Den 30. september 2015 blev i sag nr. 87982:

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 ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for vandindtrængen i kælder.

Selskabet har henvist til, at klageren ikke har bevist, at der foreligger en skade i forsikringens forstand, samt at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten.

Den forsikrede ejendom er opført i 1923 og har en kælder, der er udgravet i 1960-62. Klageren overtog ejendommen den 8/9 2004 på baggrund af en tilstandsrapport af 23/7 2003. Han har den 20/8 2014 anmeldt telefonisk til selskabet, at der er problemer med vandindtrængen i kælderen.

Af tilstandsrapporten fremgår:

"Registrering af bygningens tilstand

…

2.0 Kældre/Krybekældre/Terrændæk

2.7 Andet: Grundvandspumpe	K2	Løs afgangsslange gennem vinduet, mangler riste på pumpebrønden.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

		Ja	Nej	?
2,4	Er der grundvandspumpe?	☒	☐	☐

…

2.7	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)? Hvis ja, hvor og hvornår? ***Ved kraftigt regn, pumpe indstalleret***	☒	☐	☐
2.8	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐

Klageren har i klageskemaet af 23/4 2015 anført:

> "Siden huset blev købt i 2004 har der været problemer med vandindtrængen i kælderen. Man har mange gange forsøgt og reparere dette uden held. En taksator fra Topdanmark har endda udtalt (…) at man skal pinotere og udskifte dræn samt tætne både ude og inde fra.
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> Have min kælder tør da man nu har tømt den 5 gange og problemet stadig ikke er løst."

I selskabets taksatorrapport af 5/9 2014 hedder det:

> "Ved besigtigelsen oplystes, at der 2 til 8 gange årligt, siden overtagelsen, er trængt vand ind i kælderen. Vandet trænger ind mellem gulv/væg, og vandet løber i sumpen. Vandet pumpes til nærliggende udendørs brønd. For 4-5 år siden blev sandfangsbrønde tømt af kloakfirma.
>
> Kælderen består af betongulv, vist nok 15 cm armeret beton. Vægge består af beton, med indvendige vægge af teglsten. Der forekommer ingen skader på gulv og vægge.
>
> Under sælgeroplysninger i tilstandsrapporten oplyses: 'Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulve?' Hertil svarer sælger 'ja - ved kraftigt regn, pumpe installeret.'
>
> Det er vores vurdering, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at du ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
>
> Vi kan således ikke tilbyde at erstatte forholdet jf. vilkårenes pkt. 7 A."

Klageren har i en mail af 8/9 2014 til selskabets sagsbehandler bl.a. bemærket:

> "Jeg gik 100 % ud fra at vandet kom op i den sump (brønd uden afløb) der er i kælderen, og derfor kunne problemet netop løses ved at installere en grundvandspumpe, da den jo så pumper vandet ud uden at det berører resten af kælderen.
>
> Du har ret i at der ikke er konstateret skader på kælderen, men hverken du, [taksator] eller jeg ved jo noget om hvordan gulv og vægge ser ud udefra, eller om der er skade bag ved murstene.
>
> …
> Hvis du mener at min værdi af huset ikke er forringet, så vil jeg meget gerne bede om en ejendomsmæglers udtalelse herom. Dette gælder naturligvis også for brugbarheden.

> Jeg har to naboer som ikke har problemer med deres kældre, så jeg vil gerne vide hvor du har eksempler på 'intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand' er henne. Jeg vil tro at en ejendomsmægler vil skære ca. 500.000,- af prisen."

Klageren har indhentet en udtalelse af 16/2 2015 fra et entreprenørfirma, hvoraf fremgår:

> "Efter henvendelse fra [klageren]. Ang. besigtigelse af ejendommen for gennemtrængning af vand udefra til indvendig kælder.
>
> Efter have beset ejendommen samt tidligere billeder må man konstatere, at der siver vand gennem murværk ca. 20-25 cm over kældergulv.
>
> Evt. løsning.
> Den mest sikre og billigste løsning på problemet er at man laver et dræn sætter en grundmursplade på muren med en drypnæse i toppen samt fræse fugen op hvor gennemsivning foregår når der er er opgravet."

Af brev af 18/5 2015 fra selskabet til nævnet fremgår:

> **"Der er ikke sandsynliggjort en bygningsskade**
> …
> Det er ikke sandsynliggjort, at ejendommen tilbage i 2004 er overtaget med aktuelle bygningsskader, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt. Ved taksators besigtigelse den 3. september i 2014 kunne ikke konstateres skader på gulve og vægge i kælderen.
>
> **Vand i kælder ved kraftig regn er ikke usædvanligt**
> Ejendommen er opført i 1923 og der er i 1960 meddelt byggetilladelse til ombygning med kælder.
>
> Det må anses som helt sædvanligt, at der ved kraftig regn kan trænge vand ind i en kælder godkendt i 1960, idet denne ikke er fugtsikret.
>
> At der kan trænge vand ind ved kraftig regn i en kælder, som er godkendt i 1960 anser vi således ikke i sig selv for en skade i forsikringens forstand, jf. vilkårenes punkt 6.B, idet forholdet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt sammenlignet med en tilsvarende ejendom, da manglende fugtsikring, som vi kender i dag var en fuld gængs konstruktion på opførelsestidspunktet.
>
> Vi henviser til AK 85.855, hvor nævnet udtaler, at kælderfugt, som skyldes bygningens oprindelige konstruktion ikke er dækket, hvis konstruktionen er gængs.
>
> Der foreligger ikke oplysninger om, at kælderen konstruktionsmæssigt afviger fra en tilsvarende kælder fra 1960.
>
> Vi henviser også til 73.554 om en kælder fra 1967, hvor der opstod vandindtrængen ved kraftig regnvejr.

