907/13

Den 21. januar 2013 blev i sag nr. 82.730:

xxxx xx xxxxxxx
xxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold vedrørende vandindtrængning i den forsikrede ejendoms kælder.

Selskabet henviser til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i basisforsikringens forstand, ligesom det er korrekt anmærket i tilstandsrapporten og dermed dækningsundtaget. Det er desuden selskabets opfattelse, at der ikke foreligger en dækningsberettigende ulovlighed.

Ejendommen, der er et enfamilieshus med kælder, blev overtaget af klageren den 1/9 2010. Ejerskifteforsikringen, der trådte i kraft på overtagelsesdagen, blev tegnet for en 5-årig periode på baggrund af tilstandsrapport dateret 29/7 2010. Det fremgår af tilstandsrapporten, at huset er opført i 1940. Af tilstandsrapporten fremgår endvidere bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
	2. Kældre/krybekældre/ terrændæk		
…			
	2.2 Vægge	**…**	

2. 82.730

	K1	Der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge i flere rum. Note: Det er almindeligt forekommende i bygninger af denne alder, fordi konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt.
…		
2.6 Ventilation	K1	Luften i kælder er fugtig. Note: Manglende opvarmning og for lidt ventilation i kælderen kan være årsag hertil.

…
Karakterer:
…
K1: Mindre alvorlige skader …"

Af klagerens skadeanmeldelse af 16/8 2011 fremgår bl.a.:

"**Beskrivelse af skaden**
- Hvornår opdagede De skaden (dato): 22/7-2011 (herefter flere gange)
…
- Hvordan opdagede De skaden (eks. ved nedbrydning af væg mellem gang og køkken):
Vandet piblede (sprang ca. 10 cm) op af gulvet i kælderen gennem betondækket. (ikke kloak)

- Hvori består skaden (hvad er skades ramt):
…
Vandet springer op af gulvet ved regnvejr af den kraftige type vi har haft. Som forebyggende foranstaltning til dette, skal der efter eksperters udsagn installeres en dykpumpe i gulvet, som sætter i gang ved stigning af vandstanden.
Det er konstateret, at nedløbet fra taget i husets sydøstlige hjørne ikke er ført i kloak eller faskine, men blot stukket ned under jorden.
I denne side af kælderen er vandproblemerne større end i resten af kælderen.
Dette skal udbedres, da løsningen som den er ikke er lovlig, og måske endda ekstra skadende i forbindelse med vandindtrængen i kælderen.
…
- Pris på reparation (evt. overslag fra håndværker):
ca. 45.000 kr.

Oplysninger vedrørende eventuel pålæggelse af erstatnings ansvar
- Er skaden nævnt i tilstandsrapporten (med hvilken karakter):
Nej."

På baggrund af det oplyste afviste selskabet at yde forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klageren ved brev af 24/8 2011.

Af klagerens brev af 25/8 2011 til selskabet fremgår:

"Jeg har modtaget svar af 24. august på min skadesanmeldelse vedrørende min ejendom og skal meddele, at jeg ikke kan acceptere Deres afgørelse.
Jeg vil i det efterfølgende argumentere hvorfor jeg mener, at Deres afgørelse ikke er i harmoni med almindelig god forsikringsetik og de gældende forsikringsvilkår, og at De derfor skal omgøre deres beslutning.

3. 82.730

Vedrørende vand i kælderen:
De anfører, at tilstandsrapportens bemærkninger medfører, at der er taget forbehold for denne del af problemet. Det er ikke korrekt. Denne taler om grundfugt og ikke om klart vand i op til 10 cm højde.

De skal bemærke, at tilstandsrapporten dels anfører, at gulve i kælder er over middel, samt at der ikke er anført noget om 10 cm klar vand på gulvet eller spor efter tidligere høj vandstand i kælderen.
Bemærkningerne om fugt minimeres i øvrigt gennem bemærkningerne om manglende varme og udluftning.
De anfører, at man må forvente fugt i kældre af den alder på grund af konstruktionen fra den gang. Her er imidlertid ikke tale om fugt, men om op til 10 cm klart vand som springer op fra gulvet ved skybrud og skybruds lignende regnskyl.
At det ikke er ualmindeligt, at vand pibler ind, som De anfører, kan jeg ikke afvise og kan ikke se, at der har noget med min sag at gøre. Eller bemærkningerne i tilstandsrapporten.
At gulvkonstruktionen efter Deres udsagn ikke er bygget til at være modstandsdygtig for så store mængder af nedbør som vi har oplevet, er jo netop en af grundene til at man tegner en forsikring. Uanset, at man byggede anderledes da mit hus blev bygget, skal De ikke plædere for, at man regnede med, at den konstruktionsform automatisk ville medføre klart vand i op til 10 cm og at man accepterede det. Man gik sikkert ud fra at det var godt nok.
De anfører, at forholdet ikke nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.
Dette er noget af et postulat. Kælderen er i nuværende situation uanvendelig. Den er ikke blot fugtig men har karakter af et soppebassin ved regnskyl.

De afviser ligeledes problemet med nedløbsrøret som giver vand i kælderen. De anfører, at det var lovligt, da det blev opført.
Det er ikke til at vide, idet det nedløb sagtens kan være af meget senere dato end huset.
Vi står jo i den situation, hvor tidligere ejers udsagn mangler på grund af købs måden, hvilket jo i særlig grad gør en ejerskifteforsikring nødvendig.
Men uanset tidspunktet for denne konstruktion, kan det konstateres, at det især er i den del af kælderen, hvor dette nedløb lander, at der er vand. En vis sammenhæng kan formodes.
For begge forhold er der altså tale om, at tingenes tilstand bliver accepteret af Dem og, at De derved accepterer fortløbende skader på ejendommen, idet samtlige vejrprognoser jo siger at Danmark må forvente mere nedbør i fremtiden.

I forsikringen pkt. 3.1 anføres således, 'at forsikringen dækker forhold ved bygningen, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
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 forbyggende foranstaltninger.'
Det må vel medføre, at der skal gøres noget for at forhindre, at der igen kommer til at stå klart vand i kælderen med deraf følgende skader på gulve, vægge, installationer, indbo m.v.
Hvordan kan De forklare at dette punkt ikke automatisk vil medføre de af mig foreslåede foranstaltninger.
Pkt 3.2 anfører, at en forudsætning for dækningen heraf er, at skaderisikoen er til stede ved købers overtagelse af ejendommen.
De har selv argumenteret for, at dette er tilfældet gennem Deres forklaringer om tidligere tiders konstruktioner.
Da jeg tegnede forsikringen havde jeg ikke mulighed for at vide, at der var risiko for klart vand i kælderen, men det vidste De altså. Risikoen var altså til stede, da jeg overtog ejendommen og er ikke opstået efterfølgende.

Det er således min klare opfattelse, at De bør dække de fysiske forhold ved bygningen, som giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele således som jeg har anført.
Jeg føler på nuværende tidspunkt, at jeg er blevet pålagt/tilrådet at tegne en meget dyr forsikring, som reel intet er værd, idet alle skader/fejl blot kan forklares med tidligere tiders lovgivning og byggemetoder."

Sagen blev overgivet til selskabets besigtigelseskonsulent, som besigtigede ejendommen den 7/9 2011. På baggrund heraf blev der udarbejdet en rapport af 3/10 2011, hvoraf fremgår:

"**Indledende bemærkninger:**
Generelle oplysninger om ejendommen:
Ejendommen et parcelhus er opført i år 1940, er med kælder og udnyttet tagetage. Opført i tidstypiske materialer/konstruktioner.
Relevante konstruktioner:
Kælder: kælderydervægge støbt i beton.

Anmeldte forhold:
Kælder, indtrængende vand. se anmeldelse

Besigtigelsen:
Ved besigtigelsen kunne følgende forhold konstateres.

Huset er med 'høj' kælder - gulv befinder sig ca. 1 meter under terræn.

Kældervægge/gulv generelt, ses med udblomstringer/afskalninger som tegn på fugtopstigning.

Fugtmåling: Gann-måling indikerer kældervægge er kraftigt opfugtet - nederst mod gulv måles 133 - 145 svindene opefter.

Udvendigt SØ, mindre tagterrasse ca. 3,5 m2 - ses afvandet til terræn. Se billeder 1 - 2

Konklusion:
Generelt for ældre ejendomme: Fugt i kældre er helt almindeligt forekommende. Tidligere anvendte man kælderen til sekundære rum - vaske/fyrrum oplag og lignende, man accepterede at kælderen i perioder kunne være mere eller mindre fugtig.

FT anmelder at der mangler afløbsbrønd på SØ hjørne - afvanding fra tagterrasse blot løber ud på terræn.
Formentligt har afløb aldrig været tilsluttet en brønd - formentligt har det oprindelige afløb været et jernrør med en bøjning ved terræn - tidligere var dette en helt almindelig måde at klare dette på. Det er trods alt en begrænset mængde vand der kommer fra tagterrasse!

Sammenligner man fugtniveau i kælderydervæggen ud for afløb med øvrige kældervægge, er der ikke den store forskel - i vestvendte kældervæg målte jeg stort set samme værdier!

5. 82.730

Der er tale om en 'høj' kælder, der under normale omstændigheder ikke burde give de store problemer - anmeldte forhold skyldes de helt ekstraordinære store nedbørsmængder vi har fået denne sommer!"

Herefter fastholdt selskabet sin afgørelse ved brev af 16/11 2011 til nævnet.

Klageren var fortsat utilfreds med afgørelsen og sendte derfor brev af 22/11 2011 til selskabet. Af dette brev fremgår bl.a.:

"Jeg kan ikke andet end få en fornemmelse af, at De enten har haft fat i en anden konsulentrapport end den, som omhandler den aktuelle besigtigelse af min ejendom, eller også (hvad jeg ikke håber) bevidst ikke refererer de væsentligste informationer fra besigtigelsen. Endelig er der den tredje mulighed, at konsulenten ikke har medtaget alle informationer og facts som besigtigelsen omhandlede.
Under alle omstændigheder skriver De, at 'konsulenten ikke kan konstatere forhold, som afviger fra andre ejendomme fra den periode.'
Dette er ikke korrekt, og hænger overhovedet ikke sammen med de observationer og drøftelser der blev foretaget ved besigtigelsen.
Der er nemlig en meget væsentlig ting, som adskiller min ejendom fra det, De anfører om ejendomme i almindelighed fra den samme byggeperiode. Dette blev konstateret af konsulenten, og det blev drøftet med min søn ved besigtigelsen.
Det drejer sig om, at der er bygget et badeværelse i kælderen på et tidspunkt, som formentlig ligger omkring 2005. Altså et nyt badeværelse som ikke er opført/indrettet i 1940 perioden.
Ved inspektionen af dette badeværelse blev det blandt andet konstateret, at de væsentlige vandgennemtrængninger i form af klart, opdukkende vand skete i skillelinien mellem det nye og det gamle gulv/dæk samt hvor rørene i badeværelset kommer op af gulvet. Det blev drøftet, at det kunne være begrundet i, at det eksisterende dæk er blevet brudt gennem en fejlagtig bygning af badeværelset.
Dette blev påvist og drøftet med konsulenten.
Han erklærede, at han selvfølgelig ikke kunne tage stilling til, om forsikringsselskabet ville dække skaden ud fra de informationer og observationer af erkendte fakta om badeværelset. Det var ikke hans ansvar. Han skulle blot konstatere og rapportere og give sin mening om det, han erfarede. Men han forklarede, at han under alle omstændigheder ville skrive i sin rapport, at skaderne primært ligger i skillelinien i gulvet mellem det gamle og det nye gulv og ved rørgennemføringerne i gulvet, og at dette meget vel kunne være sket gennem en fejlagtig bygning af badeværelset.
Der er altså ikke tale om den almindeligt, opsivende vand, som De erklærer altid vil finde sted i huset af den alder og med den byggemetode.
Inden jeg sender sagen videre, beder jeg Dem om at kontrollere, om/at disse fakta er blevet medtaget af konsulenten som anført/lovet på stedet under besigtigelsen.
Hvis de er, beder jeg Dem forholde Dem til disse fakta, især fordi dette badeværelse jo netop adskiller min ejendom fra andre ejendomme fra samme tidsperiode, hvilket er i modsætning til Deres generelle stillingtagen."

Selskabet fastholdt på ny afvisningen ved brev af 16/1 2012 til klageren.

6. 82.730

Efterfølgende fulgte yderligere brevveksling mellem parterne, men der blev ikke herved opnået enighed. I brev af 10/5 2012 fra selskabet til klageren hedder det:

"Jeg har drøftet sagen med besigtigelseskonsulenten. Han oplyser, at han ikke ved besigtigelsen kunne konstatere de omtalte støbeskel og rørgennemføringer. Han har heller ikke set tegn på vandindtrængning fra disse konstruktionsdele. Som sådan har der ikke været noget objektivt konstaterbart at medtage i besigtigelsesrapporten. At der forefindes støbeskel og/eller rørgennemføringer, er der ikke i sig selv noget usædvanligt i.

Konsulenten har overfor skadebehandleren bekræftet, at han fik forevist et badeværelse, hvor der iht. det oplyste er blevet støbt nyt gulv. Som sådan må der nødvendigvis være et støbeskel, mellem det oprindelige betongulv og det nye. Det er almindelig viden, at beton trækker sig sammen i forbindelse med hærdningsprocessen, og derfor er det også forventeligt, at der vil kunne opstå revner mellem det nye og det gamle.

Om der rent faktisk er revner og om der evt. er trukket vand om gennem gulvet i disse støbeskel, kan konsulenten ikke udtale sig om på baggrund af besigtigelsen. Det vi har forholdt os til er derfor alene, at såfremt dette skulle være tilfældet, vil det ikke være at betragte som en skade, da støbeskel er både sædvanlige og uundgåelige. Evt. vandindtrængen gennem et nyere støbeskel, er ikke et forhold, som kan siges at nedsætte værdi eller brugbarhed af ejendommen - da en kælder fra 1940 under alle omstændigheder ikke kan forventes at være effektivt beskyttet mod indtrængende fugt/vand.

Af SBI-anvisning 224 afsnit 9.6 fremgår bl.a.:
Ofte kan fugtforholdene i en ældre kælder forbedres med forholdsvis enkle midler. Til gengæld er det meget vanskeligt - for ikke at sige umuligt - at renovere en gammel kælder, så den får samme fugtforhold som en ny.'

Med andre ord, kan det ikke forventes, at det vil være muligt helt at sikre en ældre kælder mod fugtindtrængning.

Jeg fastholder, at jeg ikke mener, at der er noget grundlag for, at Dansk Boligforsikring A/S kan deltage hverken helt eller delvist i projekter med henblik på at hindre fremtidig vandindtrængning i kælderen, idet jeg anser sådanne arbejder for at være rene forbedringer, som ikke er dækningsberettigende under en skadeforsikring."

Den 15/6 2012 har klageren indbragt sagen for nævnet. Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …
…
I forbindelse med de meget kraftige regnvejrsperioder ultimo juli - primo august 2011konstaterede vi voldsom opstigning a f vand i kælderen. Som bilagene og de nærmere forklaringer viser, var der tale om 'springvand' og ikke blot opsivning.
Det var primært i skellet mellem det eksisterende gulv og et nyt gulv etableret i forbindelse med etablering af badeværelse i kælderen.
Vi konstaterede også en meget kraftig indsivning i det sydøstlige hjørne af huset, hvor vi kunne konstatere en større sø ved tagnedløbet.
Vi konstaterede, at nedløbet var ført ned under jorden og ikke i rør eller faskine af nogen art.
Min klage går generelt på, at selskabet afviser enhver form for ansvar under henvisning til, at 'man må forvente at den slags ting sker på et hus af den alder.'

For problemerne med gulvet anfører selskabet, at det var den måde man levede gulve på i fyrrene. Så man må forvente vand i kælderen.
Et uholdbart argument, idet jeg har boet i ældre huse før, som ikke lavede svømmepool i kælderen ved regnvejr. Vedrørende nedløbene, anfører de, at sådan gjorde man i fyrrene, så det er der ikke noget at sige til. Min argumentation mod selskabets beslutning afvises trods flere forsøg fra min side på at finde en ordning alle kunne være tilfredse med.
At gulvet fra fyrrene for ca. 5 år siden er blevet gennembrudt ved etableringen af en nyt badeværelse i kælderen afviser man ligeledes kan have noget med det 'springende vand' at gøre. Dette til trods for, at det primært er i området mellem gulvene og i røropføringerne i badeværelset springvandet var. Generelt kan jeg ikke acceptere den form for afvisning, set i lyset af, at selskabet dog lod mig tegne forsikringen vel vidende, at huset havde den alder det har.
Når der er den slags afvisninger, burde selskabet have reduceret prisen for forsikringen, eller have taget forbehold for alle de fejl/skader, som måtte kunne finde sted på et hus af den alder huset har.
Som jeg ser det, vil en hvilken som helst fejl, (som ikke er noteret i tilstandsrapporten) kunne afvises med begrundelsen 'sådan gjorde man i fyrrene'. Det er ikke reel forretningsmoral.
Specifikt klager jeg yderligere over, at de udtalelser, som konsulenten kom frem med vedrørende mulighederne for, at gulvet var blevet yderligere svækket ved etableringen af badeværelset, ikke bliver taget ad notam af selskabet. Disse teknisk baserede udtalelser er hørt af vidner, som kan afhøres i tilfælde af en retssag.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
Jeg forventer for det første en eller anden form for udbedring af gulvet således, at 'springvand gennem gulvet' kan ophøre ved voldsomme regnperioder.
Jeg har ikke den tekniske indsigt til at beskrive, hvad der skal laves, men jeg kan efter samtale med eksperter anføre, at der eventuelt kan lægges et omfangsdræn om huset, som vil minimere trykket på brudfladen mellem det nye og det gamle gulv.
En anden mulighed er nedgravning af pumpe enten i selve kælderen eller i en brønd udenfor huset. En automatisk pumpe til fjernelse af vandet. Herudover forventer jeg en eller anden form for reel fjernelse af vandet fra tagrenden gennem en faskine eller en rørlægning således, at de etablerede søer kan modvirkes og den stadige fugtgennemtrængning ved denne del af kælderen kan ophøre."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i brev af 27/6 2012 bl.a. anført:

"**Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen**
Klagerne har overfor selskabet gjort gældende, at vi skal dække udgifterne til udbedring af gulvet, således vandindtrængning ophører. Dette kan ske ved etablering af et omfangsdræn. Samtidig forventer klager fjernelse af vandet fra tagrenden i form af en faskine eller en rørlægning.

Ved selskabets besigtigelse af forholdet i 2011 kan konsulenten konstatere, at huset er med 'høj' kælder, dvs. gulvet befinder sig ca. 1 meter under terræn. Ejendommen er opført i 1940. Kældervægge/gulv ses generelt med udblomstringer/afskalninger som tegn på fugtopstigning. Ved fugtmåling registreres der kraftig opfugtning af kældervæggene. Det forhøjede fugtniveau aftager, jo længere oppe ad væggen, der foretages måling. Konsulenten oplyser, at fugt i kældre er almindeligt forekommende, og tidligere anvendtes kælderen til sekundære rum, såsom vaske- og fyrrum. Der er ikke stor forskel på fugtniveauet i kælderydervæggene ud for afløbet i forhold til de øvrige kældervægge. Henset til at der er tale om en 'høj' kælder,

vurderes det anmeldte forhold at skyldes de meget store nedbørsmængder, der er kommet i sommeren 2011.

Udvendigt mod sydøst er der en mindre tagterrasse på 3,5 m2, som afvandes til terræn. Konsulenten vurderer, at det oprindelige afløb formentlig har bestået af et jernrør med en bøjning ved terræn. Det var tidligere en helt sædvanligt måde at udføre det på.

Selskabet har på baggrund af ovenstående oplysninger lagt vægt på, at kælderen er udført i henhold til dagældende byggemetode. Der kan ikke konstateres forhold, som afviger fra andre ejendomme fra den periode. Fugt og til tider klart vand i ældre kældre er ikke usædvanligt, da man i 1940 ikke havde kendskab til fugtstandsende muligheder, som man har i dag.

Endvidere er klager via tilstandsrapporten blevet gjort opmærksom på, at der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge i flere rum (side 8, afsnit 2, punkt 2.2). Den bygningssagkyndige gør opmærksom på, at det er sædvanligt for en bolig af denne alder.

For så vidt angår den manglende afløbsbrønd på det sydøstlige hjørne, er forholdet ikke usædvanligt i betragtning af ejendommens alder. Konsulenten vurderer ikke, at der har været etableret en brønd. En brønd er ikke en del af dækningsomfanget, idet der er tale om et forhold ude på grunden, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 2. Endvidere vurderes afvandingen fra tagterrassen ikke at give skade på ejendommen, da der ikke kan registreres nævneværdige forskelle i de målte fugtværdier i kældervæggene.

Der er opført et badeværelse i kælderen omkring 2005, og i den forbindelse er der støbt et nyt gulv. Den resterende del af kælderens gulv og vægge er oprindelige. Der er et støbeskel mellem nyt og gammelt gulv, hvilket dog ikke har været muligt at registrere ved besigtigelsen. Støbeskellet vurderes ikke at have medført nogen forringelse af betongulvet.

Gulv og kælderydervægge kan ikke forventes fugtsikrede i en ejendom fra 1940. Da der ikke er konstateret forhold, som afviger væsentligt fra tilsvarende ejendomme med samme alder og stand, er der ikke tale om forhold, der er dækket af ejerskifteforsikringen.

Klager oplyser, at en udbedring af vandindtrængningen i kælderen kan ske i form af et omfangsdræn. Etablering af omfangsdræn er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen, idet der er tale om forhold ude på grunden, jf. punkt 2 i forsikringsbetingelserne. Endvidere vil et omfangsdræn udgøre en forbedring af ejendommen, som ikke er dækningsberettiget under en skadeforsikring.

Klagen bør derfor afvises.

Hertil har klageren i brev af 6/7 2012 til nævnet bemærket:

"Side 3, andet afsnit:
Det er ikke korrekt, at støbeskellet , som er det primære vandoptrængningsområde sammen med gennembrydningen ved rørene i det nye badeværelsegulv ikke kan registreres.
Konsulenten erkendte denne mulighed og udtalte det mundtligt ved besigtigelsen. Han lovede at medtage dette i sin rapport, hvilket han dog ikke gjorde. Hans udtalelser blev givet i vidners påhør. Støbeskellet er altså en klar forringelse af gulvet generelt.

Side 3, fjerde afsnit:

9. 82.730

Udbedringen af dræn omkring kælderen er som anført i min følgeskrivelse min lægmandsløsning, og hvis den kan afvises som ikke være dækket af forsikringen, fordi det er forhold udenfor bygningen(Hvilket man vel kan diskutere) er det selvfølgelig ikke den løsning, der skal bruges. Jeg har som anført modtaget råd om andre løsninger, nemlig nedgravning af *en* brønd med elektrisk pumpe i selve kælderen, så større mængder vand på den måde kan pumpes bort inden det når igennem gulvet.
Jeg er vidende om, at det er gjort andre steder, og en sådan skadesudbedring ligger inde i huset og ikke udenfor, hvorfor den må være dækket af forsikringen.

At et støbeskel eksisterer erkender Dansk Boligforsikring, bl.a. i skrivelse af 10. maj 2012, men konstaterer, at det ikke er et forhold, som kan siges at nedsætte værdi eller brugbarhed af ejendommen.
Det er efter min opfattelse det springende punkt. En fugtig kælder med byggeteknik fra 1940 er en ting, men et ødelagt dæk med deraf springende vand er et andet.
Det er således ikke kampen om en tør kælder jeg kæmper for, men om en kælder uden opspringende vand ved voldsomme regnskyl."

Nævnet har set de fotos, der er vedlagt sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**2. Forsikringens dækningsomfang**
2.1
Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det af tilstandsrapporten fremgår, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, eller medmindre andet fremgår af policen. Hvidevarer omfattes af forsikringen, såfremt de udgør en del af bygningen.

2.2
Forsikringen omfatter ikke udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold som ikke er omfattet af huseftersynet, for eksempel indretninger udenfor selve bygningen, såsom vandstik, omfangsdræn, faskiner og kloakanlæg.

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, deformering, 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.
…
4. Undtagelser fra dækning
Forsikringen dækker ikke:

10. 82.730

4.1
- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
…
16 Udvidet dækning
Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

16.1
Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement) hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet samt offentlige påbud, der ikke ses at være overholdt af sælger i dennes ejerperiode, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke godtgjort, at det anmeldte forhold vedrørende vandindtrængning i kælderen går ud over, hvad klageren måtte kunne forvente på baggrund af oplysningen om ejendommens alder og det i tilstandsrapporten anførte. På det foreliggende grundlag kan nævnet derfor ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning over ejerskifteforsikringens basisdækning.

Nævnet finder det endvidere ikke godtgjort, at der foreligger en dækningsberettigende ulovlighed. Forholdet findes dermed heller ikke at være omfattet af forsikringens udvidede dækningsområde.

Det, som klageren 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 :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen