

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 8. januar 2025 blev i sag nr. 101875:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

ETU Forsikring A/S
Hærvejen 8
6230 Rødekro

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 24/6 2024 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

4 måneder efter vi flyttede ind i vores nye rækkehus, oplevede min kæreste og jeg at der lå store mængder vand i kælderen. Indtrængningen sker bagved en trækasse som går fra gulv til loft. Bag denne trækasse, må jeg formode, at nogle tidligere ejere har forsøgt at fuge en gummi-kant mellem gulv og væg, for at holde vand ude. Vandet har presset sig igennem fugningen, og har fortsat igennem trækassen og videre ud i kælderrummet. Vi havde ingen mulighed for at vide at der var store problemer med vandindtrængning inden huskøbet. Det er ikke angivet nogen anmærkninger om dette i tilstandsrapporten, derudover har de forrige ejer fortalt at de aldrig har oplevet problemer med dette tidligere. Vi mener derfor der er tale om en dækningsberettiget skade, da vi ingen mulighed havde for at vide dette før købet. Derudover er der tale om en væsentlig nedsat brugbarhed og en ikke uvæsentlig værdiforringelse af huset, når kælderen ikke kan anvendes. Derudover er der høj fare for at falde, da de store mængder vandindtrængning giver et stort blank lag vand i kælderen, som gør det meget glat, da den er belagt med klinker. Kælderen er renoveret, og fremstår i særdeles god stand. Der er ingen af nabohusene som har dette problem, hvorfor at et sammenligneligt hus (i dårligere stand) ikke lider af samme udfordringer.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg har have ETU forsikring til at erkende at der er tale om en dækningsberettiget skade. Deraf, har jeg en forventning at de dækker omkostningerne til at stoppe denne vandindtrængning.

Jeg er med på at ét løsningsforslag er et omfangsdræn. Dette fremgår af selskabets betingelser at de ikke dækker dette.

Men jeg har fået et andet tilbud på at lave en indvendig operation, hvor man vil lave en vådrumsmembran mellem væg og gulv, der hvor problemet opstår.

Ankenævnet for Forsikring

2.

101875

ETU har ikke haft lyst til at dukke op på adressen, for at vurdere problemet samt eventuelle løsningsforslag. Hvis de har andre løsningsforslag, er jeg åben overfor det. Men så længe de ikke kommer med andre løsningsforslag vil jeg mene at jeg er berettiget til at få dækket værdien af den indvendige løsningsforslag som er sendt af en murermeister."

Selskabet har den 16/7 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Oplysning om ejerskifteforsikringen

Klager har købt en 5-årige ejerskifteforsikring med en standard dækning under police ... med betingelserne EJE-02

Ejerskifteforsikringen er trådt i kraft den 01. september 2023.

Oplysning om den forsikret ejendom

Ejendommen er opført i 1948. Ejendommen er i flere plan med kælder.

Anmeldt forhold

Af anmeldelse af 02. januar 2024 fremgår, at klager den 25. december 2023 efter mange dag med regn opdager en vandpøl i kælderen som følge af utæt fuge ved et hul i beton/fundament.

Tilstandsrapporten for ejendommen

Inden købet af ejendommen har klager modtaget tilstandsrapport ...

Af 'OPMÆRKSOMHEDSPUNKTER' fremgår:

...

Sælger af ejendommen har under sælgeroplysninger i tilstandsrapporten oplyst følgende omkring:

...

Uenighed

Ankenævnet skal tage stilling til, hvorvidt vandindtrængningen i kælderen udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen.

Der er enighed om, at en udbedringsmetode vil være etablering af et omfangsdræn, og at udgiften til etablering af et sådant omfangsdræn ikke er dækket på ejerskifteforsikringen.

Idet klager selv skal bekoste udgiften til etablering af et omfangsdræn, ønsker klager i stedet en udbedringsmetode med en indvendig løsning som beskrevet i tilbud fra murermeister ...

Sagsfremstilling

Klager anmelder den 02. januar 2024 forholdet til ejerskifteforsikring.

Klager får den 30. januar 2024 foretaget en fugtundersøgelse foretaget af [fugtfirma], og det af [fugtfirma] udfærdiget notatet af 06. februar 2024 fremsender klager den 07. februar 2024 til ejerskifteforsikringen.

Af det af [fugtfirma] udfærdiget notatet af 06. februar 2024 fremgår:

Vurdering

På baggrund af observationer og målinger vurderes følgende:

- Vi vurderer at årsagen til den oplyste indsvivning er at der forekommer periodevis vandtryk på bygningen – vurderingsmæssigt som følge af et sekundært forhøjet grundvandsspejl efter kraftig nedbør - og at der mangler et omfangsdræn langs den pågældende kældervæg. Den bedste løsning på problemet vil være at etablere et sådan for at lede vand (og nedbør) effektivt væk fra bunden af kælderydervæggen.
- Etablering af omfangsdræn skal udføres efter gældende regler og herunder i den korrekte højde i forhold til indvendigt kældergulv. Etableringen vil desuden kræve at minimum en del af træterrassen demonteres/fjernes i forbindelse med arbejdet.

Ejerskifteforsikringen afviser derfor den 25. marts 2024, at det anmeldte forhold udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen med henvisning til at ejerskifteforsikringen ikke dækker udgift til etablering af omfangsdræn.

Klager er ikke enig og fremsender den 27. marts 2024 indsigelse til ejerskifteforsikringen, og da der ikke kommer svar fra ejerskifteforsikringen, videre sender klager den 06. maj 2024 indsigelsen til selskabets klageansvarlig.

Selskabets klageansvarlig fastholder den 24. maj 2024 afvisningen, idet der på det foreliggende ikke er dokumentation for at der foreligger en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikring, hvis etablering af et omfangsdræn vil hindre vandindtrængning i kælderen.

Vurdering

Indledningsvis bemærkes, at klagers oplysning om, at kælderen i forbindelse med en renovering er blevet fugtsikret udvendigt med drænplader ikke er dokumenteret. Udgangspunktet må derfor være, at kælderen bedømmes som værende en kælder fra 1948 uden fugtsikring.

Selskabet vil i første omgang ikke bestride, at kælderen er fugtsikret udvendigt med drænplader.

Klager har som kravstiller efter almindelige erstatningsretlige og forsikringsretlige principper bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettigende skade, herunder også bevisbyrden for kravets rigtighed og størrelse. Denne bevisbyrde har klager ikke løftet.

