

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 9. oktober blev i sag nr. 101752:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom ejerskifteforsikring med basisdækning. I klageskema af 2/6 2024 har klageren bl.a. anført:

"Vand i kælderen 5 gange siden 2023.

Af tilstandsrapporten fremgår, at der har været vand i kælderen 1 x i de 15 år han har ejet huset.

Sælger har foretaget udgravning af gulv og renovering af kælder. Ved køb i 2020 fremstod alt nyt uden mulighed for at tjekke oprindelig gulv (Der var lagt fliser) og vægge (hele kælderen er beklædt med Troltekt).

Vandet siver ind i fugen mellem gulv og væg - se foto - altså i den del sælger har ansvaret for og IKKE som skadebehandler påstår i de to afslag 'at den del sælger har stået for holder tæt'... det er netop det det IKKE gør.

At der kun har været vand i kælderen 1x i sælgers tid er UKORREKT! Dette kan bevidnes af to naboer. Derudover har tilkaldt entreprenør og kloakfolk også udtalt, at de har været på adressen i sælgers tid.

Forholdet er altså klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Anerkendelse af sælgers/ejerskifteforsikringens ansvar

På denne baggrund ønsker jeg erstatning for afholdte udgifter samt tilkendt dækning af udgifterne for udbedring af fejlene og sikring mod kommende vand og deraf følgende skade på bygningen."

Selskabet har den 18/6 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører vandindtrængen i en kælder fra 1959, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at ældre kældre ikke er sikret mod opstigende og indtrængende fugt.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 1. juni 2020. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... med allonge, udarbejdet den 12. marts 2020.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A og tilstandsrapport med allonge som bilag B.

Den 12. februar 2024 anmelder klager, at de har oplevet vand på gulvet i kælderen.

Skadeanmeldelse fremlægges som bilag C.

Den 19. april 2024 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag D.

Den 13. maj 2024 afviser DBF dækning. Afgørelsen fremlægges som bilag E.

Sagen påklages herefter direkte til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække en fugtsikring af kælderen samt dækning af de udgifter, som klager allerede har haft til fugtsikring.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. juni 2020 var forhold ved kælderen, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et hus fra 1959 med kælder, som ikke er godkendt til beboelse. Kælderen er ifølge sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten renoveret af sælger i 2015-2017. Sælger har udgravet kælderen og i den forbindelse foretaget efterfundering.

Sælger oplyser til tilstandsrapporten, at han i 2020 har oplevet vandindtrængen i kælderen i forbindelse med kraftig nedbør.

Ved DBF's besigtigelse ses, at der kan trænge fugt igennem den oprindelige sokkel. Fugten løber ned på gulvet og render ud gennem fugen mellem væg og gulv.

Huset ligger på en skråning, som leder vandet ned i og forbi huset.

Det er helt sædvanligt, at en kælder fra 1959 ikke er sikret mod indtrængende- og opstigende fugt. Kælderen ændrer ikke status i forbindelse med sælgers renovering, og sammenligningsgrundlaget er derfor fortsat andre kældre fra 1959.

Klager har ifølge skadeanmeldelsen konstateret vandindtrængen mellem gulv og væg den 1. februar 2023 (2 år og 8 måneder efter overtagelsen) og igen i dagene omkring 3.-6. januar 2024.

Det forhold, at der enkelte gange i forbindelse med kraftig nedbør opleves fugtindtrængen og til tider blankt vand i en kælder fra 1959 udgør ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klager har ikke godtgjort, at der kommer mere vand ind i klagers kælder, end der gør i tilsvarende kældre fra 1959, og at sælgers renovering af kælderen har medført mere vand, end man kan forvente.

Det forhold, at sælger eventuelt har tilbageholdt oplysninger om tidligere vandindtrængen, er et forhold mellem klager og sælger. Det afgørende for, om der er dækning under ejerskifteforsikringen, er, om kælderenes brugbarhed er nævneværdigt nedsat sammenlignet med tilsvarende kældre af samme alder. Det er DBF's opfattelse, at klager ikke har påvist dette.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 31/8 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Som jeg i mit tidligere svar (som I desværre åbenbart ikke har modtaget) påpegede, er det IKKE korrekt, at der ikke ses vandindtrængning i den nyere del af kælderen som sælger har udført – Det er netop det det gør!!!

Der trænger vand ind i den del af kælderen, som sælger har udgravet og efterfølgende har belagt med fliser. Det trænger ind i fugen mellem gulv og væg – se foto 7273.

Sælger har fortiet, at der gentagne gange har været vand i kælderen og ombygningen, der jo så åbenlyst ikke er udført korrekt, har ikke ændret på dette faktum.

Husets alder og ændrede klimatiske forhold kan ikke være begrundelse nok for at afslå klagen. Vandet er kommet ind i den del sælger har etableret og ved ombygningen skulle sælger vel følge de gældende regler og krav – også til vandsikring.

I og med der kommer vand ind i den nyetablerede del, kan der altså ikke være tvivl om at sælger har ansvaret!

Et uventet problem som det nu har vist sig fulgte med huset, var netop grunden til at jeg tegnede en EjerskifteForsikringen.

Jeg forventer derfor at få dækket omkostningerne i forbindelse med diverse undersøgelser foretaget af kloakservice, kloakmester og entreprenør. Derudover bør der også gives erstatning for udgifter til sikring mod indtrængning af vand i fremtiden."

Ankenævnet for Forsikring

4.

101752

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af sælgers oplysninger om ejendommen i tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"

		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?		
	Uge 10, 2020 efter rekordnedbør		
	Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt, råd-, svampe- eller insektskader i kælderen?	☐	☒
	Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?		
	Har du kendskab til, at der er adgang til krybekælderen?	☐	☒
	Hvis ja, hvor?		
	Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt, råd-, svampe- eller insektskader i krybekælderen?	☐	☒
	Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?		
5.3	Har du kendskab til, at der er helt eller delvist dræn langs husets fundament?	☒	☐
	Hvis ja, hvor og hvornår er det etableret?		
	Dræn langs husets fundament etableret omkring 2007		
5.4	Har du kendskab til, at der er en grundvandspumpe?	☐	☒
	Hvis ja, hvor ligger pumpen og virker den?		

"

Af selskabets besigtigelsesrapport af 23/4 2024 fremgår bl.a.:

"Konklusion

Tidstypisk kælder uden fugtsikring.

Der kommer noget fugt igennem kældervæggen over den understøbte sokkel og nye gulv.

Ved at kigge bag trolteks på væg kunne det ses at fugten trænger igennem oprindelig sokkel og dette ender på oversiden af den understøbte sokkel så vand enden på gulvet og rende ud gennem fugen mellem væg og gulv.

Det har været slemt da vi har haft rekord regn det seneste år næsten.

Det er helt alm byggeskik og metode.

Problemet har helt sikkert været der i perioder med meget regn da huset ligger på en skråning er der tryk på vandet på væggen under tilbygning og det er her der oplevet fugt de fleste gange.

Ft accepterede at der ikke var noget vi kunne hjælpe med, men blev ved med at komme ind på at sælger burde kunne holdes til ansvar og dette kunne jeg ikke forklare mig ud af så lovede hende at sende den til skadesbehandling og at de så ville svare på om der kunne gøre noget mod sælger.

...

Byggesag, digitale oplysninger, historik

Har kigget på jord prøver i området det er en gammel smeltevands kløft og derved er der en del afledninger af sand og grus som burde betyde at jorden er god til at få overfladevand til at komme væk.

...

Tilstandsrapport

Der er beskrevet beklædning på vægge i kælderen
Sælger oplyser der var vand ind i 2020 pga. rekord regn.

Udbedring og økonomi

Fugtsikring af kælder vægge og gulv

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):

Det ved jeg ikke et sted mellem 300.000-600.000kr."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. Hvilke forhold er dækket?**3.1**

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

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

...

3.5

Dækningen er betinget af:

at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden."

Nævnet har fået forevist fotos.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom den 1/6 2020. Ejendommen er opført i 1959. Klageren har anmeldt, at der i 2023 flere gange har været vandindtrængen gennem kælders væg,

så der har ligget vand på gulvet. Klageren har oplyst, at sælgeren af ejendommen i sin ejertid har foretaget udgravning af kældergulvet og har renoveret kælderen, så den ved købet i 2020 fremstod nyrenoveret, men uden mulighed for at undersøge det oprindelige gulv, da der var lagt fliser. De oprindelige vægge kunne heller ikke undersøges, da de var skjult bag Troltektbeklædning. Klageren har af naboer fået oplyst, at sælger havde tilsvarende problemer, og at det derfor ikke er korrekt, når sælger i tilstandsrapporten har oplyst, at der kun en gang i hans ejertid har været vandindtrængen. Klageren finder på denne baggrund, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Klageren har også anført, at ombygningen åbenbart ikke er udført korrekt. Klageren kræver, at selskabet dækker fugtsikring af kælderen samt dækning af de udgifter, som klageren allerede har haft til fugtsikring.

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at der er tale om et hus fra 1959 med kælder, som ikke er godkendt til beboelse, at huset ligger på en skråning, som leder vandet ned i og forbi huset, og at ældre kældre ikke er sikret mod opstigende og indtrængende fugt. Selskabet har anført, at sælger har renoveret og udgravet kælderen og i den forbindelse foretaget efterfundering mellem 2015 og 2017. Kælderen har ikke ændret status i forbindelse med renoveringen og sammenligningsgrundlaget i forhold til ejerskifteforsikringen er derfor fortsat andre kældre fra 1959. Af sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten fremgår det, at sælger i 2020 har oplevet vandindtrængen i kælderen i forbindelse med kraftig nedbør. Ved selskabets besigtigelse kunne det konstateres, at der kan trænge fugt igennem den oprindelige sokkel. Fugten løber ned på gulvet og render ud gennem fugen mellem væg og gulv. Der er ikke oplysninger om, at klageren tidligere end 2 år og 8 måneder efter overtagelsen har oplevet vandindtrængen. Det forhold, at der enkelte gange i forbindelse med kraftig nedbør opleves fugtindtrængen og til tider blankt vand i en kælder fra 1959 udgør ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Klageren har derfor ikke godtgjort, at der kommer mere vand ind i kælderen, end der gør i tilsvarende kældre fra 1959, og at sælgers renovering af kælderen har medført mere vand, end man kan forvente. Det forhold, at sælger eventuelt har tilbageholdt oplysninger om tidligere vandindtrængen, er et forhold mellem klager og sælger. Det afgørende for, om der er dækning under ejerskifteforsikringen, er, om kælderen brugbarhed er nævneværdigt nedsat sammen-

lignet med tilsvarende kælder af samme alder. Det er selskabets opfattelse, at klager ikke har påvist dette.

Nævnet bemærker, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade, at der påvises håndværksmæssige mangler ved udførelsen af en bygningsdel. Afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Nævnet bemærker, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at et forhold er omfattet af forsikringsdækningen. Det er således klageren, der skal bevise, at forholdet er af en sådan karakter, at det på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade på bygningen, eller at der var nærliggende risiko for skade på bygningen.

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 nævnet ikke kan afgøre om sælgeren af ejendommen har pådraget sig et erstatningsansvar over for klageren.

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

Ankenævnet *for* Forsikring

8.

101752

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', is written over a light blue rectangular background.

Peter Thønnings