Etablering af nyt omfangsdræn er ikke dækket
Etablering af nyt omfangsdræn falder udenfor forsikringens dækning. Vi er enige i, at dette kan være et godt tiltag i forbindelse med en ældre kælder, men dette er ikke et forhold, som ejerskifteforsikringen kan være behjælpelig med.

Omfangsdræn falder udenfor huseftersynet, hvorfor etablering heraf ikke er dækket af basisdækningen, som alene dækker skader på bygningen. Vi henviser til vilkårenes punkt 4.

Da der ikke er tale om en ulovlig kloak eller stikledning og der ej heller er sandsynliggjort manglende funktion på det eksisterende dræn på tidspunktet for overtagelsen i 2004 omfattes etablering af nyt dræn ej heller af forsikringens udvidede dækning. Vi henviser til vilkårenes punkt 21.B.

Manglende dræn er direkte undtaget i vilkårenes punkt 21.C. Vi henviser desuden til principielle AK 73.608.

Sælger oplyser om vandindtrængen i kælder
Det fremgår af tilstandsrapporten …, at der ved kraftig regn har været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb). Det oplyses af sælger, at der er installeret en pumpe til dette formål.

Vores kunde er således gjort bekendt med, at der ved kraftig regn trænger vand ind gennem kældervægge.

Ifølge vilkårene til ejerskifteforsikringen punkt 7.A dækker forsikringen ikke forhold, der er beskrevet 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 sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Vi anser vores kunde tilstrækkelig advaret om, at der ved kraftig regn kan trænge vand ind. At der er installeret en pumpe til at pumpe det indkomne vand væk, ændrer ikke derved at vandet kommer ind og at vores kunde er gjort opmærksom herpå.

Vi henviser til AK 85.962, hvor det også fremgik af sælgeroplysninger, at der ved kraftig regn trængte vand i en kælder.

Efter vilkårenes punkt 7.D dækker forsikringen ej heller forhold, som vores kunde har kendskab til ved overtagelsen.

Der er ikke sandsynliggjort ulovlige indretninger
Forsikringen dækker ulovlige indretninger og installationer i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på opførelses-/udførelsestidspunktet ikke er i overensstemmelse med gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter. Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne. Vi henviser til vilkårenes punkt 21.A.

Der er ikke på det foreliggende grundlag sandsynliggjort ulovlige bygningsindretninger i kælderen, som der ikke vil kunne opnås dispensation for.

Vi må fastholde vores afgørelse
Vi må fastholde, at der ikke på tidspunktet for overtagelsen i 2004 er sandsynliggjort en aktuel bygningsskade eller nærliggende risiko for skade, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt sammenlignet med en tilsvarende ejendom, ligesom der ikke er sandsynliggjort ulovlige bygningsindretninger i kælderen."

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

"6 Hvilke skader dækker forsikringen
A Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.

B Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader 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.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

7 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, således at sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
…
D Forhold, som det godtgøres, at sikrede havde kendskab til, før sikrede overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen.
…

21 Forsikringen er udvidet til at dække
A Forsikringen dækker ulovlige indretninger og installationer i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på opførelses-/udførelsestidspunktet ikke er i overensstemmelse med gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter. Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne.

B Forsikringen dækker udbedring af installationers manglende funktionsdygtighed, herunder kloak- og stikledninger, hvis det kan konstateres, at installationerne ikke virker samt ulovlige kloak- og stikledninger på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

C Forsikringen dækker forhold ved grunden, herunder kloak- og stikledninger, hvis disse påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade på bygningerne. Eventuelle forbedringer, der sker i forbindelse med udbedring af skaden, er ikke dækket af forsikringen, herunder manglende omfangsdræn."

6. 87982

Nævnet udtaler:
Nævnet bemærker indledningsvis, at det påhviler klageren som forsikringstager at bevise, at der foreligger forhold ved ejendommen, der berettiger til forsikringsdækning.

Klageren har næsten 10 år efter overtagelsen i 2004 anmeldt, at der er problemer med vandindtrængen i kælderen. I en udtalelse af 16/2 2015 indhentet af klageren fra et entreprenørfirma fremgår, at der siver vand gennem murværk ca. 20-25 cm over kældergulv. Entreprenøren anfører, at den sikreste og billigste løsning er at lave et dræn, sætte grundmursplade på muren med drypnæse samt fræse fugen op, hvor gennemsivningen foregår.

Af taksatorrapport af 5/9 2014 fremgår, at kældergulv og vægge består af beton med indvendige vægge af teglsten. Taksator har ikke fundet skader på gulv eller vægge.

Sælgeren har i tilstandsrapporten svaret bekræftende på et spørgsmål om, hvorvidt der har været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var fejl eller ulovlige forhold ved kælderens konstruktion i forhold til datidens byggemetoder, eller at der i øvrigt forelå fysiske forhold, der adskiller sig nævneværdigt fra tilsvarende huse af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, og som derfor udgør en skade i forsikringens forstand.

Nævnet har lagt vægt på, at det efter nævnets opfattelse må anses for sædvanligt, at kældre fra 1960-62 er udført uden egentlig fugtsikring af vægge.

Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

7. 87982

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels