og ikke kun partielt. Privatsikring har derfor ikke optrådt korrekt og loyalt som den professionelle part i forsikringsforholdet, idet Privatsikring kunne have taget et forbehold, men valgte ikke gøre det.

Privatsikrings afvisning af dækningstilsagn til udbedring af manglen (som følge af tilstandsrapportens mangelfulde og forkerte oplysninger, der udgør den egentlige mangel) samt den skjulte skade som følge af tilstandsrapportens forkerte oplysninger er i strid med god skik, idet Privatsikring først bringer sine byggefaglige kompetencer i spil, når der skal afvises skadesdækning. Privatsikring har haft alle muligheder for at bringe de samme byggefaglige kompetencer i spil ved ejerskifteforsikringens indgåelse, hvor den korrekte adfærd fra Privatsikring som forsikringsselskab og den professionelle part havde været, at Privatsikring havde indsat et forbehold i forsikringsaftalen vedrørende 'oplysninger om dræn rundt om kælderen samt eventuelle følgeskader'. Dette gjorde Privatsikring ikke.

På baggrund af ovenstående må konklusionen være, at idet Privatsikring ikke har handlet i god tro, og idet Privatsikring havde alle muligheder for at tage specifikke forbehold i forhold til ejerskifteforsikringens dækningsomfang, er Privatsikring forpligtet til at dække både udbedring af

manglen, som følge af forkerte sælgeroplysninger i tilstandsrapporten, og erstatning til udbedring af følgeskaderne i form af udbedring af den porøse og utætte ydermur. Dette støttes ligeledes af, at Privatsikring i sine skrivelser umiddelbart tilkendegiver at være bekendt med, at der ikke er udført dræn rundt om kælderen, jf. uddybende nedenfor i pkt. 5.

Det forhold, at der er tale om sælgeroplysninger ses ikke at ændre herpå, som ellers forsøgt argumenteret af Privatsikring, jf. Bilag 3, idet tilstandsrapporten (som er udarbejdet i Sikkerhedsstyrelsens format 9.0) på alle siderne angiver at være en 'tilstandsrapport'. Privatsikring har derfor ikke handlet i god tro, og påstanden om, at erstatningskravet skal rettes mod sælger i stedet for Privatsikring, afvises i sin helhed. Privatsikring skal som forsikringsselskab dække både udbedring af skaden samt yde erstatning for tilstandsrapportens mangelfulde oplysninger, hvorefter Privatsikring må søge regres hos sælger, såfremt Privatsikring vurderer, at der er grundlag herfor.

Det bør ikke kunne komme en forbruger til skade, at sælger har afgivet urigtige oplysninger i en tilstandsrapport, hvorpå der er anført 'tilstandsrapport' på alle sider i tilstandsrapporten, idet tilstandsrapporten er forbrugerens eneste reelle mulighed for at få erstatning for senere opdagede skjulte skader og mangler. Det er ejerskifteforsikringsselskabet, der må bære risikoen og herefter rette et eventuelt regreskrav mod sælger, hvilket ligeledes har været intentionen med ejerskifteordningen, jf. pkt. 4.

I Forsikringsbetingelserne, jf. Bilag 1, fremgår det af pkt. 2 med overskriften 'Hvad omfatter forsikringen?', at ejerskifteforsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen. Det fremgår af skrivelse fra Privatsikring dateret den 10. februar 2022, jf. Bilag 4, at forhold udenfor selve bygningen ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen. Modsætningsvis må følge, at forhold indenfor selve bygningen er omfattet.

Jeg henviser til nedenstående for en definition af henholdsvis indenfor og udenfor selve bygningen:

- Spørgsmål: 'Dræn er dækket på en ejerskifteforsikring, når det medfører en skade på huset?'
- Svar: 'Nej. Når årsagen til skaden ligger uden for **husets sokkel** (min fremhævning), dækker ejerskifteforsikringen ikke, selv om det medfører en skade på huset. Generelt er alt, der ligger uden for husets sokkel ikke dækket på ejerskifteforsikringen.

2 <https://forsikringsguiden.dk/forsikringsoplysningen/vaerd-at-vide-om-forsikring/ejerskifteforsikringsguiden/typiskemisforstaaelser-om-ejerskifteforsikring/>

Det er således husets sokkel, der af Forsikring & Pension defineres som grænsen mellem indenfor og udenfor bygningen.

Husets sokkel defineres som overgangen mellem husets facade og jordoverfladen jf. <https://www.bolius.dk/tjek-husets-sokkel-18308>.

Husets sokkel følger således facaden hele vejen rundt om huset og udgør dermed en perimeter. I nærværende sag befinder der sig følgende indenfor denne perimeter:

- Manglen i form af det manglende dræn langs den tværgående kældervæg, jf. tilstandsrapportens oplysninger om dræn rundt om kælderen.
- Følgeskaden i form af den skadede tværgående kældervæg.

På baggrund af ovenstående må konklusionen være, at manglen og følgeskaden ud fra de ovenstående definitioner befinder sig indenfor selve soklen og dermed bygningen, hvorfor manglen er omfattet af ejerskifteforsikringen og Forsikringsbetingelsernes pkt. 2.

5. Hvad er dækning betinget af, jf. pkt. 4 i Forsikringsbetingelserne:

I Forsikringsbetingelserne, jf. Bilag 1, fremgår det af pkt. 4, at dækning er betinget af følgende:

1. Forholdet var til stede ved tilstandsrapportens udarbejdelse. Det fremgår af tilstandsrapporten, jf. Bilag 5, at der i 2010 er lagt dræn rundt om kælderen. Det fremgår af skrivelse fra Privatsikring af den 3. januar 2022, jf. Bilag 3, at der ikke er udført dræning eller efterisolering med Platonplader på den tværgående kældervæg, hvor lækagen er sket. Det fremgår endvidere af skrivelse fra Privatsikring af den 10. februar 2022, jf. Bilag 4, at sandsynligheden for, at den tværgående kældervæg er drænet udvendig, er yderst minimal.

...

Idet forholdet var til stede på tidspunktet for Tilstandsrapportens udarbejdelse, og idet skaden er sket i forsikringsperioden, er betingelserne for dækning opfyldt.

6. Hvad dækker forsikringen jf. pkt. 5 i Forsikringsbetingelserne?:

I Forsikringsbetingelserne, jf. Bilag 1, fremgår forsikringsdækningen af pkt. 5 med overskriften 'Hvad dækker forsikringen?'. I forhold til nærværende sag kan jeg bekræfte følgende:

- **Aktualitet:** Både manglen og følgeskaden er aktuelle.
- **Nærliggende risiko for følgeskader:** Manglen, som følge af urigtige oplysninger i tilstandsrapporten, udgør en mangel, der har medført en følgeskade i form af en porøs tværgående ydermur samt vandindtrængen, som igen medfører en nærliggende risiko for yderligere følgeskader på Ejendommen.
- **Nedsættelse af ejendommens værdi:** Manglen og følgeskaden, herunder ligeledes risikoen for yderligere følgeskader, nedsætter ejendommens værdi og brugbarhed betragteligt i forhold til tilsvarende, intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Her bedes særligt tages højde for, at ejendommen efter sin opførelse i 1965 har undergået omfattende sikring af kælder og fundament som beskrevet i tilstandsrapporten, jf. Bilag 5. Når sammenligningen skal foretages i forhold til tilsvarende bygninger, bør de tilsvarende bygninger, der sammenlignes med, således også have undergået tilsvarende omfattende sikringsarbejder af kælder og fundament, idet sammenligningen ellers vil være ukorrekt.

Som nævnt ovenfor i pkt. 4 består nærværende sag af to forhold; 1) manglen som følge af urigtige oplysninger i tilstandsrapporten og 2) følgeskaden heraf. Den 1. december 2021 (datoen for vandindtrængen) opstod lækagen i den tværgående kælderydermur med omfattende vandindtrængen til følge. Dette er dokumenteret med video og fremsendt til Privatsikring. Den på mit initiativ tilkaldte murermester [murermester1] bekræftede, at der vil være en nærliggende risiko for yderligere skadesudvikling, hvis manglen og følgeskaden ikke udbedres.

Privatsikrings vurdering, jf. Privatsikrings skrivelser, jf. Bilag 2, Bilag 3 og Bilag 4:

Væsentlig nedsættelse af bygningens værdi: For det første bedes nævnet bemærke hvordan der sker en endog meget væsentlig ændring i Privatsikrings vurdering af skaden, desuagtet at Privatsikring ikke (med min tilladelse eller viden) har været på ejendommen og foretaget yderligere undersøgelser udover taksatorbesøg 27. december 2021, hvorfor alle konklusioner og mulige skadesårsager, som Privatsikring har fremført som grundlag for afvisning, er udokumenterede spekulationer.

Skrivelse af 10. december 2021, jf. Bilag 2: Privatsikring henviser til, at sædvanligt slid eller manglende vedligeholdelse ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen. Endvidere anfører Privatsikring, at Privatsikring er *'velvidende om, at kælderydervægge var som de er nu ved overtagelsen. Her tænkes på om skaden (vandindtrængen) var til stede ved overtagelsen'*.

Skrivelse af 3. januar 2022, jf. Bilag 3: Privatsikring fremhæver grundvandsforhold og jordbundsforhold. Privatsikring anfører *'På baggrund af de oplysninger, vi har til rådighed, vurderes den skete vandindtrængen og opfugtningen af kældergulv og kældervægge, at være grundvand som konstant [min fremhævning] trykker mod væg og gulv'*.

Skrivelse af 10. februar 2022, jf. Bilag 4: Privatsikring vurderer herefter, at forholdet nu skyldes et **'midlertidigt'** [min fremhævning] kraftigt øget pres på kældervæggen, som kan stamme fra grundvand eller et uvirksomt dræn. I skrivelse af 10. februar 2022 udvider Privatsikring ligeledes skadesårsagen fra at være 'grundvand' (skrivelse af 3. januar 2022, jf. Bilag 3) til ligeledes et uvirksomt dræn. Privatsikring har ikke begrundet yderligere, hvordan Privatsikring skulle være kommet frem til denne anden mulige skadesårsag, og det virker i højere grad som et forsøg på at helgarde sig med diverse udokumenterede spekulationer.

Privatsikring er således gået fra *'manglende vedligehold'* i skrivelse af 10. december 2021, jf. Bilag 2, til *'grundvandstryk'* (både konstant og senere midlertidigt) og *'fugt'* til *'uvirksomt dræn'* som argumenter for at afvise dækning efter ejerskifteforsikringen på trods af, at ingen af disse 'argumenter' er underbyggede med undersøgelser af de faktiske forhold.

...

Konklusion

Manglen og følgeskaden nedsætter ejendommens værdi og brugbarhed væsentligt i forhold til tilsvarende intakte bygninger, som har fået foretaget tilsvarende omfattende foranstaltninger til forebygelse af vandindtrængen, som det er tilfældet med ejendommen.

Manglen, som består i tilstandsrapportens urigtige oplysninger, har medført, at jeg har overtaget en ejendom, hvor jeg ikke har fået det, som fremgik af tilstandsrapporten. Manglen skal derfor udbedres, og jeg skal stilles, som hvis forholdet havde været, som beskrevet i tilstandsrapporten. Det bør ikke kunne komme en forsikringstager til skade, at et forsikringsselskab – når en mangel er identificeret – ikke vil afholde udgifterne til dækning af udbedring af manglen, når forsikringsselskabet selv demonstrerer at have haft den nødvendige viden til, at der kunne have været taget et forbehold forud for tegning af den pågældende ejerskifteforsikring. Forsikringsselskabet må i den situation være forpligtet til at afgive dækningstilsagn overfor forsikringstageren og herefter gøre et regreskrav gældende mod sælgeren.

Følgeskaden, som Privatsikring forsøger at betegne som indtrængen af fugt, er ikke en følge af fugtindtrængen, hvilket med al tydelighed fremgår af den videodokumentation, som jeg har frem-

sendt til Privatsikring. Lækagen medførte alvorlig vandindtrængen, som ikke kunne standses med betonblanding tilsat accelerator, hvilket kan bekræftes af murermester [murermester1]. Såfremt Privatsikrings skadeservice havde leveret den skadeservice, som man rettelig kunnet have forventet i en kritisk skadesituation, er det muligt, at Privatsikring kunne have haft dannet sig et bedre og mere retvisende indtryk af følgeskaden (manglen burde Privatsikring allerede have identificeret og vurderet, da de oprindeligt indgik ejerskifteforsikringen). Det bør aldrig komme en forsikringstager til skade, at et forsikringsselskab ikke kan assistere med skadeservice, når en skade indtræffer. Dette bør og skal være forsikringsselskabets ansvar.

Min konklusion er som følge af ovenstående, at både manglen og følgeskaden ud fra Forsikringsbetingelsernes pkt. 5 er omfattet af forsikringsdækningen.

7. Hvad dækker forsikringen ikke?

...

I medfør af pkt. 6.1 dækker ejerskifteforsikringen ikke forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for at være klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstageren ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

I Tilstandsrapporten, jf. Bilag 5, fremgår, at der i perioden 2008 – 2010 er foretaget omfattende renoveringsarbejder i forhold til ejendommens fundament og kælder. Det fremgår helt specifikt af tilstandsrapporten, jf. Bilag 5, at der er lagt dræn rundt om kælder. Endvidere fremgår det ligeledes helt specifikt af tilstandsrapporten, at der efter udførelse af de omfattende renoveringsarbejder ikke er trængt vand ind.

Oplysningen i tilstandsrapporten om forholdet om etablering af dræn rundt om kælder er ikke kun misvisende men decideret forkert, idet der mangler dræn til sikring af den tværgående kældervæg (konklusionen om det manglende dræn er indledningsvis baseret på Privatsikrings skrivelse af den 3. januar 2022, jf. Bilag 3, tillige med Privatsikrings skrivelse af den 10. februar 2022, jf. Bilag 4). Drænet er således kun partielt etableret. Endvidere er det efterfølgende blevet bekræftet af sælger, at der ikke er etableret dræn langs den tværgående kælderydermur, jf. skrivelse fra sælgers advokat dateret 11. maj 2022.

Jeg har som forsikringstager således ikke på grundlag af tilstandsrapporten haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning, idet tilstandsrapporten klart angiver, at der skulle være etableret dræn rundt om kælderen og ikke kun partielt.

Min konklusion er på baggrund af ovenstående, at skaden falder udenfor bestemmelserne i forsikringsbetingelsernes pkt. 6.1, som regulerer de tilfælde, hvor der ikke er skadesdækning.

Forsikringsbetingelsernes pkt. 6.3:

I medfør af pkt. 6.3 er forhold vedrørende bygningsdele, hvorom det i tilstandsrapporten er anført, at den pågældende bygningsdel skønnes at være gjort utilgængelig for den bygningssagkyndige, ikke dækket af forsikring. Det fremgår ikke af tilstandsrapporten, at nogle bygningsdele er gjort utilgængelige for den bygningssagkyndige.

Min konklusion er, at skaden falder udenfor bestemmelserne i forsikringsbetingelsernes pkt. 6.3, som regulerer de tilfælde, hvor der ikke er skadesdækning.

I tilknytning til ovenstående jf. Forsikringsbetingelsernes pkt. 6.3, er det min forståelse, at Privatsikring ikke kan tage et gyldigt forbehold for en bygningsdel ved bygningskonstruktioner, der er udført uden mulighed for besigtigelse i det omfang, at en sådan konstruktion er normal. Jeg henviser i den sammenhæng til Ankenævnets forsikringsguide:

'Hvis en bygningsdel ikke har kunnet besigtiges af konstruktionsmæssige grunde (fx krybekælder uden lem, lukket paralleltagkonstruktion mv.), kan selskabet ikke på denne baggrund tage et gyldigt forbehold for bygningsdelen. Ved bygningskonstruktioner, der er udført uden mulighed for besigtigelse, og i det omfang en sådan konstruktion er normal, er den skjulte konstruktion netop den risiko, ejerskifteforsikringsselskabet må påtage sig. Se sag 85996'...

Forsikringsbetingelsernes pkt. 6.6:

Forsikringsbetingelsernes pkt. 6.6 omhandler forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse. Idet der er tale om en mangel og efterfølgende følgeskade, er slid eller manglende vedligeholdelse ikke relevant. En mangel kan ikke forebygges ved vedligeholdelse.

Jeg vil dog for en god ordens skyld at henlede opmærksomheden på tilstandsrapporten beskrivelse på side 13, jf. Bilag 5, hvoraf det fremgår, at vedligeholdelsesstandarder er beskrevet som over middel for de primære bygningsdele. Det er den også i dag.

Forsikringsbetingelsernes pkt. 6.9:

Følgeskaden, der er opstået som følge af manglen, kunne eller burde ikke have været udbedret af mig, idet tilstandsrapporten, jf. Bilag 5, angav, at der var dræn rundt om kælderen. Der var således ikke grund til at antage andet, end at omfangsdrænet ville dræne vandet væk fra kælder-ydermurerne rundt om kælderen og ikke kun partielt/delvist rundt om kælderen.

8. Tilstandsrapporten

...

Af relevans for den nærværende sag citeres følgende fra tilstandsrapporten:

- Der er i 2010 lagt dræn rundt om kælderen, jf. pkt. 1.3 (side 15). Ligeledes pkt. 5.1 og pkt. 5.3 (side 17).
- Der er i 2010 etableret pumpebrønd, jf. pkt. 1.3 (side 15).
- Der er i 2010 tjæret og fugtisoleret med platonplade og isoleret med 100 mm flamingo udvendig, jf. pkt. 1.3 (side 15).
- Der er i 2008 skiftet rørføring for spildevand, regnvand og afløb fra køkken, jf. pkt. 1.3 (side 15).
- Der er i 2008 sket strømpning af rør under kælder, jf. pkt. 1.3 (side 15).
- Der er i 2008 etableret højt vandlukke i kælder og ved kælderskakt, jf. pkt. 1.3 (side 15).
- Herudover fremgår følgende oplysning fra sælger om ejendommen: *'Kældergulv. Efter at der i 2008 blev strømpet og inden der blev etableret nyt dræn rundt om huset. Derefter har der ikke været trængt vand ind', jf. pkt. 5.1 (side 17).*

Baseret på den ovennævnte beskrivelse af den omfattende etablering af dræn, pumpebrønd, tjæring, fugtisoleret med platonplade, isolering med flamingo, skift af rørføring, strømpning af rør samt etablering af højt vandlukke, var der ingen indikationer af, at der ikke skulle være udført de nødvendige tiltag for sikring af ejendommen imod vandindtrængen. Dette blev yderligere underbygget af sælgers oplysning, som også angivet ovenfor, om at der efter ovennævnte renovering ikke efterfølgende var trængt vand ind. Der henvises i den forbindelse til, at sælger ad flere omgange i tilstandsrapporten henviser til, at der er etableret dræn rundt om kælderen.

Min betryggelse og vurdering tog naturligvis sit udgangspunkt i, at jeg som forbruger ikke har en byggesaglig baggrund, og at jeg derfor lagde vægt på oplysningerne i tilstandsrapporten.

I forhold til tilstandsrapportens beskrivelse af de omfattende renoveringsarbejder i 2008 – 2010 bemærker jeg, at Privatsikring tilsyneladende er af den opfattelse, at der ikke er gennemført den beskrevne renovering. Jeg kender ikke baggrunden for Privatsikrings opfattelse, men det fremgår af både Privatsikrings skrivelse af den 3. januar 2022, jf. Bilag 3, og Privatsikrings skrivelse af den 10. februar 2022, jf. Bilag 4. Jeg citerer nedenstående fra de to skrivelser:

- Skrivelse af den 3. januar 2022: *'Henset til at der er tale om en ejendom fra 1965, hvor der ikke er særlig fugtsikring af kælderydervæggene [...]'*. Jeg henleder Nævnets opmærksomhed på, at væggene er anført i flertal og bestemt form. Dette må betyde, at der er tale om alle kælderydervæggene, hvor Privatsikring tilsyneladende er af den opfattelse, at de i 2008 – 2010 anførte renoveringsarbejder ikke er gennemført.

...

- Skrivelse af den 10. februar 2022 *'Henset til at der er tale om en ejendom fra 1965, hvor der ikke er særlig fugtsikring af kælderydervæggene [...]'*. Jeg henleder Nævnets opmærksomhed på, at væggene er anført i flertal og bestemt form. Dette må betyde, at der er tale om alle kælderydervæggene, hvor Privatsikring tilsyneladende er af den opfattelse, at de i 2008 – 2010 anførte renoveringsarbejder ikke er gennemført.

9. Tilstandsrapporten - forbehold

...

Ejerskifteforsikringen indeholder to (2) forbehold, som omhandler tagkonstruktionen og vådrum. Nævnet vil bemærke, at der ikke fra Privatsikring er anført nogle forbehold i forhold til kælderen.

Dette til trods for, at Privatsikring:

- allerede ved indgåelsen af ejerskifteforsikringen kunne have konkluderet, at der ikke var etableret

dræn på den tværgående kældervæg, jf. Privatsikrings egne konklusioner i skrivelserne, jf. Bilag 2, Bilag 3 og Bilag 4.

- tilsyneladende (som anført under pkt. 8) er af den opfattelse, at der er tale om en ejendom fra 1965, hvor der ikke var særlig fugtsikring af kælderydervæggene.

Såfremt Privatsikring måtte have vurderet, at der forelå særlige risici ved kælderen, burde og skulle Privatsikring have taget et specifikt og særskilt forbehold herfor.

Privatsikring kan ikke afvise dækning med henvisning til, at sælgeroplysninger ikke skulle være en del af tilstandsrapporten og dermed ikke dækket, idet der på alle sider i tilstandsrapporten (version 9.0) tydeligt er angivet 'tilstandsrapport'. Jeg har som forbruger tegnet en ejerskifteforsikring, hvor jeg i god tro har haft en berettiget forventning om, at alle oplysninger i dokumentet – desuagtet af hvem disse oplysninger er afgivet – er dækket af Privatsikring, såfremt oplysningerne efterfølgende har vist sig mangelfulde og forkerte.

10. Øvrige forhold

Nedenfor vil jeg gennemgå en række centrale punkter i de tre skrivelser med afvisninger fra Privatsikring, jf. Bilag 2, Bilag 3 og Bilag 4, idet jeg mener, at visse punkter i disse skrivelser har særlig

relevans for forståelsen og behandlingen af nærværende sag. Desuagtet at det måtte ligge udenfor Ankenævnets kompetence at vurdere disse, mener jeg, at korrespondancen tillige giver generel indsigt i ...-koncernens anvendelse af argumentation og ageren over for en forsikringstager (forbruger) (Privatsikring er en del af ..., og direktør for ... er ..., med hvem der blandt andre har været både skriftlig og mundtlig dialog).

Direktør ... er i sin skrivelse af den 10. februar 2022, jf. Bilag 4, så venlig at henlede min opmærksomhed på, at det er en almindelig bevisretlig regel, at den, der retter et krav imod en anden, skal godtgøre kravets eksistens og størrelse. Uden i øvrigt at være fintfølende fornemmer jeg tydeligt iboende insinuationer i de nedenfor anførte '*såkaldte faktuelle oplysninger*'. Desuagtet at dette måtte ligge udenfor den juridiske bevisvurdering, giver det ikke desto mindre en tydelig indsigt i ...-koncernens håndtering af privatkunder samt deres tilgang til almindelig dannelse og etiske kodeks. Det skal for en god ordens skyld bemærkes, at jeg vurderer at have godtgjort både kravet eksistens og størrelse, herunder ligeledes påvist tab, kausalitet og adækvans, hvorfor alle erstatningsretlige betingelser anses for opfyldt.

Indledningsvis retter jeg opmærksomheden på de otte (8) faktuelle oplysninger, som Privatsikring har på tidspunktet for udfærdigelse af skrivelse af 10. februar 2022, jf. Bilag 4.

Faktuel oplysning nr. 1: Ejerovertagelse 01.02.2019

Ingen kommentarer.

...

Faktuel oplysning nr. 3: 'Ved gennemgang af byggesagen på filarkiv.dk ses, at kælderen er udført i henhold til bygningstegningerne og dermed i overensstemmelse med gængs byggeskik i 1965'.

Det er svært at argumentere imod, at bygningstegningerne er fra 1965. Endvidere er det svært at argumentere imod, at man i 1965 byggede efter gængs 1965-byggeskik. Dette fremstår som blotte konstateringer.

Der mangler dog ét meget væsentligt element i Privatsikrings konklusion – det meget væsentlige forhold, at Ejendommen i perioden 2008 – 2010 har undergået væsentlige forbedringer (der er detaljeret redegjort for dette ovenstående pkt. 8). Ejendommen er ganske rigtigt fra 1965, men er i 2008 – 2010 på en række for sagen relevante forhold bragt op til 2008/2010-byggeskik. Ydermere fremgår det af tilstandsrapporten, at sælger har oplyst, at der ikke er sket vandindtrængen efter etablering af de væsentlige forbedringer. Privatsikring forholder sig ikke til dette, hvilket må opfattes som om, at Privatsikring er af den opfattelse, at den i tilstandsrapporten anførte omfattende renovering ikke har fundet sted. Jeg henviser i øvrigt til pkt. 8.

Jeg bemærker, at der i ejerskifteforsikringen er anført, at 'Til forsikringen hører tilstandsrapport nr. ...'. Jeg bemærker, at der i forsikringsbetingelserne/ejerskifteforsikringen ikke er nogen henvisning til filarkiv.dk eller øvrige henvisninger.

Jeg er forbruger uden byggesaglig viden. Jeg har forberedt mig grundigt inden købet af ejendommen ved blandt andet at søge vejledning i forsikringsguiden fra Forsikring & Pension. Her lyder rådet fra forsikringsbranchens interesseorganisation i forsikringsguiden 'Boligens skader: Sæt dig grundigt ind i husets stand inden du køber. Gennemgå elinstallationsrapportens og tilstandsrap-

portens beskrivelser af synlige skader og orientér dig om, hvilke vedligeholdelses- og reparationsopgaver, som du kan forvente dig.'

Jeg bemærker, at der i denne guide henvises til tilstandsrapporten for en vurdering af husets stand. Jeg bemærker, at der ikke henvises til gennemgang af bygningstegninger eller tilsvarende (herunder filarkiv), som formodentlig kræver en byggeteknisk baggrund for at kunne vurdere. Jeg kan derfor som forbruger ikke forventes at kunne eller skulle gennemgå tegninger fra eksempelvis filarkiv.dk.

Men måske er Privatsikrings henvisning til filarkiv.dk alligevel af relevans for sagen?

I Privatsikrings skrivelse af den 10. december 2021, jf. Bilag 2, demonstrerer Privatsikrings kendskab til gængs byggeskik i 1965. Endvidere i Privatsikrings skrivelse af den 3. januar 2022, jf. Bilag 3, demonstrerer Privatsikrings kendskab til filarkiv.dk og dingeo.dk. Herudover demonstreres både 1) Privatsikrings evne til at konkludere kældergulvets placering under grundvandsspejlet, 2) Privatsikrings evne til at konkludere på vands gennemtrængning igennem moræner samt 3) Privatsikrings evne til at konkludere, at vandet danner et øget vandtryk på kældergulv og kældervægge.

Endvidere demonstrerer Privatsikring i sin skrivelse af den 10. februar 2022, jf. Bilag 4, byggetekniske kompetencer til at vurdere bygningskonstruktioner, idet følgende fremgår: 'Den tværgående kælderydervæg, hvor vandgennemtrængningen er sket, er den oprindelige støbte betonvæg. Sandsynligheden for, at denne tværgående kældervæg er drænet udvendig, er yderst minimal. Dette stykke arbejde vil kræve en fjernelse af overliggende konstruktioner'. Jeg bemærker, at denne vurdering kommer i umiddelbar fortsættelse af Privatsikrings henvisning til bygningstegningerne på filarkiv.dk. Det er derfor nærliggende at antage, at Privatsikrings vurdering er foretaget med udgangspunkt i netop de bygningstegninger. Privatsikring har som nævnt ikke været ude og besigtige ejendommen (udover kort besøg fra taksator).

På baggrund af ovenstående må det kunne sammenfattes, at Privatsikring;

- i samtlige skrivelser har fokus på bygningens alder og gængs byggeskik i 1965,
- i samtlige skrivelser demonstrerer relevant byggeteknisk viden med stigende detaljeringsgrad fra første til den seneste skrivelse, og
- i de to seneste skrivelser demonstrerer viden om, hvordan Privatsikring ikke kun kan indhente relevant viden på relevante hjemmesider, men Privatsikring demonstrerer endvidere også evnen til at anvende denne viden til konkret vurdering af skadesårsag.

Følgende fremgår af Forsikringsguiden: '*Forbehold i policen*

Forsikringsselskabet laver et tilbud på en ejerskifteforsikring bl.a. på baggrund af de oplysninger, som er indeholdt i tilstands- og i elinstallationsrapporten. Vær opmærksom på, at et forsikringstilbud kan indeholde nogle særlige forbehold for visse skader eller skadeårsager. Det er altså en undtagelse fra den almindelige dækning. Det betyder, at ejerskifteforsikringen ikke vil dække med begrundelse i særlige forhold ved det hus, du er ved at købe. Et forbehold vedrører bestemte bygningsdele eller bestemte installationer i huset tages på baggrund af konkrete oplysninger i tilstands- eller elinstallationsrapport. Hvis du er i tvivl om, hvad forbeholdet betyder, kan du spørge forsikringsselskabet eller søge rådgivning hos en køberadvokat/rådgiver.'

Med Privatsikrings fokusering på Ejendommens alder kombineret med Privatsikrings byggetekniske viden og demonstrerede evne til både indhente og anvende denne relevante byggetekniske viden, forekommer det bemærkelsesværdigt, at Privatsikring ikke har anvendt denne samlede viden og kompetence til at indsætte et forbehold i ejerskifteforsikringen. Alle forhold og forudsætninger har været kendt for Privatsikring på tidspunktet for forsikringsaftalens indgåelse, og alligevel har Privatsikring valgt at indgå ejerskifteforsikringen uden forbehold omkring dette.

Faktuel oplysning nr. 4: 'Vandindtrængen er sket den 02.12.2021. Over 34 måneder efter overtagelse af ejendommen. I den mellemliggende periode har der været flere nedbørsperioder i området, som ikke har medført vandindtrængninger'

Ejendommen er overtaget den 01.02.2019, hvilket fremgår af Købsaftalen, jf. Bilag 6. Skaden er sket den 01.12.2021 og som anført af Privatsikring den 02.12.2021. Dette fremgår af min skadeanmeldelse af den 06.12.2021, jf. Bilag 7.

Der har i perioden fra den 01.12.2019 til den 06.12.2021 været flere nedbørsperioder i området.

Disse nedbørsperioder har ikke medført vandindtrængninger.

Det fremgår af Forsikringsbetingelserne pkt. 4, at dækningen er betinget af, at forholdet konstateres og anmeldes i forsikringstiden. Jeg konstaterer, at betingelsen er opfyldt i forhold til Privatsikrings faktuelle oplysning.

Jeg har som udgangspunkt valgt at tolke Privatsikrings faktuelle oplysning nr. 4 positivt som en neutral fremstilling af fakta. Hvis der modsat fra Privatsikring implicit skulle være en i øvrigt ikke-begrundet, ikkedokumenteret og ikke-specifikt udtalt anklage eller mistanke om, at der ligger noget fordækt eller skjult i det forhold, at der er gået en periode mellem min overtagelse af ejendommen og skadestidspunktet, anmoder jeg om, at Privatsikring begrundet og dokumenterer en sådan eventuel – og i øvrigt ubegrundet - mistanke.

Hvis Privatsikring måtte betvivle, at der kan opstå skader i en periode efter forsikringstegning, vil jeg – med den forudsætning, at jeg ikke på nogen måde forholder mig til Privatsikrings specifikke ordlyd i den konkrete sammenhæng, da disse må stå for Privatsikrings egen regning – anbefale, at Privatsikring genbesøger sin egen argumentation og skadesårsag i henhold til Privatsikring egne konklusioner:

- I Privatsikrings skrivelse af den 3. januar 2022, jf. Bilag 3, vurderes årsagen til følgeskaden og den skete vandindtrængen at være grundvand, som konstant presser på væg og gulv. Det anføres endvidere, at ved meget nedbør øges vandtrykket mod gulvet og væggen, der på et tidspunkt bliver så fugtmættet, at vandet løber ud af væggen og ind i kælderen.
- I Privatsikrings skrivelse af den 10. februar 2022, jf. Bilag 4, vurderes årsagen til vandindtrængen at være et midlertidigt kraftigt øget pres på kældervæggen.

Ved at sammenholde Privatsikrings to (2) konklusioner som anført ovenfor får jeg et billede af en tværgående kældervæg, som konstant er under pres af vand. På et tidspunkt øges presset, og væggen giver efter via en lækage. Det er muligt, at følgeskaden i form af en porøs væg samt vandindtrængen er forårsaget ved ovenstående, men jeg har som forbruger kun kunnet forholde mig

til tilstandsrapportens konklusioner, som foreskriver, at der er foretaget gennemgribende renovering af kælderen, herunder at der er etableret dræn 'rundt om kælderen' samt de øvrige tiltag, jf. tilstandsrapportens beskrivelse i pkt. 1.3, 5.1 og 5.3.

Jeg har ikke som forbruger haft kompetencerne til at vurdere sådanne forhold, hvorfor jeg som forbruger har tegnet en ejerskifteforsikring til dækning af skjulte skader og mangler. Dertil har Privatsikring som nævnt ovenfor ikke været taget specifikke forbehold i relation til forhold omkring kælderen eller dens ydervægge.

Faktuel oplysning nr. 5 'Den tværgående kælderydervæg, hvor vandgennemtrængningen er sket, er den oprindelige støbte betonvæg. Sandsynligheden for, at denne tværgående kældervæg er drænet udvendig, er yderst minimal. Dette stykke arbejde vil kræve fjernelse af overliggende konstruktioner'.

Jeg henviser til mine bemærkningerne i forhold til faktuel oplysning nr. 3, hvor en del kommentarer også er relevante for nærværende punkt.

I min optik er Privatsikrings faktuelle oplysning nr. 5 udelukkende baseret på oplysninger fra filarkiv.dk, dels fordi Privatsikrings i faktuel oplysning nr. 3 specifikt henviser til filarkiv.dk, og dels fordi, at oplysning om den oprindelige støbte betonvæg ikke fremgår af Privatsikrings skrivelse af 3. januar 2022, jf. Bilag 3, hvor Privatsikring som det eneste sted i korrespondancen henviser til besigtigelsen af taksator.

Min påstand er således, at Privatsikrings faktuelle oplysning nr. 5 er baseret på oplysninger fra filarkiv.dk (og ikke på baggrund af besigtigelsen). Det leder mig til den konklusion, at 1) Privatsikring havde på tidspunktet for Forsikringsaftalens indgåelse adgang til de relevante oplysninger om dræning kælderen, og 2) Privatsikring havde den samme bygningsmæssige kompetence som i dag og adgang til de samme relevante hjemmesider, som da Privatsikring indgik ejerskifteforsikringen. Privatsikring havde således alle de nødvendige forudsætninger for 'bag skrivebordet' at kunne indsætte et relevant forbehold omkring dette i ejerskifteforsikringen. Dette valgte Privatsikring ikke at gøre. Privatsikring skal og bør derfor tage ansvaret herfor.

Dette underbygges yderligere af, at Privatsikring i denne faktuelle oplysning nr. 5 umiddelbart er i stand til at vurdere, at der ikke er drænet udvendigt – alene ud fra viden om, hvad der skal fjernes for at etablere drænet.

På baggrund heraf understreges det igen, at Privatsikring skulle have anført et forbehold i ejerskifteforsikringen, såfremt Privatsikring havde ønsket særlig opmærksomhed herpå.

Med den viden, som Privatsikring umiddelbart ser ud til at have haft, kan der stilles spørgsmålstegn ved, om Privatsikring på nuværende tidspunkt handler i god tro ved ikke at ville dække et forhold, som de har åbenbart haft viden om, men ikke taget særskilt forbehold for på tidspunktet for indgåelsen af ejerskifteforsikringen.

Det skal i den forbindelse bemærkes, at ejerskifteforsikringens dækningsperiode er 10 år, hvilket er forlængelse fra det som standard fem (5) år. Udvidelse af dækningsperioden kan gives, medmindre køberen har forsømt af vedligeholde ejendommen forsvarligt. Privatsikring har både 1) indgået ejerskifteforsikringen, 2) ikke taget særskilte forbehold vedrørende kælderen, og 3) god-

kendt en udvidelse af dækningsperioden til 10 år, hvilket ikke stemmer overens med, at Privatsikring fremfører argumenter til afvisning af dækningstilsagn, der baserer sig på oplysninger, som Privatsikring ligeledes havde tilgængelige på tidspunktet for ejerskifteforsikringens indgåelse.

Faktuel oplysning nr. 6 'Det er ikke oplyst om funktion og placering af omfangsdræn er undersøgt, eller om den tilkoblede pumpebrønd fungerer'.

Jeg bekræfter, at jeg ikke har oplyst Privatsikring om funktion og placering af omfangsdræn er undersøgt. Jeg bekræfter ligeledes, at jeg ikke har oplyst Privatsikring, om den tilkoblede pumpebrønd fungerer. Jeg kan konstatere følgende:

- Jeg er aldrig af Privatsikring blevet stillet konkrete spørgsmål til funktion og placering af omfangsdræn eller funktion af den tilkoblede pumpebrønd.
- Ved besigtigelsen den 29. december 2021 stillede taksator ingen spørgsmål til dræn eller pumpebrønd.

Jeg har som udgangspunkt valgt at tolke Privatsikrings faktuelle oplysning nr. 6 positivt som en neutral fremstilling af fakta. Hvis der modsat fra Privatsikring implicit skulle være en i øvrigt ikke-begrundet, ikkedokumenteret og ikke-specifikt udtalt anklage eller mistanke om manglende vedligehold, beder jeg om, at Privatsikring begrunder og dokumenterer en eventuel mistanke.

Derudover bemærkes i øvrigt, at nærværende sag vedrører en mangel samt en følgeskade, idet der er mangler ved tilstandsrapporten, som har medført en følgeskade.

Privatsikring påstår, at sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten ikke udgør en del af tilstandsrapporten, hvorfor Privatsikringssikring af den grund ikke kan holdes ansvarlig.

...

Endvidere forekommer Privatsikrings henvisning til vedligehold irrelevant, idet jeg, uanset hvor meget jeg vedligeholder, ikke kan vedligeholde så meget, at en mangel og efterfølgende følgeskade forsvinder. I den forbindelse skal det nævnes, at jeg løbende vedligeholder ejendommen i øvrigt.

Faktuel oplysning nr. 7 'Der er målt fugt i flere vægge og gulvarealer'

Jeg tager som udgangspunkt, at den faktuelle oplysning omfatter kælderen. Taksator målte fugt på flere vægge og gulvarealer i kælderen, men jeg har ikke modtaget måleresultaterne fra taksator.

Jeg noterer mig, at Privatsikring på min foranledning har ændret omfanget heraf, således der ikke længere fejlagtigt fremgår 'hele gulvarealet' jf. skrivelse fra Privatsikring af 3. januar 2022, jf. Bilag 3.

Faktuel oplysning nr. 8 'Ved ophugningen i gulvet for placering af dykpumpe kan det den 27.12.2021 konstateres, at der er blankt vand i hullet. Betonoverfladen er tør. Det er noteret at pumpen kører. Dette indikerer en forhøjet grundvandsstand i området på skadetidspunktet, som vil have genereret et vandtryk på kælderydervægge med de beskrevne skader til følge'.

Jeg har ikke den byggefaglige kompetence til at vurdere den anførte 'faktuelle oplysning', der således må stå for Privatsikrings eget ansvar.

11. Konklusion

På baggrund af ovenstående sagsfremstilling skal og bør Privatsikring dække både manglen og følgeskaden, da Privatsikring ikke har handlet i god tro i processen – hverken i forbindelse med tegning af ejerskifteforsikringen eller i skadesforløbet, hvor Privatsikring med adskillige udokumenterede og usandsynlige postulater har forsøgt at gøre mig til den ansvarlige i dette forløb. Såfremt en forbruger ikke kan stole på, at ejerskifteforsikringen dækker i forbindelse med både mangler og følgeskader, desuagtet at forbrugeren har handlet i god tro (bemærk særligt at tilstandsrapporten på alle sider angiver at være en tilstandsrapport), vil det medføre en utilsigtet retstilstand, hvor forsikringsselskaber nærmest uden konsekvens kan indgå ejerskifteforsikringsaftaler, som de alligevel kan komme udenom, desuagtet at ejerskifteforsikringen er forbrugers eneste måde at sikre sig mod efterfølgende mangler og skader.

Som det fremgår af sagsfremstillingen, har Privatsikring ad flere omgange forsøgt at komme udenom deres ansvar og indtil videre afvist at dække udbedring af manglen, selvom Privatsikring er den professionelle aftalepart. Privatsikring burde – med al den viden som demonstreres i korrespondancen – have indgået ejerskifteforsikringen med forbehold, såfremt Privatsikring vurderede, at det var forhold, som potentielt kunne have indvirkning på ejerskifteforsikringen. Det gjorde Privatsikring ikke. Privatsikring indgik en 'ren' ejerskifteforsikring i relation til kælderen. Derudover tog Privatsikring ikke forbehold vedrørende oplysningerne omkring dræn rundt om kælderen, desuagtet at Privatsikring i deres afslag af dækning anfører, at dette med al sandsynlighed ikke var tilfældet. Privatsikring har ikke handlet i god tro."

Selskabet har den 4/1 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Klagers samlever har i selskabet tegnet ejerskifteforsikring for bygningen ..., jf. klagers bilag 1.

Nærværende sag vedrører, jf. også klagers ankenævnsklage, side 1 ff., spørgsmålet om, hvorvidt ejerskifteforsikringen skal dække/erstatte udgiften til;

- Etablering af dræn,
- Reparation/udbedring af den tværgående kældervæg og
- Eventuelle følgeskader mv.

Sagsfremstilling

Den 14.06.2018 fik klager udleveret en kopi af tilstandsrapporten (klagers bilag 5), jf. klagers bilag 6, side 6.

Den 25.10.2018 købte klager ejendommen, med overtagelse den 01.02.2019, jf. klagers bilag 6, side 11.

Den 02.12.2021 ringede klager til selskabet og anmeldte, at der var sket vandindtrængen i bygningens kælder, formentlig gennem en ydervæg.

Den 06.12.2021 modtog selskabet en skriftlig anmeldelse, jf. klagers bilag 7 med billeder, jf. bilag A.

Den 07.12.2021 besigtigede selskabets eksterne håndværkstaksator skaden, jf. bilag B.

Den 10.12.2021 skrev selskabet til klager, at skaden ikke var dækket af ejerskifteforsikringen, jf. klagers bilag 2.

Den 21.12.2021 modtog selskabet en klage fra klager, jf. klagers bilag 8.

Den 27.12.2021 besigtigede selskabets taksator bygningen.

Den 03.01.2022 fremsendte selskabet en klagebesvarelse til klager, jf. klagers bilag 3. I besvarelsen fastholdt selskabet sin afgørelse.

Den 24.01.2022 modtog selskabet endnu en klage fra klager, jf. klagers bilag 9.

Den 08.02.2022 modtog selskabet en rykker fra klager, jf. klagers bilag 10.

Den 10.02.2022 fremsendte selskabet en klagebesvarelse til klager, jf. klagers bilag 4. I besvarelsen fastholdt selskabet sin afgørelse.

Selskabets indstilling til sagen

Årsagen til vandindtrængningen, gennem den tværgående ydervæg i kælderen, er ifølge klager, at der ikke er etableret dræn langs den tværgående kældervæg (klagers ankenævnsklage, side 7), som anført i tilstandsrapporten (klagers bilag 5, side 15).

Selskabet bemærker hertil, at det er uvist i hvilket omfang der er etableret dræn om bygningen.

Efter selskabets vurdering er årsagen til vandindtrængningen på skadetidspunktet (bilag B, side 1+3) mere sandsynligt forhøjet grundvand eller vand fra en kloak/brønd, evt. i kombination med defekt, tilstoppet, eller manglende dræn og/eller defekt eller slukket pumpebrønd.

Dette understøttes af, at der står blankt vand under kældergulvet og betonoverfladen er tør (bilag B, side 2), ligesom vandindtrængningen er sket mere end 2,5 år efter klagers overtagelse af ejendommen, trods flere nedbørsperioder uden vandindtrængen til følge.

Selskabet bekendt har der heller ikke været vandindtrængen efter nærværende sags hændelse.

Ad Etablering af dræn

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes pkt. 3 (bilag 1, side 10), at forsikringen ikke omfatter forhold, der falder uden for huseftersynet.

Det fremgår af bekendtgørelse nr. 1426 af 30/11/2016 § 15, nr. 7, at indretninger uden for selve bygningen, såsom vandstik, falder uden for huseftersynet.

Som følge heraf fastholder selskabet, at dræn ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen, hvorfor udgiften til etablering (eller udbedring/reparation) af dræn ikke er dækket.

Ad Reparation/udbedring af den tværgående kældervæg

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes pkt. 5.1 (klagers bilag 1, side 10), at forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningen, der nedsætter bygningens værdi

eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

På baggrund af de foreliggende oplysninger (herunder oplysninger om ejendommen fra filarkiv.dk) og selskabets besigtigelse af ejendommen, er det selskabets vurdering, at kældervæggen (og kælderen) – der er opført i henhold til bygningstegningerne og i overensstemmelse med gængs byggeskik anno 1965, hvor bygningen blev opført (klagers bilag 5, side 6) – ikke i sig selv nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger. Væggen fremstår i øvrigt som tilsvarende kældervægge, uden særlige eller ekstraordinære fugt-afmærkninger (bilag A og B).

Selskabet bemærker hertil, at klager selv anfører, at vandskaden på den tværgående kældervæg er en følgeskade (klagers ankenævnsklage, side 8) – og altså ikke, at kælderen/væggen i det hele taget skulle være fejlkonstrueret eller nævneværdig anderledes end tilsvarende kældre/vægge.

Som følge heraf fastholder selskabet, at klager ikke har sandsynliggjort, at skadebegrebet i forsikringsbetingelsernes pkt. 5.1 er opfyldt, hvorfor reparation/udbedring af den tværgående kældervæg ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

Ad Eventuelle følgeskader mv.

Eftersom at udgiften til etablering af dræn og reparation/udbedring af den vandskadede tværgående kældervæg ikke er dækket af ejerskifteforsikringen, jf. de to foregående afsnit, fastholder selskabet, at eventuelle følgeudgifter/-skader som følge heraf, heller ikke er dækket."

Klageren har i brev af 10/1 2024 til nævnet bl.a. anført:

"1 BEMÆRKNINGER TIL PRIVATSIKRINGS SAGSFREMSTILLING

Privatsikring indleder sin bevarelse med en sagsfremstilling indeholdende en oplistning af datoerne i vores korrespondance. Privatsikring undlader dog at bemærke i denne såkaldte sagsopstilling, at Privatsikring i hver af sine besvarelser dateret henholdsvis **1**) 10. december 2021 (Bilag 2), **2**) 3. januar 2022 (Bilag 3) og **3**) 10. februar 2022 (Bilag 4) afviser med adskillige og meget forskelligartede

begrundelser, der som nævnt i klagen, er fuldstændig udokumenterede. Privatsikring anfører blot, at Privatsikring fastholder sin afgørelse. Som forsikringstager og forbruger efterlades jeg mest af alt

med et indtryk af, at hvis én forklaring ikke får forsikringstageren til at opgive klagen, prøver man blot med en ny forklaring.

Det bemærkes ligeledes, at Privatsikring ikke forholder sig til, at ejerskifteforsikringen er tegnet uden anmærkninger eller forbehold i øvrigt for så vidt angår forhold vedrørende kælderen.

2 BEMÆRKNINGER TIL PRIVATSIKRINGS INDSTILLING TIL SAGEN

Privatsikring anfører, at det *'er uvist i hvilket omfang der er etableret dræn rundt om bygningen'*. Dog har Privatsikring i sin skrivelse af 10. februar 2022 (Bilag 4) anført følgende: *'Sandsynligheden for at denne tværgående kældervæg er drænet udvendigt er yderst minimal'*. Privatsikring forsøger således endnu en gang at skabe tvivl om forhold, som Privatsikring på et tidligere tidspunkt har foretaget en – udokumenteret – vurdering af.

Hertil skal jeg bemærke, at det i tilstandsrapporten (Bilag 5) flere steder anføres, at der er etableret dræn rundt om kælder (eksempelvis pkt. 1.3, side 15, pkt. 5.1, side 17, pkt. 5.3 side 17). Der kan således ikke bestå tvivl om, at der burde have været dræn rundt om kælderen, jf. tilstandsrapportens beskrivelse. Såfremt etableringen af dræn ikke måtte være hele vejen rundt om kælderen, burde det rettelig have været anført i tilstandsrapporten, at der var etableret partielt dræn. Dette er ikke tilfældet.

På baggrund af Privatsikrings Bilag B, side 1-3 fremkommer Privatsikring endnu en gang med flere forskellige – og fortsat udokumenterede – årsager til følgeskaden. Privatsikring har i øvrigt undladt af foretage yderligere årsagsundersøgelser, desuagtet at Privatsikring havde mulighed herfor, da taksator som Privatsikrings repræsentant besigtigede ejendommen den 27. december 2021. Privatsikrings påstande henstår fortsat udokumenterede og virker mest af alt som en usmagelig helgardering, hvor jeg som forbruger helt uberettiget mistænkeliggøres. Idet jeg er forbruger og ikke har den nødvendige faglige viden, skal jeg afholde mig fra at kommentere på Privatsikrings bemærkning om, at Privatsikrings påståede årsager *'understøttes af, at der står blankt vand under kældergulvet og betonoverfladen er tør [...]'*.

Endvidere henviser Privatsikring til, at skaden er opstået mere end 2,5 år efter, at jeg overtog ejendommen, trods *'flere nedbørsperioder uden vandindtrængen til følge'*. Jeg har som forbruger tegnet en ejerskifteforsikring med udvidet dækningsperiode på 10 år, og som udløber 1. februar 2029. Jeg

har anmeldt en mangel og en følgeskade i dækningsperioden, jf. Ejerskifteforsikringens pkt. 4 (Bilag

1). Jeg kan kun forholde mig til oplysningerne i tilstandsrapporten vedrørende tidligere vandindtrængen.

Hvis vi skal følge Privatsikrings eget argument, jf. lige ovenfor, dækker en ejerskifteforsikring således kun skader, der er opstået på eller i meget umiddelbar nærhed af overtagelsen af en ejendom. Skader, der måtte opstå senere – men dog stadigvæk i dækningsperioden – dækkes ikke. Såfremt dette argument måtte blive taget til følge, ville det reelt medføre en udhuling af forsikringsbegrebet. Dette er hverken hensigten eller formålet med at tegne en ejerskifteforsikring eller enhver anden form for forsikring.

Jeg har som forbruger i god tro tegnet en ejerskifteforsikring (Bilag 1) med en dækningsperiode frem til 1. februar 2029 med en berettiget forventning om, at denne dækker i hele dækningsperioden.

Jeg skal for en god ordens skyld bemærke, at der til stadighed er vandindtrængen i kælderen i kraftige nedbørsperioder, idet skaden fortsat ikke er udbedret. Det skal i den forbindelse bemærkes, at jeg hver gang iværksætter skadesbegrænsende foranstaltninger.

3 BEMÆRKNINGER TIL ETABLERING AF DRÆN

Det bemærkes, at den tværgående kælderydermur er placeret indenfor soklen. Der henvises her til mine bemærkninger på side 7 i Klagen.

Efter forespørgsel hos en murer og autoriseret VVS'er er jeg blevet oplyst, at dræn, som skal etableres langs en tværgående ydermur, kan (og vil som oftest blive) etableres på indersiden af soklen. På baggrund heraf vil Privatsikrings påstand om, at etablering af et sådant dræn ikke er omfattet

af ejerskifteforsikringen, ikke kunne gøres gældende, da manglen og følgeskaden derved er indenfor soklen.

4 BEMÆRKNINGER TIL REPARATION/UDBEDRING AF TVÆRGÅENDE KÆLDERVÆG

Som anført i klagen bør en sammenligning af ejendommen med tilsvarende bygninger foretages med ejendomme fra 1965, der har gennemgået tilsvarende renovering af kælderen, som det er anført i tilstandsrapporten (Bilag 5), idet der ellers ikke vil være et korrekt sammenligningsgrundlag.

Privatsikring henviser til, at *'væggen fremstår i øvrigt som tilsvarende kældervægge, uden særlige eller ekstraordinære fugtafmærkninger [...]' og at 'kældervæggen/væggen i det hele taget [ikke] skulle være fejlkonstrueret eller nævneværdig anderledes end tilsvarende kældre/vægge'*. Jeg har som forbruger henholdt mig til oplysningerne i tilstandsrapporten, hvoraf det fremgår, at der er etableret dræn rundt om kælderen. Endvidere forespurgte jeg den murer, som bistod med skadebegrænsningen på tidspunktet for vandindtrængen, og hans umiddelbare vurdering var, at der ikke var etableret dræn langs den tværgående kældervæg. Privatsikring henviser til en besigtigelse af ejendommen, men det er uvist, hvilken besigtigelse der her henvises til. Jeg er kun bekendt med, at ejendommen blev kortvarigt besigtiget 27. december 2021 af Privatsikrings taksator, hvor der mig bekendt ikke blevet foretaget konkrete undersøgelser af den tværgående kældervæg til at understøtte eller på anden vis dokumentere Privatsikrings påstand.

Jeg har som forbruger ikke den faglige viden til at vurdere, hvorvidt den tværgående kældervæg skulle være fejlkonstrueret eller nævneværdig anderledes konstrueret, end hvad der er sædvanligt på et hus fra 1965, hvilket næppe heller er forventeligt. Ejerskifteforsikringsordningen er netop etableret med henblik på, at forbrugere, der køber fast ejendom, kan afdække risici ved kun at skulle henholde sig til et forsikringsselskab for dækning af skader på en ejendom.

Det fastholdes, at skaden er en følgeskade som følge af manglen, der består i Tilstandsrapportens urigtige og klart forkerte angivne oplysninger omkring etablering af dræn *'rundt om kælder'*, hvilket Privatsikring ligeledes selv har vurderet med al sandsynlighed ikke er etableret, jf. pkt. 2 ovenfor, jf. Bilag 4. Manglen og følgeskaden er således omfattet af ejerskifteforsikringens pkt. 6.1, idet forholdet er klart forkert beskrevet, og idet Privatsikring som nævnt ikke har taget nogle forbehold herfor i ejerskifteforsikringen."

Selskabet har i brev af 19/1 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Selskabet kan kun beklage, hvis selskabet har efterladt klager med; 'et indtryk af, at hvis én forklaring ikke får forsikringstageren til at opgive klagen, prøver man blot med en ny forklaring.', da dette ikke har været hensigten.

Uanset om et drænrør ligger uden for bygningen, under bygningen eller indvendig langs en kældermur, falder disse uden for ejerskifteforsikringens dækningsområde. Selskabet henviser her til kendelse 54486 fra Ankenævnet for Forsikring. Selskabet fastholder, at en eventuel følgeskade pga. defekt, tilstoppet eller manglende dræn således heller ikke er dækket."

Klageren har i brev af 26/1 2024 til nævnet bl.a. anført:

"1 BEMÆRKNINGER TIL KENDELSE MED SAGSNR. 54.486

Ankenævnet for Forsikring

21.

100823

Jeg er bekendt med kendelse med sagsnr. 54.486 ('Kendelsen'), som Privatsikring henviser til, men Kendelsen er i min optik ikke relevant i nærværende sag, idet nærværende sag ikke omhandler skader eller lignende på drænrør, men derimod urigtige oplysninger angivet i tilstandsrapporten (Bilag 5) og den i forbindelse hermed opståede følgeskade.

Kendelsen vedrører skader på et allerede etableret omfangsdræn, hvor det specifikt er anført, at 'Drænledninger udføres indv. langs kældermur med 2' ledninger og omgives med ral.' Det har således været køber i Kendelsen bekendt, at der var etableret dræn rundt om kælderen.

Nærværende sag vedrører derimod som nævnt, at der i tilstandsrapporten klart er angivet urigtige oplysninger, hvorved jeg som forbruger ikke har haft det tilstrækkelige informationsgrundlag til at vurdere ejendommens stand og eventuelle risici forbundet hermed, hvilket har medført en følgeskade i form af en porøs tværgående ydermur med vandindtrængen til følge grundet det manglende dræn, der ellers er angivet at være etableret i tilstandsrapporten.

Jeg skal i øvrigt bemærke, at Privatsikring endnu en gang forsøger at helgardere sig i forsøget på at afvise dækningstilsagn i form af følgende bemærkning: '[...] pga. defekt, tilstoppet eller manglende dræn [...]', hvilket jeg skal anmode Klagenævnet om at se bort fra. Privatsikring har i mail af 10. februar 2022 (Bilag 4) netop selv angivet, at sandsynligheden for, at den tværgående kældervæg er

drænet, er yderst minimal. Privatsikring bør derfor ikke efterfølgende kunne så tvivl om, hvorvidt dræn, der med al sandsynlighed ikke er etableret, måtte være tilstoppet eller defekt.

Såfremt man som forbruger ikke kan lægge de i en tilstandsrapport angivne oplysninger til grund i forbindelse med erhvervelse af fast ejendom, udhules huseftersynsordningens formål, hvilket må antages at være en ualmindeligt utilsigtet konsekvens af huseftersynsordningen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 14/6 2018, købsaftale af 24/10 2018, klagerens anmeldelse af 6/12 2021, selskabets afgørelse af 10/12 2021, klagerens klage af 21/12 2021, selskabets fastholdelser af 3/1 2022 og af 10/2 2022, klagerens klage af 24/1 2022, mail fra klagerens familiemedlem til selskabet af 8/2 2022, fotografier fra anmeldelse, fotografier fra besigtigelse den 7/12 2021, police af 6/1 2019 og forsikringsbetingelser af 6/1 2019. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Det fremgår af tilstandsrapport af 14/6 2018:

"

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

...

5. Kældre/krybekældre/terrændæk		
5.1 Gulvkonstruktion	K2	Reparationer i terrazzogulv i bryggers har mangelfuld vedhæftning til underlaget. Note: Yderligere skadesudvikling må påregnes.
	K1	Der er lidt afskalninger af overfladebehandlingen på flere betongulve, bl.a. i fyrrummet. Note: Er uden betydning for gulvets funktion.
5.2 Vægge	K1	Vægge er i få områder med lidt afskallet puds og mangelfuld vedhæftning, bl.a. i fyrrummet og viktualierummet i kælders mod nordvest. Note: Puds er skadet i mindre omfang.
	K1	Vægge er med lidt misfarvning nederst i viktualierummet.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

Til køber:

Spørgeskemaet er udfyldt på baggrund af sælgers kendskab til ejendommen. Du skal i den forbindelse være opmærksom på, at sælger ikke i alle tilfælde har et dækkende kendskab til forholdene ved ejendommen. Det kan f.eks. være tilfældet, hvor forholdene ligger før sælgers overtagelse af ejendommen eller adskillige år tilbage.

Du skal være opmærksom på at sælgers besvarelse ikke har garantivirkning.

...

0. Oplysninger om bestilling af tilstandsrapporten

Ja Nej

...

- 1.3 Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne?
Hvis ja, hvilke og hvornår?
2017 Vaskerum i kælders renoveret 2014 Ny eltavle 2014 Stue/Køkken/Entre bygget om i 2014. 2013 Skiftet vinduer i kælders 2010 Lagt dræn rundt om kælders. Etableret pumpebrønd. Tjæret og fugtisoleret med platonplade. Isoleret med 100 mm flamingo udvendig fra. Lavet nedsænket terrasse. Nye herregårdssten og granitbede Efterisoleret på loft 2008 Skiftet rørføring for spildevand, regnvand og afløb fra køkken. Rør under kælders strømpet. Etableret højt vandslukke i kælders og ved kældersskakt. 2008 Skiftet vinduer i stueetagen og yderdøre i stueetage, kælders og garage 2008 Nye indvendige døre i kælders 2003 Isoleret og etableret dampspærre under gulv i stue

☒ ☐

...

5. Kælders / krybekælders / ventileret hulrum

- 5.1 Er der kælders?

☒ ☐

Har du kendskab til, at der er trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gennem gulvafløb)?
Hvis ja, hvor og hvor ofte?

☒ ☐

Kældergulv. Efter at der i 2008 blev strømpet og inden at der blev etableret nyt dræn rundt om huset. Derefter har der ikke været trængt vand ind.

Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt, råd-, svampe- eller insektskader i kælders?

☐ ☒

Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?

...

Ankenævnet for Forsikring

23.

100823

5.3	Har du kendskab til, at der er helt eller delvist dræn langs husets fundament? Hvis ja, hvor og hvornår er det etableret? Etableret dræn med pumpe rundt om kælder i 2010	☒	☐	
5.4	Har du kendskab til, at der er en grundvandspumpe? Hvis ja, hvor ligger pumpen og virker den?	☐	☒	"

Det fremgår af klagerens anmeldelse af 6/12 2021:

"Onsdag den 1. december 2021 omkring kl. 21.30 opdagede jeg, at der var vand i min kælder fordelt på dette tidspunkt i gangareal og i fyrrum. I gangarealet stod der nogle steder omkring 1-1,5 cm vand. Jeg gik straks i gang med at tørre op med håndklæder. Dette fortsatte jeg med, selvom vandet blev ved med at komme, da det regnede meget kraftigt udenfor og havde gjort det siden aftenen før.

Jeg lokaliserede, at vandet kom fra kælderens (formentlig) østvendte ydervæg på begge sider af væggene i gangen, som støder op mod henholdsvis fyrrum og vaskekælder. Jeg opdagede, at vandet umiddelbart så ud til at komme fra lækager nederst på væggen.

I starten kom vandet primært ind i en lækage i gangarealet (video vedhæftet).

Da jeg havde fået tørret op for vandet (som dog blev ved med at komme ind), kontaktede jeg første gang til skadeservice, hvor beskeden dog var, at man ikke kunne sætte en mand på opgaven grundet travlhed, hvorfor de derfor ikke tog nye opgaver ind, og at jeg derfor måtte redde, hvad jeg kunne.

Jeg forsøgte at forklare, at skaden for mig som lægmand forekom kritisk, og at jeg forsøgte så godt, som jeg kunne, at skadesbegrænse, men at jeg meget gerne ville have assistance ud. Jeg aflæste vandmåleren for at tjekke, hvorvidt vandet eventuelt kunne komme fra et brud på et vandrør, men vandmåleren stod stille.

Jeg kontaktede derfor en murermester, [murermester1], som kom omkring kl. 00.30., da jeg vurderede, at skaden var af et sådant omfang, at jeg måtte forsøge at få professionel assistance med det samme.

Murere og jeg forsøgte herefter indtil ca. 3.00 at få lukket lækagerne med hurtigtørrende beton i blandet - vist nok - en form for cceleratorblanding i håbet om, at det ville stoppe vandet i at komme ind. Der viste sig dog at være for meget tryk på vandet, og da vi havde forsøgt at lukke den ene lækage i gangen, blev vandtrykket tilsvarende større i fyrrummet. Der var derfor for meget tryk på vandet til, at vi kunne stoppe det. Mureren kørte omkring kl. 3, hvorefter jeg fortsatte med håndklæder.

Kl. 6.30 var der omkring 1,5 cm vand i nogle dele af fyrrummet.

Kl. 7 ringede jeg igen til skadeservice og bad om, at de kom snarest muligt på grund af skadens kritiske omfang. Jeg fik dog igen at vide, at man havde travlt, og at det derfor ikke var muligt at sige, hvornår de ville kunne komme. Skadeservice kom ca. kl. 8, hvor de satte en affugter op og bekræftede, at jeg i løbet af natten havde gjort, hvad jeg kunne for at skadesbegrænse. Skadeservice tog både billeder og notater til dokumentation.

Jeg kontaktede både husforsikring og ejerskifteforsikring kl. 9 for videre afklaring.

Kl. 13 kom muremesteren igen. Han havde forinden foreslået, at vi forsøgte at bore et hul i gulvet i fyrrummet for at sætte en midlertidig dykpumpe op med slange til afløb i vaskerum, således at vandet kunne ledes væk. Jeg kontaktede forud herfor ejerskifteforsikringen (hvor jeg talte med en [medarbejder]), således at de var bekendt med, at muremesteren ville iværksætte dette som en skadebegrænsede foranstaltning. Samtidig hermed fjernede muremesteren den beton, som vi havde forsøgt at lukke lækagerne med om natten i håb om, at vi ved at åbne om i fyrrummet kunne dirigere vandet hen mod dykpumpen, hvis det skulle begynde at regne igen, og vandet igen ville komme ind.

Da regnvejret aftog, aftog vandets indtrængen.

På nuværende tidspunkt står der fortsat en affugter, som skadeservice har sat op".

Det fremgår af police af 6/1 2019:

"Policens udstedelsesdato: 1. februar 2019

Din forsikring omfatter: Ejerskifteforsikring

Forsikringens udløbsdato: 1. februar 2029

Selvrisko: Se forsikringsbetingelserne

Øvrige forhold for forsikringen: Til forsikringen hører Tilstandsrapportnr. ...

...

Særlige betingelser:

Individuel klausul

Tagkonstruktion Taget og nedenstående dele i forbindelse med taget er en vigtig del af ejendommens værn mod vind og vejr samt fugt indefra. Det er derfor vigtigt, at tagkonstruktionen er intakt. Når der er skade eller fejl på tagkonstruktion, tagbelægning, skotrender, inddækninger, skorstene, dampspærre og andre dele i forbindelse med tagkonstruktionen, er der risiko for skader på andre bygningsdele. Det kan være skader på spær og lægter, isolering og andre vigtige bygningsdele. På baggrund af tilstandsrapportens pkt. side 13, generel kommentar, der omhandler tagkonstruktion, dækkes ikke følgende skader: fugtskade, råd, svamp, skimmel og insektangreb i tagkonstruktion, isolering, lofter, vægge og udhæng, bygning A, som følge af nedtrængning af nedbør fra det gamle eternitskifertag, der fungerer som undertag for indtrængende nedbør og kondens, men er gennembrudt af skruer/søm m.v. i forbindelse med pålægning af metaltaget, - evt. asbestforurening af tagkonstruktion, isolering, dampspærre og lofter, bygning A, i forbindelse med gennembrydninger af eternitskifertaget ved pålægning af metaltaget.

Vådtrum Vådtrum er badeværelser, toiletter, bryggerser/baggange og lign. rum med vandinstallationer og afløb. Utætheder i vandbelastede overflader, fuger og gulvafløb kan bevirke udsivning af vand i flere år, før der er synlige tegn. I mellemtiden kan der være opstået omfattende fugtskader, herunder skimmel, i omgivende bygningsdele og rør. Skaderne kan vise sig i etageadskillelser, vægge og gulve, og i tilstødende rum. På baggrund af tilstandsrapportens pkt. A6.2, A6.3, der omhandler vådtrum, dækkes ikke følgende skader: vandudtrængning med følgeskader i vægge, gulve, etageadskillelse og lofter i og omkring badeværelse, samt skjulte rør i disse bygningsdele, bygning A, som følge af vægbeklædning med mangelfuld vedhæftning, og af defekte fuger i gulvet i bruseniche."

Det fremgår af forsikringsbetingelser af 6/1 2019:

"2 Hvad omfatter forsikringen?

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen.

Forhold der knytter sig til de i pkt. 5.1 og 5.2 nævnte dækninger, omfattes dog ikke af forsikringen, hvis det af tilstandsrapporten fremgår, at bygningerne ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige.

...

5 Hvad dækker forsikringen?

5.1 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, 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. Manglende bygningsdele kan være en skade.

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.

...

6 Hvad dækker forsikringen ikke?

6.1 Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

Forsikringsbetingelser Fællesbestemmelser for ejerskifteforsikring

...

3.2 Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold.

Dækningen forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med Privatsikring. Udgifterne dækkes ud over forsikringssummen.

3.3 Rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning i op til 12 måneder, hvis udbedringen af et dækningsberettigende forhold gør huset ubeboeligt. Udgifterne dækkes ud over forsikringssummen."

Fotografier har været forevist for nævnet.

Den forsikrede ejendom er opført i 1965, og klageren overtog ejendommen den 1/2 2019. Hun har anmeldt vandindtrængen i ejendommens kælder den 1/12 2021. Klageren ønsker, at selskabet skal dække udgifter til udbedring af vandskaden og følgeskader heraf, udgifter til eventuelle følgeskader, som konstateres i forbindelse med udbedring, udgifter til teknisk bistand og eventuelle udgifter til genhusning. Hun har anført, at vandindtrængen og følgeskade i form af porøs kældervæg nedsætter ejendommens værdi og brugbarhed væsentligt i forhold til tilsvarende intakte bygninger, som har fået foretaget tilsvarende omfattende foranstaltninger til forebyggelse af vandindtrængen. Hun har anført, at sælger i tilstandsrapporten har oplyst om, at der er lagt dræn rundt om kælderen, at oplysningen ikke er korrekt, da der mangler dræn til sikring af den tværgående kældervæg, og at drænet således kun er delvist etableret. Det bør ikke kunne komme hende som forbruger til skade, at sælger har afgivet urigtige oplysninger i tilstandsrapporten. Det må være ejerskifteforsikringsselskabet, der må bære risikoen og herefter rette et eventuelt regreskrav mod sælgeren. Hun har anført, at selskabet med sin byggefaglige viden og viden om ejendommen burde have taget forbehold for de forkerte oplysninger i relation til "dræn rundt om kælderen".

Klageren har anført, at selskabet som følge heraf ikke har handlet i overensstemmelse med god skik, da selskabet først bragte sine byggefaglige kompetencer i spil, da skaden blev afvist.

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at årsagen til vandindtrængningen på skadetidspunktet skyldes forhøjet grundvand eller vand fra en kloak/brønd, evt. i kombination med defekt, tilstoppet, eller manglende dræn og/eller defekt eller slukket pumpebrønd. Selskabet har anført, at dette understøttes af, at der står blankt vand under kældergulvet, og at betonoverfladen er tør, jf. fotografier, ligesom vandindtrængningen er sket mere end 2,5 år efter klagerens overtagelse af ejendommen, trods flere nedbørsperioder uden vandindtrængen til følge. Selskabet har anført, at det er uvist i hvilket omfang der er etableret dræn om bygningen. Selskabet har anført, at forsikringen ikke omfatter forhold, der falder uden for huseftersynet, og derfor heller ikke dækker etablering eller udbedring af dræn eller følgeskader hertil. I forhold til udbedring af kældervæg har selskabet anført, at kældervæggen ikke i sig selv nedsætter byg-

Ankenævnet for Forsikring

27.

100823

ningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger, og at væggen fremstår som tilsvarende kældervægge, uden særlige eller ekstraordinære fugtafmærkninger.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 2, at "forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen".

Af fællesbestemmelser for ejerskifteforsikringen punkt 3.2. fremgår det, at forsikringen dækker rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold. Af punkt 3.3. fremgår det, at forsikringen dækker rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning i op til 12 måneder, hvis udbedringen af et dækningsberettigende forhold gør huset ubeboeligt.

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

Efter en gennemgang af sagen, herunder de fremlagte fotografier, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var konstruktionsmæssige forhold ved kælderen, som adskiller sig nævneværdigt fra forholdene ved andre kældre i tilsvarende ejendomme af samme alder således, at forholdet er omfattet af forsikringens skadesbegreb. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det i kældre fra den tid må anses for et almindeligt forekommende og forventeligt forhold ved konstruktionen, at der kan opleves fugtgener og tilfælde af vandindtrængning gennem gulve og kældervægge, ligesom en køber ikke kan forvente, at udførte tiltag til tætning af kælderen udført af tidligere ejere er foretaget optimalt.

Nævnet bemærker, at omfangsdræn ikke kan anses som en del af bygningen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 2, og at etablering/udbedring af et omfangsdræn derfor ikke er omfattet af forsikringen.

Ankenævnet for Forsikring

28.

100823

Hvad angår et eventuelt økonomisk værditab som følge af forholdet, er det nævnets opfattelse, at der med begrebet "ejendommens værdi" i forsikringens skadedefinitions forstand først og fremmest menes ejendommens byggetekniske værdi og ikke den økonomiske værdi. Forsikringen dækker omkostningerne ved udbedring af skader, der er omfattet af ejerskifteforsikringen, men dækker efter nævnets opfattelse ikke økonomiske værditab i øvrigt. Nævnet henviser til sag 96166, 95647 og 93332.

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

Teknisk bistand og genhusning.

Nævnet finder under henvisning til sagens udfald og forløb ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække omkostninger til teknisk bistand, eller dækning for genhusning.

Sagsbehandling

Nævnet finder ikke grundlag for at kritisere selskabets sagsbehandling.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen

formand

Ankenævnet *for* Forsikring

29.

100823