Ankenævnet for Forsikring

Den 30. november 2016 blev i sag nr. 89304:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet en ejerskifteforsikring i Gjensidige Forsikring. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold ved kælderen bestående i, at der gentagne gange viser sig blankt vand på kældergulvet.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til skadebegrebet.

Den forsikrede bygning er opført i 1953. Forsikringen trådte i kraft den 15/10 2014 på baggrund af en tilstandsrapport af 29/7 2014, hvoraf bl.a. fremgår, at kælderens areal på 66 kvm ikke indgår i boligarealet, samt:

"

Bemærkninger	Ja	Nej	Bygning
1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?	☐	☒	
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?	☒	☐	AC

…
Litra A. Der er begrænset adgang til bygnings dele i kælder og loft grundet oplag, gulv, vægge er derfor kun begrænset besigtiget.
…

Bygn.:	Karakter	Registrering og note:
A Beboelse		
A. Primære bygnings-dele		

…

4. Fundament/sokler

4.3 Udvendige trapper	K2	Klinker på hovedtrappe er med revne og hul lyd samt manglende vedhæftning
	K2	Der er revner og udtræk i trappetrin til kælder

5.Kældre/krybekældre/ terrændæk

5. Ingen bemærkninger

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

5. Kælder / krybekælder / ventileret hulrum

…

		Ja	Nej	Ved ikke
…				
5.3	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)? Hvis ja, hvor og hvor ofte? **Kælder ydervæg i forbindelse med stoppet afløb 2011.**	☒	☐	☐
5.4	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/ventilerede hulrum? Hvis ja, hvor? **se 5.3.**	☐	☐	☐
5.5	Er der helt eller delvist dræn langs husets fundament? Hvis ja, hvor og hvornår er det etableret?	☐	☐	☒
5.6	Er der en grundvandspumpe? Hvis ja, hvor og fungerer pumpen?	☐	☒	☐

"

I rapport af 19/10 2014 til klageren fra en murermester hedder det:

"Der strømmer vand ind 3-5 forskellige steder i kælder.
Vand gennem trængen sker 5 cm over gulv i de opmurede vægge, samt ved gerikter Vandet skyldes formentlig opstigende grundvand, samt vand fra terræn omkring huset, hvor der flere steder er fald på belægningen ind mod huset.

Jeg vil mene at der i forbindelse med lægning af nye klinker i kælder har man valgt at banke hulkelen af langs vægge, og derved brudt det ellers tætte beton gulv. Der arbejdet med lægning af klinker i kælderen ikke bærer præg af at være udført af professionelle håndværkere kunne det tænkes at den afbankede hulkel ikke er udstødt inden lægning af klinkerne.

Der er 2 Måder at udbedre dette på ....

1. Opbankning af alle gulve i kælder, samt støbning af nye gulve med vandtæt middel i, samt lægning af nye klinker og sætning af sokkel klinker

2. Udføre omfangsdræn omkring hele huset.

Begge ting i samlet pakke vil formentlig koste i nærheden af 400.000,00 kr. ekskl.."

I mail af 24/11 2014 til selskabet fra en kloakmester hedder det:

> "Vi har en faskine som ikke trækker længere! så mit bedste bud er at den er årsagen til vandet i kælderen. Muligvis kombineret med nogen utætte samlinger på kloakken som afvander de 2 tagnedløb.
>
> Det skal lige siges, at vi IKKE kan se nogen skader på ledningerne."

I mail af 29/1 2016 til klageren fra selskabet hedder det:

> "I den Tilstandsrapport som I køber på baggrund af er af sælger oplyst at der i Deres ejertid er trængt vand igennem kældervæg og gulv.
>
> Om der har været vand ind i kælderen tilbage i 1953'erne det ved vi jo ikke.
>
> Mit gæt er at der altid har været udfordringer med fugt i kælderen. Det er også en problematik der har udviklet sig i takt med at kælderen har fået alder, men også i takt med at der er kommet større og mere voldsomme regnmængder de sidste 10-15 år. Det er de gamle konstruktioner ikke bygget til at kunne holde ude."

I klageskemaet af 11/4 2016 har klageren bl.a. anført:

> "**Sagsfremstilling**
> *Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.*
>
> Dagen efter at vi overtog vores hus fra 1953 på [adresse], var der for første gang vand i kælderen. Vandet kom ud ca. 10 cm. oppe af en skillevæg og ved 2 døråbninger midt i kælderen. Det resulterede i vandpytter med ca. 30 liter blankt vand på gulvet i værelserne - se placering på vedlagte skitse. Vi havde i forbindelse med handlen ellers spurgt de tidligere ejere, om der var vand i kælderen, og havde fået oplyst, at det var der ikke - det var kun sket én gang i de 15 år, de havde boet der, forårsaget af et stoppet afløb, som var udbedret. Tilstandsrapporten nævnte også kun denne ene hændelse. Kælderen er renoveret for nyligt, og der er lagt fliser på hele gulvet.
>
> Det viste sig, at vandet kom igen hver gang det regner meget, hvilket vil sige 4-5 gange i løbet af efteråret og vinteren. Hver gang suger vi det op flere gange i døgnet, men det kommer igen i flere dage i træk. Det er ikke bare fugt ved ydervægge, som man måske kunne regne med i en kælder fra 1953, men decideret store pytter med blankt vand flere steder på gulvene midt i kælderen, hvilket der bestemt ikke har været oprindeligt. Der er malet med en tyk sort slags maling på de 3 m2 væg, hvor vandet bl.a. kommer ind, hvilket tyder på at der tidligere er forsøgt at udbedre problemet. Det er derfor meget begrænset, hvad man kan anvende kælderen til, når der så ofte er vand på gulvet i vinterhalvåret.
>
> Vi henvendte os første gang til vores forsikringsselskab Gjensidige, som fik en foretaget en videoinspektion af kloakken. Den viste at kloakken havde det fint, men man mente, at der var en sammenfalden faskine i forhaven, som kunne være årsag til problemet. Gjensidige dækkede ikke dette, men skrev, at vi skulle få det rettet, og henvende os igen, hvis det ikke løste problemet. I løbet af sommeren 2015 fik vi derfor, for egen regning, renoveret faskinen, som viste sig blot at være et sammenfaldet stendræn fra 1953, ikke en egentlig faskine. Vi håbede, at det det ville løse problemet, men måtte desværre konstate-

re, at det ikke var tilfældet i efteråret 2015, hvor der endnu engang kom vand i kælderen efter lang tid med regn.

Denne gang kom taksatoren først ud 1 uge efter vores anmeldelse, hvor der ikke længere kom vand ind. Vi forklarede ham problemet, og han sagde direkte, at Gjensidige ville afslå vores anmeldelse, hvis der ikke var faldet dom i en lignende sag, for at se om de kunne skabe præcedens for at slippe for at betale erstatninger for vand i kældre i ældre huse ved at henvise til, at man må lære at leve med det. Det var også den afgørelse de sendte til os, som er vedhæftet her. Vi bad dem genoverveje deres afgørelse, men de har fastholdt den, hvilket i kan se i vedhæftede korrespondance.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker at Gjensidige anerkender at skaden er dækningsberettiget og dermed dækker udgifterne til udbedring af problemet med blankt vand i pytter på kældergulvet.

Vi har haft murere og entreprenører til at se på problemet, og de mener ikke, at det vil hjælpe at etablere omfangsdræn rundt om kælderen. Skaden kan kun udbedres ved at gulvet hugges op i hele kælderen, og der bliver etableret et nyt tæt betongulv, da den oprindelige vandtætning formentlig er blevet ødelagt i forbindelse med renoveringen af kælderen."

Dertil har selskabet i brev af 7/7 2016 til nævnet bl.a. bemærket:

"**Sagens fakta**

Der er tale om en ejendom, som er opført i 1953. Tilstandsrapporten er udarbejdet den 29. juli 2014, og ejendommen er overtaget pr. 15. oktober 2014, på hvilket tidspunkt også Ejerskifteforsikringen træder i kraft.

Den 17. oktober 2014 kontakter forsikringstager os og anmelder, at der er sket vandgennemtrængning 2 steder via kældervæg. Det oplyses, at et sted i kælderen er påført tjærelignende materiale, som springer læk ved berøring.

