Den 22. april 2015 blev i sag nr. 85149:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet en udvidet ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en anmeldt vandgennemtrængning i kælderydervæggen.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til tilstandsrapportens oplysninger, et forbehold på policen og skadebegrebet. Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabet dækket udgifter til blotlægning af den udvendige side af kælderydervæggen og har dækket udgifterne til udbedringen af et hul i væggen.

Det forsikrede hus er opført i 1897. Forsikringen trådte i kraft den 10/8 2010 på baggrund af en tilstandsrapport af 28/5 2010, hvoraf bl.a. fremgår:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
A Beboelse		
1. Fundamenter/sokler		
1.2 Sokkel	K2	Der er revner i sokkel/kældervæg mod vest og øst. Revnerne går flere steder videre op i facaden. Note: Revnerne er repareret, men der kan nu konstateres mindre revnedannelser i reparationen. Det er forventeligt, at der dannes mindre

		bevægelsesrevner i reparationen, da denne ikke er udført håndværksmæssigt korrekt. De oprindelige revnedannelser skønnes dog, på baggrund af den visuelle besigtigelse, opstået umiddelbart efter ejendommens opførelse eller få år herefter, da der tydeligvis er tale om gamle revner. Der er således tale om, ældre sætningsrevner, der vurderes at være uden betydning for bygningens stabilitet, men revnerne er dog af en sådan karakter, at der må forventes løbende reparationer.
1.3 Udvendige trapper	K2	Udvendig kælderhalstrappe og vanger har revnedannelser Note: Der er risiko for yderligere skadesudvikling.
1.4 Udvendige lyskasser	K3	Der er revnedannelse mellem lyskasse og fundament, samt ingen afløb i lyskasser. Note: Der er konstateret fugt i kælderydervæggen.
2. Kældre/krybekældre/terrændæk		
2.1 Gulvkonstruktion	K1	Der er revner i kældergulv. Note: Revnerne vurderes uden betydning for gulvets funktion.
2.2 Vægge	K1	Der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge samt løst og afskallet puds. Note: Det er almindeligt forekommende i bygninger af denne alder, fordi konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt."

I klageskema af 3/10 2013 har klageren bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**
Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag

Klage vedrørende afgørelse omkring skade nr. ...723
Jeg vil gerne klage over afgørelsen der er truffet i forbindelse med skade nr. ...723.

Selve skaden:
Skaden består i, at når det regner trænger der rindende vand ind i et af kælderens rum, hvorfra det løber igennem rummet og videre ind i det næste, for at løbe halvvejs igennem det andet rum indtil der er et afløb. Mængden af vand der trænger ind, afhænger af intensiteten i regnvejret udenfor, men selv ved det mindste regnvejr kommer der vand. Ved kraftigere regnvejr, kommer der meget vand ind i kælderen, hvilket både beskadiger de tilstødende vægge samt eventuelle ting der står placeret på gulvet i den del af rummene. Vandet fosser med andre ord ud af et bestemt område af væggen og der er altså ikke tale om almindelige fugtproblemer.

Begrundelsen Topdanmark giver for ikke at dække ovennævnte skade er at 'forholdet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt', dette er jeg uenig i, da værdien og brugbarheden alt andet lige bliver nedsat når der kommer rindende vand ind i ens kælder, hvorved dele af de ramte rum ikke kan anvendes når det regner og evt. møbler

mv. der skulle stå der, vil blive ødelagt. Samtidig resultere dette i at der lang tid efter regnvejret står vand i dele af kælderen, hvorved indeklimaet i kælderen bliver meget dårligt hvilket spreder sig til de resterende dele af huset.

Et andet argument der anvendes er at der i tilstandsrapporten står følgende 'Der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge samt løst og afskallet puds.' Jeg er af den overbevisning at ovenstående skade ikke kan betegnes som almindelig fugt i en gammel sokkel, men nærmere en helt særlig skade som bevirker, at der i en revne fosser vand ud i kælderen og hvor der er blevet slebet en rande gennem kælderen for at forsøge på at lede vandet hen til afløbet.

Jeg har til at underbygge min påstand vedlagt billeder af de skaderamte rum når det lige har regnet samt udtalelse fra en statsautoriserede ejendomsmægler der udtaler sig om brugbarheden og værdinedsættelsen.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Dækning til udbedring af skaden."

Dertil har selskabet i brev af 5/11 2013 til nævnet bl.a. bemærket:

"**Her får I vores syn på sagen**
Det er ikke ejerskifteforsikringens formål, at erstatte forhold eller følger af forhold nævnt i tilstandsrapporten, fordi sammen med oplysningerne i tilstandsrapporten, får vores kunder en mulighed for - eventuelt sammen med deres juridiske rådgiver - at handle på oplysningen, fx ved at kræve betinge sig at sælger udbedrer eller forhandle om købsprisens størrelse.

Jeg henviser til vilkårene 38-U, der gælder for forsikringen, punkt 5 A. Her kan I se, at forsikringen ikke erstatter 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 vores kunder ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for, at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Vi mener, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten
Den bygningssagkyndige skal visuelt vurdere ejendommen og beskrive, hvor alvorlig skaden er for den enkelte bygningsdel.

Den bygningssagkyndige har således omkring sokkel anført, at 'Der er revner i sokkel/-kældervæg mod vest og øst. Revnerne går flere steder videre op i facaden.'

I noten er anført, at 'Revnerne er repareret, men der kan nu konstateres mindre revne-dannelser i reparationen. Det er forventeligt, at der dannes mindre bevægelsesrevner i reparationen, da denne ikke er udført håndværksmæssigt korrekt. De oprindelige revnedannelser skønnes dog, på baggrund af den visuelle besigtigelse, opstået umiddelbart efter ejendommens opførelse eller få år herefter, da der tydeligvis er tale om gamle revner. Der er således tale om ældre sætningsrevner, der vurderes at være uden betydning for bygningens stabilitet'.

Den bygningssagkyndige har givet forholdet karakteren K2, der beskriver alvorlige skader, som medfører at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skade på andre bygningsdele.

Herudover har den bygningssagkyndige advaret om, at 'Der er revnedannelse mellem lyskasse og fundament, samt ingen afløb i lyskasser.' I noten er oplyst, at 'der er konstateret fugt i kælderydervægge'.

Den bygningssagkyndige har givet forholdet karakteren K3, der beskriver kritiske skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer, at medføre skade på andre bygningsdele.

Herudover har den bygningssagkyndige også henvist til, at 'Der er revner i kældergulv'. I notes anføres, at 'Revnerne vurderes uden betydning for gulvets funktion.

Den bygningssagkyndige har givet forholdet karakteren K1, der beskriver mindre alvorlige skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

Den bygningssagkyndige har endvidere omkring væggene advaret om, at 'Der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge samt løst og afskallet puds.' I noten er anført, at 'Det er almindeligt forekommende i bygninger af denne alder, fordi konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt'.

Vi mener, at klager forud for købet er blevet tilstrækkeligt advaret omkring fugt i kælderen og revner i konstruktionen, der kan medføre fugtindtrængen, og derved haft mulighed for at forholde sig til forholdets reelle karakter og omfang.

Vi har taget policeforbehold
På baggrund af de alvorlige fugtskader, som den bygningssagkyndige har anført i tilstandsrapporten har vi taget et policeforbehold, jf. sagens bilag 1, hvorefter vi ikke dækker skader, der konstateres på eller udbreder sig fra utætte/opfugtede kældervægge og kældergulve.

På den baggrund kan ejerskifteforsikringen ikke tilbyde, at dække det anmeldte forhold.

Uanset om vi ikke havde taget et policeforbehold og skaderne ikke var nævnt i tilstandsrapporten mener vi ikke, at der er tale om et forhold, der afviger væsentligt fra tilsvarende ejendomme af samme alder og stand.

Vi minder om at der således er tale om en ejendom opført i 1897, der ikke er fugtsikret. Der er således ikke tale om et forhold, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Vi har i den henseende lagt vægt på, at kælderens formål ved opførsel i 1897 var opbevaring af kul og koks.

Der er således tale om en kælder, der ikke er godkendt til beboelse, og vi mener at den som sådan fortsat er egnet til dets oprindelige formål.

Vi har ikke fået oplysninger om, at klager efter sin overtagelse har udbedret de forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten. Vi skal derfor opfordre klager til at få udbedret de forhold, der

er anført heri, idet det er evident, at de forhold, der er anført i tilstandsrapporten tilbage i 2010 givet vil udvikle sig, hvis der ikke sættes ind med relevante renoveringsarbejdere.

I har afgjort lignende sager
I kendelsen 67.960 var huset ligeledes opført i 1897, og havde fugtskader i soveværelset. Henset til at fugten skyldes ejendommens oprindelige konstruktion, der var gængs på opførelsestidspunktet udtalte I, at der ikke tale om en dækningsberettigende skade."

Heroverfor har klageren i brev af 25/11 2013 til nævnet bl.a. anført:

"1. Denne sag omhandler således ikke almindelige fugtproblemer i ældre boliger, men en konkret skade/forsikringsbegivenhed på et enkelt punkt, hvor det i forbindelse med, at der i ejendommen er installeret fjernvarme, er udført mangelfuldt arbejde, således at gennemføringen på en eller anden måde lader vandet løbe igennem væggen - jeg antager, at udgravningen på en eller anden måde leder vandet, samtidig med at gennemføringen ikke er lavet håndværksmæssigt korrekt, hvorfor der opstår det pudsige fænomen, at vandet løber ud fra gennemføringen og ned på gulvet og videre til afløb - på de værste dage minder det om en lille bæk der løber gennem kælderen."

Ved brev af 7/3 2014 har nævnets sekretariat anmodet selskabet om en kommentar til det af klageren oplyste om, at der trænger vand ind i kælderen ved en fjernvarme-installation. Hertil har selskabet i brev af 25/3 2014 til nævnet bl.a. bemærket:

"Det er vores opfattelse, at fugten trænger ind via en revne i kældervæggen ved siden af fjernevarmeinstallationen, og at det ikke skyldes installationen. Vi henviser herved til vedlagte foto (bilag1 a) heraf fremgår det meget tydeligt, at vandet trænger ind via en revne ved siden af fjernevarmeinstallationen.

Fotoet vidner klart om at det ikke skyldes fjernevarmeinstallationen, men en fin revne i væggen, der gør at der kan komme fugt ind. På området hvor vandet trænger ind, er væggen misfarvet af indtrængende grundvand. Der hvor området er mest misfarvet (brunt) er revnen størst (hvilket er ved nederste pil på bilag 1a).

Vores taksator oplyser, at der ingen sammenhæng er mellem fjernvarmeinstallationen og den pågældende revne.

Taksator oplyser supplerende, at revnen befinder sig ca. 30-40 cm nedenfor det sted, hvor fjernevarmerørene er ført gennem væggen (til højre på bilag 1 a). Havde der været sammenhæng ville man se brune aftegninger helt oppe ved selve rørgennemføringen, hvilket ikke er tilfældet. Vi kan således afvise, at revnen har sammenhæng med fjernvarmerørgennemføringen.

Årsagen til revnen skyldes de sætninger som ejendommen har undergået. Vi henviser således til tilstandsrapporten, hvor revnen er omtalt under pkt. 1.2. Den bygningssagkyndige skriver, at 'Der er revner i sokkel/kældervæg (min fremhævning) mod vest og øst. Revnerne går flere steder videre op i facaden.'

I noten er anført, at 'Revnerne er repareret, men der kan nu konstateres mindre revnedannelser i reparationen. Det er forventeligt, at der dannes mindre revnebevægelsesrevner i reparationen, da denne ikke er udført håndværksmæssigt korrekt.

De oprindelige revnedannelser skønnes dog, på baggrund af den visuelle besigtigelse, opstået umiddelbart efter ejendommens opførelse eller få år herefter, da der tydeligvis er tale om gamle revner. Der er således tale om ældre sætningsrevner, der vurderes at være uden betydning for bygningens stabilitet, men revnerne er dog af en sådan karakter, at der må forventes løbende reparationer'.

Den bygningssagkyndige har givet forholdet karakteren K2, der beskriver alvorlige skader, som medfører at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skade på andre bygningsdele.

Det skal for god ordens skyld fremhæves, at den pågældende fjernevarmeinstallation og det fremsendt bilag 1 a er mod vest.

Klager er således advaret om at der er revner, der skal udbedres idet disse ikke er udført håndværksmæssig korrekt.

Vi har ikke modtaget oplysninger om at klager siden overtagelsen den 15. august 2010, har udbedret de i tilstandsrapporten nævnte forhold.

Særligt henset til den ovenfor citerede note kan det således ikke undre, at der kan trænge fugt ind i væggene (næsten 3 år efter klagers overtagelse), hvilket klager også direkte advares om via tilstandsrapportens pkt. 2.2. Den bygningssagkyndige har herom skrevet, at 'Der er fugtopstigning og fugtgennemtrængninq (min fremhævning) i kældervægge samt løs og afskallet puds.'

I noten oplyses, at 'Det er almindeligt forekommende i bygninger af denne alder, fordi konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt.'

Det forhold, at der er lavet en rille i gulvet for at lede evt. vand til afløb mener vi ikke er usædvanligt for slige gamle ejendomme, hvilket var måden man i tidernes morgen ledte vand bort på. Da rillen er synlig for enhver mener vi at klager forud for køber er gjort bekendt hermed og har haft mulighed for at handle prisen på ejendommen.

Det bemærkes, at det fremgår af vedlagte bilag 4 (salgsopstillingen), at ejendommen var udbudt til 1050.000 kr. og at det fremgår af købsaftalen (tidligere fremsendt som bilag 4 til vores brev af 5. november 2013), at klager erhvervede ejendommen til 940.000 kr. Klager har således forhandlet et nedslag i prisen på 110.000 kr. formentlig på grund af husets stand.

Afslutningsvist gør vi gældende, at klager således via oplysningerne i tilstandsrapporten er tilstrækkeligt advaret omkring fugt i kælderen, hvilket også er baggrunden for at vi ved tegningen af policen har undtaget skader, der konstateres på eller udbreder sig fra utætte/opfugtede kældervægge og kældergulv, jf. policen."

Vedlagt sit brev af 8/4 2014 til nævnet har klageren fremsendt en kopi af mail af 8/4 2014 fra sin entreprenør, hvoraf fremgår:

"Ved et besøg d. 07.04.2014, har jeg besigtiget revnen i ydervægsfundamentet ved fjernvarmegennemføringen.

> Efter min opfattelse er det overvejende sandsynligt, at der er en sammenhæng mellem manglende tætning omkring gennemføringen og den sætningsskade som ejendommen har. Det vil dog kræve en udvendig frilægning af fundamentet, for præcist at klarlægge den egentlige årsag."

Selskabet foranledigede herefter, at fundamentet blev fritlagt for at konstatere, hvad der er årsagen til vandindtrængningen.

Ved brev af 13/8 2014 oplyste selskabet, at der var konstateret et hul på ca. 25 x 25 cm, og at selskabet har bekostet hullet tilstøbt og området reetableret. Selskabet oplyste endvidere, at klageren havde meddelt, at han efter udbedringen fortsat kunne konstatere vandgennemtrængning.

I brev af 16/11 2014 til nævnet fra selskabet hedder det bl.a.:

> "Vi vender nu tilbage i sagen, efter at vores taksator har haft mulighed for at besigtige ejendommen, efter at der er blevet tætnet omkring fjernevarmeledningen, men hvor klager oplyser, at der fortsat trænger fugt, om end i mindre omfang, ind i kælderen.
>
> Besigtigelsen blev foretaget sammen med klager, vores taksator og udførende entreprenør.
>
> På baggrund af genbesigtigelsen er det mest sandsynligt, at årsagen til at der fortsat trænger vand ind i kælderen skyldes, de i tilstandsrapporten nævnte forhold.
>
> Entreprenøren oplyser således, at 'Som jeg tidligere har sagt, hvis der skal være 100% sikkerhed for tæthed, så skal hele væggen beklædes med membran, og det kræver en fjernelse af ekst. lyskasse-, istandsættelse af fundament-, ny membran og en ny lyskasse.'
>
> De af entreprenøren anbefalede forhold, er forbedringer, der er ejerskifteforsikringen uvedkommende.
>
> Vi minder nævnet om, at der er tale om en ejendom opført i 1897, hvor der følgelig ikke er lavet en fugtsikring, som man ville udføre i dag. Det er vores opfattelse, at klager bør udbedre de forhold, der er advaret om via tilstandsrapporten, idet vi mener at disse forhold, er årsagen til at der trænger fugt ind i konstruktionen.
>
> Vi mener, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten Den bygningssagkyndige skal visuelt vurdere ejendommen og beskrive, hvor alvorlig skaden er for den enkelte bygningsdel.
>
> Den bygningssagkyndige har således omkring sokkel anført, at 'Der er revner i sokkel/kældervæg mod vest og øst. Revnerne går flere steder videre op i facaden.'
>
> I noten er anført, at 'Revnerne er repareret, men der kan nu konstateres mindre revnedannelser i reparationen. Det er forventeligt, at der dannes mindre bevægelsesrevner i reparationen, da denne ikke er udført håndværksmæssigt korrekt. De oprindelige revnedannelser skønnes dog, på baggrund af den visuelle besigtigelse, opstået umiddelbart

efter ejendommens opførelse eller få år herefter, da der tydeligvis er tale om gamle revner. Der er således tale om ældre sætningsrevner, der vurderes at være uden betydning for bygningens stabilitet'.

Den bygningssagkyndige har givet forholdet karakteren K2, der beskriver alvorlige skader, som medfører at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skade på andre bygningsdele.

Herudover har den bygningssagkyndige advaret om, at 'Der er revnedannelse mellem lyskasse og fundament, samt ingen afløb i lyskasser.' I noten er oplyst, at 'der er konstateret fugt i kælderydervægge'.

Den bygningssagkyndige har givet forholdet karakteren K3, der beskriver kritiske skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer, at medføre skade på andre bygningsdele.

Herudover har den bygningssagkyndige også henvist til, at 'Der er revner i kældergulv'. I notes anføres, at 'Revnerne vurderes uden betydning for gulvets funktion.

Den bygningssagkyndige har givet forholdet karakteren K1, der beskriver mindre alvorlige skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

Den bygningssagkyndige har endvidere omkring væggene advaret om, at 'Der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge samt løst og afskallet puds.' I noten er anført, at 'Det er almindeligt forekommende i bygninger af denne alder, fordi konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt'.

Vi mener, at klager forud for købet er blevet tilstrækkeligt advaret omkring fugt i kælderen og revner i konstruktionen, der kan medføre fugtindtrængen, og derved haft mulighed for at forholde sig til forholdets reelle karakter og omfang.

På ovenstående baggrund, og henset til at vi nu har erstattet en reparation af hul udvendigt i kældervæggen til højre (set indefra) for fjernvarmegennemføringen, må vi fastholde, at vi ikke kan tilbyde yderligere dækning, men henvise klager til at få udbedret de forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten."

Hertil har klageren i brev af 28/11 2014 til nævnet bl.a. anført:

"Entreprenøren har samtidig pointeret at han fra starten af ikke anså løsningen, som Topdanmark ville anvende, som en nutidig håndværksmæssig korrekt løsning.

Jeg ønsker samtidig at præcisere at den skade der blev konstateret ved fritlægningen af fundamentet, som er af sådan en karakter at man kunne 'stikke' hele hånden ind i fundamentet, blev fundet oppe bag selve lyskassen, dette skyldes at lyskassen er af gammel karakter og derfor går et ordentlig stykke ned foran selve soklen, og at entreprenøren i den ombæring ikke har kunnet komme til, at reparere denne skade ordentlig, da han ikke blev begrænset i sit arbejde af Topdanmark ved at han ikke måtte fjerne lyskassen, som man jf. entreprenøren ville have gjort i 'almindelige' sager af denne karakter for at arbejdet kunne udføres forsvarligt.

Jeg anser samtidig det faktum, at forsikringsselskabet nu har medtaget forhold vedr. selve lyskassen som et argument, for at være et udtryk for at forsikringsselskabet ønsker at flytte

fokus fra den faktiske sag til noget andet irrelevant og ønsker samtidig at pointere at sagen her vedrører vand gennemtrængning i kældervæggen.

Jeg stiller mig samtidig fortsat uforstående overfor det forhold at forsikringsselskabet betegner denne skade som fugt/fugtgennemtrængning, når der fortsat løber nok vand ind til at lave en helt lille sø."

Vedlagt sit brev af 28/11 2014 har klageren fremsendt en mailkorrespondance. Af mail af 21/7 2014 fra klageren til entreprenøren fremgår bl.a.:

"Jeg forklarede ham det samme som jeg sagde til dig, at man kan se at det arbejde I har lavet har hjulpet, da der ikke kommer lige så meget vand ind som der gjorde førhen. Men at der fortsat render vand ned af væggen og ned på gulvet når det regner udenfor."

Efterfølgende er klageren og selskabet fremkommet med yderligere kommentarer i brev af 15/12, 22/12 2014 og 17/1 og 2/2 2015 til nævnet.

Af policen fremgår bl.a.:

"Forsikringen dækker ikke skader, der konstateres på eller udbreder sig fra utætte/opfugtede kældervægge og kældergulve.

Forsikringen dækker ikke skade, der konstateres på eller udbreder sig fra sætninger i litra B, da der i tilstandsrapporten er konstateret flere sætninger."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"

5. Hvad er dækningen betinget af	Dækningen er betinget af: 1) at skaden/skaderisikoen var til stede, da sikrede* overtog ejendommen, og 2) at skaden/skaderisikoen bliver konstateret og anmeldt i forsikringstiden.
6. Hvilke skader dækker forsikringen (lovens krav)?	Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af

samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

7. Hvilke skader dækker forsikringen udover lovens krav (udvidet dækning)?	**A Ulovlige* bygningsindretninger i beboelses-bygning(er)** Forsikringen dækker ulovlige* indretninger i beboelsesbygningen, hvis indretningerne er i uoverensstemmelse med byggelovgivningen* på opførelses-/udførelsestidspunktet. Det er en betingelse for dækning, at 1) du ikke kan opnå dispensation* hos myndighederne, og at 2) indretningen er ulovlig* i henhold til byggelovgivningen* på tidspunktet for skadeanmeldelsen. Forsikringen dækker ikke en eventuel manglende højde mellem gulv og loft i beboelsen.	**B Ulovlige* installationer i beboelsesbygning(er)** Forsikringen dækker ulovlige* vand-, varme-, gas-, olie-, afløbs- og el-installationer i beboelsesbygningen, hvis de ikke opfylder lovkravene på opførelses-/udførelsestidspunktet. Det er en betingelse for dækning, at 1) du ikke kan opnå dispensation* hos myndighederne, og at 2) installationen er ulovlig* i henhold til byggelovgivningen* på tidspunktet for skadeanmeldelsen. Forsikringen dækker ikke ulovlige* el-installationer mellem det oprindelige loft og et eventuelt nedhængt loft.
...		
9. Hvilke skader dækkes ikke?	**A** 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, så sikrede* ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning. **B** Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade i henhold til vilkårenes punkt 6, dækkes skaden. **C** Forhold, som det godtgøres, at	

sikrede' havde kendskab til, før sikrede' overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen.

Nævnet udtaler:
Efter sagens indbringelse for nævnet, har selskabet dækket udgifterne til udbedringen af gennemføringen af fjernvarmeinstallationen i kældervæggen.

Klageren anfører, at der fortsat, omend i mindre omfang end tidligere, trænger vand igennem kælderydervæggen, og at vandet trænger ind gennem en utæthed bag ved en lyskassekonstruktion.

Over for nævnet har selskabet henvist til et forbehold på policen, hvoraf fremgår, at forsikringen ikke dækker skader, der konstateres på eller udbreder sig fra utætte/opfugtede kældervægge og kældergulve. Endvidere har selskabet henvist til, at det af tilstandsrapporten fremgår, at der er revner i kældervæggene, og at der med karakteren k1 blandt andet er anført, at der i kældervæggene er fugtopstigning og fugtgennemtrængning samt løst og afskallet puds.

Efter en gennemgang af sagen – herunder parternes indlæg – finder nævnet henset til det ovenfor gengivne forbehold og bemærkningerne i tilstandsrapporten, at der ikke er grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning til udbedring af utætheder i kælderydervæggen mv. i videre omfang, end hvad selskabet allerede har dækket.

Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde yderligere forsikringsdækning.

12. 85149

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen