Ankenævnet for Forsikring

913/13

Den 15. april 2013 blev i sag nr. 82.559:

xxxxxx xxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Gjensidige Forsikring ASA
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med KvalitetsMærke i Gjensidige Forsikring ASA, tidligere Nykredit Forsikring A/S. De klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold vedrørende vandindtrængning i den forsikrede ejendoms kælder.

Selskabet har i første række afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at klagernes eventuelle krav er forældet. Selskabet har i anden række bl.a. henvist til, *at* det anmeldte forhold ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, *at* forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, og *at* indretninger uden for selve bygningen, herunder omfangsdræn, ikke er omfattet af forsikringen.

Ejendommen, der er et enfamilieshus opført i 1948, blev købt af klagerne med overtagelse den 15/10 2001. Ejerskifteforsikringen, der trådte i kraft på overtagelsesdagen, blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport dateret 20/6 2001. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	**Beboelse**			
…				
A	2.0 Kældre/Krybekældre/			

2. 82.559

Terrændæk		
2.2 Vægge	K1	Afskalninger, lidt løstsiddende puds og fugtindtrængning.
2.7 Andet: Kælderskakt	K1	Kælderskakt har trin med hakker og vanger har enkelte revner og fugtskjolder.

…
Karakterskala:
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader"

Som tillæg til tilstandsrapporten modtog klagerne i forbindelse med købet af ejendommen et Nybolig KvalitetsMærke dateret 20/6 2001. Det fremgår heraf, at beboelsesbygningen er i god stand, hvorved forstås, at der må forventes nogle reparationer, men i øvrigt kræves kun normal vedligeholdelse.

Det fremgår af sagen, at klagerne kort tid efter overtagelsen af ejendommen anmeldte følgende forhold: forurenet gulv i kælderen, ulovligt vandrør i køkkenet og fugt i kælderen.

Sidstnævnte forhold blev besigtiget af selskabets skadekonsulent den 12/8 2002. Der blev på baggrund heraf udfærdiget en intern rapport af 12/8 2002. Af denne rapport fremgår bl.a.:

"**1. Kan du konstatere de anmeldte forhold? - og hvori består disse?**
Indtrængen af vand i kælder.

2. Hvad er årsagen til forholdet?
Manglende eller defekt omfangsdræn samt utæt kælderydervæg, samt meget kraftig regnvejr i den seneste tid. Kælderen som helhed bærer ikke præg af at være en fugtig kælder.

3. Hvilket omfang har skaden?
Fyrrum og gildestue i kælderen.

4. Hvordan mener du skaden kan udbedres?
Ved at etablere omfangsdræn rundt om huset og tætne kælderydervæggen udvendigt.

5. Er skaden dækket af husforsikringen?
Nej

6. Har skaden været til stede, da forsikringstageren overtog ejendommen?
Ja.

3. 82.559

7. Er forholdet (eller årsagen hertil) nævnt i tilstandsrapporten, burde det være nævnt, eller burde det evt. have været nævnt med en anden karakter?
Nej, og det burde det heller ikke, for kælderen bærer ikke præg af at være fugtig."

Forholdet vedrørende vandindtrængning i kælderen blev afvist at selskabet ved brev af 26/8 2002 til klagernes daværende advokat. Afvisningen blev begrundet med, at skadebegrebet ikke var opfyldt, og at der var tale om forhold uden for bygningen (dræn).

Af brev af 2/10 2002 fra klagernes daværende advokat til selskabet fremgår bl.a.:

"Jeg mener, at den ikke ubetydelige indtrængning af vand er en skade, der nedsætter bygningens værdi. Mine klienter har ikke ved købet af ejendommen været bekendt med problemet. Når ejendommen sælges videre, har mine klienter pligt til at oplyse om den konstaterede vandindtrængning, og mine klienter må som følge heraf forvente, at fremtidige købere vil kræve et nedslag i prisen.

Jeg må samtidig afvise, at mine klienters ejendom ikke afviger fra en tilsvarende intakt ejendom af samme alder, type og stand. Vandindtrængning i et omfang, som mine klienter konstaterede, er usædvanligt i en ejendom opført i 1948. Der er efter det for mig oplyste ikke tale om en almindelig fugtig kælder, men om decideret indsivning af vand, som datidens kendte byggemetoder og byggematerialer normalt ville og burde kunne forhindre, også i tiden fremover.

Jeg henviser til ejerskifteforsikringens bestemmelse om, at revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, anses for at udgøre en skade omfattet af ejerskifteforsikringen. Egentlig vandindtrængning nedsætter kælderens brugbarhed."

Selskabet besvarede henvendelsen ved brev af 27/11 2002 til advokaten. Af dette brev fremgår bl.a.:

"Med henvisning til vores brev af den 26. august 2002 fastholdes, at der ikke er dækning over ejerskifteforsikringen, da det er vores opfattelse, at kælderen ikke er opfugtet unormalt, sammenlignet med en tilsvarende kælder af samme alder, type og stand.

Vi er naturligvis indstillet på, at genoptage det anmeldte forhold såfremt, der foreligger oplysninger (en udtalelse fra en fagmand), der kan sandsynliggøre at der er tale om en skade i forsikringsmæssig forstand."

Klagernes advokat sendte endnu et brev til selskabet den 13/2 2003. Heri fastholdt advokaten kravet om forsikringsdækning for indtrængende vand i kælderen og anmodede selskabet om at revurdere sagen.

Selskabet fastholdt afvisningen ved brev af 13/6 2003 til klagernes daværende advokat. Afslutningsvis hedder det i brevet:

> "Kunden bedes venligst få undersøgt hvad der er årsag til vandindtrængen. Hvis det viser sig, at der er tale om en konstruktionsfejl af kælderfundamentet, bedes kunden vende tilbage til os.
>
> Hvis det derimod viser sig, at årsagen til vandet/fugten er manglende dræn (indretninger uden for bygningerne) er forholdet ikke omfattet af forsikringen."

Den 5/5 2004 sendte advokaten et brev til selskabet, hvori han oplyste, at klagerne havde fremsat krav over for sælgeren af ejendommen vedrørende vandindtrængning i kælderen. Advokaten spurgte tillige ind til selskabets eventuelle drøftelser med sælgerens advokat.

Selskabet besvarede henvendelsen ved brev af 4/6 2004 til advokaten.

Den 3/10 2011 sendte klagerne en on-line skadeanmeldelse til selskabet. Af anmeldelsen fremgår:

> "Beskriv skaden Vand i kælder.
> Hvordan har du opdaget skaden? Har gentagne gange haft vand i kælder.
>
> Hvor stort er omfanget? 10-15 cm vand i et hjørne af det ene kælderrum. Vi har pumpet vand ud mange gange.
>
> Hvor i huset ses skaden? I kælder.
>
> Hvorfor er skaden opstået? Har gravet ned uden for huset og fandt et dræn, som lå vinkelret på huset og endte inde under kælderfundament.
>
> Hvor gammel er den skaderamte del af bygningen? Bygningen er opført omkring 1949.
>
> Har du haft kontakt til en fagmand? Ja
>
> Skriv gerne navn og nummer Er selv aut. vvs'er
>
> Hvordan kan skaden repareres? Ved etablering af omfangsdræn og pumpestation."

Ved mail af 29/10 2011 til klagerne fastholdt selskabet afvisningen af kælderfugt. I den forbindelse vedhæftede selskabet sin tidligere afgørelse fra 2002.

Klagernes nuværende advokat sendte herefter et brev af 16/11 2011 til selskabet. I dette brev hedder det:

> "Mine ovennævnte klienter har bedt om min bistand i anledning af problemerne med at få dækket vandskaden i mine klienters kælder. Jeg forstår, at mine klienter allerede for adskillige år siden anmeldte en skade til Dem (Nykredit Forsikring), men at De hidtil har afvist at give dækning. Jeg skal på mine klienters vegne fastholde, at skaden, der jævnfør anmeldelse af 3. oktober 2011 nu er sket igen, er dækningsberettiget.
>
> Deres afvisning er urimelig og selvmodsigende.
>
> I Deres brev af 13. juni 2003 til mine klienters daværende advokat afviser De dækning allerede fordi skaden efter Deres mening angår 'indretninger uden for selve bygningen'. Uanset om denne begrundelse for at give afslag strengt formelt er berettiget, er den efter min mening ganske urimelig, idet den bygger på en fortolkning af omfanget, som en ikke juridisk kyndig forsikringstager slet ikke forstår. Sondringen er også i strid med forsikringstagernes forventninger, idet forsikringstagerne - naturligt nok - går ud fra, at forsikringens dækningsomfang er det samme som den løbende husejerkaskoforsikring - der jo netop ofte dækker skader på rør, forsyningsledninger m.v.
>
> Uanset dette skriver De altså i brev af 13. juni 2003 til mine klienters daværende advokat at:
>
> 'Kunden bedes venligst undersøge hvad der er årsagen til vandindtrængen. Hvis det viser sig, at der er tale om konstruktionsfejl af kælderfundamentet, bedes kunden vende tilbage til os.'
> (Understregningen er min)
>
> De stiller således mine klienter i udsigt, at der er dækning, hvis årsagen til skaden er en konstruktionsfejl i eller indenfor selve bygningen. I de følgende år, har mine klienter gjort et stort arbejde for at få præciseret skadeårsagen. Det fremgår af Deres brev af 15. december 2010 [26. august 2002], at Deres bygningskonsulent … har besigtiget forholdene. Efter hans mening - citeret af Dem - er årsagen til vandindtrængen 'kælderens oprindelig konstruktion'. (Også her er understregningen min). I samme brev argumenterer De så pludselig for, at der alligevel ikke er dækning.
>
> Sagt på en anden måde argumenterer De i Deres brev af 13. juni 2003 for, at en 'konstruktionsfejl' i denne situation vil blive en dækningsberettiget skade, medens De i Deres brev af 15. december 2010 [26. august 2002] (når Deres skadeskonsulent har konstateret, at der faktisk foreligger en konstruktionsfejl) pludselig gør gældende, at en skade, der skyldes kælderens 'oprindelige konstruktion' ikke er dækningsberettiget. Det er ikke en holdbar argumentation.
>
> Der er under alle omstændigheder tale om en skade. Jeg mener ikke, at en skade på en ejerskifteforsikring behøver at være 'en eller anden form for ødelæggelse'. Ejendommen har en mangel - og det er Dem, der overfor mine klienter har overtaget risikoen herfor.
>
> Det er også meningsløst at påstå, at en fugtskade af den pågældende type og den pågældende alvor ikke 'nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt'.
>
> Hvis De er i tvivl, kan De blot forestille Dem, hvilken nedsættelse der sker i ejendommens handelsværdi, hvis mine klienter ved salg af ejendommen, for at opfylde deres loyale oplysningspligt, må oplyse, at der af og til kommer vand i kælderen - i op til 15 cm højde.

At ejendommens brugbarhed også påvirkes mere end 'nævneværdigt' er klart. Med mulighed for fugtskade af det nævnte omfang, vil det jo være meningsløst, at anvende kælderen til noget som helst - herunder banal opbevaring af effekter eller andre sædvanlige anvendelser af en kælder.

Jeg er heller ikke enig i betragtningen om, at 'fugtige kælderydervægge er ikke usædvanlige i en ejendom fra 1948'. Jeg gør gældende, at det findes masser af ejendomme fra det pågældende årstal (eller årene deromkring), som har gode tørre kældre.

Jeg anmoder nu Dem overfor mig skriftligt, - og senest 14 dage fra dato - at imødegå ovennævnte betragtninger eller at meddele mig, at De nu er indstillet på at give dækning for skaderne."

Selskabet fastholdt afgørelsen ved mail af 23/12 2011 til klagernes advokat.

Den 11/5 2012 har klagerne indbragt sagen for nævnet. Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.
Klageren har tegnet ejerskifteforsikring hos indklagede - og klagen skyldes, at indklagede ikke vil dække en konkret skade, der skyldes en konstruktionsfejl ved kælderfundamentet.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)
Dæknings-tilsagn."

Heroverfor har selskabet i brev af 8/7 2012 til nævnet bl.a. anført:

"Forsikringstagerne anfører i klageskemaet til Ankenævnet for Forsikring, at de er utilfredse med, at vi ikke vil dække en konkret skade, der skyldes en konstruktionsfejl ved kælderfundamentet.

Forsikringstagerne anfører ikke nærmere hvori den konkrete skade består, men vi tillader os at gå ud fra, at der er tale om det anmeldte forhold vedrørende indtrængende vand i kælderen, idet dette er anført i den til nævnet vedlagte skadesanmeldelse fra forsikringstagerne af 3. oktober 2011. Vi bemærker, at forsikringstagerne tidligere har haft anmeldt og fået vurderet andet forhold vedrørende kælderen (forurening).

Som følge heraf vil vores klagebesvarelse over for nævnet alene omhandle indtrængende vand i kælderen, men såfremt der er tale om andre forhold end indtrængende vand i kælderen, beder vi forsikringstagerne uddybe dette nærmere.
…
Vores vurdering
Det er vores opfattelse, at forsikringstagernes krav vedrørende vandindtrængning i kælderen er forældet.

Vi bemærker, at der er tale om et forhold, som første gang anmeldes til Ejerskifteforsikringen i august 2002. Vi afviser forsikringsdækning i august 2002, hvorefter der i resten af 2002 frem til juni 2003 pågår en løbende brevveksling med forsikringstagernes advokat, hvor vi fastholder afvisningen, men samtidig oplyser, at vi gerne ser på sagen igen, såfremt en konstruktionsfejl kan påvises.

I maj 2004 fremsender advokaten et brev, hvor han blot oplyser, at der rettes krav mod sælger for forholdet, og dernæst hører vi intet fra forsikringstagerne eller deres advokat vedrørende dette forhold før over 7 år efter, i oktober 2011, hvor forholdet genanmeldes.

I henhold til de gamle forældelsesregler er følgende fastsat i Forsikringsaftalelovens § 29:

'Krav, der er grundede i forsikringsaftalen, forældes 2 år efter udgangen af det kalenderår, i hvilket fordringshaveren fik kundskab om kravet og om, at det er forfaldet, og i alt fald 5 år efter kravets forfaldstid. I øvrigt finder reglerne i lov nr. 274 af 22. december 1908 §§ 1-3 anvendelse'.

I henhold til FAL § 29 er kravet forældet efter den 2-årige forældelsesfrist pr. 1.1.2005 (udgangen af 2002 + 2 år). Kravet er i øvrigt også forældet efter den 5-årige forældelsesfrist, i august 2007.

Det vil være de gamle forældelsesregler, som finder anvendelse, da kravet forældes allerede inden de nye forældelsesregler træder i kraft pr. 1. januar 2008 jf. den nye forældelseslov § 30 stk. 1.

På baggrund af ovenstående må vi fastholde, at forsikringstagernes krav er forældet efter den 2-årige forældelsesfrist, og i øvrigt også efter den 5-årige forældelsesfrist i Forsikringsaftalelovens § 29.

Vi bemærker for god ordens skyld, at forsikringstagerne igennem hele sagsforløbet har haft juridisk rådgivning, da sagen har været varetaget af forsikringstagernes advokat (er)

Såfremt nævnet - mod vores forventning - vurderer, at der ikke er indtrådt forældelse, har vi følgende kommentarer:
…
Forsikringstagerne oplyser i deres anmeldelse af 3. oktober 2011, at der er konstateret 10-15 cm vand i et hjørne af det ene kælderrum. De oplyser også, at de har måttet pumpe vand ud flere gange. Endelig oplyses, at det skal udbedres ved etablering af omfangsdræn og pumpestation.

Der er tale om en ældre kælder, som er opført i 1948 med den oprindelige konstruktion / de oprindelige kældervægge. På tidspunktet for udførelsen heraf i 1948 fugtisolerede man ikke kældre, hvorfor det er forventeligt, at der i perioder vil være fugt og til tider vand i kælderen.

At en kælder - som er opført i 1948 - ikke er fugtsikret, udgør derfor ikke et usædvanligt forhold for en kælder/ejendom af den alder, hvorfor der ikke er tale om et forhold ved bygningen, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i forhold til tilsvarende ejendom af samme alder.

Vi bemærker, at det er forsikringstager, som skal sandsynliggøre, at der er tale om et over Ejerskifteforsikringen dækningsberettigende forhold.

Det er vores klare holdning, at forsikringstagerne ikke på nogen måde har påvist forhold ved kælderen, herunder fejlkonstruktion, som skulle nedsætte bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i forhold til tilsvarende ejendom fra 1948.

Således har forsikringstagerne ikke løftet bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettigende skade - trods vores mange opfordringer hertil, jf. vores tidligere korrespondance.

Vi bemærker i forlængelse heraf, at vi ikke umiddelbart kan anerkende de af forsikringstageren fremsendte fotos, da der ikke af disse fremgår, hvornår disse billeder er taget, herunder hvor billederne er taget.

På baggrund heraf må vi fastholde, at forsikringstagerne ikke har løftet bevisbyrden for, at der er tale om et forhold, som opfylder Ejerskifteforsikringens skadesbegreb i forsikringsbetingelserne pkt. 1, side 6, hvorfor vi ikke kan tilbyde forsikringsdækning herfor.
…
I tilstandsrapporten er … anført, at der er fugtindtrængning i kælderen, ville forholdet også på baggrund heraf ikke være dækket af Ejerskifteforsikringen.

Endelig vil vi, i relation til forsikringstagernes oplysninger om, at man har konstateret et omfangsdræn, som går vinkelret ind på bygningen og ender under kælderfundamentet, hvorfor de ønsker erstattet udgifterne til etablering af nyt omfangsdræn, bemærke, at omfangsdræn er forhold, som er beliggende uden for bygningen.

Af bekendtgørelsen for huseftersynet § 11 stk. 1 fremgår det, at indretninger uden for selve bygningen, såsom vandstik, falder uden for bygningsgennemgangen. Det fremgår også af forsikringsbetingelserne for Ejerskifteforsikringen pkt. 2, afsnit 1, at Ejerskifteforsikringen omfatter ejendommens bygninger, men ikke genstande og forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet.

Også på baggrund heraf kan vi ikke tilbyde forsikringsdækning til etablering af nyt omfangsdræn.

Vedrørende etablering af pumpestation vil vi bemærke, at etablering af en pumpestation i en bygning / kælder, som er opført i 1948, ville være en klar forbedring af ejendommen, af det købte og forsikrede. Ejerskifteforsikringen dækker ikke forbedringer, men udbedring af skader.

At dække udgifterne til etablering af en pumpebrønd ville også være i strid med berigelsesforbuddet i Forsikringsaftalelovens § 39, hvori det er anført, at den sikrede alene kan kræve en erstatning, der svarer til den lidte skades dækning, og at erstatningen således ikke kan overstige den forsikrede værdi.

Således kan vi ikke tilbyde at dække udgifterne til etablering af en pumpebrønd."

Hertil har klagernes advokat i telefax af 6/10 2012 til nævnet bl.a. bemærket:

"**Det er korrekt, at nærværende klagesag skyldes klagedes afvisning af at yde erstatning til skaden der viser sig i indtrængende vand i kælderen.** (Det er korrekt, at mine klienter tidligere har anmeldt et forhold omkring forurening, men det har ikke noget med nærværende sag at gøre).
Uanset at ejendommen - ganske rigtigt er opført i 1948, er mine klienter og jeg af den opfattelse, at mine klienter på det foreliggende grundlag, ved købet med rimelighed kunne gå ud fra, at de fik en ejendom uden vandindtrængning i kælderen. Når der nu er vandindtrængning i kælderen, er der uomtvisteligt en mangel som (afhængig af sælgers gode eller onde tro) ville berettige min klient til enten forholdsmæssigt afslag eller erstatning hos sælger, hvis ikke der

for fast ejendom var gældende særlige regler om ansvarsfraskrivelse, tilstandsrapport og ejerskifteforsikring.

Sagt på en anden måde, er en kælder uden vandindtrængning ikke en forbedring af den ejendom, som mine klienter med rette mente at have købt. Der er intet, der kan medføre, at mine klienter burde have forudset, at den pågældende kælder havde den pågældende skade.

Indklagede henviser til den interne konsulentrapport af 12. august 2002. Netop fordi indklagede i sin tid har valgt at lade rapporten være intern, har mine klienter ikke haft kendskab til den før. Det er korrekt, at der efterfølgende er en korrespondance mellem indklagede og mine klienters daværende advokat, men **indklagede misinformerer mine klienter og deres daværende advokat om rapportens indhold.**
…
Indklagede ignorerer i øvrigt den kendsgerning at eventuelt **'fugt' i kælderen slet ikke er det samme som blankt vand i 15 cm højde!**

I indklagedes brev af 26. august 2002 omtales også en rapport mere, nemlig fra en skadekonsulent … - og den er desværre stadig ikke fremlagt, og er derfor ukendt for mine klienter og mig. Jeg frygter på baggrund af ovennævnte, at den også er fejlciteret i indklagedes brev af 26. august 2002, og jeg mener derfor, at indklagedes må fremlægge den i nærværende klagesag. Jeg forbeholder mig mine bemærkninger til rapporten, når den fremkommer.

Når mine klienter d. 3. oktober 2011 igen retter henvendelse til indklagede skyldes det, at man - som det også fremgår i mine klienters henvendelse - har nye oplysninger i sagen.

Indklagede har selv i sit afslag lagt op til, at mine klienter kunne vende tilbage, når de fik nye oplysninger i sagen - og det var det mine klienter gjorde.

Dertil kommer, at mine klienter jo ikke vidste, at indklagede havde misinformeret dem og deres tidligere advokat som ovenfor beskrevet.

Mine klienters krav imod indklagede er ikke forældet.

A. Jeg skal for det første henlede opmærksomheden på, at den pågældende forsikring er en 10 årig forsikring - som altså udløber 15. oktober 2011, (altså efter mine klienters sidste anmeldelse) samt at det udtrykkeligt af tilbuddet fremgår, at man - som en særlig fordel ved forsikring hos indklagede - kan anmelde skader i en periode på '3 måneder efter forsikringstidens udløb' - altså til og med 15. januar 2012. Anmeldelsen er således ubetinget rettidig.

B. Kravet er heller ikke forældet i henhold til Forsikringsaftalelovens § 29. Den eneste lighed imellem det krav, som blev tidligere blev behandlet og afvist, og det krav, som mine klienter anmeldte 3. oktober 2011, er symptomet - 'vand i kælderen'. Det afgørende nye - til forskel fra den første anmeldelse - er, at mine klienter nu har fundet forklaringen på problemet, nemlig det pågældende **dræn.**

Indklagede postulerede tidligere, at dette dræn slet Ikke eksisterede, og misinformerede således også på det punkt mine klienter.
…
Drænet må ubetinget være omfattet af forsikringen; og i særdeleshed må den del af drænet, der er defekt - altså røret, der befinder sig umiddelbart inde under husets kæl-

dergulv og skulle føre det af drænet opsamlede vand væk - være en del af huset og dermed omfattet af forsikringen.

Det kræver en særlig - men ganske uholdbar - logik at påstå, at ejendommens omfangsdræn - der uden tvivl er lavet alene af hensyn til bygningen og i forbindelse med bygningens opførelse ikke er en del af bygningen. Dette gælder endnu mere, når problemet er, at omfangsdrænet - i stedet for at blive ført væk fra ejendommen - ender med at blive ført ind under ejendommens fundament. Dermed bliver udløbsstedet i hvert fald en del af ejendommen. Indklagedes sammenligning med 'vandstik' giver ingen mening.

Det er også ganske meningsløst, når indklagede postulerer, at min klient ikke har 'påvist' noget forhold, der skulle **nedsætte bygningens værdi nævneværdigt** i forhold til en tilsvarende ejendom fra 1948. Alle må kunne indse, at en kælder, hvor der med mellemrum kan forventes **vandindtrængning i form af blankt vand op til 15 cm højde**, ikke kun har en begrænset anvendelighed, men i virkeligheden er uanvendelig.

Det er muligt, at indklagede ikke kan anerkende de af mine klienter fremsendte fotos - men mine klienter har stedse været parat til at lade indklagede besigtige forholdene - og tage så mange billeder af forholdene, som man måtte ønske. Det gælder stadig!

Indklagede henviser til bemærkningerne i tilstandsrapporten **litra 2.0, 2.2 og 2.3** - men dette ændrer ikke forholdet. Definitionen på en 'K1-skade' er (blandt andet i henhold til tilstandsrapporten side 4) 'mindre alvorlige skader' (hvilket naturligvis slet ikke kan svare til op til 15 cm blankt vand i kælderen) og de forhold på kældervæggene med 'afskalninger', der omtales i litra 2.2 har intet at gøre med den pågældende skade. Det er også sagen uvedkommende, om der i kælderskakten er 'enkelte revner og fugtskjolder'. Den pågældende skade befinder sig jo slet ikke i kælderskakten.
…
Det er korrekt, når indklagede anfører, at mine klienter har foreslået, at der etableres **en pumpe og pumpebrønd**. Dette er sikkert også en udmærket løsning - men jeg skal da gerne erkende, at forslaget ikke forpligter indklagede - idet indklagede har frit spil til at fremkomme med andre løsninger, som naturligvis må accepteres og vil blive accepteret, hvis uvildige fagfolk kan godkende det som en varig og faglig korrekt udbedring.

Jeg afventer nu fremkomsten af … ovennævnte rapport - som jeg derefter vil kommentere."

Efterfølgende har selskabet i brev af 13/11 2012 til nævnet bl.a. anført:

"Først og fremmest vil vi fastholde, at der er indtrådt forældelse i sagen.

Det er korrekt, at forsikringstagerne i 2011 anmelder at der er konstateret et dræn, som går vinkelret på bygningen og under kælderfundamentet, men vi har allerede tilbage i vores brev i 2002 henledt forsikringstagers opmærksomhed på at der kunne være problemer omkring dræn, og i både 2002 og 2003 opfordret forsikringstagerne til at undersøge forholdet nærmere og vende tilbage - herunder også undersøge forholdet omkring dræn nærmere jf. i det hele vores brev af 13. juni 2003.

At forsikringstagerne ikke følger op på opfordringen og intet foretager sig fra 2004 til 2011, hvor de først hér foretager denne yderligere undersøgelse, som vi tidligere har opfordret til, kan på ingen måde komme os til skade.

Forældelsesreglerne er baseret på, at vi som virksomhed skal have ret til - efter en passende periode - at lukke vores sager uden at blive mødt med yderligere krav, således at fordringsforhold bliver afviklet indenfor rimelig tid. Forsikringstagerne er de nærmeste til at bære risikoen for, at de ikke foretager sig yderligere - trods vores gentagne opfordringer hertil - hvorfor vi fastholder, at der er sket forældelse.

I relation til forsikringstagers advokats øvrige kommentarer har vi følgende bemærkninger:

Konsulentrapporten af 12. august 2002 er en intern konsulentrapport. Vores interne konsulentrapport fremsendes sædvanligvis ikke til forsikringstagerne i forbindelse med sagernes behandling. Det er et internt arbejdsdokument, som vi i selskabet bruger i forbindelse med sagens vurdering og behandling.

Det skal også bemærkes, at vi meget ofte efter modtagelsen af disse interne konsulentrapporter drøfter sagen og konsulentrapporterne mundtligt med konsulenterne for nærmere uddybning og afklaring heraf til brug for vores afgørelser.

Advokaten henviser til den interne konsulentrapport af 12. august 2002 og oplyser, at vi på baggrund af oplysningerne i denne interne rapport har misinformeret hans klient.

Vi må afvise, at vi på daværende tidspunkt har misinformeret hans klient eller dennes advokat, og vi skal herunder begrunde dette nærmere.

I konsulentrapporten står anført, at *'der er manglende el/er defekt omfangsdræn samt utæt kælderydervæg, samt meget kraftigt regnvejr i den seneste tid'.*

Dette er på ingen måde usammenhængende med vores afgørelse af 26. august 2002, hvori det anføres, at *'Årsagen til vandindtrængen er kælderens oprindelige konstruktion'.*

Det er netop en sædvanlig konstruktion for et hus, som er opført i 1948, at der er utætte kældervægge, hvor fugt/vand trænger igennem - da man på daværende tidspunkt ikke fugtsikrede eller tætnede kælderydervægge - hvilket er påregneligt for en ejendom af den alder.

Ligeledes er der sjældent etableret omfangsdræn omkring huse fra 1948, og såfremt der er etableret omfangsdræn, er det ikke upåregneligt, at drænet efter mere end 50 år kan være defekt.

På baggrund heraf finder vi det på ingen måde misvisende, at vi i vores svar til forsikringstagerne og deres tidligere advokat har oplyst, at årsagen til vandindtrængen skyldes kælderens oprindelige konstruktion.

Vi vil for god ordens skyld bemærke, at vi i vores brev har anført, at forholdet skulle udbedres ved etablering af dræn, hvilket også kan forstås som etablering af funktionsdygtigt dræn.

Uanset ovenstående vil vi understrege, at vi i vores efterfølgende breve har bedt forsikringstagerne undersøge årsagen til fugt/vandindtrængningen nærmere, herunder også forholdet omkring dræn jfr. vores brev af 13. juni 2003.

Forsikringstagerne og deres advokat er således på ingen måde blevet misinformeret.

Endelig vil vi påpege, at det ikke er afgørende i relation til forsikringsdækningen om der er et dræn eller ej, idet hverken etableringen af nyt dræn eller reparation af eksisterende dræn er omfattet af Ejerskifteforsikringen jf. nærmere herom på side 5.

Forsikringstagers advokat anfører, at det ikke er underbygget, at en kælder, som er opført i 1948, må forventes at have fugtige kælderydervægge.

Til at underbygge dette henviser vi til Ankenævnets hjemmeside *'Er der grund til at klage',* dernæst afsnittet *'Ejerskifteforsikring'.*

Heri anfører nævnet selv, at *'folk er tilbøjelige til at sammenligne huset, de har købt med et nyt hus. Hvis taget på et hus fra trediverne er noget slidt, forventer de tilsyneladende, at det er anført i tilstandsrapporten. Men det er det ikke, og det skal det normalt heller ikke. Der er jo ikke noget unormalt i, at taget er slidt, når huset er fra trediverne. Huset adskiller sig jo ikke derved fra andre huse fra trediverne.*

På samme måde med kældre. I et hus fra 1950 med kælder vil kælderen være fugtig i et eller andet omfang. Men folk synes at forvente, at kældre er tørre - og det er kældre knap nok selv med vore dages byggemetoder.'

Vi henviser også til diverse kendelser fra Ankenævnet for Forsikring bl.a. 63.211 (hus fra 1948), 68.708 (hus fra 1948), 76.796 (hus fra 1939), hvori det klart fremgår, at der må forventes fugtproblemer i ældre kældre, at dette skyldes gængs byggemetode og dermed den oprindelige konstruktion.

Endelig henvises til vedlagte faktablad fra Byg-Erfa 04 12 28 'Fugtskader i ældre kældre' og uddrag fra Bolius 'Generelt om kælderen'.

Af uddraget fra Bolius fremgår det, at kælderydervægge/fundamenter i kældre fra 18701950 suger fugt og ikke er tætte, og at kældre fra denne periode ofte har problemer med fugt.

Af faktablad fra Byg-Erfa fremgår det, at kældre i ældre bygninger traditionelt er fugtige som følge af vandindtrængning gennem fundamenter, væge og gulve, og at de største fugtproblemer ses i kældre, udført op til 1960'erne.

Herudover skal vi nævne, at Ejerskifteforsikringen ikke skal dække købers eventuelle berettigede forventninger i forhold til den konkrete ejendom, men alene såfremt der er tale om 'skader' i henhold til Ejerskifteforsikringens skadesbegreb jf. forsikringsbetingelserne pkt. 1 side 6.
…
Forsikringstager er … i tilstandsrapporten blevet informeret om, at der er fugt i kælderen.

Det er fuldstændig korrekt, at afskallede puds kan skyldes dårlig pudsning, men det er oftest et tegn på opfugtning. Vi henviser i den forbindelse til vedlagte Byg-Erfa blad 04 12 28, hvoraf det netop fremgår, at opfugtning medfører afskallet puds.
…
Forsikringstagers advokat anfører, at der i perioder står op til 15 cm blankt vand i dele af kælderen. I anmeldelsen af 3. oktober 2011 oplyses, at det er i et hjørne af det ene kælderrum.

Der er fremsendt billeder heraf, men vi har taget forbehold herfor, da der på billederne ikke fremgår nærmere oplysninger om hvornår og hvorhenne billederne er taget.
…

Såfremt der har været 15 cm vand i gulvhøjde skal vi bemærke, at det - efter de foreliggende oplysninger - alene er i et enkelt hjørne af kælderen, og det er vores opfattelse, at der er tale om enkeltstående hændelser. Vi skal hertil bemærke, at der går 7 år, hvor vi intet hører fra forsikringstagerne (fra 2004-2011), hvilket underbygger, at der må være tale om ganske få og enkeltstående hændelser.

Det er forsikringstageren, som skal løfte bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettigende skade, eventuelt i form af en fejlkonstruktion, i forhold til en kælder, som er opført i 1948.

Vi finder, at denne bevisbyrde det foreliggende grundlag ikke er løftet.
…
Uanset årsagen til det indtrængende vand er det fastlagt, at forholdet skal udbedres ved reparation af omfangsdrænet.

Forsikringstagers advokat oplyser, at der er tale om et dræn, som ligger under kældergulvet og under fundamentet.

Drænet ligger således under fundamentet, hvorfor der er tale om et forhold, som er beliggende uden for bygningen.

Ejerskifteforsikringen omfatter alene bygningen, jf. forsikringsbetingelserne side 5 pkt. 1. Af forsikringsbetingelserne side 5 pkt. 2 fremgår, at bygningen ikke omfatter forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet.

Da Ejerskifteforsikringen alene omfatter selve bygningen, er reparation af drænet eller etablering af nyt dræn ikke omfattet af Ejerskifteforsikringen. Således uanset om der er etableret et omfangsdræn, som ikke er funktionsdygtigt eller der ikke er etableret et omfangsdræn, er dette forhold, som ikke er omfattet af Ejerskifteforsikringen.
…
Vi vedlægger intern konsulentrapport af 29. juni 2002, som er udarbejdet af konsulent ... Vi bemærker, at denne rapport udelukkende omhandler forsikringstagers tidligere anmeldte forhold omkring forurening af kældergulvene samt underliggende jord."

Nævnet har set de fotos, der er vedlagt sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**RISIKOBETINGELSER**
…
1 Hvad er omfattet af forsikringen
Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det af tilstandsrapporten fremgår, at de ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, eller med mindre andet fremgår af policen eller betingelserne.

2 Hvad er ikke omfattet af bygningen
- hårde hvidevarer, medmindre disse er en del af bygningen
- udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer
- markiser
- baldakiner

- antenner
- andre genstande og forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet.

EJERSKIFTEDÆKNING

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

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

Dækningen er betinget af

- at skaden er til stede ved købers overtagelse af ejendommen
- at skaden er konstateret og anmeldt senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.

2 Hvad dækker forsikringen ikke
Forsikringen dækker ikke:
1. forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…
5 Når der er udarbejdet KvalitetsMærke
Er der for ejendommen udarbejdet KvalitetsMærke, er forsikringen udvidet til at dække følgende:

- ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforeskrifter samt ulovlige installationer på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Desuden dækkes efter samme retningslinier udbedring af:

- installationers manglende funktionsduelighed

- forhold ved grunden, der påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade på bygningerne.

…
6 Udvidelser i forhold til lovgivningens krav
De under pkt. 5 nævnte forhold.

Skader, der konstateres og anmeldes i en periode på 3 måneder efter forsikringstidens udløb, dækkes."

15. 82.559

Nævnet udtaler:
Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke godtgjort, at der er påvist forhold ved kælderen, herunder fejlkonstruktion, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme fra 1948.

Det forhold, at der i perioder i dele af kælderen er registreret en ikke ubetydelig mængde blankt vand, findes ikke i sig selv at udgøre en dækningsberettigende skade.

Etablering, ændring eller reparation af omfangsdræn falder uden for forsikringens dækningsområde.

På det foreliggende grundlag kan nævnet herefter ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning. Det, som klagernes advokat i øvrigt har anført, findes ikke at kunne føre til et andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand