

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 5. marts 2025 blev i sag nr. 102191:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 27/8 2024 har klagerens repræsentant bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Undertegnede fremsætter hermed indsigelse vedrørende afgørelsen i forsikringssagen om vand-skader på klagers ejendom. Det er vores opfattelse, at forholdene på ejendommen bør dækkes af forsikringsselskabet i overensstemmelse med ejerskifteforsikringens vilkår.

Manglende oplysninger om dræn ved ejendomsoverdragelsen:

Ved overtagelsen af ejendommen blev det undersøgt, om der var dræn på grunden. Ejendoms-mægleren oplyste, at der ikke fandtes dræn. Dette medførte, at klager ikke havde viden om, at der var etableret dræn på ejendommen, og heller ikke, at disse dræn var defekte. Det er nu blevet fastslået, at de eksisterende dræn er i en tilstand, der kan medføre betydelige skader på ejendommen, hvilket allerede er indtruffet og anmeldt til forsikringsselskabet.

Manglende oplysninger i tilstandsrapporten:

Tilstandsrapporten, som blev udarbejdet ved overdragelsen af ejendommen, indeholder ikke information om de eksisterende dræn eller deres defekte tilstand. I henhold til praksis i Ankenævnet for Forsikring skal forhold, der er klart fejlagtigt beskrevet eller misvisende, dækkes af ejerskifteforsikringen.

Ejerskifteforsikringens dækning af skader og nærliggende risiko:

Ejerskifteforsikringen omfatter udbedring af både eksisterende skader og forhold, der udgør en nærliggende risiko for skade. I denne sag har de defekte dræn ført til fugtindtrængning, som har forårsaget skade på bygningens vægge og fundament. Dette udgør en nærliggende risiko for yderligere skade, medmindre der foretages udbedring.

Forkert beskrivelse i tilstandsrapporten:

Ifølge ejerskifteforsikringens vilkår skal forsikringen dække forhold, der er klart fejlagtigt beskrevet i tilstandsrapporten. Den manglende omtale af de eksisterende dræn og deres defekte tilstand i rapporten udgør en misvisende og klart forkert beskrivelse, hvorfor klager er berettiget til dækning under ejerskifteforsikringen.

På baggrund af ovenstående anmoder vi om, at Ankenævnet for Forsikring tager disse forhold i betragtning og træffer afgørelse på sagen, således at forsikringsselskabet dækker de anmeldte skader i overensstemmelse med forsikringsvilkårene. Vi henviser til kendelse 82.901.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Selskabet skal dække de forhold, som ikke var mulige at antage, vide eller handle på, forud for køb af huset, da de konkrete forhold ingen steder er oplyst eller angivet og nu medføre betydelige skader på bygningen, hver gang der kommer regn og nedbør. Se tilbud."

Selskabet har den 29/9 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Der klages over, at Alm. Brand har afvist at dække årsagen fugtskader på ydermure og vægge i kælder samt reetablering af dræn.

Klageren har ligeledes klaget over forholdet til husforsikringen, som behandles under 102.188. Nærværende sag vedrører derfor kun ejerskifteforsikringen.

Sagsforløb

Klageren købte ejendommen opført i 1934 med overtagelsesdato den 31. december 2023. I den forbindelse blev der tegnet en udvidet 5-årig ejerskifteforsikring i selskabet. Forsikringen trådte i kraft den 20. december 2023.

Gældende forsikringsbetingelser ES 1806 er vedlagt af klageren som bilag A.

Der blev i den forbindelse udarbejdet en tilstandsrapport den 9. oktober 2023. (klagerens bilag B) Den 26. april 2024 anmelder klageren, 'alvorlige skader på vores ejendom forårsaget af defekte og forkert placerede dræn. Grundfugt og regnvand trænger ind i terrændæk og facader, hvilket har ført til indtrængende vand i huset og betydelige fugtskader på ydermure og vægge. Vi kræver dækning af fugtskader samt reetablering af dræn for at forhindre yderligere skader. Vedlagt er kloakmesters og tømmers udtalelse til dokumentation'.

Ved vores besigtigelse af ejendommen den 7. maj 2024 ses en kælder fra 1934, hvor puds har været afskallet enkelte steder, repareret med hvad der ligner almindelig spartel og malerbehandlet. Der er ligeledes puds med manglende vedhæftning mange steder i en højde af ca. 0,5-1 m.

Kælderydervægge opført på denne tid er ikke sikret mod opstigende grundfugt og indtrængende fugt. Der er efterfølgende lavet dræn og drænplader. Dræn er dog ifølge undersøgelse lagt 5-10 cm over betongulvet i kælderen. I især kælderydervægge kan der være problemer med opstigende fugt nedefra. Ifølge vores taksator, kommer fugten fra husets fundament og skyldes manglende fugtspærre eller svigt ved denne. Opstigende fugt fra fundamentet kan dog også ses ved inder-vægge i kældre, især i ældre huse som klagerens.

På denne baggrund afviser vi skaden som dækningsberettigende under klagerens ejerskiftforsikring i brev af 15. maj 2024. Vores brev er vedlagt af klageren som bilag C.

Vores klageansvarlige har efterfølgende fastholdt afvisningen i mail af 21. juni 2024. kopi af mailen vedlægges som **bilag 1**.

Sagen er herefter indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Forsikringsbetingelserne

Ejerskiftforsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, det vil sige at forsikringen dækker til ydersiden af fundamentet.

De under punkt 2.2.1 og 2.2.3 nævnte dækninger gælder dog ikke for bygninger, som det af tilstandsrapporten fremgår, ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige.

Forsikringen dækker forhold der var til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller som er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden klagerens overtagelse af ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, som 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 skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

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

Tilstandsrapporten

Følgende forhold er nævnt i tilstandsrapporten:

SKADER INDE I BEBOELSE

BEBOELSE – Kælder – Indvendigt:

Nr. 13 Vurdering GUL. Skade: Der er stedvis fugtopstigning samt områder med afskallet puds og manglende vedhæftning. Risiko: Forholdet vil fortsat udvikle sig, og der er risiko for yderligere afskalninger. Forholdet er benævnt som 'Alvorlige skader', hvilket betyder skader ved bygningsdelen, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på længere sigt. Dette svigt kan medføre skader på andre bygningsdele.

Vores vurdering

Efter modtagelsen af ankenævnsklagen har vi gennemgået sagen på ny, men har ikke fundet grundlag for at ændre vores afgørelse.

Det fremgår direkte af forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen, at forsikringen ikke dækker forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

I tilstandsrapporten er der en generel og alvorlig anmærkning for kælderen, hvor der beskrives fugtopstigning, afskallet puds samt manglende vedhæftning. Det er ligeledes beskrevet, at forholdet fortsat vil udvikle sig og at der er risiko for yderligere afskalninger.

Da forholdet vedrørende de opfugtede vægge er nævnt i tilstandsrapporten, er forholdet ikke dækket under klagerens ejerskifteforsikring.

Vi forstår klagerens repræsentant således, at da klageren ikke var bekendt med at der var nedlagt dræn på ejendommen, og derfor heller ikke havde kendskab til at disse var defekte, da skal ejerskifteforsikringen dække denne udgift, da forholdet burde have været nævnt i tilstandsrapporten.

Det undrer os, at klagerens repræsentant skriver, at klageren ikke var vidende om at der var dræn. Vi henviser til sælgers oplysninger i tilstandsrapporten punkt 8.4, hvorefter sælger har svaret 'ja' til, at der er dræn langs ydersiden af kælderen vægge.

Herudover skal vi for så vidt angår dræn bemærke, at disse normalvis ikke er synlige og at der derfor ikke stilles krav til, at den byggesagkyndige skal undersøge og vurdere dette nærmere. Ifølge Nævnets faste praksis anses dræn under og langs bygningen ikke for en del af selve bygningen, jf. Eksempelvis AK 90.599 og AK 89.681. Da forholdet ikke er omfattet af huseftersynsordningen, kan forholdet selvsagt ikke være en manglende oplysning i tilstandsrapporten.

Den byggesagkyndige skal besigtige de forhold han rent visuelt kan se på selve bygningen på besigtigelsesdagen.

Den byggesagkyndige har lavet en generel beskrivelse af fugtforholdene mv. i kælderen, som de så ud på besigtigelsestidspunktet.

Klageren har derfor som køber af ejendommen fået en viden om, at der i kælderen generelt set er en alvorlig skade, som følge af blandt andet indtrængende fugt, som fortsat vil udvikle sig.

Af andre lignende kendelser fra Ankenævnet for forsikring kan henvises til AK 97.921 og AK 94.057.

Klagerens repræsentant henviser til en ældre kendelse fra 2013. Efter selskabets opfattelse, adskiller sagen sig væsentligt fra nærværende sag ved blandt andet, at der i sagen fra 2013 allerede på overtagelsestidspunktet for ejendommen var væsentlige skader i kælderen, som ikke var nævnt i tilstandsrapporten, og netop dette forhold lægger nævnet stor vægt på, idet Nævnet i præmisserne blandt andet udtaler: *'Henset til det oplyste om, at en 7 meter langsgående bærende skillevæg måtte nedtages sammenholdt med de forelagte skitser over ejendommen, finder nævnet*

at måtte lægge til grund, at de af klageren konstaterede problemer var udbredt ikke blot til den østlige ende af ejendommen, men også i den øvrige del af ejendommen. Nævnet finder derfor, at klageren ikke på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter i betragtning'.

Vi bemærker ligeledes, at nævnet i den nævnte kendelse ikke pålægger selskabet at erstatte udgifter til dræn.

På baggrund af det ovenfor anførte fastholder Alm. Brand sin stillingtagen i sagen."

Klagerens repræsentant har i brev af 8/11 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Klienten overtog ejendommen, der blev opført i 1934, den 31. december 2023 og anmeldte skaderne den 26. april 2024. Det er vores opfattelse, at de beskrevne skader og forhold omkring ejendommens tilstand klart opfylder skadebegrebet og dækningskravene under forsikringsvilkårene, og derfor dækkes under ejerskifteforsikringen. Vi vil her fremlægge vores argumentation for, hvorfor sagen bør revurderes, og hvordan de forsikringsmæssige vilkår og lovgivning tilsiger, at forsikringsselskabet bør dække de anmeldte skader.

Kort redegørelse for skadesforløb og skadebegrebet

Klienten overtog ejendommen under forudsætning af, at der ikke var nævneværdige fugt- eller vandskader. Intet nævnt i tilstandsrapporten. I ejerskemaet har sælger desuden oplyst, at der aldrig har været problemer med vandindtrængning i kælderen. Allerede dagen efter overtagelsen oplevede klienten dog alvorlige vandindtrængninger i kælderen, hvilket tyder på, at der har været skjulte og alvorlige fugtproblemer på ejendommen før overtagelsen. Vi mener, at den direkte vandindtrængning, som klienten oplevede straks ved overtagelse, indikerer en fysisk skade, der klart opfylder skadebegrebet i ejerskifteforsikringen. Forsikringsselskabet har heraf alene dækket mindre udgifter til affugtning og strømforbrug, men har ikke taget ansvar for de følgeskader, såsom omfattende fugtskader på vægge og gulve samt udvikling af skimmel, som har forringet ejendommens brugbarhed og værdi betydeligt.

Ifølge forsikringsbetingelserne skal ejerskifteforsikringen dække 'aktuelle skader' og forhold, som udgør en 'nærliggende risiko' for yderligere skader. Vandindtrængningen gennem vægge og fundament har skabt direkte skader og en betydelig risiko for yderligere skadeudvikling. Dette opfylder klart skadebegrebets definition, og vi argumenterer derfor for, at skaderne, både de allerede konstaterede og de nærliggende risiko-forhold, bør være dækket i henhold til forsikringsvilkårene.

Fejlagte og misvisende oplysninger i ejendomshandlen

I tilstandsrapporten, som blev udarbejdet før overtagelsen, nævnes det, at der er problemer med fugtopstigning og mindre afskalning af puds. Denne formulering undervurderer imidlertid problemets omfang og giver køberen et misvisende billede af de reelle skader i ejendommens kælder. På trods af forsikringsselskabets argument om, at opstigende fugt var nævnt, viser klientens efterfølgende oplevelser, herunder omfattende vandindtrængning, skimmelvækst og alvorlige fugtskader, at skadens reelle omfang og konsekvenser blev kraftigt underdrevet i rapporten. Ifølge Ankenævnets praksis er ejerskifteforsikringen forpligtet til at dække skader, hvor den beskrevne tilstand er 'klart fejlagtig eller misvisende,' jf. AK 82.901.

Desuden er der betydelig forvirring og uoverensstemmelse omkring drænforholdene. Alm. Brand henviser til, at sælger har angivet, at der er dræn langs kældervæggen. Klienten har imidlertid fået information fra ejendomsmægleren og sælgeren selv, som har indikeret, at der ikke skulle være dræn på ejendommen. Dertil kommer, at de eksisterende dræn er placeret for højt, hvilket forværrer vandindtrængningen i stedet for at lede vandet væk. Det er klart, at uoverensstemmelserne og de strukturelle fejl ved drænene skaber en situation, som klienten ikke kunne forudse eller tage i betragtning ved købet, og som derfor skal dækkes.

Sælgers ufuldstændige og muligvis vildledende oplysninger

Sælger har oplyst, at der aldrig har været problemer med vandindtrængning i kælderen, men klientens oplevelse med vand dagen efter overtagelsen, samt de efterfølgende skimmelsvampeproblemer og fugtskader, viser det modsatte. Vi finder det usandsynligt, at sælger var uvidende om disse forhold og mener, at sælger har haft kendskab til problemet, men undladt at oplyse dette. Sælgers undladelse af at rapportere fugtproblemer korrekt og den efterfølgende brug af ikke-åndbare materialer til overmaling peger mod forsøg på at skjule ejendommens faktiske fugtforhold.

Usikkerhed vedrørende tidligere skade fra 2013 og tilstandsrapportens indhold

Vi har konstateret, at Alm. Brand henviser til en tidligere sag fra 2013 vedrørende ejendommen. Det er imidlertid uklart, hvad denne sag konkret indebærer, og hvordan den påvirker den nuværende skadesag. Vi beder Nævnet om at pålægge forsikringsselskabet at dokumentere og forklare denne sags betydning i relation til den aktuelle skade, så klienten kan få den nødvendige klarhed over sagen.

Desuden er vi uenige i, at den generelle beskrivelse af fugtopstigning i tilstandsrapportens punkt 13 kunne give klienten en rimelig forventning om vandindtrængning dagen efter overtagelsen.

Anmærkningen er så bred og uspecifik, at den ikke dækker de alvorlige vandskader, klienten har oplevet, hvilket gør beskrivelserne i rapporten klart utilstrækkelige.

Relevante regler og love

Ejerskifteforsikringen er underlagt reglerne i Lov om Forsikringsaftaler samt Ankenævnets praksis, som tilskriver, at forsikringspolisen skal dække klart fejlagtigt beskrevne forhold.

Forsikringsselskabet har pligt til at sikre dækning for de faktiske skader og nærliggende risikoforhold, som klienten har oplevet. Vi vurderer, at selskabet har tilsidesat denne forpligtelse, og derfor anmoder vi om, at Ankenævnet pålægger Alm. Brand at dække skaderne i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne.

På baggrund af ovenstående anmoder vi Nævnet om at tage disse faktorer i betragtning ved afgørelsen og at sikre klienten dækning for de skader og omkostninger, som ejerskifteforsikringen bør dække i henhold til forsikringsvilkårene og gældende lovgivning."

Ankenævnet for Forsikring

7.

102191

Nævnet har fået forelagt bilag, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 9/10 2023 fremgår bl.a.:

"

SKADER INDE I BEBOELSE				
BEBOELSE - Kælder - Indvendigt				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
13		Der er stedvis fugtopstigning samt områder med afskallet puds og manglende vedhæftning.	Forholdet vil fortsat udvikle sig, og der er risiko for yderligere afskalninger.	-

...

KÆLDER/KRYBEKÆLDER		SVAR
8.1	Er der kælder?	Ja
8.2	Har du kendskab til, at der er trukket vand (ikke kun fugt) ind i kælderen?	Nej
8.3	Har du kendskab til, at kælderen er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej
8.4	Har du kendskab til at, der er dræn, helt eller delvist, langs ydersiden af kælders vægge?	Ja
8.5	Har du kendskab til, at der er en grundvandspumpe?	Nej
8.6	Er der krybekælder?	Nej

"

Af udateret udtalelse fra klagerens entreprenør fremgår bl.a.:

"Som aftalt fremsender jeg hermed beskrivelse af vores gennemgang af din kælder samt tilbud på udbedring.

Gennemgang af sokkel

Vi har gravet op langs sokkel ned til eksisterende dræn i et område på siden af huset. Her kan vi konkludere følgende:

Der er monteret grundmursplade direkte på eksisterende sokkel, som ikke er blevet berappet korrekt, så soklen stadig er sugende.

Eksisterende drænslange ligger ca. 5- 10 cm højere end eksisterende betongulv i kælderen. Dette medfører at vandet kan løbe under drænet og derfor trække ind igennem soklen.

De indvendig kældervæggene er meget fugtige og i visse områder trænger der vand ind. Blandt andet i badeværelse er der meget vandindtrængning fra væggen imod baghave og væggen på siden af huset. Der er tydelige tegn på skimmelsvamp på flere af ydervæggene.

Indvendig er der nymalet på alle kældervæggene, hvilket indikerer at der tidligere også er kommet vand ind, som man har forsøgt at male over.

Der er lavet reparation af indvendig betongulv, men dette er ikke udført korrekt, så der trænger også vand op i støbeskellet.

Løsning

Etablering af nyt dræn i den rigtige højde dvs. 10-20 cm under beton dæk, berapning af sokkel samt montering af dræn plader - tilbud vedhæftet.

Alt puds på indvendige kældervægge fjernes i en højde af 70 cm fra gulv. Herefter skal det pudses op i en diffusionsåben pudsemørtel og males med en diffusionsåben maling - Se tilsendte tilbud.

Gammel reparation af betongulv bakkes op og fjernes 2 steder. Der genetableres nyt betongulv med vandfast beton."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"2.2 Hvad dækkes?

2.2.1 Skader

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

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

Forsikringstagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, er ikke omfattet af formuleringen 'fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt'.

...

2.3 Hvad dækkes ikke?

2.3.1 Forhold

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

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

Nævnet har fået forelagt fotografier af vand på kældergulv og dræn.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er fra 1934 med kælder. Der er på et tidspunkt monteret udvendigt dræn langs kældervæggene og drænplader. Klageren overtog ejendommen den 31/12 2023. Den 26/4 2024 anmeldte klageren, at der kom vand ind i huset og fugtskader på ydermure og vægge. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet er anmærket i tilstandsrapporten. Klageren kræver dækning i henhold til fremlagt tilbud på 185.000 kr. for nyt dræn og udvendig isolering af kældervægge.

Selskabet har anført, at der i tilstandsrapporten er en generel og alvorlig anmærkning for kælderen, hvor der beskrives fugtopstigning, afskallet puds samt manglende vedhæftning. Selskabet har anført, at drænet ligger udenfor bygningen og ikke er dækket af ejerskifteforsikringen. Klageren har anført, at der allerede dagen efter overtagelsen kom vand ind i kælderen. I sælgeroplysningsskemaet i tilstandsrapporten har sælger oplyst, at der aldrig har været problemer med vandindtrængning. Klageren har anført, at anmærkningen i tilstandsrapporten er bred og uspecifik og undervurderer problemets omfang. Der er omfattende vandindtrængning, skimmelvækst og alvorlige fugtskader. Klageren har anført, at drænet er placeret for højt, så vandindtrængningen forværres.

Det fremgår af udateret udtalelse fra klagerens entreprenør, at "der er monteret grundmursplade direkte på eksisterende sokkel, som ikke er blevet berappet korrekt, så soklen stadig er sugende. Eksisterende drænslange ligger ca. 5-10 cm højere end eksisterende betongulv i kælderen. Dette medfører at vandet kan løbe under drænet og derfor trække ind igennem soklen".

Ankenævnet for Forsikring

10.

102191

Det fremgår af tilstandsrapport af 9/10 2023, at der indvendigt i kælderen er anmærket med "gult hus", at "der er stedvis fugtopstigning samt områder med afskallet puds og manglende vedhæftning" og "forholdet vil fortsat udvikle sig, og der er risiko for yderligere afskalninger".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 2.2.1, 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 skader" forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger. Det fremgår af punkt 2.3.1, at forsikringen ikke dækker forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Nævnet bemærker, at klageren skal bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved kælderen, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til de forhold, som klageren er gjort opmærksom på i tilstandsrapporten. Nævnet finder det heller ikke godtgjort, at forholdene er omfattet af forsikringens udvidede dækning. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Ankenævnet for Forsikring

11.

102191

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at fugtindtrængning i kælderen fremgår af tilstandsrapporten med gult hus, hvilket beskriver alvorlige skader ved bygningsdelen, og at forholdet ikke kan siges at være klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, idet beskrivelsen ikke er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at klageren ikke på grundlag heraf har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Nævnet har også lagt vægt på, at ejendommen er fra 1934, 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.

Nævnet bemærker, at forsikringen ikke dækker forhold uden for bygningen, hvorfor selskabet ikke kan pålægges at afholde klagerens udgifter til udførelse af nyt omfangsdræn.

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

Nævnet bemærker, at nævnet på samme møde har truffet afgørelse i sag 102188, der vedrører samme skade anmeldt over klagerens husejerforsikring.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Peter Thønnings