Det er fortsat selskabets opfattelse, at det anmeldte forhold ikke udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen.

Klager har en tabsbegrænsningspligt, hvilket indebærer, at den udbedringsmetode, som vil være mindst bekostelig for ejerskifteforsikringen, er den, som skal benyttes.

Selskabet henviser samtidig til, at klagers rådgiver [fugtfirma] vurderer

- At etablering af et omfangsdræn er den bedste løsning til effektivt at lede vand og nedbør væk fra bunden af kælderydervæggen,
- At en fugtsikring indefra vil have en begrænset effekt og kan derudover ikke udelukke, at det vil flytte indsvivning/opfugtning til et andet sted ved kælderydervæggen.

Klager har ikke godtgjort, at en udbedringsmetode med etablering af omfangsdræn ikke er fyldestgørende.

Klager har derimod godtgjort, at en udbedringsmetode med etablering af en vådrumsmembran jfr. tilbuddet fra klagers murer ikke vil være fyldestgørende med henvisning til vurderingen fra klagers rådgiver [fugtfirma].

Endvidere bemærkes, at tilbuddet fra klagers murer omhandler tilsyneladende ikke kun det begrænset område, hvor klager har konstateret indsvivning.

Afslutningsvis bemærkes, at ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold, der alene består i udløb af sædvanlig levetid jfr. punkt 4.6 i betingelserne. Årsag til vandindtrængning er ifølge klager en utæt fuge. Fuger har en begrænset levetid, og eftersom vandindtrængning er begrænset til dette område, er årsagen med overvejende sandsynlighed udløb af fugens sædvanlige levetid. Etablering af en ny fuge er almindelige vedligeholdelse, som ikke udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen.

I øvrigt henviser selskabet til det anførte i tidligere afvisninger."

Klageren har i brev af 29/7 2024 til nævnet bl.a. anført:

"...

Det er korrekt at det kan forventes at kældre i al almindelighed kan have kælderlugt, eller kan være fugtige.

Det vil sikkert også have været tilfældet, hvis det var en original og uberørt kælder vi havde fra 1948. Dette er dog ikke tilfældet.

Vores kælder har fået en gennemgribende renovering, hvilket må betyde at der er gjort en aktiv indsats mod fugtigheden i kælderen samt fugt indtrængning. Dette fremgår af den tilstandsrapport som blev udarbejdet i slutningen af 2016 da de forrige ejer købte huset, og som jeg har fået tilsendt (denne tilstandsrapport er vedhæftet sagen):

Hele kælderen er blevet ekstra funderet, med 110 mm beton (der står godt nok 110 cm i tilstandsrapporten, men jeg formoder der er tale om en tastefejl).

4.	Fundamenter/sokler		
4.1	Har du kendskab til, at huset er piloteret eller ekstrarunderet i forbindelse med opførelsen? Hvis ja, hvor?	☐	☒
4.2	Har du kendskab til, at huset er piloteret eller efterunderet efter opførelsen? Hvis ja, hvor og hvornår? hele kælderen er ekstrarunderet med 110cm beton før restaurering af kælderen	☒	☐
4.3	Har du kendskab til, om at der er eller har været sætningsrevner? Hvis ja, hvor og hvornår? Er revnerne udbedret, og i så fald af hvem?	☐	☒
	Har du kendskab til, at der i den forbindelse er udarbejdet geoteknisk rapport?	☐	☒

Der er blevet lagt 200 mm isolerende drænplader på ydersiden af kældervæggen mod haven siden.

Ankenævnet for Forsikring

5.

101875

Huseftersyn		HE nr.	Lb. nr.	Tilstandsrapport Version 9.0
Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat				
				Ja Nej
	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? Isolerende 200mm drænplader langs kælder ydervægge			☒ ☐
5.4	Har du kendskab til, at der er en grundvandspumpe? Hvis ja, hvor ligger pumpen og virker den?			☐ ☒

- Derudover er der blevet etableret gulvvarme i hele kælderen, hvilket også er med til at sikre at der ikke opstår fugt i kælderen.

Alle disse tiltag, udover alle de kosmetiske ændringer, må give et klart indtryk at huset i det mindste ikke kan være dårligere stillet end en original kælder fra 1948.

Jeg har på denne baggrund forsøgt at spørge alle de ejer som i bor i det samme rækkehus kæde som vi gør, om de har haft lignede problemer denne vinter, da mit indtryk er at ingen har haft de problemer som vi har beskrevet med store mængder vandindtrængning. Her er spørgsmålet som er sendt på mail:

...
Følgende svar har jeg fået ind:

...
Jeg har også talt med de 2 naboer på hver vores side mundtligt (nr ...), og ingen af dem havde problemer med store mængder vandindtrængning som vi har oplevet.

...
Det er en fuldstændig absurd vurdering der bliver foretaget af ETU. På den ene side vurderer i, at kælderen ikke er fugtsikret. Men samtidig vil ikke bestride at den er fugtsikret.

Jeg kan godt forstå at i ikke ønsker at bestride dette, da det vil være en meget forkert vurdering.

Som screenshots i Pkt 1 også viser, er der i tilstandsrapporten i den forrige bolighandel beskrevet at der er lagt 200 mm isolerende drænplader:

...
Dette kan også underbygges af et screenshot fra en video som er filmet under terrassen, som tydeligt viser husmuren, hvor der er lagt et lag isolerende materiale, med en zinkplade på toppen, som er limet ind til husmuren, så vand der løber igennem terrassen, ikke løber direkte ned på drænpladerne, men løber væk fra huset:

...
Hvis i valgte at åbne øjne, og rent faktisk foretage en saglig sagsbehandling, må det stå klart for en hver, at jeg klart har løftet bevisbyrden:

1. Jeg har bevist, at jeg inden jeg overtog ejendommen ikke har vidst, eller burde havde vidst, at der var problemer med store mængder vandindtrængning i kælderen. Sælger har ikke oplyst dette, og der fremgår intet i den tilstandsrapport som blev lagt til grund for dette huskøb.
2. Jeg opfylder de betingelser som ligger til grund for den ejerskifteforsikring som er indgået med ETU for en dækningsberettiget skade. Dette har jeg gjort flere gange, og senest i mail til ETU pr 29. maj:

Klager har en tabsbegrænsningspligt, hvilket indebærer, at den udbedringsmetode, som vil være mindst bekostelig for ejerskifteforsikringen, er den, som skal benyttes.

ETU er hjertelig velkommen til at besigtige ejendommen, og komme med løsningsforslag, hvis i mener det at løses billigere end det tilbud jeg har fået på 50.000 kr. Men dette er det eneste og reelle forslag som er kommet, udover omfangsdrænet, som formentligt er den 'bedste løsning'. Men det ændrer ikke på, at vi har indgået en juridisk bindende aftale på at hvis vi oplever skjule skader, som vi ikke er bekendt med, og som ikke bør forventes af et tilsvarende hus, så er i dækningsberettiget.

Selskabet henviser samtidig til, at klagers rådgiver [redacted] vurderer

- At etablering af et omfangsdræn er den bedste løsning til effektivt at lede vand og nedbør væk fra bunden af kælderydervæggen,
- At en fugtsikring indefra vil have en begrænset effekt og kan derudover ikke udelukke, at det vil flytte indskivning/opfugtning til et andet sted ved kælderydervæggen.

Klager har ikke godtgjort, at en udbedringsmetode med etablering af omfangsdræn ikke er fyldestgørende.

Klager har derimod godtgjort, at en udbedringsmetode med etablering af en vådrumsmembran jfr. tilbuddet fra klagers murer ikke vil være fyldestgørende med henvisning til vurderingen fra klagers rådgiver [redacted]

Ja, jeg har forsøgt at inddrage så mange eksperter som muligt, for at komme dette problem til bunds. ETU har i hele perioden siddet på hænderne, og blot afvist enhver henvendelse.

Jeg vurderet derfor at der skulle noget ekspertise i at finde frem til den underliggende årsag, og dette er på trods af at ETU frarådet mig at bruge penge på ingeniør og andet hjælp, da det bare ville være penge ud af vinduet. Tak for det dejlige råd og vejledning.

Nu når jeg faktisk forsøger at få noget uvildig sparring, så forsøger i nu at bruge det imod mig, til at afvise alle andre løsningsforslag, blot fordi at ÉT løsningsforslag er et omfangsdræn.

Ja, omfangsdræn er formentligt den bedste løsning, og den skal i ikke dække, men skaden er stadig dækningsberettiget, og hvorvidt vi bruger de penge til at etablere den bedste løsning, er på vores skuldre. Og det er helt sikkert noget vi har tænkt os. Men i slipper ikke uden om at dette er en skade som en ejerskifteforsikring skal dække

Derudover må jeg også anfægte at i fordrejer Ingeniørens udtagelser en smule, og for Ankenævnets skyld, vil jeg gerne citere det der faktisk står i rapporten ang. En indvendig fugtsikring:
- 'Vi vurderer, at en fugtsikring indefra sandsynligvis vil have begrænset effekt, og kan derudover ikke udelukke, at det vil flytte indskivning/opfugtning til andet sted ved kældervæggen og klinkegulvet'.

Han skriver ikke at det VIL have en begrænset effekt. Han nævner at det sandsynligvis vil have en begrænset effekt. Dette skal dog sammenholdes med det alternativ han kommer med, som er et omfangsdræn. Og det er klart at et omfangsdræn vil sandsynligvis have en større effekt end den indvendig fugtsikring.

Den største effekt, vil formentlig være at rive hele huset ned, og bygge den korrekt op fra bunden igen, og selvom det også måtte være en teoretisk løsning, og naturligvis heller ikke en løsning som i ETU skal dække, så kan man ikke blot afskrive alle andre løsningsforslag, blot for det er en mulighed

Endvidere bemærkes, at tilbuddet fra klagers murer omhandler tilsyneladende ikke kun det begrænset område, hvor klager har konstateret indsvivning.

Dette er netop gjort for at komme jeres store bekymring til livs, som i selv forsøger at bruge som et argument for hvorfor i ikke ønsker at dække skaden.

I jeres afvisning begrundet i det med at:

Selskabet henviser samtidig til, at klagers rådgiver [REDACTED] vurderer

- At etablering af et omfangsdræn er den bedste løsning til effektivt at lede vand og nedbør væk fra bunden af kælderydervæggen,
- At en fugtsikring indefra vil have en begrænset effekt og kan derudover ikke udelukke, at det vil flytte indsvivning/opfugtning til et andet sted ved kælderydervæggen.

Hvilket for det første er en fejlцитering af hvad ingeniøren faktisk skriver, men derudover er det netop derfor at vi får lavet et tilbud på at lave vådrumsmembranen hele vejen hen langs kælderydervæggen og gulv.

Der er ikke tale om at hele væggen eller hele gulvet skal have vådrumsmembran, kun i sammenligningen mellem væg og gulv.

Men gud hjælpende om i ikke samtidig siger at i ikke dækker tiltag som sikre at vi ikke blot en måned

senere står med samme problem, blot fordi vi måtte have skubbet problemet 30 cm længere hen af væggen.

Det virker utrolig dobbelt moralsk, og giver igen et indtryk af at sagsbehandlingen af denne sag er ikke eksisterende fra ETUs side.

Afslutningsvis bemærkes, at ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold, der alene består i udløb af sædvanlig levetid jfr. punkt 4.6 i betingelserne. Årsag til vandindtrængning er ifølge klager en utæt fuge. Fuger har en begrænset levetid, og eftersom vandindtrængning er begrænset til dette område, er årsagen med overvejende sandsynlighed udløb af fugens sædvanlige levetid. Etablering af en ny fuge er almindelige vedligeholdelse, som ikke udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen.

Igen, i forholder jer ikke til fakta, men opdigter jeres egen fortælling, som ikke har hold i virkeligheden.

Jeg har ALDRIG sagt, at årsagen til at vi har store mængder vand i kælderen, skyldes en defekt fuge.

Jeg har beskrevet flere gange, og dokumenteret at vandindtrængningen kommer fra noget der ligner et hul i fundamentet/betonen, som har været skjult bag en trækasse i kælderen, som går fra loft og helt ned til gulvet.

Vandet har sivet ud herfra. Vi har savet et lille stykke af denne trækasse for at kunne se hvad der var inde på den anden side. Dette kan ses af dette billede:

...

Vi troede i første omgang at der var hul på nogle vandrør, da vi så at der var rør på den anden side af trækassen. Vi kontaktede derfor i første omgang vores husforsikring hos [andet forsikringsselskab], som sendte en VVS mand ud, som foretog en trykprøvning. Mens han var ude, fortsat der med at komme vand ind, men han kunne ikke konstatere at der var tryktab som skyldtes vandindtrængningen. Hans rapport kan også læses i vedhæftet.

Da vi fik bekræftet at der ikke var tale om rørskade, og vi efterfølgende kunne konstatere at det kom ind når det havde regnet, så tog vi fat i ejerskifteforsikringen.

Som det også ses på billedet, så har der været lagt et stort tykt lag fuge rundt langs rørene. Muligvis i et forsøg på at dække/skjule evt vandindtrængning. Dette ved vi naturligvis ikke. Ingen har oplyst os om dette, og vi kunne se det, da det kræver at man saver hul i trækassen. Men det er i hvert fald en mærkelig løsning, når man efterfølgende alligevel har lavet en trækasse som alligevel har dækket det hele.

Det lyder igen som om, at i blot skyder med spredhagl, i håb om at én af jeres afvisningsgrunde er nok til at i slipper for jeres ansvar."

Selskabet har i brev af 20/8 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Renovering af kælder

Selskabet er ikke enig i, at en renovering af kælderen betyder, at der er gjort en aktiv indsats mod fugtigheden i kælderen og fugt indtrængning.

Klagers oplysning om, at kælderen i forbindelse med en renovering er blevet fugtsikret udvendigt med drænplader er ikke dokumenteret.

Selvom der måtte være drænplader langs kælderens ydervægge, er der ikke ved bunden af disse drænplader etableret et omfangsdræn, som vil transportere vandet i jorden under drænpladerne væk. Derfor vil det fortsat være risiko for fugt indtrængning, fordi der fortsat vil være vand i jord under drænpladerne langs kælderens ydervægge.

Drænpladerne langs kælderens ydervægge hindrer ikke opstigende grundvand, som vil komme ind via kældergulvet.

Trykprøvning

Klager har den 28. december 2023 fået foretaget en trykprøvning, hvoraf fremgår:

*Er ikke sikker på om det er det varme brugsvand der er utæt da der er meget lidt tryktab.
Eller om det er grundvand der siver ind i kælderen fra fundamentet.*

...

Ifølge VVS-rapporten er skadeårsagen enten utæthed i VVS-installationen eller opstigningen grundvand. I øvrigt bemærkes at trykprøvning viser et tryktab:

Afslut trykprøvning. Trykket falder med 0.2 bar efter 1 times tid. Har lavet trykprøve 2 gange og begge trykprøver viser at der er tryktab på 0.2 bar efter 1 times tid.

...

Vandindtrængning

Klager anfører

Da vi fik bekræftet at der ikke var tale om rørskade, og vi efterfølgende kunne konstatere at det kom ind når det havde regnet, så tog vi fat i ejerskifteforsikringen.

Af trykprøvning fremgår:

Der kommer vand op fra fugerne mellem fliserne.

...

Der er hul i væggen og hver gang jeg tørrer op kommer der vand/fugt fra fundamentet.

...

Oplysningen i VVS-rapporten anses for at være divergerende i forhold til det anførte af klager:

Fuge

Klager anfører:

Som det også ses på billedet, så har der været lagt et stort tykt lag fuge rundt langs rørene.

Af trykprøvning fremgår:

Har fjernet fuge/sanitetskit rundt om røret.

Det er tilsyneladende først efter fjernelse af fuge/sanitetskit, at der konstateres vandindtrængning.

Naboerne

Det er ikke af betydning for sagen, hvorvidt naboerne har udfordringer med vandindtrængning. Alligevel gør selskabet opmærksom på, at der nævnes en regnvandsbrønd. Klager opfordres til at få undersøgt, hvorvidt denne er intakt.

Sammenfattende

Det er fortsat selskabets opfattelse, at klager ikke har løftet bevisbyrden for, at det anmeldte forhold udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen.

Etablering af et omfangsdræn (og genetablering af fuge) vil med overvejende sandsynlighed være til hinder for indsivning/opfugtning."

Klageren har i brev af 25/8 2024 bl.a. anført:

"Jeg ved ikke om jeg skal grine eller græde, over hvor useriøst ETU forsikring forholder sig til denne sag. At påstå, at jeg endnu ikke har dokumenteret at der er isolerende drænplader på ydersiden af kælder væggen er jo rystende.

Jeg har vist jer en tilstandsrapport hvor de tidligere ejere har bekræftet, sort på hvidt, at der er installeret 200 mm isolerende drænplader på ydersiden af kældervæggen mod haven. Jeg har tidligere selv kravlet ind under terrassen og sendt et billede som dokumentation, og gudhjælpende om det stadig ikke er nok.

Nu er der efterhånden gået mere end et halvt år siden denne sag er blevet startet op, og vi har i mellemtiden fjernet terrassen, og jeg kan endnu engang vise et billede som igen meget tydeligt viser at der er installeret isolerende drænplader.

...

Hvis dette stadig ikke er nok bevist for jer, så høre jeg meget gerne hvad der skal til for at jeg kan bevise det faktiske forhold. Skal jeg skære en blok af isoleringen af og sende til jeres hovedkontor?

Jeg er med på at det nemmeste vil være hvis i faktisk kom ud og besigtigede ejendommen, men det er vidst et utænkeligt scenarie her snart 8 måneder inde i forløbet.

Jeg er helt med på, at der på nuværende tidspunkt ikke er installeret et omfangsdræn for enden af disse drænplader. Men det ændrer ikke det faktum, at når man køber et hus som har været igennem en omfattende renovering, hvor man trods alt installerer isolerende drænplader, og man efterfunderer kælderen med 11 cm beton, så bør man som boligkøber ikke forvente at ens kælder er i dårligere stand end alle andre sammenlignelige kældre. Du finder ikke bedre sammenlignende kældre end alle naborækkehusene som netop fremstår i original stand af 1948.

Særligt når der ikke i hverken tilstandsrapporten eller adspurgt hos de tidligere sælgere, har været nogen bemærkninger til vandindtrængning.

ETU forsikring bliver ved med at snakke om at det er forventet at der kommer fugt ind. Den her sag handler ikke om, at der kommer lidt fugt på væggene eller gulvet. Vi taler om store mængder vand som fosser ind.

Over 10 liter vand i timen når det har været værst, i op til 2 dage efter det har regnet.

...

Nu har jeg læst ETU forsikrings tolkning af VVS-rapporten viser endnu engang, at de ikke har forstået hvad problematikken går ud på, eller hvad der er årsagen til problemet.

Der er intet i den VVS-rapport som er divergerende med mine udtagelser. Det er et falsum at påstå dette. Jeg forsøger gerne at forklare ETU forsikring om sagens forløb endnu engang. Måske der er tale om ny information for dem, da jeg godt kunne have min tvivl om ETU forsikring overhovedet har sat sig ind i sagens forløb:

Vi opdager en tidlig morgen at der ligger en stor pøl vand i vores kælder. Vi får lokaliseret at det kommer inde fra denne trækasse, som på daværende tidspunkt går helt ned til gulvet, og skjuler de bagvedliggende installationer. Vi saver den nederste del af trækassen i stykker og ser nu at vandet kommet fra noget der ligner 2 vandrør, og derfor går tanken straks på, at der muligvis er et rør læk, hvorfor vi kontakter husforsikringer ([andet forsikringsselskab]). De sender straks en VVS-mand ud, som også ser at der er vandindtrængen. Han begynder så selv at skære og fjerne dette

tykke lag fuge og kan se at der lægger et konstant lag vand som bare bliver ved at afgive vand i vores kældere. Han foretager en trykprøvning, som rigtig nok viser et meget lille fald på 0.2 bar.

Han fortæller mig efter flere trykprøvninger at det er usandsynligt at der er et læk fra disse rør, da den mængde vand som bliver ved med at komme ind vil give et meget større trykfald i så fald. Han kan dog ikke forklare mere præcist hvorfor han får et meget lille trykfald.

Vi har nu ikke haft vandindtrængning siden slutningen af februar måned, hvilket også blot er med til at bekræfte, at der er altså ikke tale om et rørlæk, fordi stålrør reparerer ikke sig selv, og vi ville naturligvis stadig have haft vandindtrængning hvis den reelle årsag var utætte rør.

Så nej ETU forsikring, der er ikke først kommet vand i vores kældere efter at VVS-manden har skåret hul på fugen. Hvis der først kom vand ind efter at VVS-manden havde skåret hul, havde vi jo aldrig været i denne situation. Det er jo netop fordi at der er kommet en stor pøl vand i kælderen som gør at han skær hul for at afklare hvad problemet kan være.

Så at ETU forsikring nu prøver at indikere at der måske blot er tale om utætte rør, og noget som er et anliggende med husforsikring er igen at skyde med sprede hegl, i håb om at de kan slippe uden om deres ansvar.

ETU forsikring mener at der nu er tale om at der blot skal fuges op igen, og så er problemet løst. At nogen overhovedet har lagt en fuge her, giver et indtryk for mig, at man har prøvet at skjule det faktum, at der har været problemer med indsivning af vand. Og nej, jeg forestiller mig ikke at der har været et bygningsreglement hverken i 1948, i 2009 eller i dag, som vil sige at man ligger et trykt lag fuge mellem klinker for at holde et stort vandtryk ude. Og nej en løsning er derfor naturligvis heller ikke blot at lægge en 3 gange så tykt fuge lag.

At ETU forsikring overhovedet foreslår dette er mig en gåde.

...

Det er interessant at det er nu efter ETU forsikrings opfattelse er uden betydning om naboerne har haft samme problemer som os. I starten med den samtale jeg havde med jeres forsikringsrådgiver ..., så var det netop jeres argument at man skal sammenligne vores kældere med andre sammenlignelige kældre, og der konstateret i at det var helt normalt at der kunne trænge vand ind.

Nu, når jeg så har dokumentet at ingen naboer har haft samme problem som os, og at alle de sammenlignede kældere IKKE har disse udfordringer, så er ETU forsikrings vurdering at det er irrelevant.

Jeg tror vi har den perfekte definition af dobbelt moral.

Selvfølgelig er det relevant, da jeg jf. jeres betingelser ikke er skadeberettiget såfremt der er tale om en skade som man må forventes af kælderen's årgang sammenlignet med andre kældre af samme årgang.

Ingen øvrige kældere oplever samme problem, og derfor må jeg jo have en skade som ikke er forventelig.

Nedløbsbrønden som nævnes af naboerne, står ikke på min side af grunden, men løber ned langs skellet på nabo nr. 16 side. De har ikke haft mulighed for at inspicere brønden, da den er gemt under deres terrasse.

Dertil skal det dog bemærkes, og som ingeniøren også fortalte mig, at selv hvis nedløbsbrønden måtte være tilstoppet, så er dette ikke årsagen til vores problemer. Hvis det var det underliggende problem, så burde vi have haft vandproblemer de dage hvor der har været kraftig regn. Siden februar måned Dette er dog ikke tilfældet.

Jeg er lidt uforstående overfor hvorfor ETU forsikring stadig forsøger at lede efter årsager til vandindtrængning. Dette er allerede afklaret jf. ingeniør rapport og skyldes primært pga. højtstående grundvand, sammen med regnvejr.

...

ETU forsikring er i min optik blotlagt for alle argumenter. Og uanset hvilke dokumentationer, eller argumentationer jeg kommer med, nægter de at lytte. Derfor er der behov for Ankenævnets vurdering af at jeg netop har løftet bevisbyrden klart og tydelig jf. de betingelser om ETU forsikring og jeg har indgået en aftale på.

Jeg gentager derfor at bevisbyrden er opfyldt, som det også er beskrevet af mit tidligere skriv af 29 juli pkt 3: ..."

Selskabet har i brev af 13/9 2024 bl.a. anført:

"Renovering af kældere – fugtsikret udvendigt med drænplader

Det forhold, at en tidligere ejer i en tilstandsrapport oplyser, at der er installeret isolerende drænplader på ydersiden af kældervæggen og at klager med et foto fra under terrassen dokumenterer ikke, at kælderen i forbindelse med en renovering er blevet fugtsikret udvendigt med drænplader.

Efter selskabets opfattelse er det ikke af afgørende betydning om hele ydersiden af kældervæggen er blevet effektivt fugtsikret udvendigt med drænplader, fordi drænpladerne langs kældrens ydervægge ikke hindrer opstigende grundvand i at komme ind via kældergulvet.

Effektivt fugtsikret udvendigt med drænplader forudsætter i øvrigt etablering af et omfangsdræn.

De udvendige drænplader er placeret uden for ejendommens fundament og således ikke omfattet af dækningen på ejerskifteforsikringen.

Tilsvarende kælder fra 1948

Klager henviser igen til kældre hos naborækkehusene.

For god orden skyld bemærker selskabet, at i ejerskifteforsikringens forstand er det ikke naborækkehusene der menes med tilsvarende kældre fra 1948 men derimod generelt kældre fra 1948. Derfor er det ikke af betydning for sagen, hvorvidt naboerne har udfordringer med vandindtrængning i jeres kældre som er en uprøvet påstand.

Trykprøvning

Ankenævnet *for* Forsikring

13.

101875

Det af klager anførte giver ikke anledning til yderligere.

Selskabet henviser til det tidligere anførte og VVS-rapporten.

Fuge – bygningsreglement

Klager anfører:

...

Selskabet bemærker, at ulovlig bygningsindretning ikke er dækket på ejerskifteforsikringens standard dækning som klager har tegnet.

Eftersom en fuge tidligere har kunne hindre vandindsivning, vil en ny fuge med overvejende sandsynlighed atter kunne hindre vandindsivning. Efter selskabets opfattelse er der intet til hindrer for en sådan løsning.

Naboerne

Det er ikke af betydning for sagen, hvorvidt naboerne har udfordringer med vandindtrængning.

Alligevel gør selskabet opmærksom på, at der nævnes en regnvandsbrønd. Klager **opfordres** til at få undersøgt, hvorvidt denne er intakt.

Vandindsivning

Klager har ikke dokumenteret anden årsag til vandindsivning end det anførte i VVS-rapporten.

Hvis vandindsivningen er forårsaget af

- opstigende grundfugt
- utæthed i drænpladerne monteret på fundamentet
- manglende omfangsdræn

udgør dette ikke en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen jfr. tidligere anførte.

Klager har ikke dokumenteret eller på anden måde sandsynliggjort, at vandindsivning er forårsaget af forhold, som udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen.

Etablering af et omfangsdræn (og genetablering af fuge) vil med overvejende sandsynlighed være til hinder for indsivning/opfugtning jfr. klagers egen rådgiver

Sammenfattende

Det er fortsat selskabets opfattelse, at klager ikke har løftet bevisbyrden for, at det anmeldte forhold udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen."

Sekretariatet har modtaget klagerens brev af 16/9 2024 og selskabets brev af 4/10 2024, hvori parterne fastholder deres synspunkter.

Sekretariatet bad i meddelelse af 13/11 2024 om selskabets kommentarer til, at der ifølge klageren og VVS'eren er hul i væggen. Selskabet svarede i brev af 13/11 2024 bl.a.:

"Omtalte hul i kældervæggen

I notat af 06. februar 2024 udfærdiget af [fugtfirma] er kældervæggen beskrevet således:

Kælderydervæggen

Kælderydervæggen fremstod pæn og uden misfarvninger, fugtskjolder og skimmelvækst, se foto 1. Det vides ikke hvilken malingstype der er anvendt.

...

Der er ikke beskrevet noget hul i kældervæggen. Det omtalte hul i kældervæggen formodes at være det sted, hvor klager har fjernet den nederste del af rørkassen jfr. Nedenfor.

...

Klager har ikke sandsynliggjort, at der er *hul i kældervæggen*.

Ankenævnet for Forsikring

15.

101875

Forholdene i kælderen er tidstypiske, og årsagen til vandindtrængning er ud fra sagens oplysninger opstigende grundvand, hvor afhjælpning vil være etablering af et omfangsdræn."

Klageren har i brev af 13/11 2024 bl.a. anført:

"Det omtalte hul i kældervæggen er ikke blot det afsavet kasse. Der refereres hertil et klart og tydeligt hul, som der i selve fundaments væggen. Dette kunne ses efter at vi havde savet den nederste del af kassen af, samt at VVS-manden fjernet det store og tykke lag fugning. Dette ville ETU også selv kunne have konstateret, hvis de faktisk havde haft været på besøg og undersøgt sagen, i stedet for blot at sidde bag skrivebordet og kategorisk afvise al indgående dokumentation og blot skyde med spredet hagle af usandheder i et forsøg på at undslippe deres ansvar.

Jeg har her til aften taget billeder af det som tydelig viser det løse beton som ligger inde bagved. Det er bl.a. her både jeg og VVS-manden kunne konstatere at der blev ved med at komme vand fra den dag han var her ude, selv efter at der var lukket for al vandtilførsel til huset."

Nævnet har fået forelagt bilag, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilbud af 22/1 2024 fremgår bl.a.:

"Udførelse af arbejdet:	43.650,00
Afdækning.	
Afbankning af første række fliser ind mod væg samt sokkel flise.	
Afslibning af puds på væg 50 cm op fra gulv samt klæb på gulv.	
Boring af 12mm huller pr. 10 cm langs væggen ved gulv samt injektion af Skalflex Sokkelstop.	
Primning samt påføring af LIP vådrumsmembran med ameringsbånd i kant, 50 cm op af væg samt på gulv hvor fliser er fjernet.	
Lægning af nye fliser på gulv med en sokkelkant samt fugning.	
Tyndpudsning med hæftemørtel af væg de 50 op af væg.	
Prisen er inkl. arbejds løn & materialer.	
(Der er afsat 2500 kr. til nye fliser)	
Subtotal:	43.650,00
25,00% moms: 10.912,50	
Total DKK:	54.562,50"

Af skadesanmeldelse af 2/1 2024 fremgår bl.a.

"Beskrivelse af skaden

Hvorledes er skaden opstået? (udførlig beskrivelse)

Efter mange dage med regn, opdager vi der nu lægger en stor pøl med vand i kælderen. Vandet kommer ud af væggen (ca midt på vores rækkehus), bagved en trækasse, nede mellem gulvet og væggen. Bagved trækassen er der nogle rør, som man formentligt gerne ville dække af med trækassen. Vi tog derfor først fat på vores Husforsikring, som fik sendt en VVS-mand ud for at tjekke om det skyldtes at der var utætte rør. Dette viste sig ikke at være problemet. Ved at skære det nederste af trækassen, kunne vi se at de tidligere ejere har prøvet at fuge det tæt med en form for

Ankenævnet for Forsikring

16.

101875

noget gummi. Ved at fjerne dette, ses det at der er hul i betonen/fundamentet hvor jeg kraftigt formoder at vandet kommer ind fra. Betonen føles meget våd. Der løber rigtig meget vand ind nu, da det fortsat regner meget. Kældervæggene føles helt tørre, da der er installeret drænplader på ydersiden af kældermuren. Så vi føler at der er en skjult skade som vi umuligt kunne have haft kendt til, og heller ikke er nævnt i hverken tilstandsrapporten eller i købsaftalen.

...

Hvor kommer vandet fra?

Det løber ind fra et mellemrum (midt på rækkehuset) i kælderen mellem væggen og gulvet.

Hvad er der foretaget for at forebygge yderligere skade?

Vi lægger håndklæder foran hullet og vrider håndklæderne stort set hver 30-60 minutter. Vi samler pt. ca. 20 liter vand om dagen.

Over hvor lang tid er skaden sket?

Den er sket siden 25 december og forsætter endnu. Styrken varierer afhængigt af hvor meget det regner."

Af VVS-rapport af 28/12 2023 fremgår bl.a.:

"Der kommer vand op fra fugerne mellem fliserne.

...

Har fjernet fuge/sanitetskit rundt om røret.

...

Der er vand under flisen.

...

Der er hul i væggen og hver gang jeg tørrer op, kommer der vand/fugt fra fundamentet.

...

Er ikke sikker på om det er det varme brugsvand der er utæt da der er meget lidt tryktab. Eller om det grundvand der siver ind i kælderen fra fundamentet."

Af notat af 6/2 2024 fra fugtfirma indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Observationer

Information fra ejer

Indsivningen af vand sker imellem betondæk og kælderydervæggen, hvor der er ført radiatorrør op via rørkasse til stueplan.

Ejer havde fjernet den nederste del af rørkassen, som var opbygget ved hjælp af plademateriale på træskelet, se foto 1.

Der har tidligere været forsøgt med elastisk fugning omkring tomrørene i rørkassen, dog uden virkning mod indsivning af vand, se foto 2. Fugningen var stort set blevet fjernet igen.

Ejeren oplyste, at ejerskifteforsikringen havde givet dækningstilsagn om en lokal membranløsning i området og herunder brug af injicering nederst i kælderydervæggen for fugtsikring.

Kælderydervæggen

Kælderydervæggen fremstod pæn og uden misfarvninger, fugtskjolder og skimmelvækst, se foto 1. Det vides ikke hvilken malingstype der er anvendt.

Fugtmålinger ved hjælp af Gann-måler nederst på kælderydervæggen påviste Gann-digits 80-90, svarende til 'halv tørt', se foto 3.

Tilsvarende fugtmålinger 0,5 m oppe på kælderydervæggen påviste Gann-digits 50-65, svarende til 'normalt tørt', se foto 4.

Gulv

Der er lagt gulvklinter og klinkefugerne var visuelt lidt mørkere langs kælderydervæggen og ca. 1 m ind i rummet sammenlignet med de øvrige klinkefuger i kælderrummet.

Fugtmålinger ved hjælp af Gann-måler på gulvklinterne langs kælderydervæggen påviste Gann-digits 90-105, svarende til 'fugtigt', se foto 5.

Tilsvarende fugtmålinger ca. 1,0 m inde på klinkegulvet påviste Gann-digits 60-70, svarende til 'normalt tørt' jf. skala, se foto 6.

Udvendigt

Der er en stor hævet træterrasse i hele rækkehusets bredde (ca. 6 m), se foto 7 og 8.

Ifølge ejer er der udvendigt tidligere blevet nedgravet langs kælderydervæggen. Der er i den forbindelse monteret isoleringsplader afsluttet med synlig zinkprofil i toppen. Der er ikke blevet etableret omfangsdræn i samme ombæring.

Vurdering

På baggrund af observationer og målinger vurderes følgende:

- Vi vurderer at årsagen til den oplyste indsivning er at der forekommer periodevis vandtryk på bygningen – vurderingsmæssigt som følge af et sekundært forhøjet grundvandsspejl efter kraftig nedbør – og at der mangler et omfangsdræn langs den pågældende kældervæg. Den bedste løsning på problemet vil være at etablere et sådan for at lede vand (og nedbør) effektivt væk fra bunden af kælderydervæggen.
- Etablering af omfangsdræn skal udføres efter gældende regler og herunder i den korrekte højde i forhold til indvendigt kældergulv. Etableringen vil desuden kræve at minimum en del af træterrassen demonteres/fjernes i forbindelse med arbejdet.
- Vi vurderer, at en fugtsikring indefra sandsynligvis vil have begrænset effekt og kan derudover ikke udelukke, at det vil flytte indsivning/opfugtning til andet sted ved kælderydervæggen og klinkegulvet."

Ankenævnet for Forsikring

18.

101875

Af tilstandsrapport fra tidligere ejere af 2016 fremgår bl.a.:

Fundamenter/sokler

Har du kendskab til, at huset er piloteret eller ekstrarunderet i forbindelse med opførelsen?	☐	☒
Hvis ja, hvor?		
Har du kendskab til, at huset er piloteret eller efterunderet efter opførelsen?	☒	☐
Hvis ja, hvor og hvornår?		
hele kælderen er ekstrarunderet med 110cm beton før restaurering af kælderen		
Har du kendskab til, om at der er eller har været sætningsrevner?	☐	☒
Hvis ja, hvor og hvornår? Er revnerne udbedret, og i så fald af hvem?		
Har du kendskab til, at der i den forbindelse er udarbejdet geoteknisk rapport?	☐	☒

...

Kælder / krybekælder / ventileret hulrum

Er der kælder?	☐	☒
Har du kendskab til, at der er trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gennem gulv afløb)?	☐	☒
Hvis ja, hvor og hvor ofte?		
Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt, råd-, svampe- eller insektskader i kælderen?	☒	☐
Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?		
der var en gammel skimmel skade i kælder der er udbedret professionelt, samt, pudsning af kælderydervæg, væg malet med indesilikat primer og indesilikaT, intet problem herefter		
Har du kendskab til, at der er krybekælder (ventilerede hulrum)?	☐	☒
Har du kendskab til, at der er adgang til krybekælderen?	☐	☒
Hvis ja, hvor?		

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

		Ja	Nej
	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?		
	isolerende 200mm drænplader langs kælder ydervægge		
5.4	Har du kendskab til, at der er en grundvandspumpe?	☐	☒
	Hvis ja, hvor ligger pumpen og virker den?		

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. Hvad dækker forsikringen?

3.1. Forsikringen dækker

3.1.1. Udbedring af skade på bygningerne.

3.1.2. Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsele.

Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som brud, lækage, deformation, 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.

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.

...

4. Hvad dækker forsikringen ikke

...

4.5 Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1.

4.6 Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid.

...

4.15 Forhold uden for bygningerne er ikke omfattet af forsikringen.

Udendørs svømmebassiner, dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold som ikke er omfattet af huseftersynet, for eksempel indretninger uden for selve bygningen, såsom kloak, faskiner, omfangsdræn, stikledninger, brønde, hegn og flisebelægninger m.v. er ikke omfattet.

4.16 Forhold under kr. 5.100."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er et rækkehus med kælder fra 1948. Klageren overtog ejendommen den 1/9 2023. Den 2/1 2024 anmeldte klageren, at der den 25/12 2023 kom vand ind i kælderen fra et mellemrum mellem væggen og gulvet. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at vandindtrængningen i kælderen ikke udgør en dækningsberettigende skade. Klageren ønsker dækning til at stoppe vandindtrængning og har fremlagt tilbud på indvendig fugtsikring mellem væg og gulv med sokkelstop og vådrumsmembran.

Klageren har anført, at der trænger vand ud gennem noget, der ligner et hul i fundamentet/betonen ved varmerør, der er ført op gennem kældergulvet. Rørene er forsøgt tætnet med en fuge og er skjult af en trækasse. Klageren har anført, at der i tiden omkring december 2023 – januar 2024 fossede 10 liter vand ud i timen i op til 2 dage efter, det havde regnet. I brev til nævnet af 25/8 2024 har klageren oplyst, at der senest er kommet vand i kælderen i februar

Ankenævnet for Forsikring

20.

101875

samme år. Klageren har anført, at hans kælder ikke skal sammenlignes med andre kældre fra 1948. Kælderen har af tidligere ejere fået en gennemgribende renovering. Den er ekstra fundet med 110 mm. beton, der er etableret gulvvarme i hele kælderen og 200 mm isolerende drænplader på ydersiden af kældervæggen mod havesiden. Klageren har anført, at de omkringliggende rækkehuse ikke har problemer med store mængder vandindtrængning.

Selskabet har anført, at opstigende grundfugt, utæthed i drænpladerne monteret på fundamentet og manglende omfangsdræn ikke udgør dækningsberettigende skader på ejerskifteforsikringen. Selskabet har anført, at kælderen skal bedømmes som en kælder fra 1948 uden fugtsikring. Selskabet har anført, at udbedringsmetoden ifølge fugtfirmaet er etablering af omfangsdræn, hvilket ikke er dækket på ejerskifteforsikring. Selskabet har anført, at drænplader langs kælders ydervægge ikke hindrer opstigende grundvand i at komme ind via kældergulvet. Selskabet har anført, at vådrumsmembranen ifølge fugtfirmaet ikke vil være tilstrækkeligt, og at murerens tilbud dækker mere end kun området, hvor vandet siver ind. Selskabet har anført, at fugen har udtjent sin levetid, hvilket ikke er dækket.

Det fremgår af skadesanmeldelse af 2/1 2024, at "de tidligere ejere har prøvet at fuge det tæt med en form for noget gummi. Ved at fjerne dette, ses det at der er hul i betonen/fundamentet hvor jeg kraftigt formoder at vandet kommer ind fra. Betonen føles meget våd. Der løber rigtig meget vand ind nu, da det fortsat regner meget ... Vi lægger håndklæder foran hullet og vrider håndklæderne stort set hver 30-60 minutter. Vi samler pt. ca. 20 liter vand om dagen".

Det fremgår af VVS-rapport af 28/12 2023, at "Der kommer vand op fra fugerne mellem fliserne ... Der er hul i væggen og hver gang jeg tørrer op, kommer der vand/fugt fra fundamentet ... Er ikke sikker på om det er det varme brugsvand der er utæt da der er meget lidt tryktab. Eller om det grundvand der siver ind i kælderen fra fundamentet".

Det fremgår af notat af 6/2 2024 fra fugtfirma indhentet af klageren, at "Observationer: Information fra ejer: Indsivningen af vand sker imellem betondæk og kælderydervæggen, hvor der

er ført radiatorrør op via rørkasse til stueplan ... Kælderydervæggen fremstod pæn og uden misfarvninger, fugtskjolder og skimmelvækst ... På baggrund af observationer og målinger vurderes følgende: Vi vurderer at årsagen til den oplyste indsivning er at der forekommer periodevis vandtryk på bygningen – vurderingsmæssigt som følge af et sekundært forhøjet grundvandsspejl efter kraftig nedbør – og at der mangler et omfangsdræn langs den pågældende kældervæg. Den bedste løsning på problemet vil være at etablere et sådan for at lede vand (og nedbør) effektivt væk fra bunden af kælderydervæggen ... Vi vurderer, at en fugtsikring indefra sandsynligvis vil have begrænset effekt og kan derudover ikke udelukke, at det vil flytte indsivning/opfugtning til andet sted ved kælderydervæggen og klinkegulvet".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1.2, at forsikringen dækker fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som 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. 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.

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der var forhold omkring kældrens fugtsikring, der på overtagelsestidspunktet nedsatte værdien eller brugbarheden nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god

Ankenævnet for Forsikring

22.

101875

vedligeholdelsesstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at periodevis vandindtrængen i kælderen ifølge fugtfirmaets notat skyldes "periodevis vandtryk på bygningen – vurderingsmæssigt som følge af et sekundært forhøjet grundvandsspejl efter kraftig nedbør – og at der mangler et omfangsdræn langs den pågældende kældervæg".

Nævnet har også lagt vægt på, at ejendommen er fra 1948, og at kældre fra denne periode ikke oprindeligt er sikret imod grundfugt og øvrig fugtindtrængning. Nævnet har videre 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.

Hvad angår drænpladerne langs kældervæggene finder nævnet, at det ikke er bevist, at det er mangler ved disse, der har resulteret i den skete vandindtrængning.

Nævnet har også henset til, at det må lægges til grund, at en væsentlig del af løsningen på fugtproblemerne består i etableringen af et effektivt omfangsdræn. Udgiften forbundet hermed er imidlertid ikke omfattet af ejerskifteforsikringen. 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.



Ankenævnet *for* Forsikring

23.

101875

Hans-Jørgen Nymark Beck