

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 19. marts 2025 blev i sag nr. 102236:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 5/9 2024 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

...

Jeg ønsker hermed at indgive en klage over Dansk Boligforsikring A/S vedrørende deres afvisning af dækning for vandskade på min ejendom.

Baggrund:

Jeg købte mit rækkehus på ... den 1. juli 2024, og den 13. juli 2024 oplevede jeg vandskade i kælderen, hvor vand trængte ind i det sydøstlige hjørne. Skaden blev anmeldt til min ejerskifteforsikring, men forsikringsselskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at huset blev bygget i 1968, og at der på det tidspunkt ikke var krav om fugtsikring af kældre.

Årsager til klagen:

Manglende Oplysning i Forsikringspolice:

Forsikringsselskabet har afvist skaden med henvisning til husets alder og at kældre i huse bygget før 1970 generelt ikke er fugtsikret. Jeg gør opmærksom på, at denne vigtige begrænsning ikke fremgår af min forsikringspolice. Jeg har derfor været i god tro om, at ejerskifteforsikringen ville dække skader som denne, og denne undtagelse burde have været klart oplyst.

Kælderen er Sikret med Omfangsdræn og Grundvandspumpe:

Min kælder er sikret med omfangsdræn og en grundvandspumpe, som er installeret af Grundejerforeningen Dette sikrer kælderen mod vandindtrængen, og der var ingen problemer med vand i kælderen ved overtagelsen.

Mangler i Tilstandsrapportens Skadesoversigt:

I tilstandsrapportens skadesoversigt er der ingen specifik omtale af revner i støbeskellet i kælderen, hvilket kunne indikere risiko for vandindtrængning. Forsikringsselskabet har imidlertid svaret tilbage med en generel henvisning til, at 'fugtige kældre i ældre huse' ikke er registreret i rapporten, da det anses som tidstypisk for huse af denne alder. Jeg mener, at denne generelle beskrivelse ikke gælder for mit hus, da kælderen ikke er fugtig og er beskyttet med omfangsdræn og grundvandspumpe.

Skaden Skete Kun Én Gang:

Vandskaden opstod udelukkende den 13. juli 2024 som følge af kraftig regn og usædvanlige vejrforhold. Kælderen har været tør og uden problemer siden skaden. Dette viser, at det er en ekstraordinær hændelse og ikke et vedvarende problem med fugt eller vandindtrængning i kælderen.

Årsagen til Skaden – Revner i Støbeskellet:

Skaden opstod på grund af revner i støbeskellet i det sydøstlige hjørne af kælderen, hvilket gjorde det muligt for vand at trænge ind. Revnerne er en konstruktionsfejl, som ikke blev nævnt i tilstandsrapporten, og som forsikringen burde dække. Det er ikke en tidstypisk eller almindelig fejl, men en konkret skade, der er opstået og forværret på grund af ekstraordinære vejrforhold og grundvandsstigning.

Fejl i Anvendelsen af Forsikringsbetingelserne:

Forsikringsselskabet har afvist skaden med henvisning til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1, hvor der henvises til 'tidstypiske byggetekniske forhold' for huse af ældre dato. Jeg mener dog, at det er urimeligt at forvente, at et hus, som er sikret med moderne drænløsninger, ikke skulle være omfattet af dækning under forsikringen.

Konklusion:

Jeg finder det urimeligt, at skaden ikke er dækket, og jeg mener, at afvisningen ikke er i overensstemmelse med forsikringspolice og de tilgængelige fakta. Jeg anmoder om, at Ankenævnet for Forsikring revurderer forsikringsselskabets afgørelse og anerkender min skade som dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen.

Jeg vedhæfter relevant dokumentation, herunder forsikringspolice, tilstandsrapporten, korrespondancen med forsikringsselskabet.

...

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

...

I forbindelse med min klage over Dansk Boligforsikring A/S, ønsker jeg at opnå følgende:

Dækning af Vandskaden i Kælderen:

Jeg ønsker, at forsikringsselskabet anerkender skaden som dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen og dækker omkostningerne forbundet med udbedringen af vandskaden i min kælder, herunder reparation af revnerne i støbeskellet og udbedring af de skader, som vandindtrængningen har forårsaget.

Erstatning for Følgeskader:

Jeg ønsker også dækning for eventuelle følgeskader, der er opstået som følge af vandindtrængen, samt de omkostninger, jeg har haft i forbindelse med at få undersøgt skaden og reparere de berørte områder.

Disse tiltag vil sikre, at min ejendom er beskyttet mod fremtidige skader, og at jeg ikke pålægges urimelige udgifter som følge af en skade, der burde have været dækket under min ejerskifteforsikring.

Jeg håber, at Ankenævnet vil kunne hjælpe med at sikre, at forsikringsselskabet revurderer min sag og anerkender dækningen."

Selskabet har den 11/9 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Sagen drejer sig om vandindtrængen i en kælder fra 1968.

Sagsfremstilling

Supplerende til klagers sagsfremstilling fremlægges skadeanmeldelsen og de 5 fotos vi modtog sammen med skadeanmeldelsen (bilag A).

Vi har behandlet skadeanmeldelsen uden at foretage besigtigelse, da det materiale, vi modtog fra vores kunde, fuldt ud beskriver de faktiske forhold. Vi har også indhentet salgsoptstillingen, som fremlægges (sammen med købsaftalen) som bilag B.

Klager har fremlagt korrespondancen. Som det fremgår heraf, modtog vores kunde svar 6 dage efter anmeldelsen (19. juli 2024), hvor vi afviste dækning.

Afgørelsen blev påklaget d. 14. august 2024.

Klagebehandleren bad om yderligere oplysninger fra kunden d. 3. september 2024. Det foto og den plantegning, som vi modtog (og som er klippet ind i korrespondancen) fremlægges for god ordens skyld i større udgave – som bilag C.

Udskrift fra DMIs vejarkiv fra lørdag d. 13. juli 2024 (skadeanmeldelsesdagen) fremlægges som bilag D.

Klagebehandleren fastholdt afvisningen d. 5. september 2024.

Herefter er sagen indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Vi har afvist at dække det anmeldte skadeforhold, fordi der ikke er tale om en fejl i ejendommen.

Der er tale om vandindtrængen i støbeskel mellem kældervæg og kældergulv efter kraftigt regnvejr.

Der er ikke sket skader på konstruktionerne (klinker og støbte vægge). Klager skriver selv, at der ikke er kommet vand ind hverken før eller siden.

Ejendommen er et rækkehus opført i 1968. Kælderen er ikke godkendt til beboelse. Se salgsopstillingen, herunder fotos og beskrivelse.

Kældre opført i 1968 er ikke fugtsikrede, og der kan derfor trænge vand ind.

Her har grundejerforeningen (fornuftigt) valgt at lægge omfangsdræn og grundvandspumpe, men da kældrens oprindelige, og lovlige konstruktion, ikke er fugtsikker, vil vand og fugt kunne trænge ind, hvis jorden omkring kælderen vandmættes, eller dræn og pumpe er uvirksom eller blot ikke kan følge med, eller har nogen steder at komme af med vandet. Vandindtrængen oplevedes ifølge klager selv efter kraftigt regnvejr. Se bilag D.

Klager mener, at den manglende dækning skulle have fremgået af forsikringsbetingelserne. Det gør de også – det følger af ejerskifteforsikringens (lovbestemte skadebegreb) – vores forsikringsbetingelser pkt. 3.1.

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

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

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

Bredt oversat betyder dette, at en skade er noget, der på overtagelsestidspunktet var gået i stykker (aktuelle skader) og ikke nævnt i tilstandsrapporten (pkt. 4.1). Desuden dækkes fejl ved ejendommen, der giver nærliggende risiko for skader.

'Fejlbegrebet' følger af sammenligningen med tilsvarende intakte bygninger af samme alder i god vedligeholdelsesstand.

Rækkehuset er opført efter sædvanlig byggeskik i 1968, og der vil i andre kældre fra samme tid kunne opleves fugt- og vandindtrængen, fordi de ikke er fugtsikrede.

Støbeskel er også helt sædvanlige og lovlige. Støbeskel kan ikke undgås, og når vandpresset på konstruktionerne er stort, vil vandet trænge ind, hvor det kan, hvilket ofte sker i støbeskel.

Der er ingen fejl - kælderen opfører sig som den kan, ud fra dens lovlige og tidstypiske konstruktion.

Der er oplysninger i tilstandsrapportens hustypebeskrivelser omkring kældre (tilstandsrapportens side 6.

Der er ingen skadeanmærkninger i kælderen, formentlig fordi den generelt ikke er vandbelastet pga. omfangsdræn m.m. Dog er der anmærkninger om klinker, der mangler vedhæftning (pkt. 6,7 og 8), hvilket også kan skyldes det naturlige vandpres, der i perioder, hvor grundvandet står højt, kan være på kældergulv og vægge.

Der henvises til Nævnets faste og righoldige praksis, hvorefter fugt- og vandindtrængen i gamle kældre, ikke er en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Der er ikke forhold i kælderen på den forsikrede ejendom, der afviger fra tilsvarende kældre fra 1968, og klagen bør derfor afvises."

Klageren har i mail af 13/9 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg skriver for at følge op på min tidligere klage vedrørende mit forsikringsselskabs afgørelse om at afvise dækning af en vandskade, som fandt sted den 13. juli 2024. Desværre er der opstået en lignende skade igen den 11. september 2024, men denne gang har vi været forberedte og har lokaliseret den præcise lokation til vandindtrængningen.

Vi har fundet, at der er revner i væggen lidt over gulvhøjde mod syd i kælderen. Jeg har taget billeder af skaden, som jeg vedhæfter, så I kan se de nøjagtige forhold.

Jeg vil også gerne fremhæve, at forsikringsselskabet ikke har sendt nogen ud fra deres afdeling for at besigtige skaden fysisk, hverken ved den første eller anden hændelse. Deres afgørelse er udelukkende baseret på information fra BBRregisteret om, at huset er bygget i 1968."

Klageren har i mail af 23/9 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg skriver som opfølgning på forsikringsselskabets svar vedrørende min klage om vandskaden, der fandt sted i min kælder den 13. juli 2024 og igen den 11. september 2024.

1. Vandskade på konstruktioner og revner i kældervæggen: Forsikringsselskabet hævder, at der ikke er sket skader på konstruktionerne i kælderen. Dette er imidlertid ikke korrekt. Vandskaden har forårsaget revner i kældervæggen på sydsiden, og vandet trænger ind gennem disse revner, hvilket beviseligt nedsætter bygningens værdi og brugbarhed. Dette er ikke blot et spørgsmål om fugt, men en reel skade på væggen, som er blevet forværret af vandskader.

2. Udelukkende vurdering på baggrund af dokumenter og ikke fysisk besigtigelse: Forsikringsselskabet har truffet deres afgørelse uden at sende en repræsentant ud for at besigtige skaden. Deres vurdering er udelukkende baseret på oplysninger fra BBR, salgsoptillingen og ejendommens byggeår (1968). Jeg finder dette yderst utilstrækkeligt og uretfærdigt, da det ikke giver et retvisende billede af den faktiske skade og dens omfang.

3. Forsikringsselskabets påstand om, at problemet er generelt for kældre fra 1968: Forsikringsselskabet påstår, at fugt- og vandindtrængen er et almindeligt problem for kældre bygget i 1968. Jeg vil dog fremhæve, at vores kælder er forsynet med omfangsdræn og en grundvandspumpe, hvilket giver ekstra beskyttelse mod regnvand og sikrer, at vand ikke trænger ind i kælderen under normale forhold. Det er derfor tydeligt, at vores vandskade ikke er et resultat af en almindelig eller forventet situation for kældre fra denne periode.

Desuden har jeg undersøgt med mine naboer, som bor i huse af samme type og årgang efter vandskade havde sket d. 13. juli 2024, og ingen af dem har oplevet vandskade eller vandindtrængen i deres kældre, selv under kraftige regnskyl. Dette indikerer, at problemet ikke er generelt for området eller ejendomme af samme alder, men specifikt for vores kælder på grund af revnedannelser i væggene og støbeskel.

4. Skadens påvirkning af bygningens værdi og brugbarhed: Vandskaden har ødelagt vores møbler og genstande, som var opbevaret i kælderen, da vandskade havde sket d. 13. juli 2024. Kælderen kan ikke længere bruges til opbevaring eller andre formål, da vi fortsat risikerer vandskade ved regnvejr. Dette påvirker vores ejendoms brugbarhed og værdi betydeligt, hvilket opfylder forsikringsbetingelsernes definition af en skade. Skaden er ikke blot kosmetisk, men en reel hindring for kælderenes anvendelighed.

5. Mangel på information i forsikringspolice: Forsikringsselskabet har anført, at kælderen er bygget i 1968 og derfor ikke er fugtsikret. De har desuden informeret os om, at de kun dækker skader i kældre, der er bygget efter 1970. Denne væsentlige information var imidlertid ikke nævnt i vores forsikringspolice, eller i de vilkår vi blev oplyst om ved tegningen af forsikringen. Havde vi været bekendt med denne begrænsning, ville vi have taget andre forholdsregler eller undersøgt yderligere forsikringsdækning. Vi mener derfor, at denne manglende information udgør en væsentlig mangel i forsikringsaftalen.

Konklusion: Jeg mener, at forsikringsselskabet har undladt at tage hensyn til den faktiske skade og ikke har fulgt proceduren for at vurdere skaden korrekt. De har udelukkende baseret deres beslutning på dokumenter uden at inspicere ejendommen, hvilket har ført til en fejlagtig konklusion om skadens omfang og årsag.

Jeg anmoder derfor om, at min sag genvurderes og at forsikringsselskabet pålægges at dække de nødvendige reparationer, herunder udbedring af revnerne."

Klageren har i mail af 26/9 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg skriver for at informere jer om, at vi i dag, den 26. september 2024, igen har opdaget vandskade i vores kælder. Vandet trænger stadig ind gennem de samme revner i den sydlige væg, som vi tidligere identificerede den 11. september 2024.

Vandindtrængningen fortsætter, og vi arbejder ihærdigt på at holde kælderen tør ved at bruge klude til at opsuge vandet og køre en affugter døgnet rundt. Desværre fortsætter vandet med at trænge ind og forværre skaden.

Jeg har vedhæftet nye billeder og videooptagelser, der viser intensiteten og omfanget af vandflovet, så I kan se, hvor alvorlig situationen er.

Jeg håber, at disse opdateringer kan hjælpe jer i den videre behandling af sagen."

Selskabet har i brev af 14/11 2024 til nævnet bl.a. anført:

"En konsulent har besigtiget ejendommen d. 15. oktober 2024. Kopi af hans notat og tilhørende fotos fremlægges som bilag E.

Konsulenten har til brug for sagen indhentet ejendommens byggemappe og har indklippet relevante dele i sit notat. Byggemappen fremlægges ikke i sin helhed (rækkehusbyggeri), men kan fremlægges hvis Nævnet ønsker det.

Besigtigelsen understøtter skadeafdelingens afvisning.

Det fastholdes overfor Nævnet, at der ikke er skader i kælderen, som kan kræves dækket af ejerskifteforsikringen.

Årsagen til den vandindtrængen, klager har oplevet ved voldsom nedbør, skyldes ejendommens lovlige og sædvanlige konstruktion. Der er ingen fejl ved kælderen.

Kældervæggene er opbygget af vægelementer monteret på fundamentet. Kældervæggene er ikke fugtsikret, måske tjærebehandlet, og er ikke vandtætte.

Ved højt vandtryk vil vandet søge ind i konstruktionerne, og vandet vil blive presset ind, hvor det er nemmest. Her oplyser kunden, at det er sket ved en revne bag/under radiatoren, og konsulenten oplyser, at dette er sandsynligt – det bliver presset ind i fugesamling mellem de to vægelementer.

Konsulenten beskriver i notatet, hvordan samlingerne er lavet mellem elementblokkene, igen er det udført som det var sædvanligt og lovligt på opførelsestidspunktet.

Der henvises til konsulentens notat og tilhørende fotos.

Der er ingen fejl ved kælderen udførelse, som er udført i henhold til datidens byggeskik og bærer præg af naturligt slid igennem ejendommens 56 år.

Konsulenten har i notatet oplyst, at man kan forsøge at styrke fugesamlingerne ved at lægge en ny fuge med et moderne produkt. Hermed vil vandet have svært ved at finde ind her, men det betyder ikke, at kælderen bliver tør. Da kælderen ikke er fugtsikret, vil vand/fugt – ved stort vandpres på kælderen – muligvis finde andre veje ind.

Den foreslåede udbedring/reparation kan ikke kræves dækket af ejerskifteforsikringen, da kælderen ikke afviger fra tilsvarende kældre fra 1968. En sådan reparation/forbedring henhører under ejers almindelige vedligeholdelse, ligesom man vil skulle lave en egentlig fugtsikring af kælderen, hvis man vil sikre, at kælderen er tør."

Klageren har i mail af 2/12 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Vi fastholder, at der er en skade på vores kældervæg, hvilket konsulenten også indirekte anerkender i sit notat, hvor han nævner revner og manglende fuger i samlingerne. Selvom konsulenten betegner revnerne som overfladiske og manglende fuger som almindelige, er det vigtigt at bemærke, at denne problematik ikke blev nævnt i tilstandsrapporten på tidspunktet for købet af

ejendommen. Dette gør det vanskeligt for os som købere at være opmærksomme på og tage højde for problemet.

Derudover angiver konsulentens rapport, at vi overtog ejendommen den 4. marts 2024, hvilket er forkert. Vi overtog huset den 1. juli 2024.

Intensiteten og mængden af vandindtrængning, som ses i de videoer og billeder, jeg har sendt jer, viser, at skaden er alvorlig og ikke blot et spørgsmål om almindelig vedligeholdelse.

Vand løber fortsat ind i vores kælder, og det gør kælderen ubrugelig, når det regner. Denne situation nedsætter bygningens værdi og funktionalitet betydeligt. Vi kan ikke opbevare noget i kælderen eller bruge den til noget formål, hvilket gør, at vi har en skade, der burde dækkes af ejerskifteforsikringen i henhold til forsikringsbetingelserne.

Forsikringsselskabet hævder, at problemet skyldes bygningens lovlige og tidstypiske konstruktion. Manglende fugtsikring og naturligt slid kan ikke forklare den specifikke skade, vi har oplevet, da denne ikke er sket før nu, og intensiteten af problemet er atypisk.

Jeg har allerede sendt jer detaljeret dokumentation i form af billeder og videoer, som I kan gennemgå for at vurdere skadens omfang. Jeg har ikke mere at tilføje ud over at understrege, at denne situation gør vores kælder ubrugelig og væsentligt påvirker ejendommens værdi og funktionalitet."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget police, betingelser, tilstandsrapport, anmeldelse og besigtigelsesnotat. Nævnets sekretariat har gennemset videoklips fremlagt af klageren. Et uddrag af sagens bilag gengives nedenfor.

Det fremgår af besigtigelsesnotat af 15/10 2024:

"Anmeldt forhold

Anmeldt forhold omhandler: Der er anmeldt vand ind træning ved ydervæg i kælder, vand er set kommer ind gennem elementfuge/støbe skel på kælder endevæg oplyses det ved besigtigelsen.

...

Konklusion

Årsag skal tilskrives datids byggeskik.

Grunden til at der kommer vand ind gennem kældervæggen, skyldes en fugesamling mellem to vægelementer og/eller i området hvor elementerne stå monteret ned på rendefundamentet. Det kan være svært at præcisere helt præcist, hvor utætheden i samlingen er placeret. Men der er i sidste ende, tale om samme grund til utætheden.

Datiden konstruktioner under jord blev typisk overflade behandlet med tjærelignede produkt på ydersiden som med tiden vel miste sin fleksibilitet og revner. Der blev ikke brugt membraner og andre tætningsløsninger ved fuger og støbe skel, som der projekteres med i dag. Dertil metoden og materialer til ud støbning, mellem elementer var også mere svingene i kvaliteten. Da den c-

mørtel/beton der blev anvendt, var pladsblandet og derfor kunne svingene ift. styrke og komprimeringen ved ud støbningen af fuget/skel.

Ved besigtigelsen vises der en pumpebrønd i kælderplan, denne afhjælper sikker de generelle vand

påvirkning der er i kælderen. Men ved spidsbelastet perioder med megen regn, vil der forsat kunne ske en vis op stuvning af vand i jordlag som vil kunne trænge ind igennem skel/fuger.

Rækkehuset er opført i 1968, herunder også kælderplan. Der er tale om tidstypisk valg af konstruktions løsninger, og udførelsesmetoder ved opførelsen. Der er ikke tale om fejlkonstruktion, eller fravigelser for andet byggeri af samme type fra datidens husbyggeri.

Ved besigtigelsen fremviser forsikringstager, fodpaneler som er taget af væggen pga. vand ind træningen. Det oplyses også at ikke ud pakket møbel, blev beskadiget pga. vand ind træningen.

Det anmelde forhold har være til stede ved købet af rækkehuset. Da konstruktionen i huses ikke er ændret siden opførelsen i 1968, men har nu en naturlig ælde.

...

Observationer og målinger

...

Principskitse: Delsnit taget fra byggesag 1968

Kældervægge er opbygget som følgende:

Vægelementer monteret på pladsstøbt rendefundament. Der er lagt beton ud, før vægelementer sættes. (støbe skel/fuge).

Vægelementerne i kælderplan er samlet med U-bøjler og låsejern. Efterfølgende er samling støbt ud på stedet, med plads blandet beton/c-mørtel.

Der kan være behandlet med tjære på ydersiden af elementerne, før jord opfyldning mod huset.

Note: vand skulle sive igennem ved fugesamling område mærkeret med rød pil.

Plantegning viser hvordan, kælderens vægelementer er placeret. Mærkeret område viser, sted med utæt samling.

...

Samling og revne

Foto 1. Forsikringstager forklar at vandet er kommet igennem lodret fugesamling og mindre revne, under radiator.

Foto 2. Her ses den åbne fugesamling, og mindre overfladisk revne i elementet.

Foto 3. Revnen i fugesamling løber et stykke op bag radiator. Ved siden af fuge samlingen, ses tynd revne i element også løbe et styk op ad elementet.

Foto 4. -

Kældergulv og vægge i område ved vand ind træningen.

Foto 5. Ved besigtigelsen er fodpaneler taget af, der ses ikke skader på omkringlæggende bygningsdele.

Foto 6. Gulv har ikke skader, som kan relateres til vand ind træningen.

...

Udbedring og økonomi

En udbedring kan være med Sika Injection 107 der bruges indefra. ved at materialet indfører gennem boret holer i vægelementerne langs samlingerne vandet. Materialet (epoxycement) vil lukke af, inde i fuge/revner så vandet ikke fremadrettet kan trænge ind i kælderen ad den anmelde vej. (ved højt vandtryk finder vand/fugt måske alligevel ind – kælderen er ikke fugtsikret)

For at kunne udføre denne arbejdsgang, skal den radiator som er monteret på væggen afmonteret og efterfølgende genmonteret af VVS'er.

Følgeskade afmonteret fodpaneler, genmonteret og pletmales.

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

Anslået pris

Løn 8.500,00 kr.

Materialer 2.000,00 kr.

Byggeplads 1.000,00 kr.

I alt 14.375,00 kr. inkl. moms

Følgeskade (genmontering af fodpaneler – maling) 2.000,00 kr. inkl. moms"

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. Hvilke forhold er dækket?

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

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

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

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, et rækkehus fra 1968, den 1/7 2024. Han anmeldte den 13/7 2024, at der samme dag var konstateret vandindtrængen i kælderen. Klageren har oplyst, at der den 11/9 2024 og 26/9 2024 – mens sagen har verseret ved nævnet – igen er trængt vand ind, og at vandet kommer ind samme sted på kældervæggen, hvor der ses revner i støbeskel. Selskabet har foretaget besigtigelse den 15/10 2024 og har afvist at yde dækning.

Ankenævnet for Forsikring

11.

102236

Klageren ønsker dækning for udbedring af skaden på kældervæggen og eventuelle følgeskader samt dækning for sine undersøgelsesomkostninger.

Selskabet har anført, at forholdet ikke udgør en dækningsberettigende skade. Selskabet har anført, at "rækkehuset er opført efter sædvanlig byggeskik i 1968, og der vil i andre kældre fra samme tid kunne opleves fugt- og vandindtrængen, fordi de ikke er fugtsikrede. Støbeskel er også helt sædvanlige og lovlige. Støbeskel kan ikke undgås, og når vandpresset på konstruktionerne er stort, vil vandet trænge ind, hvor det kan, hvilket ofte sker i støbeskel. Der er ingen fejl – kælderen opfører sig som den kan, ud fra dens lovlige og tidstypiske konstruktion".

Klageren har anført, at selskabet "har afvist skaden med henvisning til husets alder og at kældre i huse bygget før 1970 generelt ikke er fugtsikret. Jeg gør opmærksom på, at denne vigtige begrænsning ikke fremgår af min forsikringspolice. Jeg har derfor været i god tro om, at ejerskifteforsikringen ville dække skader som denne, og denne undtagelse burde have været klart oplyst. ... Skaden opstod på grund af revner i støbeskellet i det sydøstlige hjørne af kælderen, hvilket gjorde det muligt for vand at trænge ind. Revnerne er en konstruktionsfejl, som ikke blev nævnt i tilstandsrapporten, og som forsikringen burde dække. Det er ikke en tidstypisk eller almindelig fejl, men en konkret skade, der er opstået og forværret på grund af ekstraordinære vejrforhold og grundvandsstigning. ... Jeg mener dog, at det er urimeligt at forvente, at et hus, som er sikret med moderne drænløsninger, ikke skulle være omfattet af dækning under forsikringen".

Klageren har videre anført, at "Vand løber fortsat ind i vores kælder, og det gør kælderen ubrugelig, når det regner. Denne situation nedsætter bygningens værdi og funktionalitet betydeligt. Vi kan ikke opbevare noget i kælderen eller bruge den til noget formål, hvilket gør, at vi har en skade, der burde dækkes af ejerskifteforsikringen i henhold til forsikringsbetingelserne. ... Manglende fugtsikring og naturligt slid kan ikke forklare den specifikke skade, vi har oplevet, da denne ikke er sket før nu, og intensiteten af problemet er atypisk".

Det fremgår af konklusionen i besigtigelsesnotat af 15/10 2024, at "Årsag skal tilskrives datids byggeskik. Grunden til at der kommer vand ind gennem kældervæggen, skyldes en fugesamling

mellem to vægelementer og/eller i området hvor elementerne stå monteret ned på rendefundamentet. Det kan være svært at præcisere helt præcist, hvor utætheden i samlingen er placeret. Men der er i sidste ende, tale om samme grund til utætheden. Datidens konstruktioner under jord blev typisk overflade behandlet med tjærelignede produkt på ydersiden som med tiden vel miste sin fleksibilitet og revner. Der blev ikke brugt membraner og andre tætningsløsninger ved fuger og støbe skel, som der projekteres med i dag. Dertil metoden og materialer til ud støbning, mellem elementer var også mere svingene i kvaliteten. Da den c-mørtel/beton der blev anvendt, var pladsblandet og derfor kunne svingene ift. styrke og komprimeringen ved ud støbningen af fuget/skel. Ved besigtigelsen vises der en pumpebrønd i kælderplan, denne afhjælper sikker de generelle vand påvirkning der er i kælderen. Men ved spidsbelastet perioder med megen regn, vil der forsat kunne ske en vis op stuvning af vand i jordlag som vil kunne trænge ind igennem skel/fuger. Rækkehuset er opført i 1968, herunder også kælderplan. Der er tale om tidstypisk valg af konstruktions løsninger, og udførelsesmetoder ved opførelsen. Der er ikke tale om fejlkonstruktion, eller fravigelser for andet byggeri af samme type fra datidens husbyggeri. Ved besigtigelsen fremviser forsikringstager, fodpaneler som er taget af væggen pga. vand ind træningen. Det oplyses også at ikke ud pakket møbel, blev beskadiget pga. vand ind træningen. Det anmeldte forhold har være til stede ved købet af rækkehuset. Da konstruktionen i huses ikke er ændret siden opførelsen i 1968, men har nu en naturlig ælde".

Det fremgår af "udbedring og økonomi" i besigtigelsesnotat af 15/10 2024, at "En udbedring kan være med Sika Injection 107 der bruges indefra, ved at materialet indfører gennem boret holer i vægelementerne langs samlingerne vandet. Materialet (epoxycement) vil lukke af, inde i fuge/revner så vandet ikke fremadrettet kan trænge ind i kælderen ad den anmelde vej. (Ved højt vandtryk finder vand/fugt måske alligevel ind – kælderen er ikke fugtsikret). For at kunne udføre denne arbejdsgang, skal den radiator som er monteret på væggen afmonteret og efterfølgende genmonteret af VVS'er. Følgeskade afmonteret fodpaneler, genmonteret og pletmales. Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms): Anslået pris: Løn 8.500,00 kr. Materialer 2.000,00 kr. Byggeplads 1.000,00 kr. I alt 14.375,00 kr. inkl. moms. Følgeskade (genmontering af fodpaneler – maling) 2.000,00 kr. inkl. moms".

Ankenævnet for Forsikring

13.

102236

Nævnet bemærker indledningsvist, 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 bevist, at der var forhold ved kælderen, der på overtagelsestidspunktet nedsatte værdien eller brugbarheden nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Der foreligger derfor ikke en skade efter forsikringsbetingelserne.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at periodevis vandindtrængen i kælderen ifølge besigtigelseskonsulenten skyldes ejendommens tidstypiske konstruktion. Nævnet bemærker, at ejendommen er fra 1968, og at kældre fra denne periode ikke oprindeligt er sikret imod grundfugt og øvrig fugtindtrængning. Nævnet bemærker videre, 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 kældergulve og -vægge.

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.



Jens Kruse Mikkelsen

formand