

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 9. oktober 2024 blev i sag nr. 101339:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 12/3 2024 har klageren bl.a. anført:

"Anmelder en skade 18/12-2023 som jeg ikke får medhold i. Jeg skriver tilbage at jeg ikke er enig i deres afvisning og efterlyser konkret svar på, hvordan de kan afvise uden at have været ude at besigtige. Jeg oplyser også at da jeg har fuld dækning, forstår jeg ikke deres afvisning. Jeg anerkender at der er højere grundfugt i kælderen, men gør samtidig opmærksom på at forhøjet grundfugt ikke er årsag til at jeg har vand i kælderen. Sidste henvendelse sender jeg den 12/2-2024 hvor jeg modtager et autosvar som henviser til at jeg får svar indenfor 4 uger - jeg har fortsat ikke hørt noget og har hverken fået dialog og/eller svar på min seneste klage.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg vil gerne have at de kommer ud og besigtiger skaden og derefter udbedrer skaden. Da skaden endnu ikke er udbedret, dækker min husforsikring ej heller ødelagt indbo. Såfremt de fortsat ikke dækker, vil jeg gerne vide konkret hvorfor - da jeg er dækket af synlige udvendige skader i min forsikring. Jeg har netop tegnet en udvidet 10-årig forsikring - da jeg på den måde var sikret. Jeg har selv på eget initiativ haft en murer ude for at skønne hvad skade kunne være, og hvis det er en revne i ydermur (eller hul) skjult - forventer jeg at det dækker. Vil meget gerne ligeledes have at de opretholder deres egne frister."

Nævnet har fået forelagt klagerens kommentar af 26/3 2024. Selskabets advokat har den 6/6 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Domus Forsikring er ikke i besiddelse af købsaftalen for klagers køb af ejendommen, men fremlægger som sagens **bilag A** tilstandsrapport dateret 27. december 2019.

Af tilstandsrapporten fremgår, at den af sagen omhandlede ejendom er opført i 1949.

I forbindelse med købet af ejendommen tegnede klager basis ejerskifteforsikring hos Domus Forsikring.

Police med forsikringsvilkår fremlægges som sagens **bilag B**.

Efter det oplyste overtog klager ejendommen den 1. april 2020, og den 18. december 2023 anmeldte klager under ejerskifteforsikringen vandindtrængning i kælderen.

Domus Forsikring afviste ved mail af 2. januar 2024, der fremlægges som sagens **bilag C**, dækning under den indtegnede ejerskifteforsikring.

Efterfølgende afviste klageafdelingen hos Domus Forsikring dækning under den indtegnede ejerskifteforsikring, se herved mail af den 26. marts 2024, der fremlægges som sagens **bilag D**.

ii. Kælder – vandindtrængning – bevis for dækningsberettiget skade

Klager har hos Domus Forsikring tegnet en basis ejerskifteforsikring i forbindelse med klagers køb af ejendommen, med overtagelsesdag 1. april 2020.

Ejendommen er opført i 1949, og sådan en ejendom er ikke med hensyn til fugtsikring opført så der ikke kan trænge fugt, og efter omstændighederne også vand ind i kælderen.

Vinteren 2023 og 2024 bød på særdeles megen regn, hvilket medførte at adskillige husejere oplevede vandindtrængning i kældere.

Der er i denne sag ikke dokumentation for at kælderen ikke skulle være udført i overensstemmelse med gængs byggeskik i 1949, den vandindtrængning som klager henviser til er registreret i forbindelse med et skybrud.

Idet der ikke af klager er fremlagt bevis for, at kælderen skulle være udført i strid med gængs byggeskik, idet det anmeldte forhold er registreret i forbindelse med et skybrud flere år efter ejendommens overtagelsesdag, er det Domus Forsikrings opfattelse at der ikke er ført bevis for dækningsberettigede skader pr. overtagelsesdagen 1. april 2020.

Domus Forsikring henviser i den forbindelse til det i sagens bilag D anførte.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at føre bevis for en dækningsberettiget skade, og det forhold at der flere år efter overtagelsesdagen, i forbindelse med et skybrud, er registreret vandindtrængning indebærer ikke, at Domus Forsikring har pligt til at foranstalte nærmere undersøgelser."

Klageren har i kommentar af 16/6 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har lige læst modpartens svar og har yderligere at tilføje. Modparten henviser til i sin skrivelse, at jeg har tegnet en basis ejerskifteforsikring - dette er ikke korrekt, hvilket også fremgår af den police der ligger her i tråden. Der ligges op til at der mangler dokumentation for bygningen - hvorfor jeg har vedhæftet dette. Ejerskiften dækker jf. forsikringsbetingelserne skader, skjulte

Ankenævnet for Forsikring

3.

101339

fejl/mangler og nærliggende risiko for skader, der var tilstede ved overtagelsestidspunkt. Jeg vil fortsat mene, at vandet jeg havde i min kælder (det ene rum) skyldtes en revne/hul i ydermur. Dette kan jeg af gode grunde ikke dokumentere, da det ville kræve grave arbejde (hvilket jeg ikke som privatperson må gøre). Modparten har fortsat ikke tilset min kælder, hvorfor de ikke kan sige hvad det er, samt udbedring af indvendigt rum fortsat ikke har kunne gøres. Det er korrekt at jeg ikke har opdaget denne skade tidligere (for mig er det også umuligt at se hvordan dette kunne skulle lade sig gøre). I dette tilfælde her burde det også være irrelevant, da der i forsikringsbetingelserne står 'at man har 5 år til at finde og anmelde skader'. Det er korrekt at jeg havde en vand-skade tidligere (min husforsikring dækkede denne gang, da det var en kloak udenfor der var årsagen til vandet) og denne skade var i den anden ende af hvor nuværende skade er. I police er der anført på side 4, i punkt 4 stk. B + C noget jeg vil mene er relevant for denne sag. Igen vil jeg påpege behandlingstiden fra modpartens side, da dette også sænker fremtidige forbedringer der skal laves - kælderrummet står fortsat råt.

I oplyser at der er en højere grundfugt i kælder, hvilket jeg tidligere har anerkendt - men vil igen sige at en højere fugtighed ikke får vand til at komme ind og ødelægge både rum og guld på den måde i kan se at det har gjort (billeder tidligere fremsendt). Sagen kan herfra forelægges nævnet."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 27/12 2019 fremgår bl.a.:

"Sælgers oplysninger om ejendommen

...

		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?		
	Ofte, indtil vi satte en H2o blok op. Dette har afhjulpet problemet		
	Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt, råd-, svampe- eller insektskader i kælderen?	☒	☐
	Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?		
	Fugt i ydervægge grundet gipsplader Alt er fjernet, tørret igennem og reetableret hensigtsmæssigt		"

Af selskabets mail af 2/1 2024 fremgår bl.a.:

"Mange tak for video, billeder og din anmeldelse, som lyder:

Vand på hele gulvet, gulvet er nu revet op og kørt væk. Revner under vindue. Vandet kommer ind af væggen, fornedet ved fundament.

Indbo i rummet er ødelagt, vægge er ødelagt.

Der kommer fortsat vand ind dags dato når det regner udenfor.

Hvordan opdages skaden:

Skaden blev opdaget ved voldsom regnvejrr, hvor vandet kom ind, op af gulvet/væggen

Info om anmeldte til anden:

[Husforsikring]

De mener at det er ejerskifte og ikke en forsikringssag - ej heller det indbo der er ødelagt foresaget af skaden.

Vi har haft en murer ude for at vurdere og oplyse hvad skaden er - afventer hans rapport.

Du har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning:

Basisdækning

Basisforsikringen omfatter bygningen, til og med ydersiden af fundamentet. Vi kan derfor ikke hjælpe med erstatning for beskadiget, allerede fordi det ikke er omfattet af forsikringen. Basisforsikringen dækker skader og nærliggende risiko for skader, der var til stede på overtagelsestidspunktet, jf. forsikringsbetingelserne. Du har anmeldt, at forholdet blev konstateret den 16. november 2023. Det fremgår af forsikringsvejret.dk, at der var skybrud på adressen denne dag. Vi vil selvfølgelig meget gerne murerens rapport, men du overtog ejendommen den 1. april 2020. Forhold der sker efter overtagelsen, kan vi desværre ikke hjælpe med.

Udvidet dækning

Du har tegnet udvidet dækning for ulovlige bygningsindretninger i beboelsen jf. forsikringsbetingelserne. Af det fremsendte materiale kan der ikke konstateres en ulovlighed.

Status

På baggrund af ovenstående er det anmeldte forhold afvist, men er der yderligere til sagen, hører vi selvfølgelig gerne nærmere."

Af selskabets mail af 26/3 2024 fremgår bl.a.:

"Mange tak for dine mails. Jeg kan se, at du har skrevet til vores kvalitets- og klageafdeling, men da du primært klager over svartiden, tillader jeg mig at besvare din mail.

Jeg må derfor indledningsvis beklage, at jeg ikke har haft mulighed for at svare tidligere.

Den 16. januar skrev du til os:

Jeg har brug for at vide helt konkret hvorfor i ikke dækker, da årsagen til vandet i kælderen skyldtes en skjult skade i ydermuren?

Vores svar:

Som tidligere beskrevet, dækker ejerskifteforsikring dækker skader og nærliggende risiko for skader, der var til stede på overtagelsestidspunktet, jf. forsikringsbetingelserne I har tegnet en ejerskifteforsikring som er gældende i 5 år. Det betyder, at I har 5 år til at finde og anmelde skader til os, men vi kan alene dække de skader/ulovligheder, som var der på overtagelsestidspunktet.

Du overtog ejendommen den 1. april 2020. Den 16. april 2023 var der skybrud, og du meldte, at der kom vand ind ad væggen og op ad gulvet.

Ejerskifteforsikringen kan desværre ikke dække skader, som følge af voldsomt vejr, der sker efter du overtog ejendommen.

Du henviser til, at der formentlig er en revne i ydermur under jorden, og skrev til os den 8. februar 2024:

Det er korrekt at der er en højere grundfugt i kælder, det er der jo som oftest. Dog har vores vand-skade ikke noget med det at gøre, da der er konkluderet at vandet kommer ind via en revne/et hul udvendig når det regner.

Vores svar:

Vi har ikke modtaget dokumentation for, at der er en revne under jorden, som også var til stede på overtagelsestidspunktet.

Dertil kommer, at man ikke fugtsikrede kældre i 1949, som man gør det i dag. At man gjorde noget anderledes før i tiden, udgør i sig selv ikke en skade, som opfylder forsikringsbetingelserne for dækning.

I din mail fra den 12. februar 2024 skriver du, at du gerne vil klage over vores afgørelse, uden at vi har besigtiget skaden.

Jeg sender selvfølgelig meget gerne en taksator ud for at se på sagen, men det forstås, at du har rettet de indvendige skader til din husforsikring, og jeg er usikker på, hvad taksator skal kunne se, da væggene ligger under jorden.

Da der gik 3 år fra overtagelsen, før du meldte skaden, og det ikke er dokumenteret at der var skade i form af brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter brugbarheden nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger på overtagelsestidspunktet, er jeg ikke sikker på, hvilken forskel en taksator skal kunne gøre.

Skriv endelig tilbage, hvis du forsat gerne vil have taksator på besøg, og send også meget gerne dokumentation for den skade (brud, revnedannelse osv.) du gerne vil have vi skal dække.

Herefter vender vi tilbage til dig hurtigst muligt."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

21. Udvidede dækning

Alle Ejerskifteforsikringens øvrige punkter gælder også for den udvidede dækning, der er tilknyttet Ejerskifteforsikringen. Dækningen er en udvidelse af forsikringsdækningen i forhold til Lov om Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Du kan se, om du har valgt den udvidede dækning på din police.

Der gælder en maksimumdækning på den udvidede dækning i hele forsikringens løbetid på 250.000 kr. før fradrag af selvrisiko, dog undtaget dækningen for udslip (punkt I). Maksimumbeløb bliver løbende nedskrevet efter en anmeldt skade, som er dækket af de udvidede dækninger.

Den udvidede dækning dækker følgende:

A Ulovlige bygningsindretninger i beboelsen

Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning. Det er en betingelse for dækning, at du giver FRIDA fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne, og at dispensationen ikke kan opnås.

Undtagelser:

A. Forhold vedrørende manglende lofthøjde.

B. Forhold vedrørende terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag og etageadskillelser)."

Sekretariatet har fået forelagt og gennemset videoklip. Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1949 og overtaget af klageren den 1/4 2020. Den 18/12 2023 anmeldte klageren, at der stod vand i kælderen. Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at klageren ikke har bevist en dækningsberettigende skade pr. overtagelsesdagen. Klageren ønsker, at selskabet skal besigtige skaden og derefter udbedre skaden. Klageren har anført, at forhøjet grundfugt ikke er årsag til, at der er vand i kælderen.

Klageren har anført, at vandet skyldes en revne/hul i ydermur. Dette har hun dog ikke mulighed for at dokumentere, da det kræver gravearbejde. Selskabet har ikke tilset kælderen, hvorfor selskabet ikke kan sige, hvad der er årsag til skaden. Klageren har oplyst, at hun på eget initiativ har haft en murer ude for at vurdere forholdet, og hvis det viser sig at være en revne/hul i ydermur, så forventer hun dækning. Klageren har anført, at det er korrekt, at hun ikke har opdaget skaden tidligere, men at dette er irrelevant, idet der i forsikringsbetingelserne står, "at man har 5 år til at finde og anmelde skader".

Selskabet har anført, at klageren ikke har bevist, at kælderen skulle være udført i strid med gængs byggeskik. Selskabet har anført, at den anmeldte vandindtrængning er registreret i forbindelse med et skybrud flere år efter ejendommens overtagelsesdag. Selskabet har anført, at "Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at føre bevis for en dækningsberettiget skade, og det forhold at der flere år efter overtagelsesdagen, i forbindelse med et skybrud, er registreret vandindtrængning indebærer ikke, at Domus Forsikring har pligt til at foranstalte nærmere undersøgelser".

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger forhold, som på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved kælderen, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Hvad angår forsikringens udvidede dækning finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er tale om ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen på opførelsestidspunktet. Nævnet finder, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at foretage nærmere undersøgelser af kælderen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at vandindtrængningen først er anmeldt 3½ år efter overtagelsestidspunktet, og at klageren ikke har bevist revne/hul i ydermur eller andre kon-

Ankenævnet for Forsikring

8.

101339

struktionsmæssige forhold, som adskiller sig nævneværdigt fra forholdene ved andre kældre i tilsvarende ejendomme af samme alder.

Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at kælderen er fra 1949, og at kældre fra denne periode ikke er sikret imod grundfugt og vandindtrængning, hvorfor det må anses for et almindeligt forekommende og forventeligt forhold ved konstruktionen, at der kan opleves tilfælde af vandindtrængning gennem gulv og kældervægge. Nævnet bemærker, at kælderen ikke er godkendt til beboelse.

Nævnet bemærker, at det fremgår af tilstandsrapportens sælgeroplysninger, at sælgeren har svaret "Ja" til spørgsmålet "Har du kendskab til, at der er trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gennem gulvafløb)". Til spørgsmålet "hvor og hvor ofte" har sælgeren noteret "Ofte, indtil vi satte en H2O blok op. Dette har afhjulpet problemet".

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.



Peter Thønnings