

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 19. februar 2025 blev i sag nr. 102343:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med basisdækning. I klageskema af 29/9 2024 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Efter overtagelse af huset, oplevede vi, at der trængte vand ind i vores kælder. Da vi kunne se, at kælderen var forholdsvis nyrenoveret, og der i tilstandsrapporten specifik var svaret, at der ikke tidligere havde været vand, anmeldte vi sagen til ejerskifteforsikringen.

Vi kunne også oplyse, at den forrige ejer havde fortalt, at de, da de boede i huset, havde haft vand i kælderen. Ved nedtagning af de vandskadede vægge kan det også ses, at de skader, der er på konstruktionerne bag væggene, ikke er nye skader.

Vi har ligeledes set, at forrige ejer i tilstandsrapporten, har oplyst, at de ikke har haft vand i kælderen. I samme tilstandsrapport kan vi se, at kælderen er renoveret i 2016 og at de har boet i huset siden 2001 (18 år).

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Da vi har overtaget et hus, hvor sælger og forrige ejer begge har oplyst, at de ikke har haft vand i kælderen de seneste 21 år og at vi, ved nedtagning af de vandskadede vægge, kan se, at der er gamle vandskader på konstruktionerne, mener vi, at det indtrængende vand er en, for os, skjult skade. Vi forventer, at ejerskifteforsikringen dækker udgifterne til udbedringen af kælderen, så den sikres mod indtrængende vand."

Ankenævnet for Forsikring

2.

102343

Selskabet har den 13/11 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"i. Sagens faktiske omstændigheder

Klager erhvervede ejendommen beliggende ... med overtagelse efter det oplyste den 1. august 2022.

Købsaftale med salgsoptilling fremlægges som sagens **bilag A**.

Klager har fremlagt tilstandsrapport for ejendommen. Af tilstandsrapporten fremgår, at ejendommen og den dertilhørende kælder er opført i 1900.

Klager tegnede i forbindelse med handlen ejerskifteforsikring med basisdækning ved Domus Forsikring. Police og forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag B**.

Den 17. januar 2024, ca. 1,5 år efter overtagelsen anmeldte klager vandindtrængen i kælderen. Af skadeanmeldelsen, der fremlægges som bilag C, fremgår:

'Under et ophold i [land], gjorde naboen os opmærksom på, at de havde fået vand i kælderen. Ved inspektion fandt de også vand i vores kælder. Ifm. skadeanmeldelse til KF blev kælderen inspiceret og det blev det bekræftet, at der havde stået 4 cm vand.'

Klager oplyste endvidere, at:

'Vandet er blevet fjernet og kælderen er blevet affugtet. Efter hjemkomst fra ..., har vi ikke oplevet yderligere indtrængning af vand...'

Domus Forsikring traf første gang afgørelse den 22. januar 2024, hvilken afgørelse er fremlagt af klager.

Herefter fastholdt Domus Forsikring sin afgørelse ved mail af 8. februar 2024, hvilken mail også er fremlagt af klager. Af mailen fremgår:

'Opstigende og indtrængende grundfugt, herunder selv blankt vand er ikke unormalt i en kælder fra 1900. Kælderydervægge, terrændæk og fundamenter i en ejendom fra 1900, er ofte med en meget ringe eller helt uden sikring mod indtrængende og opstigende fugt. Dette dels fordi kældre på daværende tidspunkt, alene skulle benyttes til opmagasinering af brændsel, tørring af tøj samt diverse opmagasinering.

Når der som det har været tilfældet pt., er og har været store mængder af nedbør, vil den omkringliggende jord blive mættet af nedbør, og derefter vil nedbør trænge igennem vægge og gulve. Grundvandsspejlet står som følge af de store mængder nedbør, højere end normalt. Dette medfører at nedbør ikke kan få naturlig afledning og derfor presse ind igennem og op igennem f.eks. kældervægge og kældergulve hvis disse ikke er fugtsikret'.

Idet klager klagede over afgørelserne, traf Domus Forsikrings kvalitets- og klageafdeling afgørelse den 16. maj 2024, der også er fremlagt af klager.

ii. Ejerskifteforsikringens dækningspligt

I henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 4 er det en forudsætning for dækning, at der per overtagelsesdagen forelå en skade.

Ved skade forstås i ejerskifteforsikringens forstand brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter brugbarheden nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og vedligeholdelsesstand.

Domus Forsikring har vurderet, at den konstaterede vandindtrængen skyldes opstigende og indtrængende grundfugt samt manglende fugtsikring, hvilket er normalt for kældre som den i sagen omhandlende.

- Ankenævnspraksis

Det følger af fast ankenævnspraksis, at ejerskifteforsikringen ikke er pligtig at anerkende dækning for fugt og vandindtrængen i kældre af ældre dato.

Af ankenævnskendelsen AK 91.585, der er fremlagt af klager, fremgår udtrykkeligt om kælderen, der i sagen var fra 1940, at:

'Nævnet finder, at det i kældre fra den tid må anses for et almindeligt accepteret forhold ved konstruktionen, at der kan opleves fugtgener og tilfælde af vandindtrængning gennem gulve og kældervægge.'

At klagers kælder er opført 40 år før den i kendelsen omhandlede, må endda medføre, at klager i et større omfang skal acceptere fugt og vandindtrængen i kælderen.

...

Klager har under henvisning til ovenstående ikke bevist, at der per overtagelsesdagen forelå en dækningsberettiget skade.

Domus Forsikring kan i øvrigt henholde sig til det i afgørelserne anførte.

Såfremt klager ikke fremkommer med nye oplysninger, mener Domus Forsikring, at sagen på det foreliggende grundlag kan forelægges for nævnet."

Klageren har i meddelelse af 21/11 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Udover vand i kælderen 4. januar 2024, har der yderligere 3 gange været indtrængende vand. Det bør også nævnes, at det efter nedtagningen af gips væggene, er muligt at se de skader, der har været fra tidligere vandskader. Disse skader, forårsaget af indtrængende vand, har været usynlige for os, da vi overtog huset. Dels pga, at de har været skjult bag gipspladerne og især fordi sælger(e), som har boet i huset siden 2001, i tilstandsrapporterne har svaret, at de ikke har oplevet vand i kælderen. Da kælderen er blevet renoveret i 2016, betyder dette, at skaderne er sket efter 2016. I den periode, kan man i DMI sammendraget se, at der har været forskellige nedbørsmængder. De gamle vandskader fra efter 2016, tyder på at ved de nedbørsmængder, der er vist i sammendraget fra DMI, har været nok til at der har kunnet trænge vand ind. Altså burde både tidligere samt forrige ejer have oplevet vand i kælderen. Et forhold, som har været skjult for os."

Ankenævnet for Forsikring

4.

102343

Nævnet har fået forelagt bilag, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af skadesanmeldelse af 17/1 2024 fremgår bl.a.:

"Under et ophold i ... gjorde naboen os opmærksom på, at de havde fået vand i kælderen. Ved inspektion fandt de også vand i vores kælder. Ifm. skadesanmeldelse til KF blev kælderen inspiceret og det blev bekræftet, at der havde stået 4 cm. vand.

...

Vandet er blevet fjernet og kælderen er blevet affugtet. Efter hjemkomsten fra ... har vi ikke oplevet yderligere indtrængning af vand."

Af tilstandsrapport af 17/3 2022 fremgår bl.a.:

"

BEBOELSE - Kælder - Indvendigt				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
7		I mindre felt nedenfor trappe er kælderydervæg ikke beklædt. Der ses tegn på let opfugtning.	Risiko for videre skadesudvikling.	-

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 kælderenes vægge?	Nej
8.5	Har du kendskab til, at der er en grundvandspumpe?	Nej
8.6	Er der krybekælder?	Nej

"

Ankenævnet for Forsikring

5.

102343

Af tilstandsrapport af 10/5 2019 fremgår bl.a.:

"

5. Kældre/krybekældre/terrændæk

5.1 Gulvkonstruktion	K1	Klinkegulv i kælder har i områder mangelfuld vedhæftning bl.a. omkring døråbninger. Note: Der er kun konstateret enkelte klinker med mangelfuld vedhæftning, hvilket vurderes uden betydning for gulvets funktion.
5.2 Vægge	K1	Der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge bl.a. ved trappe Note: Det er almindeligt forekommende i bygninger af denne alder, fordi konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt
5.4 Indvendig beklædning	K3	Der er generelt plade-/træbeklædning på kælderydervægge. Note: Der er risiko for fugtophobning og dermed følgeskader bag beklædningen, idet bygninger af denne alder ikke er sikret mod grundfugt.

...

5.	Kælder / krybekælder / ventileret hulrum		
5.1	Er der kælder?	☒	☐
	Har du kendskab til, at der er trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gennem 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?		
5.2	Har du kendskab til, at der er krybekælder (ventilerede hulrum)?	☐	☒
	Har du kendskab til, at der er adgang til krybekælderen?	☐	☒
	Hvis ja, hvor?		
	Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt, råd-, svampe- eller insektskader i krybekælderen?	☐	☒
	Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?		

"

Af klagerens udaterede "dokumentation for tidligere vand i kælder" fremgår bl.a.:

"...

Metalskinner i det meste af kælderen er kraftigt korroderet.

Lægte i skillevæg opsat januar 2023 har meget lidt spor efter vand. Sporet er fra vandet der kom i januar 2024.

...

Vandskader på installationer af forskellig dato, i samme område, viser, at der har været vandskade af flere omgange gennem tiderne.

...

Lægte opsat i forbindelse med opsætningen af gipsvæggene har tydelige spor efter flere vandskader."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"4. Hvad dækker forsikringen

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

4.2. Ved skader forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes 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."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er et enfamiliehus fra 1900 med kælder. Klageren overtog ejendommen den 1/8 2022, og den 17/1 2024 anmeldte klageren vandindtrængning i kælderen. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke foreligger en dækningsberettigende skade. Klageren ønsker dækning for udbedringen af kælderen, så den sikres mod indtrængende vand.

Klageren har anført, at det efter nedtagning af vandskadede gipsvægge kan ses, at der er gamle vandskader på konstruktionerne. Der er derfor tale om en skjult skade, som tidligere ejere ikke har oplyst om i tilstandsrapporter. Klageren har anført, at kælderen blev renoveret i 2016, hvorfor vandskaderne er sket efter 2016.

Selskabet har anført, at den konstaterede vandindtrængning skyldes opstigende og indtrængende grundfugt samt manglende fugtsikring, hvilket er normalt for kældre fra 1900.

På klagerens fotografier ses at den nederste del af kældervæggene er blotlagt. Der ses korrosion på metalskinner og mørke aftegninger på lægte.

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.

Nævnet bemærker videre, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade, hvis eksempelvis tidligere indtrængende grundfugt ikke er oplyst af sælger i tilstandsrapporten. Afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen, herunder de fremlagte fotografier, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var konstruktionsmæssige forhold ved kælderen, som adskiller sig nævneværdigt fra forholdene ved andre kældre i tilsvarende ejendomme af samme alder således, at forholdet er omfattet af forsikringens skadesbegreb. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det i kældre fra den tid må anses for et almindeligt forekommende og forventeligt forhold ved konstruktionen, at der kan opleves fugtgener og tilfælde af vandindtrængning gennem gulve og kældervægge, ligesom en køber ikke kan forventes, at eventuelt udførte tiltag til tætning af kælderen udført af tidligere ejere er foretaget optimalt.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Ankenævnet *for* Forsikring

8.

102343



Hans-Jørgen Nymark Beck