

Ankenævnet for Forsikring

Den 22. januar 2025 blev i sag nr. 102071:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 5/8 2024 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Der er konstant fugt i krybekælderens ene hjørne, hvor gulvet hele tiden er fugtigt. Der har 4 gange mens jeg har været ejer været indtrængen af vand i krybekælder, med skade på løsøre til følge. Tidligere ejer har oplyst mig at de også har været vandindtrængen mens de var ejere af ejendommen. Senest har der været vandindtrængen primo januar 2024 samt primo februar 2024. Det er umuligt at få tørret krybekælderen helt ud og dette medfører at anvendeligheden af kælderen er markant nedsat. Fugt i krybekælderen har været et problem alt den tid jeg har været ejer, og direkte blankt vand i krybekælder er ødelæggende for bygningen. Tryg vil ikke anerkende at bygningens anvendelse er væsentlig nedsat og at der er en aktuel skade på bygningen samt at der er nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg vil opnå at Tryg anerkender at der er tale om en dækningsberettiget skade, dag der jf. forsikringsbetingelserne er tale om at krybekælderens anvendelighed er væsentligt nedsat og at fugt/vand indtrængen er med til at ødelægge bygningen. Jf. betingelserne stk. 3.1 Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller anden fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger. (Betingelser er vedhæftet)"

Selskabet har den 9/9 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Tryg Forsikring A/S (herefter selskabet) har via nævnets portal modtaget kopi af [klagerens] klage til Ankenævnet for Forsikring.

1. Indledning

Der klages over, at selskabet ikke kan anerkende vandindtrængning i klagerens krybekælder som en dækningsberettiget skade over den tegnede ejerskifteforsikring.

Klageren overtog ejendommen den 1. september 2014, Købsaftalen fremlægges som Bilag 1, og tegnede med ikrafttræden samme dag en ejerskifteforsikring hos selskabet. Policen fremlægges som Bilag 2.

Forsikringen er tegnet for en tiårig periode, og ophørte derfor den 31. august 2024. Forsikringen var tegnet med betingelser 1205, betingelserne er fremlagt af klager.

Til grund for tegningen af forsikringen lå en tilstandsrapport udarbejdet den 4. april 2014. Rapporten fremlægges som Bilag 3.

2. Sagsfremstilling

Den 4. januar 2024, eller mere end 9 år efter overtagelsen af ejendommen anmeldte klageren, at der var steget vand op i krybekælderen, samt at der fortsat steg vand op. Klageren var af den opfattelse, at der var tale om opstigende vand/fugt, idet der ikke er afløb i krybekælderen, og da vandet synes rent. Anmeldelsen fremlægges som Bilag 4.

Med anmeldelsen fulgte en række billeder, der fremlægges som Bilag 4.1.

Selskabet sendte den 8. januar 2024 en mail til klageren, hvori selskabet meddelte, at der ikke kunne tilbydes dækning over forsikringen. Af afvisningen fremgår det blandt andet, at man i 1970'erne opførte ejendomme anderledes og ikke havde samme fokus på opstigende fugt, som man har nu. Forholdet opfylder således ikke definitionen på en dækningsberettigende skade.

Samme dag sendte klageren en mail, hvori klageren gjorde indsigelser mod den trufne afgørelse. Korrespondancen fremlægges som Bilag 5.

På den baggrund lod selskabet ejendommen besigtige af en taksator, og denne besigtigelse fandt sted den 16. januar 2024, og den 22. januar 2024 sendte taksatoren sin rapport til klageren. Rapporten fremlægges som Bilag 6.

Af rapporten fremgår blandt andet følgende:

'Årsagen til vandindtrængningen skønnes at skyldes, at grundvandsspejlet i perioder med meget nedbør, står højt på grunden, og dermed presser sig gennem betonen og ind via naturlige samlinger mellem gulv og vægge.

Kælderkonstruktionen ses at være udført efter gældende praksis på udførelsestidspunktet i 1981. De kraftige vejr-situationer, som tidligere var 100 års hændelser, opstår dog hyppigere og hyppigere, hvilket sætter kælderen under pres for opstigende grundfugt.

På baggrund af besigtigelsen er der ikke konstateret forhold ved krybekælderen, der ved jeres overtagelse af ejendommen nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt ift. Forsikringsbetingelsernes stk. 3.1 og 3.4.'

Forholdet blev således afvist som værende ikke dækningsberettiget.

Den 12. februar 2024 rettede klageren på ny henvendelse til selskabet for at anmelde, at der samme dag igen var konstateret vand i krybekælderen. Henvendelsen fremlægges som Bilag 7.

Denne henvendelse besvarede selskabet den 14. februar 2024, hvor selskabet meddelte, at der ikke forelå nye oplysninger, hvorfor den tidligere meddelte afgørelse blev fastholdt. Mailen fremlægges som Bilag 8.

Klageren anmodede om kopi af betingelserne, hvilket blev sendt til klageren den 19. februar 2024.

Den 13. maj 2024 sendte klageren en mail til selskabet, og i denne mail fastholdt han, at der skulle være dækning over den tegnede ejerskifteforsikring. Mailen fremlægges som Bilag 9. Med mailen fulgte en række billeder, der fremlægges som Bilag 9.1

Denne henvendelse besvarede selskabet den 17. juli 2024, hvor afgørelsen blev fastholdt, og klageren blev henvist til selskabets klageansvarlige afdeling.

Herefter blev sagen indbragt for Ankenævnet for Forsikring uden forudgående klage til den klageansvarlige.

3. Betingelserne

Af betingelsernes pkt.2.1 Bygninger fremgår følgende:

'Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, se dog afsnit 2.2 og 2.3.'

En dækningsberettiget skade er defineret i betingelsernes pkt. 3.1 skader og fysiske forhold, hvoraf følgende fremgår:

'Forsikringen dækker udbedringen af aktuelle skader samt fysiske forhold, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger og bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og 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 vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.'

Af betingelsernes pkt. 3.4 tidsmæssige forudsætninger fremgår blandt andet følgende:

'Forsikringen omfatter skader eller skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog eller på anden måde fik rådighed over ejendommen.'

4. Tilstandsrapporten

I tilstandsrapporten under sælgeroplysninger pkt. 5.3 bliver der spurgt til, om der har været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb).

Sælgeren af ejendommen har til dette spørgsmål svaret JA, og samtidig oplyst, at *'Der har været vand ifb. med skybrud i 2007.'*

5. Oplysninger fra hjemmesiden Dingeo.dk

Af hjemmesiden Diongeo.dk fremgår det blandt andet, at der kan være risiko for oversvømmelse ved kraftig regn og/eller regulært skybrud på adressen.

Ejendommen ligger ikke i en lavning, men overfladevand har svært ved at sive ned i jorden grundet befæstningsgraden.

Vedrørende befæstningsgraden oplyser Dingeo, at befæstningsgraden er over 50% hvilket hindrer regn og overfladevand i at sive ned i jorden.

Yderligere fremgår det af Dingeo, at den hydrauliske ledningsevne er på 100 – 150 mm/dag, samt at selv på ubebyggede områder vil regnvand blive på overfladen og relativt langsomt trænge ned i jorden.

Endelig fremgår det af hjemmesiden, at hvis usikkerhed og variationer i medtages i beregningerne ligger grundvandsdybden i intervallet 1,1 – 5,1 meter.

Udklip fra Dingeo fremlægges som Bilag 10.

6.0 Bevisbyrde

Efter dansk rets almindelige bevisbyrderegler er det den, der rejser et krav mod andre, der skal dokumentere at kravet er berettiget samt sandsynliggøre størrelsen og rigtigheden af sit krav. I relation til krav mod forsikringsselskaber er denne regel lovfæstet i Forsikringsaftalelovens § 22.

7. Selskabets vurdering

Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at klager overtog ejendommen den 1. september 2014, og den 4. januar 2024, eller mere end 9 år og 4 måneder efter overtagelsen, anmeldte, at der var trængt vand ind i krybekælderen.

Krybekælderen blev etableret i 1980 – 1981 forbindelse med en tilbygning til den oprindelige bygning, der er fra 1970. Byggesagsmappe for tilbygningen fremlægges som Bilag 11.

Selskabets samarbejdspartner besigtigede ejendommen den 16. januar 2024, og af rapporten fremgår det blandt andet, at der ikke kunne konstateres byggetekniske fejl ved krybekælderen, og taksatoren henviste til, at vejret havde været ekstremt vådt i løbet af vinteren, jfr. Sagens bilag 6.

At der har været tale om en ekstrem våd vinter fremgår blandt andet af en artikel fra [avismedie], hvoraf det blandt andet fremgår, at vinteren havde været den næst vådeste vinter siden 1874.

Artiklen fremlægges som Bilag 12.

Som det fremgår af oplysninger fra Dingeo.dk, er der risiko for oversvømmelse ved kraftig regn og/eller skybrud, fordi den gennemsnitlige befæstningsrad er på 50 % og fordi den hydrauliske ledningsevne i jorden er på 100-125 mm. om dagen.

Hvis disse oplysninger sammenholdes med, at klager i mere end 9 år, og først under den vådeste vinter siden 1874 har konstateret vand i krybekælderen, finder selskabet, at klageren ikke har dokumenteret, at årsagen til vandindtrængningen skal findes i noget byggeteknisk; men skal findes i det ekstreme vejr.

Klager har ikke i det fremlagte dokumenteret, at der er forhold ved bygningen, der afviger nævneværdigt fra tilsvarende bygninger fra 1980 – 1981, i en sådan grad, at bygningens værdi og brugbarhed er nævneværdigt nedsat.

Havde der været tale om afvigelser i forhold til normal konstruktion af en krybekælder, ville der efter selskabets opfattelse have været flere tilfælde af vandindtrængning end de 2 tilfælde, der er oplyst inden for de sidste 17 år.

Ud fra de foreliggende oplysninger finder selskabet således ikke, at klageren har løftet sin bevisbyrde for, at der er tale om et forhold, som opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Måtte nævnet komme til, at der er tale om en dækningsberettigende skade, er det selskabets opfattelse, at klageren var advaret om, at i forbindelse med meget regnvejr ville være risiko for, at der trængte vand ind i ejendommen. Denne viden er erhvervet inden klageren købte ejendommen, idet sælger i tilstandsrapporten orienterede om, at der i forbindelse med et skybrud i 2007 var trængt vand ind gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet.

Klageren har således i forbindelse med sin beslutning om købet af ejendommen kunnet tage dette forhold med i sine betragtninger om, hvorvidt klageren ønskede at erhverve ejendommen og i givet fald til hvilken pris.

8. Sammenfatning

Sammenfattende er det selskabets opfattelse at:

- Klager ikke har dokumenteret, at der byggeteknisk er noget galt med ejendommen
- Klager ikke har løftet sin bevisbyrde for, at der er tale om et forhold, der opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade
- Årsagen til vandindtrængningen mere skal findes i det ekstreme vejr, end i bygningens konstruktion.
- At oplysningerne fra hjemmesiden Dingo underbygger, at årsagen er nedbør, der kun meget langsomt kan trænge ned i jorden
- at klager via sælgeroplysninger var orienteret om, at der 7 år forud for overtagelsen, og omkring 17 år inden anmeldelsen havde været vandindtrængning i ejendommen."

Klageren har i brev af 7/10 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Undertegnede fastholder at der jf. forsikringsbetingelsernes 1205 pkt. 3.1 her er tale om et dækningsberettiget forhold idet der er enten brud, lækage eller revnedannelse i kælderens gulv eller væg hvorved der kan trænge fugt eller klart vand ind. Denne indtrængning nedsætter bygningens værdi nævneværdigt. Fugt i krybekælder har været årsag til skader på løsøre. Desuden giver opfugtning øget risiko for skimmelsvamp samt generelt nedbrydning af bygningen.

Der har senest stået klart vand i krybekælderen i februar 2024. Tidligere har der stået klart vand i kælderen i januar 2024 samt ved et tidligere forhold mens undertegnede har ejet ejendommen [adresse]. Dog har det sydøstlige hjørne i kælderen, været fugtigt med tydelig opfugtning af gulv og væg. Der er altså en nærliggende risiko for at der kan udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med vedligeholdsarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger. Nøjagtigt dette er beskrevet i forsikringsbetingelse 1205 pkt. 3.1 som dækningsberettiget.

Jeg fastholder dermed mit krav over for Tryg Forsikring i denne sag. Da jeg mener at der er tale om at bygningen er fejlbehæftet med ukorrekt konstruktion i krybekælder. Der findes også en krybekælder under det oprindelige hus, hvori jeg aldrig har registreret fugt problemer.

Vedlagt findes billeder af fugtmålinger udført dags dato. Samt billeder af gulv der er fugtigt og svamp ved rørinstallation."

Nævnet har fået forelagt bilag, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af taksatorrapport af 16/1 2024 fremgår bl.a.:

"Der er tale om et rækkehus af typen ..., der er i et plan og med krybekælder fra 1970. Der er i 1981 foretaget en tilbygning i gavlen af huset, som er udført med delvis krybekælder.

Taget er udført med built-up tag, ydervægge af præfabrikeret og perlestensbeklædt betonelementer og fundamenter af beton.

...

ANMELDTE FORHOLD

Den 3. januar 2024 konstaterede du, at der stod ca. 6 cm blankt vand i tilbygningens krybekælder efter kraftigt regnvejr. Du fik fjernet vandet ved hjælp af din grundvandspumpe.

BESKRIVELSE:

Ved dagens besigtigelse blev det anmeldte forhold fremvist og undersøgt. Vægge og gulve fremstår overvejende visuelt tørt, dog er det ene hjørne af gulvet mere opfugtet, hvilket er der, hvor niveauet af kælderen er lavest. Der er ikke konstateret følgeskader som følge af vandindtrængningen.

Ved en fugtmåling med Gann-måler fremstår den nederste del af kældervæggene lettere fugtige, mens den øvre del er tør. Gulvet er ligeledes lettere opfugtet.

Krybekælderen er udført med kældervægge af leca og gulv af beton. Iht. bygningstegningerne er gulvet 8 cm tykt og udstøbt på et kapillarbrydende lag af 150 mm singels.

VURDERING:

Årsagen til vandindtrængningen skønnes at skyldes, at grundvandsspejlet i perioder med meget nedbør, står højt på grunden og dermed presser sig gennem betonen og ind via naturlige samlinger mellem gulv og vægge.

Kælderkonstruktionen ses at være udført efter gældende praksis på udførelsestidspunktet i 1981. De kraftige vejrssituationer, som tidligere var 100-års hændelser, opstår dog hyppigere og hyppigere, hvilket sætter kælderen under pres for opstigende grundfugt.

På baggrund af besigtigelsen er der ikke konstaterede forhold ved krybekælderen, der ved jeres overtagelse af ejendommen, nedsætter bygningens byggetekniske værdi og brugbarhed nævneværdigt ift. forsikringsbetingelsernes stk. 3.1 og 3.4.

Forholdet opfylder derfor ikke definitionen på en dækningsberettiget skade."

Af skadesanmeldelse af 12/2 2024 fremgår bl.a.:

"Krybekælder under bryggers er der opsteget vand, som er trængt igennem betondæk. Opdaget 12. februar kl. 08.30 hvor der står mere end 3 cm vand i kælderen. Der er ikke større skade på indbo ifm. vandindtrængen, da alt indbo er sikret i beholdere eller tåler vand, da det er mindre end en måned siden der sidst var vand i krybekælderen. Vandet fremstår klart og rent. Krybekælder har ikke afløb, hvorfor det ikke er indtrængning af vand fra kloaksystem.

Så sent som 3. januar 2024 var der også vand i krybekælderen, hvilket er meldt under [skadesnummer].

Vandet er pumpet ud af krybekælderen med en grundvandspumpe samt vandstøvsuger. Der vedbliver dog at opstige vand, som naturligvis pumpes ud løbende, for at minimerer følger virkninger af indtrængning."

Af tilstandsrapport af 4/4 2014 fremgår bl.a.:

"

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kelder og tagetage	Bebygget areal m2		Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
					Total	Kælder		Bolig	Erhverv
1	A	Beboelse	1970	1	161	0	0	161	0
1	B	Overdækket terrasse	1970	1	18	0	0	0	0
3	C	Carport	1981	1	22	0	0	0	0

...

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

		Ja	Nej	Ved ikke
5.	Kælder / krybekælder / ventileret hulrum			
5.1	Er der kælder/krybekælder/ventileret hulrum?	☒	☐	☐
5.2	Er adgangen til krybekælder blokeret? Hvis ja, hvordan?	☐	☒	☐
5.3	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulv afløb)? Hvis ja, hvor og hvor ofte? Der har været vand ifb. med skybrud 2007.	☐	☒	☐
5.4	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/ventilerede hulrum? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
5.5	Er der helt eller delvist dræn langs husets fundament? Hvis ja, hvor og hvornår er det etableret?	☐	☐	☒
5.6	Er der en grundvandspumpe? Hvis ja, hvor og fungerer pumpen?	☐	☒	☐

"

Af dingeo.dk fremgår bl.a.:

"Der kan være risiko for oversvømmelse ved kraftig regn og/eller regulære skybrud på [klagerens adresse]

Ejendommen ligger ikke i en lavning, men overfladevand har svært ved at sive ned i jorden da befæstelsesgraden er høj.

...

D Hydraulisk ledningsevne

I perioder med kraftig nedbør vil det øverste jordlag have en middel lav hydraulisk ledningsevne på 100 - 125 mm/dag i området omkring [klagerens adresse].

Selv i ubebyggede områder vil regnvand derfor blive på overfladen og kun relativt langsomt trænge ned i jorden."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. Hvad dækker ejerskifteforsikringen

3.1 Skader og fysiske forhold

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, 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 skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

5. Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke

5.1 Forhold nævnt i en rapport

Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten.

Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er et rækkehus fra 1970. Ejendommen fik tilbygning med krybekælder i 1980-81. Klageren overtog den forsikrede ejendom den 1/9 2014. Den 4/1 2024 anmeldte kla-

geren vand i krybekælderen. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er noget byggeteknisk galt med ejendommen, at årsagen er det ekstreme vejr og at forholdet fremgår af tilstandsrapporten. Klageren ønsker, at selskabet anerkender, at der er tale om en dækningsberettigende skade.

Klageren har anført, at der er brud, lækage eller revnedannelse i kælders gulv eller væg og at bygningen er fejlbehæftet med ukorrekt konstruktion i krybekælder. Klageren har anført, at der er trængt vand ind i krybekælderen 4 gange i klagerens ejertid. Gulvet i krybekælders ene hjørne er konstant fugtigt. Det er umuligt at få tørret krybekælderen helt ud, hvilket nedsætter anvendeligheden af kælderen markant. Klageren har anført, at der ikke er problemer med fugt i krybekælderen under den oprindelige bygning.

Selskabet har anført, at der ved besigtigelsen ikke kunne konstateres byggetekniske fejl ved krybekælderen. Selskabet har anført, at der er risiko for oversvømmelse på grunden/ejendommen ved kraftig regn og/eller skybrud, fordi nedbør kun kan trænge meget langsomt ned i jorden ved klagerens ejendom. Selskabet har anført, at "hvis disse oplysninger sammenholdes med, at klager i mere end 9 år, og først under den vådeste vinter siden 1874 har konstateret vand i krybekælderen, finder selskabet, at klageren ikke har dokumenteret, at årsagen til vandindtrængningen skal findes i noget byggeteknisk; men skal findes i det ekstreme vejr". Selskabet har anført, at klageren i tilstandsrapporten var orienteret om, at der i forbindelse med et skybrud i 2007 var trængt vand ind i krybekælderen. Hvis der var tale om afvigelser i forhold til normal konstruktion af en krybekælder, ville der havde været flere tilfælde af vandindtrængning end de 2 tilfælde, der er oplyst inden for de sidste 17 år.

Det fremgår af tilstandsrapporten, at *"Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulve (ikke gulv afløb)? ... Der har været vand ifm. med skybrud 2007"*.

Det fremgår af udklip fra dingeo.dk, at "Der kan være risiko for oversvømmelse ved kraftig regn og/eller regulære skybrud på [klagerens adresse]. Ejendommen ligger ikke i en lavning, men

overfladevand har svært ved at sive ned i jorden da befæstelsesgraden er høj ... I perioder med kraftig nedbør vil det øverste jordlag have en middel lav hydraulisk ledningsevne på 100 - 125 mm/dag i området omkring [klagerens adresse]. Selv i ubebyggede områder vil regnvand derfor blive på overfladen og kun relativt langsomt trænge ned i jorden".

Det fremgår af taksatorrapport af 16/1 2024, at "Årsagen til vandindtrængningen skønnes at skyldes, at grundvandsspejlet i perioder med meget nedbør, står højt på grunden og dermed presser sig gennem betonen og ind via naturlige samlinger mellem gulv og vægge. Kælderkonstruktionen ses at være udført efter gældende praksis på udførelsestidspunktet i 1981".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved skade forstås brud, lækage, 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. 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 vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at der på tidspunktet for hans overtagelse af ejendommen var forhold ved krybekælderen – som ikke udgør et rum med almindelig loftshøjde, og hvortil der er adgang via gulvlem – der udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringen forstand, når der bortses fra oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Ankenævnet for Forsikring

11.

102071

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren først anmeldte indtrængende vand i krybekælderen mere end 9 år efter overtagelsestidspunktet, og at dette skete i forbindelse med en ekstraordinær regnfuld vinter.

Nævnet har også lagt vægt på taksatorens oplysning om, at kælderkonstruktionen ses at være udført efter gældende praksis på udførelsestidspunktet i 1981, og at klageren heroverfor ikke har fremlagt sagkyndige erklæringer, der godtgør, at der er forhold ved krybekælderen – herunder dens konstruktion – der afviger fra, hvad der må forventes.

Nævnet har videre lagt vægt på, at sælgeren i tilstandsrapporten har oplyst om vandindtrængning i 2007, hvorfor klageren i tilstandsrapporten er gjort opmærksom på, at der kan være problemer med kælderens tæthed.

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