

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 28. maj 2025 blev i sag nr. 102748:

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 11/12 2024 har klagerens advokat bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Klager erhvervede ved købsaftale af 24. januar 2021 ejendommen beliggende ... , med aftalt overtagelsesdato den 28. maj 2021.

Herefter er der konstateret en række retlige relevante mangler ved ejendommen, bl.a. i form af vandindtrængning i husets kælderetage, med blankt vandspejl på kældergulvet.

Der skete i den forbindelse en omfattende opfugtning samt angreb af råd og skimmelsvampeforekomster i kælderkonstruktionen.

Klager anmeldte i umiddelbar forbindelse med denne konstatering skaderne den 29. august 2022 til Dansk Boligforsikring A/S (herefter indklagede), hvor der var tegnet ejerskifteforsikring. Indklagede har i den forbindelse foretaget flere besigtigelser på ejendommen, men har efterfølgende afvist at træde i dækning.

Det blev ikke i forbindelse med handlen fra sælgernes side oplyst, at der skulle være problemer med vandindtrængning eller ift. fugt, eller i øvrigt en risiko herfor. I tilstandsrapportens oplysninger fra sælgerne, var det derimod oplyst, at kælderen var anvendelig bl.a. til opbevaring, hvilket ikke er korrekt, hvorfor der er tale om skjulte mangler, der ikke er oplyst om ved handlens indgåelse, og som ej heller følger af tilstandsrapporten.

Der er i forbindelse med anmeldelsen og besigtigelserne fremkommet 2 besigtigelsesnotater, udarbejdet af taksator ... , som er dateret hhv. den 12. oktober 2022 og den 10. marts 2023, hvilke

besigtigelsesnotater er vedlagt som bilag 1 og 2. Den sidste rapport blev udarbejdet efter klagers indgivelse af klage over den første rapport.

I de 2 besigtigelsesnotater udarbejdet af [taksator], er det bl.a. beskrevet og konstateret, at der er tale om opstigende grundfugt og at der er tale om forhold, som havde udgjort en risiko for ejendommen siden opførelsen af ejendommen i 1917.

Det forhold, at kælderen beskrives som opført samtidig med husets opførelse i 1917 var begrundelsen for, at forsikringen ikke ville træde i dækning. Denne forudsætning og begrundelse for ikke at træde i dækning, har dog efterfølgende vist sig ikke at være berettiget hhv. ikke at være korrekt, idet ejendommen ift. kælderen er ændret efterfølgende, hvorfor der ikke blot er tale om en ældre ejendom med bestående forhold og bygningsdele.

Dette er bl.a. påvist ved en erklæring af den 21. august 2023 udarbejdet af [rådgiver], der ved en gennemgang af sagen med tegninger over ejendommen, herunder ift. ændringer gennem tiden på ejendommen. Erklæringen fra [rådgiver] er vedlagt som bilag 3.

Herfra skal særligt fremhæves, at kælderen, som denne fremstår nu, ikke er fra 1917, hvilket ligeledes klart fremgår af den tidligere kælderplan, indsat i erklæringen:

'Kælderen består af 2 dele og på tegningerne fra 1917 kan det ses, at der ikke har været gravet ud til kælder i midten af huset, hvor det store kælderrum nu befinder sig.

Der stiger vand op gennem gulvet og op mellem kældervægge og kældergulv, og problemerne er koncentreret omkring det store kælderrum jfr. figur 3.

Der er dog nu også fugt ved bagvæggen til det store kælderrum.

Fugten fra gulvet stiger op gennem gulvet og videre op i væggenes puds og giver afskalning på vægge.

Der er i den tidligere ejers tid udført omfattende renovering af kældervæggene og kældergulvet jfr. de 2 fakturaer fra ... fra 2018 og 2019.

Disse fakturaer omfatter en indvendig renovering, men ingen foranstaltninger til løsning af problemerne med opstigende fugt.

Tilstandsrapporten for kælderen rummer enkelte bemærkninger om skader på karmtræ, men ingen bemærkninger om generelle fugtproblemer eller forhold, der skal undersøges nærmere.

Under sælgeroplysninger er angivet at der er udført fugtsikring af ydermur i kælder i 2018.

Sælger oplyser desuden, at der ikke er trukket vand ind i kælderen.'

I sin vurdering har [rådgiver] ligeledes konkluderet, at kældergulvet er udført og etableret senere end den oprindelige kælder, og at der i forbindelse med udførelsen af disse arbejder ikke er udført den korrekte afslutning ift. afslutning af kældervægge, hvilket beskrives således:

'Der er tale om sekundære vandspejl, som giver vandtryk på undersiden af kældergulvet og dermed vandindtrængning.

Kældergulvet i det store kælderrum er udført senere end den oprindelige kælder og det har ikke været muligt at udføre en tæt tilslutning til kældervæggene. Derfor trænger fugten op langs væggene i det store kælderrum.

Med den omfattende udbedring, der er sket i kælderen i 2018-19, må den tidligere ejer formodes at have kendskab til problemer.

Hverken ud fra tilstandsrapporten eller ejeroplysninger kunne køberen forvente så omfattende problemer, som der nu kan konstateres.'

Der er derfor ikke tvivl om, at kældergulvet i det store kælderrum er udført i strid med dagældende bygningsreglement og dagældende byggetekniske forskrifter. Dette blev der i forbindelse med ejendomshandlen ikke givet relevante oplysninger om, hvorfor sælgerne har tilbageholdt disse oplysninger og derved har handlet i ond tro i forbindelse med handlens indgåelse. Derudover er der tale om mangler, som heller ikke er nævnt i tilstandsrapporten, hvorfor der er tale om en dækningsberettiget skade og betingelserne for forsikringsdækning er følgelig opfyldt.

Som følge af det konstaterede, har [rådgiver] beskrevet en udbedringsmetode der indebærer, at der skal etableres indvendige dræn under kældergulvet, samt etableres dræn langs ydervæggene, hvilke dræn skal føre vandet til en pumpebrønd, hvorefter vandet ledes til faskiner. Udbedringsmetoden anses ikke som værende en forbedring af ejendommen, men alene en udbedringsmetode for, at der ikke kommer vand i kælderen udefra.

Derudover skal kældergulvet i det aktuelle område bankes op, så der kan udlægges et kapillarbrydende stenlag, der forbindes med drænledningerne. Herefter skal der støbes et nyt betondæk. Klager har på dette grundlag indhentet tilbud på udbedringsarbejderne. Tilbud på 'Udgravning af kælder samt dræn i gulv ført til pumpebrønd' fra [tømrer], dateret 5. september 2023 er vedlagt som bilag 5, hvilket i alt kan opgøres til DKK 1.301.998,75.

Der er herefter rettet henvendelse til indklagede ved flere påkravsskrivelser, hvorefter indklagede har afvist at anerkende ansvar i sagen, på trods af den klare årsagssammenhæng mellem det konstaterede, ejendommens indretning og ændringer, og de manglende oplysninger fra sælger om ejendommens faktiske og mangelfulde forhold.

Det er ikke korrekt når indklagede gør gældende, at den egentlige årsag til vandindtrængningen er beskrevet i besigtigelsesnotatet af 10. marts 2023. Ifølge indklagede er der højst sandsynligt tale om overfladevand, der vanskeligt kan trænge i jorden pga. den lerholdige jord, hvorfor der ifølge indklagede opbygges et vandtryk mod kælderydervæggene. Da kælderydervæggene ikke er fugtsikret udvendigt, vil vandet ifølge indklagede kunne trænge ind (typisk ved støbeskel og ved samlinger mellem vægge og gulve).

Klagers anlægsgartner har desuden ved omlægning af terrassen konstateret, at der udvendigt mod facaden, hvor der blandt andet forekommer vandindtrængen, er anvendt banket betonstabil/genbrugsstabil. Dette medfører, at vandet ikke kan trænge væk derfra.

Problemet med ejendommens kælder består ikke i oversvømmelser, men derimod i opstigende grundfugt gennem kælderens gulve.

Sælger af ejendommen har desuden foretaget en omfattende udbedring af kælderen i 2018-19, med henblik på at sikre kælderen imod vandindtrængning, hvorfor der ikke er tvivl om, at den tidligere ejer har haft kendskab til problemerne i kælderen, og ikke mindst, at dette arbejde ikke har haft den ønskede effekt, idet der fortsat sker vandindtrængning. Faktura fra dette arbejde vedlægges som bilag 6.

Hverken ud fra tilstandsrapporten eller ejeroplysninger kunne klager forvente så omfattende problemer, som der nu kan konstateres, hvorfor der er tale om en dækningsberettiget skade, idet samtlige betingelser herfor er opfyldt. Tilstandsrapport vedlægges som bilag 7.

Klager fastholder derfor kravet imod indklagede, eftersom der er foretaget flere ændringer af ejendommens konstruktioner og at der følgelig ikke er tale om bestående forhold på ejendommen, men nyere konstruktioner, hvorfor der er tale om en dækningsberettiget skade.

...

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Klager ønsker at opnå dækning i henhold til ejerskifteforsikringspolisen efter konstatering af skjulte mangler, hvilke kan opgøres til DKK 1.301.998,75 i henhold til bilag 5."

Selskabet har den 10/1 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører indtrængende vand i kælderen herunder manglende dræn under gulvet i kælderen, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand og forhold ved grunden i form af etablering af dræn ikke er dækket af forsikringen.

Sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen opført i 1917 beliggende ... den 28. maj 2021. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 11. januar 2021.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A. Tilstandsrapport er fremlagt af klager som bilag 7.

Den 31. august 2022 og dermed 1 år og 3 måneder efter overtagelsen anmeldte klager, at der gennem længere tid havde været vandindtrængning i kælderen samt mangler ved lyskasserne i kælderen. Skadeanmeldelsen fremlægges som bilag B

Den 6. oktober 2022 besigtigede DBF's besigtigelseskonsulent. Besigtigelsesnotatet har klager fremlagt som bilag 1 og fotos fra besigtigelsen fremlægges som bilag C.

Ved besigtigelsen havde klager allerede udskiftet lyskasserne, som klager havde anmeldt til forsikringen som værende mulig årsag til fugten i kælderen.

Herefter afviste DBF den 9. november 2022 dækning af det anmeldte forhold, hvorefter klager den 5. februar 2023 indsendte en indsigelse. Hertil fremsendte klager en mail fra klagers entreprenør som oplyste, at der også kom vand ind i kælderen midt i huset og ikke alene mod forhaven, hvor der tidligere var trængt vand ind.

Korrespondancen fremlægges som bilag D og mailen fra klagers entreprenør som bilag E inkl. fotos (bilag F).

Sammen med mailen fra entreprenøren vedlagde håndværkeren en skitse med overblik over indtrængende vand i kælderen, hvor der bl.a. var beskrevet, at der et enkelt sted var kommet blankt vand op gennem kældergulvet efter geologen havde banket hul i gulvet (bilag G).

DBF genbesigtigede herefter ejendommen den 28. februar 2022. Besigtigelsesnotatet har klager fremlagt som bilag 2.

Herefter fastholdt DBF den 13. marts 2023 afgørelsen.

Efterfølgende fremsendte klager den 10. september 2023 endnu en indsigelse. Sammen med klagen vedlagde klager en geoteknisk undersøgelse fra den 13. juni 2022 (bilag H), en rapport fra sin rådgiver (bilag 3) samt fakturaer modtaget af sælgeren af ejendommen omhandlende renovering af kælderen forud for klagers køb af ejendommen (bilag 6).

DBF's interne klageafdeling fastholdt den 20. september 2023 afgørelsen.

Sagen påklagedes herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Korrespondancen fra den 13. marts til den 20. september 2023 fremlægges som bilag I.

Hertil fremlægges en byggetegning vedr. udgravningen af kælderen i 1939, som der henvises til i klagesvaret fra DBF's interne klageafdeling som bilag J.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

1. Fugt i kælder

Klager kræver, at DBF skal dække opgravning af kældergulv, etablering af dræn under kældergulvet

som føres til pumpebrønd med dykpumpe, som forbindes til en samlebrønd for regnvand, for at forebygge opstigende grundfugt i kælderen fremadrettet.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 28. maj 2021 var forhold ved kælderen, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om en ejendom opført i 1917. Ejendommen er opført med sadeltag. Ydervæggene er udført som en trækonstruktion, hvor facaderne er pålagt træbeklædning. Gulve og vægge i kælderen er udført af beton.

Sælgeren har i 2018 foretaget fugtsikring af ydervæggen i kælderen udvendigt og etableret klinker i et enkelt rum samt skimmelsaneret. Nærmere fremgår af fakturaer fra sælgeren (bilag 6).

DBF's besigtigelseskonsulent har i forbindelse med besigtigelsen den 6. oktober 2022 konstateret (bilag 1), at der indvendigt er opstigende grundfugt i hjørner, hvor væg møder gulv. Hertil har konsulenten fundet tegn på, at der tidligere har været vand på gulvet. Ved besigtigelsen har konsulenten i øvrigt fundet kælderen tør, ud over den forventelige fugt der kan være i en kælder af samme alder.

Ved genbesigtigelsen den 28. februar 2023 har konsulenten konstateret, at kælderen generelt fremstår opfugtet, særligt ved samlinger mellem gulve og vægge. Under betongulvet har konsulenten konstateret jord og fik oplyst af klager, at der ved nedbør var et vandspejl direkte under betongulvet i hullet. Hertil har konsulenten konstateret, at betongulvet har en tykkelse på ca. 8 cm og der ikke er etableret en fugtspærre under dette, hvilket dog er helt sædvanligt for lignende ældre kældre.

Ved den geotekniske undersøgelse (bilag H), er der et enkelt sted foretaget en indvendig boring i kælderen, hvor der er konstateret senglacialt ler, som underlejres af glacialt moræneler og smeltevandssand.

Klager gør gældende, at årsagen til den konstaterede fugt alene skyldes opstigende grundfugt og ikke fugt fra terrænet.

DBF's besigtigelseskonsulent vurderer (bilag 2), at opfugtning af kælderen kan tilskrives en kombination af opstigende grundfugt og overfladevand, der ved kraftig nedbør grundet ejendommens geologiske underlag ikke kan ledes i jorden. Konsulenten udtaler i den forbindelse, at når moræneler ofte næsten er uigennemtrængeligt for vand, vil der ved kraftig regn vil nedbøren generelt kun i et meget lille omfang synke ned i jorden, men derimod strømme på overfladen, hvilket øger risiko for oversvømmelser. Dette medfører stort vandtryk mod kælders ydervægge. Derfor vil der ved store nedbørsmængder kunne trænge vand ind i kælderen.

At opfugtning af kælderen skyldes en kombination af opstigende grundfugt samt indtrængende overfladevand fremgår ligeledes af side 7 i den geotekniske rapport (bilag H), hvor det konkluderes, at de trufne lerlag ikke vurderes at være drænende samt der er risiko for indtrængende vand fra det omkringliggende terræn, hvilket efter DBF's opfattelse direkte harmonerer med hvad DBF's besigtigelseskonsulenter også har vurderet.

DBF finder derfor ikke, at klager har dokumenteret, at den konstaterede fugt udelukkende skyldes opstigende grundfugt. Hertil er opstigende grundfugt helt almindeligt i ældre kældre som den anmeldte og udgør derfor ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klager gør i den forbindelse gældende, at kælderen er opført på et senere tidspunkt end ejendommens opførelsetidspunkt og derfor ikke bør sammenlignes med bygninger fra opførelsetidspunktet i 1917.

DBF finder, at ved fremlæggelse af byggetegninger fra 1939 (bilag J), at DBF har dokumenteret, at kælderen senest er bygget i 1939. DBF finder derfor ikke at klager har påvist, at kælderen er udgravet/opført på et senere tidspunkt.

Når der ikke på tidspunktet for opførelsen af kælderen i 1939 blev benyttet fugtsikring af gulve og vægge i tilsvarende kældre af samme alder, er det helt sædvanligt, at der kan forekomme indtrængende vand i lignende boliger af samme alder og byggemetode som følge af opstigende grundfugt samt indtrængende vand fra terrænet. At der forekommer problemer med indtrængende vand i kælderen, udgør derfor ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5.

Klagers entreprenør har et enkelt sted konstateret blankt vand. Nærmere fremgår af skitsen udarbejdet af entreprenøren efter der er åbnet op for gulvkonstruktionen (bilag G).

Det sted, hvor der er konstateret blankt vand befinder sig netop i det område, hvor der er banket hul i kældergulvet i forbindelse med den geotekniske undersøgelse. Når gulvet er åbnet op, finder DBF det ikke overraskende, at der kan forekomme blankt vand netop i dette område. Hertil er det helle ikke usædvanligt i tilsvarende ældre kældre, at der efter nedbør kan forekomme blankt vand enkelte steder.

Klager har fremlagt en rapport fra en byggeteknisk rådgiver (bilag 3). Rådgiveren har konstateret, at fugten fra gulvet stiger op gennem gulvet og videre op i væggenes puds og giver afskalninger på vægge.

Følgende der er nævnt følgende skader i tilstandsrapporten omhandlende kælderen i ejendommen:

Trapperum syd

Pkt. 30. Karakter grå. Der er større områder med løs og afskallet puds i rum under trappen.

Bryggers/vaskerum

Pkt. 31 Karakter gul. Der er trænedbrud i karmtræ på dør i mellem bryggers og trapperum.

Pkt. 32 Karakter gul. Flere vægfliser har begrænset vedhæftning.

Pkt. 33 Karakter gul. Varmerør er rustent og tæret.

Motionsrum mod vest med gasmåler

Pkt. 34 Enkelte klinker mangler vedhæftning og flere steder på gulvet ses der større saltudtræk i klinkefuger.

Trapperum nord

Pkt. 35 Karakter gul. Der er trænedbrud nederst i vange på væg.

Rum nord med vandmåler

Pkt. 36 Karakter grå. Der er større områder med løs og afskallet puds.

Pkt. 37. Faldstammen tæret

I pkt. 30, 32 og 36 er der netop beskrevet problemer med afskalninger af vægge i tilstandsrapporten.

DBF finder i øvrigt, at skaderne nævnt i tilstandsrapporten peger på, at kælderen var fugtbelastet på tidspunktet for udarbejdelsen af tilstandsrapporten. Når afskalningerne og fugten er nævnt i tilstandsrapporten, er forholdet ikke dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 4.1.

Hertil udgør den omstændighed, at der kan være fugt i vægge og afskalninger ikke et forhold, som er usædvanligt i forhold til tilsvarende kældre af samme alder og konstruktion fra 1939.

Dertil har klager i forløbet gjort gældende, at den omstændighed, at der i rapporten fra DBF's besigtigelseskonsulent (bilag 2 side 10) er konstateret råd i trappevangen grundet fugt dokumenterer, at fugten i kælderen udgør nærliggende risiko for skade og derfor bør være dækket af DBF.

Rådska den i trappevangen er i tilstandsrapportens pkt. 35 noteret med karakteren gul, som beskriver alvorlige skader ved bygningsdelen, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på længere sigt. Dette svigt kan medføre skader på andre bygningsdele. At der forekommer råd i trappevangen, er derfor ikke dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 4.1.

Hertil er det helt sædvanligt, at der som i dette tilfælde kan forekomme råd i træ, når trappen er placeret op ad væggen i kælderen, som almindeligvis ikke kan forventes at være tør, når kælderen som her er opført i 1939.

Endelig gør klager gældende, at den omstændighed, at sælger har renoveret kælderen bør medvirke til dækning, da sælgeren ikke har fulgt gældende forskrifter på renoveringstidspunktet.

Det forhold, at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt optimalt, er ikke i sig selv afgørende for, om et forhold er dækket under ejerskifteforsikringen. Det afgørende er, om der på overtagelsestidspunktet er skader eller nærliggende risiko herfor.

Der er siden 1939 og dermed nu i 85 år siden opførelsen af kælderen ikke ud over rådska den nævnt i tilstandsrapporten konstateret nogen former for skader, som følge af den opstigende grundfugt og indtrængende vand gennem gulve og vægge i kælderen. Der er heller ikke konstateret usædvanlige skader efter sælgers renovering af kælderen og DBF fastholder derfor, at sælgers renovering af ejendommen ikke medvirker til nærliggende risiko for skade.

Hertil har sælgeren alene foretaget fugtsikring af ydervæggene i kælderen udvendigt, som ikke forhindrer opstigende grundfugt. At der fortsat forekommer opstigende grundfugt, finder DBF derfor ikke som værende overraskende, når det er helt normalt, at der i tilsvarende kældre opført i 1939, som i dette tilfælde ikke er godkendt til beboelse, forekommer opstigende grundfugt.

DBF finder samlet ikke, at klager har dokumenteret, at fugten ud over rådska den nævnt i tilstandsrapporten udgør et forhold, som nedsætter bygningens byggetekniske værdi væsentligt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og konstruktion og fastholder samlet, at det anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen.

Omfanget af udbedringen

Klagers rådgiveren oplyser (bilag 3), at når kælderen er bygget op som en delvis kælder med kælderydervægge, som ligger inde under huset og samtidig fugt/vand, der stiger op gennem gulvet, er det ikke muligt at udbedre forholdene med udvendigt dræn.

Rådgiveren anbefaler derfor, at der etableres et indvendigt dræn under gulvet rundt langs kældrens ydervægge, som føres til en pumpebrønd, der pumper vandet over i regnvandsafledningen til faskiner.

Jf. vilkårenes pkt. 2.2 dækker forsikringen ikke forhold udenfor bygningen og når etablering af dræn mv. befinder sig under bygningen og dermed udenfor bygningen er udbedringen, som klager kræver dækket af DBF, ikke dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 2.2.

Hertil finder DBF, at etablering af et kapillarbrydende lag samt dræn under betongulvet udgør en forbedring i forhold til kælderen er opført i 1939, hvilket derfor heller ikke af den grund er dækket af forsikringen.

2. Lyskasser

I forhold til klagers eventuelle krav vedr. udskiftning af lyskasser, var disse fjernet på tidspunktet for DBF's første besigtigelse.

Følgende fremgår af vilkårenes pkt. 10:

Der bør ikke foretages udbedring, nedrivning eller fjernelse af det beskadigede før Dansk Boligforsikring A/S har fået mulighed for at vurdere det anmeldte forhold, herunder foretage besigtigelse.

Når klager har valgt at udskifte lyskasserne før DBF har haft mulighed for at besigtige, er det anmeldte forhold ikke dækket af forsikringen, jf. vilkårenes pkt. 10.

Hertil har der efter klagers udskiftning af lyskasserne fortsat været indtrængende vand i kælderen.

DBF finder derfor ikke, at klager har påvist, at måden lyskasserne er monteret på udgjorde nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet, jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5.

DBF afventer ankenævnet kendelse

DBF fastholder, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand samt at udbedringen af forholdet alene omhandler forhold ved grunden, hvilket ikke er muligt at få dækket af en ejerskifteforsikring.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klagerens advokat har i brev af 31/1 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Supplerende til klagen skal jeg hermed fremkomme med mine supplerende bemærkninger til brug for ankenævnets behandling af sagen.

Indklagede har i svarskrivelsen, indleveret den 14. januar, anført følgende: *'Sammen med mailen fra entreprenøren vedlagde håndværkeren en skitse med overblik over indtrængende vand i kælderen, hvor der bl.a. var beskrevet, at der et enkelt sted var kommet blankt vand op gennem kældergulvet efter geologen havde banket hul i gulvet (bilag G).*

DBF genbesigtigede herefter ejendommen den 28. februar 2022. Besigtigelsesnotatet har klager fremlagt som bilag 2.

Herefter fastholdt DBF den 13. marts 2023 afgørelsen.'

Det af indklagede anførte, herunder at der alene kom blankt vand op gennem kældergulvet efter geologen havde banket et hul i gulvet, bestrides.

Der er derimod løbende hhv. i perioder konstateret omfattende vandindtrængning, i hvilken forbindelse der har været vand over hele gulvet, dvs. at vandet selv trænger ind, og tillige ligger sig i større områder i kælderen med en højde på flere centimeter.

Som dokumentation herfor henvises til og fremlægges 5 videoer, der er optaget i ejendommens kælderrum efter konstateringen af vandindtrængning og vandskader. Disse videoer dokumenterer klart, at der står blankt vand på enten hele eller dele af gulvet i flere af kælderrummene.

De 5 videoer fremlægges som sagens bilag 11-16.

I de 5 videoer er det følgelig tydeligt, at det ikke er korrekt, at vandet blot er kommet fra et enkelt hul, som geologen lavede i gulvet, men der derimod er tale om opstigende grundvand nedefra, og som lægger sig på kældergulvene i større pøle med skade til følge.

Der er således heller ikke blot tale om (sædvanlig) fugt i en ældre ejendom, men derimod er tale om, at der højst usædvanligt står blankt vand i kælderen.

De fremlagte videoer dokumenter følgelig, at kælderen ikke kan anvendes grundet det opstigende grundvand der trænger op og lægger sig på gulvene i perioder og i en vis højde, ligesom dette klart dokumenterer, at der er tale om forhold, man som køber, ikke skulle hhv. kunne forvente eller skal tåle i forbindelse med en ejendomshandel, uanset husets alder.

Det fastholdes derfor, at Dansk Boligforsikring A/S er pligtig at træde i dækning."

Selskabet har i brev af 18/2 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Klager gør gældende, at der før der blev banket hul i betongulvet i kælderen af geologen har stået blankt vand i kælderen.

Som det fremgår af skitsen indsendt af klagers entreprenør (bilag G), er der alene et enkelt sted konstateret blankt vand netop i et område, hvor der er boret hul i betongulvet af geologen.

I forhold til de fremlagte videoer af klager (bilag 11-15) er disse udaterede og dokumenterer derfor ikke, at der før boringen i betongulvet, har været blankt vand.

Uanset klager måtte fremlægge dokumentation på, at der andre steder end området, hvor geologen har boret et større hul i betongulvet, tidligere har været blankt vand, udgør den omstændighed, at vand trænger ind i en kælder af samme alder og konstruktion ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand og er derfor ikke dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5."

Klagerens advokat har i brev af 10/3 2025 til nævnet bl.a. anført:

"I forlængelsen af fremlæggelsen af bilag G, samt bilag 11-15, skal jeg hermed fremkomme med supplerende bemærkninger til brug for ankenævnets behandling af sagen.

Indklagede har i 2. høringssvar indleveret den 18. februar, anført følgende: *'Som det fremgår af skitsen indsendt af klagers entreprenør (bilag G), er der alene et enkelt sted konstateret blankt vand netop i et område, hvor der er boret hul i betongulvet af geologen.'*

I forhold til de fremlagte videoer af klager (bilag 11-15) er disse udaterede og dokumenterer derfor ikke, at der før boringen i betongulvet, har været blankt vand.'

I de 5 videoer fremlagt som bilag 11-15 fremgår det tydeligt, at det ikke er korrekt, at vandet blot er kommet fra et enkelt hul, som geologen lavede i gulvet. Der er derimod klart tale om opstigende grundvand nedefra, der lægger sig på kældergulvene i større pøle og med skade til følge.

Det af indklagede anførte, herunder, at der alene kom blankt vand op gennem kældergulvet efter geologen havde banket et hul i gulvet, bestrides derfor fortsat.

Det kan derfor lægges til grund, at der ikke blot er tale om (sædvanlig) fugt i en ældre ejendom, men derimod er tale om, at der på usædvanlig vis står blankt vand på gulvene i kælderen.

Det af indklagede anførte, herunder at bilagene er udaterede, skal hermed præciseres. Videoerne fremlagt som bilag 11-15 er alle optaget i perioden fra den 22. februar 2022 og frem til den 1. november 2023, og det fremgår klart, at videoerne er optaget i huset i den pågældende ejertid.

De fremlagte videoer dokumenterer følgelig, at kælderen ikke kan anvendes grundet det opstigende grundvand der trænger op og lægger sig på gulvene i perioder og i en vis højde, ligesom dette klart dokumenterer, at der er tale om forhold, man som køber, ikke skulle hhv. kunne forvente eller på nogen måde skal tåle i forbindelse med en ejendomshandel, uanset husets alder.

Det fastholdes derfor fortsat, at Dansk Boligforsikring A/S er pligtig at træde i dækning."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget besigtigelsesnotater, byggeteknisk rapport, tilstandsrapport, police og betingelser, fotos, byggeteknisk rapport. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Det fremgår af tilstandsrapporten:

"

BEOELSE - Kælder - Trapperum syd				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
30		Der er større områder med løs og afskallet puds i rum under trappen.	-	Der ses også ældre løbesod på væg bagved pejs under trægulv ved stueetagen

Ankenævnet for Forsikring

12.

102748

BEBOELSE - Kælder - Bryggers/vaskerum				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
31		Der er trænedbrud i karmtræ på dør i mellem bryggers og trapperum.	Der er risiko for yderligere skader i karmtræ	-
32		Flere vægfliser har begrænset vedhæftning.	Det er især vægfliser i de øverste rækker som mangler vedhæftning der er risiko for at de kan gå løse og falde ned	-
33		Varmerør er rustent og tæret.	Det ses under loft over radiator, der risiko for vandskade.	Der er foretaget reparationer på andre rør i samme området

BEBOELSE - Kælder - Motionsrum mod vest med gasmåler				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
34		Enkelte klinker mangler vedhæftning og flere steder på gulvet ses der større saltudtræk i klinkefuger..	Skaderne er aldersbetinget og almindelige på bygning af denne alder.	Der er dog mere saltudtræk end normalt på et kældergulv, som er blevet renoveret med nyere klinker på overfladen.

BEBOELSE - Kælder - Trapperum nord				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
35		Der er trænedbrud nederst i vange på væg.	Der er risiko for yderligere trænedbrud i trappen	-

BEBOELSE - Kælder - Rum nord med vandmåler				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
36		Der er større områder med løs og afskallet puds.	Der er større afskalninger i området ved vandmåler og hovedvandledning	-
37		Faldstammen er tæret.	Der er risiko for yderligere tæring, og vandet kan løbe ud og give følgeskader.	En del af faldstammen er udskiftet det er den del som går igennem ydervæggen som er med tæring og utæthed.

"

Det fremgår af geoteknisk rapport af 13/6 2022 indhentet af klageren:

"Kælder

Det anbefales, at eksisterende kældervægge suppleres med omfangsdræn og fugtisoleres udvendigt, som beskrevet under punkt 7.3

Tilbygningens fundamentsaftrappes, som beskrevet under punkt 8.3.

Eksisterende kældervæg dimensioneres for hviletryk med hviletrykskoefficienten $K_0 = 0,5$ under forudsætning af, at der efterfyldes med sandfyld. Komprimering af fyldmaterialet langs de ydre vægge bevirker en forøgelse af hviletrykket, som ubetinget skal medregnes; jf. EN1997-1 (Eurocode 7, del 1) samt DKNA (Nationalt Anneks til Eurocode 7).

...

7. Grundvandshåndtering

7.1 Midlertidig

Der forventes ingen væsentlige grundvandsproblemer under udførelsen. Eventuelt tilstrømmende overfladevand bortledes mest hensigtsmæssigt ved hjælp af drænrender ført til pumpesump.

7.2 Permanent

Det kræves, at konstruktioner udføres på en sådan måde, at regn og sne samt overfladevand, grundvand, jordfugt, kondensvand og luftfugtighed ikke medfører fugtskader og fugtgener.

Terrændæk skal derfor udføres på fast og tør jordbund, og således at terrænet ikke udsættes for oversvømmelser. Overfladevand skal bortledes ved eksempelvis at udføre et tilstrækkeligt fald på terrænet bort fra bygningen.

Da de trufne leraflejringer ikke vurderes at være tilstrækkelig selvdrænende, skal der etableres omfangsdræn med underliggende kappilarbrydende lag i henhold til gældende normer for at sikre en permanent tørholdelse.

7.3 Eksisterende kælder

I forbindelse med den geotekniske undersøgelse blev kælderen gennemgået med husejer. Grundvandsproblemet blev af husejer beskrevet som værende et lokalt problem ved lysskaktene ved boring B02. Husejer oplyste, at der ikke var foretaget tv-inspektion af kloakken på denne side af huset.

Ved gennemgangen kunne det konstateres, at terrænet i området skråner ned imod huset på den side hvor der har været konstateret vandproblemer. Endvidere var der ikke etableret tilstrækkeligt fald af belægningerne væk fra huset. Lyskasserne var lukkede og uden tilstrækkelig mulighed for bortledning af regnvand.

På baggrund af de terrænmæssige forhold og de geotekniske forhold, vurderes det mest sandsynligt, at opstuvningen af regnvand skyldes følgende 2 mulige årsager.

- 1) Brud på kloakken som afleder regnvand fra husets tag.
- 2) Overfladevand fra terræn ledes ned i kælderen via lysskakte.

På baggrund af dette anbefales det, der foretages tv-inspektion af klokken. At terrænet og belægninger imod huset rettes op, således at der sikres fald væk fra huset. At kældervæggen blotlægges og at der installeres omfangsdræn med drænplader samt efterisolering op ad eksisterende kældervæg imod jord."

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 12/10 2022:

"Beskrivelse:

Inde: Ved besigtigelsen fremstår kælderen med opstigende grundfugt i hjørnet hvor væg møder gulv. Der ses på gulvet tegn på at der har været vand på gulvet, men kan ikke ved besigtigelsen konstatere hvor det er kommet fra. Der er lavet nye lyskasser ved besigtigelsen og kan hermed ikke konstatere og undersøge grundlaget for anmeldelsen.

Ude:

Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at der er lavet nye lyskasser og kan hermed ikke vurdere om der kunne repareres eller om lyskasserne skulle skiftes.

Konklusion:

Utæthed omkring 2 stk. lyskasser kan ikke konstateres ved besigtigelsen da forholdet er udbedret. Beder FT om at sende billeder af lyskasserne, men ved notatskrivningen er billederne ikke kommet frem. På kældergulvet under begge lyskasser ses der plamager efter vand, men kan ikke vurdere hvor gamle de er. Ved besigtigelsen synes og virker kælderen tør, ud over den forventelige fugt der kan være i en kælder fra 1917.

Alderen på det skadede:

Fra 1917. Kan ikke komme det nærmere.

Konstruktiv betydning/ aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor:

Vides ikke.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Vides ikke.

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

FT fortæller, at de har kæmpet med fugt og vand over længere tid, så vurderer at forholdet har været til stede."

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 10/3 2023:

"Konklusion

Opfugtning af kælderen kan tilskrives en kombination af opstigende grundfugt og overfladevand, der ved kraftig nedbør grundet ejendommens geologiske underlag ikke kan ledes i jorden. Det geologiske underlag på [ejendom] er Moræneler. Moræneler er ofte næsten uigennemtrængeligt for vand, og ved kraftig regn vil nedbøren derfor kun i meget lille omfang synke ned i jorden, men derimod strømme på overfladen, hvilket øger risiko for oversvømmelser. Dette medfører stort vandtryk mod kælderens ydervægge og betongulv der er udført uden fugtsikring. Derfor vil der ved store nedbørsmængder kunne trænge vand ind i kælderen. Kælderens grundkonstruktioner

er fra opførelsen i 1917, og er udført sædvanligt og tidstypisk. Aktuelt kan der konstateres råd i trappevanger der er udført i træ. Kælderens vægge og gulv er udført i beton og kan derfor tåle fugt.

Kælderens tilstand er som ved overtagelsen, og der har siden opførelsen i 1917 været risiko for vandindtrængning med jævne mellemrum."

Det fremgår af byggeteknisk rapport indhentet af klageren af 21/8 2023:

"3. Kælder

Kælderen består af 2 dele og på tegningerne fra 1917 kan det ses, at der ikke har været gravet ud til kælder i midten af huset, hvor det store kælderrum nu befinder sig.

...

I den nuværende kælder er midterrummet gravet ud og der er etableret kælder.

...

Det fremgår ikke af weblager fra ... kommune, hvornår denne udgravning er sket.

Det er karakteristisk for kælderen at der kun er delvis kælder under huset, således at der er en række indvendige kældervægge, som er utilgængelige udefra.

Kælderens opbygning er ukendt, men der er tale om en betonkonstruktion med betonvægge og betonterrændæk i kældergulvet.

Af de geotekniske undersøgelser fremgår, at der ikke er kapillarbrydende lag under terrændækket.

Da der har været mistanke om at fugtproblemer i kælder skyldtes utætheder ved lyskasser, er disse udskiftet. Samtidig er der etableret udvendig isolering af kældervæggen og tætning med knopplade (Platonplade).

4. Fugtproblemer

Der stiger vand op gennem gulvet og op mellem kældervægge og kældergulv, og problemerne er koncentreret omkring det store kælderrum jfr. figur 3.

...

Der er dog nu også fugt ved bagvæggen til det store kælderrum.

Fugten fra gulvet stiger op gennem gulvet og videre op i væggenes puds og giver afskalning på vægge.

Der er i den tidligere ejers tid udført omfattende renovering af kældervæggene og kældergulvet jfr. de 2 fakturaer fra [håndværker] fra 2018 og 2019.

Disse fakturaer omfatter en indvendig renovering, men ingen foranstaltninger til løsning af problemerne med opstigende fugt.

Tilstandsrapporten for kælderen rummer enkelte bemærkninger om skader på karmtræ, men ingen bemærkninger om generelle fugtproblemer eller forhold, der skal undersøges nærmere.

Under sælgeroplysninger er angivet at der er udført fugtsikring af ydermur i kælder i 2018.

Sælger oplyser desuden, at der ikke er trukket vand ind i kælderen.

5. Vurdering

Der er tale om sekundære vandspejl, som giver vandtryk på undersiden af kældergulvet og dermed vandindtrængning.

Kældergulvet i det store kælderrum er udført senere end den oprindelige kælder og det har ikke været muligt at udføre en tæt tilslutning til kældervæggene. Derfor trænger fugten op langs væggene i det store kælderrum.

Med den omfattende udbedring, der er sket i kælderen i 2018-19, må den tidligere ejer formodes at have kendskab til problemer.

Hverken ud fra tilstandsrapporten eller ejeroplysninger kunne køberen forvente så omfattende problemer, som der nu kan konstateres.

6. Udbedring

Da der er tale om en delvis kælder med kælderydervægge, som ligger inde under huset og samtidig fugt/vand, der stiger op gennem gulvet, er det ikke muligt at udbedre forholdene med udvendigt dræn.

Det må derfor anbefales at etablere et indvendigt dræn under gulvet rundt langs kælderens ydervægge og føre dette dræn til en pumpebrønd, der pumper vandet over i regnvandsafledningen til faskiner. Se bilag 1 Byg-Erfa blad (50) 20 09 26 Pumpeanlæg for drænvand.

For at dette skal være effektivt, skal kældergulvet i det aktuelle område bankes op, så der kan udlægges et kapillarbrydende stenlag, der forbindes med drænledningerne. Herefter støbes et nyt betondæk i en egnet kvalitet.

Det vil ved samme lejlighed være oplagt at forbedre kældergulvet med isolering."

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."

Ankenævnet *for* Forsikring

17.

102748

Nævnets sekretariat har set de af klageren fremlagte videooptagelser.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom den 28/5 2021 og tegnede ejerskifteforsikring med basisdækning. Ejendommen er et enfamilieshus med kælder fra 1917. Kælderen blev i 1939 udvidet med et kælderrum i midten af ejendommen. Han anmeldte den 31/8 2022 vandindtrængning i kælderen og mangler ved lyskasserne i kælderen. Selskabet har afvist at yde dækning. Klageren ønsker udbedring ved, at "der skal etableres indvendige dræn under kældergulvet, samt etableres dræn langs ydervæggene, hvilke dræn skal føre vandet til en pumpebrønd, hvorefter vandet ledes til faskiner. ... Derudover skal kældergulvet i det aktuelle område bankes op, så der kan udlægges et kapillarbrydende stenlag, der forbindes med drænledningerne. Herefter skal der støbes et nyt betondæk".

Klageren har opgjort kravet til 1.301.998,75 kr. Nævnet lægger på baggrund af påkravsskrivelse af 10/9 2023 til grund, at dette krav vedrører udbedringsarbejde på 838.606,25 kr. i henhold til de fremlagte tilbud, 100.000 kr. til arkitekt, 11.250 kr. til geoteknisk rapport, 65.000 kr. til afholdte udgifter til faskiner, og 20.812,50 kr. til byggeteknisk rapport. Nævnet lægger videre til grund, at den resterende del af kravet vedrører renter.

Selskabet har anført, at "når der ikke på tidspunktet for opførelsen af kælderen i 1939 blev benyttet fugtsikring af gulve og vægge i tilsvarende kældre af samme alder, er det helt sædvanligt, at der kan forekomme indtrængende vand i lignende boliger af samme alder og byggemetode som følge af opstigende grundfugt samt indtrængende vand fra terrænet". Selskabet har anført, at der i tilstandsrapporten er beskrevet en række forhold i kælderen, der peger på, at kælderen var fugtbelastet. Selskabet har for så vidt angår lyskasserne anført, at klageren har udbedret forholdet inden, at selskabet har haft mulighed for at besigtige, og at der fortsat er konstateret vandindtrængen efter udbedringen.

Klageren har anført, at der ikke er tvivl om, "at kældergulvet i det store kælderrum er udført i strid med dagældende bygningsreglement og dagældende byggetekniske forskrifter. Dette blev der i forbindelse med ejendomshandlen ikke givet relevante oplysninger om, hvorfor sælgerne har tilbageholdt disse oplysninger og derved har handlet i ond tro i forbindelse med handlens indgåelse. Derudover er der tale om mangler, som heller ikke er nævnt i tilstandsrapporten, hvorfor der er tale om en dækningsberettiget skade og betingelserne for forsikringsdækning er følgelig opfyldt". Klageren har anført, at "kælderen ikke kan anvendes grundet det opstigende grundvand der trænger op og lægger sig på gulvene i perioder og i en vis højde, ligesom dette klart dokumenterer, at der er tale om forhold, man som køber, ikke skulle hhv. kunne forvente eller skal tåle i forbindelse med en ejendomshandel, uanset husets alder".

Det fremgår af geoteknisk rapport af 13/6 2022 indhentet af klageren, at "Da de trufne leraflejringer ikke vurderes at være tilstrækkelig selvdrænende, skal der etableres omfangsdræn med underliggende kappilarbrydende lag i henhold til gældende normer for at sikre en permanent tørholdelse. ... Ved gennemgangen kunne det konstateres, at terrænet i området skråner ned imod huset på den side hvor der har været konstateret vandproblemer. Endvidere var der ikke etableret tilstrækkeligt fald af belægningerne væk fra huset".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 12/10 2022: "Beskrivelse: Inde: Ved besigtigelsen fremstår kælderen med opstigende grundfugt i hjørnet hvor væg møder gulv. Der ses på gulvet tegn på at der har været vand på gulvet, men kan ikke ved besigtigelsen konstatere hvor det er kommet fra. Der er lavet nye lyskasser ved besigtigelsen og kan hermed ikke konstatere og undersøge grundlaget for anmeldelsen. Ude: Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at der er lavet nye lyskasser og kan hermed ikke vurdere om der kunne repareres eller om lyskasserne skulle skiftes. Konklusion: Utæthed omkring 2 stk. lyskasser kan ikke konstateres ved besigtigelsen da forholdet er udbedret. Beder FT om at sende billeder af lyskasserne, men ved notatskrivningen er billederne ikke kommet frem. På kældergulvet under begge lyskasser ses der plamager efter vand, men kan ikke vurdere hvor gamle de er. Ved besigtigelsen synes og virker kælderen tør, ud over den forventelige fugt der kan være i en kælder fra 1917".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 10/3 2023, at "Opfugtning af kælderen kan tilskrives en kombination af opstigende grundfugt og overfladevand, der ved kraftig nedbør grundet ejendommens geologiske underlag ikke kan ledes i jorden. Det geologiske underlag på [ejendom] er Moræneler. Moræneler er ofte næsten uigennemtrængeligt for vand, og ved kraftig regn vil nedbøren derfor kun i meget lille omfang synke ned i jorden, men derimod strømme på overfladen, hvilket øger risiko for oversvømmelser. Dette medfører stort vandtryk mod kælders ydervægge og betongulv der er udført uden fugtsikring. Derfor vil der ved store nedbørsmængder kunne trænge vand ind i kælderen. Kælders grundkonstruktioner er fra opførelsen i 1917, og er udført sædvanligt og tidstypisk. Aktuelt kan der konstateres råd i trappevanger der er udført i træ. Kælders vægge og gulv er udført i beton og kan derfor tåle fugt. Kælders tilstand er som ved overtagelsen, og der har siden opførelsen i 1917 været risiko for vandindtrængning med jævne mellemrum".

Det fremgår af byggeteknisk rapport indhentet af klageren af 21/8 2023, at "der er tale om sekundære vandspejl, som giver vandtryk på undersiden af kældergulvet og dermed vandindtrængning. Kældergulvet i det store kælderrum er udført senere end den oprindelige kælder og det har ikke været muligt at udføre en tæt tilslutning til kældervæggene. Derfor trænger fugten op langs væggene i det store kælderrum. Med den omfattende udbedring, der er sket i kælderen i 2018-19, må den tidligere ejer formodes at have kendskab til problemer. Hverken ud fra tilstandsrapporten eller ejeroplysninger kunne køberen forvente så omfattende problemer, som der nu kan konstateres. ... Da der er tale om en delvis kælder med kælderydervægge, som ligger inde under huset og samtidig fugt/vand, der stiger op gennem gulvet, er det ikke muligt at udbedre forholdene med udvendigt dræn. Det må derfor anbefales at etablere et indvendigt dræn under gulvet rundt langs kælders ydervægge og føre dette dræn til en pumpebrønd, der pumper vandet over i regnvandsafledningen til faskiner. ... For at dette skal være effektivt, skal kældergulvet i det aktuelle område bankes op, så der kan udlægges et kapillarbrydende stenlag, der forbindes med drænledningerne. Herefter støbes et nyt betondæk i en egnet kvalitet. Det vil ved samme lejlighed være oplagt at forbedre kældergulvet med isolering".

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

Nævnet bemærker videre, at klageren har tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning, hvorfor der ikke er dækning for ulovlige bygningsindretninger, og at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at udførelsen af en bygningsdel ikke er udført efter producentanvisninger eller håndværksmæssigt optimalt. Det afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Kælder

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 en kombination af opstigende grundfugt og overfladevand, der ved kraftig nedbør grundet ejendommens geologiske underlag ikke kan ledes i jorden, samt ejendommens tidstypiske konstruktion. Nævnet bemærker, at ejendommen er fra 1917 og den pågældende kælder er fra 1939, 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.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens punkt 30-37, at der er en række markeringer med henholdsvis grå og gult hus, som indikerer, at kælderen er fugtbelastet.

Ankenævnet for Forsikring

22.

102748

Det, som klageren i øvrigt har anført – herunder at sælgeren i 2018/2019 renoverede kælderen – kan ikke føre til andet resultat. Nævnet kan ikke tage stilling til, om klageren kan gøre krav gældende overfor sælgeren vedrørende sælgerens oplysninger om ejendommen.

Lyskasser

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved lyskasserne, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskipteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren har fået foretaget udbedring af det anmeldte forhold inden selskabets besigtigelse. Klageren ses herved at have bragt sig selv i en bevismæssig vanskelig situation.

Udgifter til bygge- og geotekniske rapporter

Efter sagens udfald finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgift til indhentelse af bygge- og geotekniske rapporter.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Peter Thønnings