…

Vores vurdering

…

I henhold til ovenstående skadesbegreb dækker forsikringen alene 'skader', hvilket er fysiske forhold ved bygningen, som adskiller sig i nævneværdigt omfang i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Der er tale om en bygning og kælder, som er opført i 1953. På et tidspunkt - formentlig inden for de seneste 15 år - er der blevet lagt klinker på gulvet i kælderen. Der er ikke givet oplysninger om - eller dokumenteret - at der er udført andre forbedringsarbejder i kælderen udover pålægning af klinker.

Kældre, som blev udført i 1953, blev udført uden nogen form for fugtsikring i hverken vægge eller gulve, idet kældre på daværende tidspunkt alene blev anvendt til opbevaring af kul, koks og anden form for brændsel. Det er derfor ganske sædvanligt, at der som følge af den manglende fugtsikring forekommer indtrængende grundfugt og eventuelt til tider vand gennem kælderydervægge og kældergulve.

Der er i forsikringstagers kælder ikke konstateret nogen form for fejlkonstruktion. Kælderen er opført efter helt sædvanlige og gængs byggemetoder og materialer, som blev anvendt på daværende tidspunkt i 1953. Kælderen er således opført uden nogen form for fugtsikring af vægge eller gulve. Det er således naturligt og forventeligt for en kælder af den alder, at der trænger grundfugt og til tider vand ind gennem kælderydervægge og gulve.

Vi bemærker i den henseende, at forsikringstager oplyser, at der alene trænger vand ind i kælderen efter voldsomme regnskyl (4-5 gange om året), og alene enkelte steder i kælderen. Plantegning i vores e-mail af 9. december 2015 samt forsikringstagers plantegning e-mail af 23. oktober 2014 (som dog er fra før udbedring af faskine), samt fremsendte billeder af vandforekomster viser omfanget af vandindtrængningen.

Det skal videre anføres, at det oprindelige betongulv har fået pålagt klinker. Når der pålægges klinker på et betongulv medfører det, at indtrængende grundfugt / vand vil samle sig som pytter på gulvet. Dette er der ikke usædvanligt i for en kælder fra 1953 med pålagte klinker, idet der fortsat - uagtet pålagte klinker - er tale om en oprindelig kælderkonstruktion fra 1953 uden fugtsikring i kældervægge eller gulve.

Forsikringstager oplyser, at den oprindelige vandtætning formentlig er blevet ødelagt i forbindelse med renovering af kælderen. Som anført ovenfor foreligger der ikke oplysninger om, at kælderydervægge eller gulve er vandtætnet gennem tiden. Der foreligger alene oplysninger om, at der er pålagt klinker. Pålægning af klinker i en kælder er ikke en vandtætning. Vi er derfor uforstående overfor forsikringstagers oplysninger om, at kælderen på et tidspunkt er vandtætnet.

Forsikringstager oplyser også, at afhugning af hulkehlen i forbindelse med renoveringen af kælderen, har ødelagt den oprindelige vandtætning af kælderen. Vi skal hertil bemærke, at hulkehlen ikke har nogen betydning for vandtætning af kældervæggene. En hulkehl er alene en liste, som anvendes for at få en pæn afslutning mod væggen. En kælder, som er opført i 1953, som dermed ikke har fugtsikre kælderydervægge eller kældergulve, vil altid have indtrængende grundfugt og til tider indtrængende vand jf. ovenstående. Dette ændrer fjernelse af hulkehlen ikke på - uanset hvordan denne er fjernet. Tilsvarende er i øvrigt gældende for eventuel fjernelse af dørtrin.

Sammenlagt må vi fastholde, at skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 ikke er opfyldt, idet indtrængende fugt - og til tider indtrængende vand - er et forhold, som er ganske sædvanligt for en kælder, som er opført i 1953, som ikke har fugtsikre kælderydervægge eller gulve. Der er ikke påvist fejlkonstruktion ved kælderen, eller at der er udført nogen moderniseringer - udover pålægning af klinker - i form af fugtsikrede foranstaltninger for at hindre indtrængende grundfugt/vand, og der er ikke påvist mere indtrængende vand end hvad der er forventeligt for en kælder, som er opført i 1953 uden fugtsikring. Vi bemærker, at der alene er konstateret indtrængende vand efter kraftige regnskyl 4-5 gange årligt og alene enkelte steder i kælderen, hvilket på ingen måde er usædvanligt for en kælder, som er opført i 1953 uden fugtsikring. Skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 er således ikke opfyldt. Vi kan derfor ikke anerkende at dække udgifterne til ophugning af kældergulv og etablering af nyt tæt betongulv (dette ville i øvrigt også medføre en forbedring af det forsikrede, hvilket er i strid med Forsikringsaftalelovens § 39 stk. 1).

Vi henviser i den forbindelse til nævnets praksis, se herom f.eks. kendelse 82.559, hvor der i et hus fra 1948 blev konstateret *'en ikke ubetydelig mængde blankt vand',* hvilket ik-

ke i sig selv fandtes at udgøre en dækningsberettigende skade over Ejerskifteforsikringen, idet der var tale om en sædvanlig konstruktion for en kælder fra 1948.

Endelig bemærkes, at der ikke er etableret omfangsdræn, hvilket kunne mindske forekomsten af indtrængende vand, samt at det af forsikringstagers håndværker er anført, at det omkringliggende terræn hælder ind mod huset. Vores taksator har endvidere påpeget, at der skal ske fjernelse af 'gruspude' uden for kælderydervægge (efter reparation af faskine), idet dette kan medføre forøget vandindtrængning i kælderen.

Grundfugt/vand, som trænger ind som følge af forhold uden for bygningen, er ikke omfattet af Ejerskifteforsikringen, idet Ejerskifteforsikring ikke dækker forhold, som er beliggende uden for bygningen jf. forsikringsbetingelserne pkt. 17 litra f.

Vi har naturligvis forståelse for, at det er frustrerende for forsikringstager, at forsikringstager ud fra sælgers oplysninger mener at have fået en formodning om, at kælderen er tør og kan indrettes og anvendes til mange forskellige formål. Forsikringstagers skuffede forventninger er dog ikke omfattet af Ejerskifteforsikringens dækningsomfang, idet der alene er forsikringsdækning over Ejerskifteforsikringen, såfremt der foreligger en 'skade' i henhold til forsikringsbetingelserne pkt. 18.3. Som anført ovenfor fastholder vi, at der ikke foreligger en dækningsberettigende 'skade' i henhold til forsikringsbetingelserne for Ejerskifte-forsikringen pkt. 18.3, hvorfor afvisningen fastholdes."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klageren i brev af 22/7 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Skaden nedsætter i nævneværdig grad kælderens brugbarhed i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Tilsvarende huse omkring os er ligeledes bygget i starten af 1950'erne, og der er ingen af dem, der har problemer med vand i kælderen. De har ikke været renoveret, og har ikke omfangsdræn, men oplever ikke vandindtrængning, som vi gør. Vi forstår godt, at kældre fra 50'erne ikke kan forventes at være knastørre, da man må forvente lidt fugt ved ydervæggene. Det har vi nu slet ikke. Det er udelukkende ved dørhullerne midt i kælderen, og 5 cm oppe på en indervæg, at vandet siver ud, og samler sig i store pytter. Man ville ikke have opbevaret brændsel i et rum, hvor gulvet regelmæssigt bliver vådt med blankt vand i en stor pyt. Pytten ville ikke bare være sivet ned i et tæt betongulv, den ville have gjort brændslet vådt og ubrugeligt. Dette forhold er ikke sædvanligt for kældre fra den tid.

Det er åbenlyst en skade forårsaget af inkompetent udført renovering af gulvet i kælderen af de tidligere ejere. De har endog forsøgt at lukke det hul på en indervæg, som der kommer mest vand ud af, ved at påmale et sort tjærelignende materiale på 2 m2 af væggen mellem to kælderrum, i et rum der ellers er malet i en lys farve. Vi kan godt forstå Gjensidige Forsikrings frustration over, at tidligere ejere har angivet falske oplysninger i tilstandsrapporten, men vi mener ikke, at det er os, der skal afholde udgifterne til udbedring af de skader, der er forvoldt grundet inkompetent renovering.

Siden fremsendelsen af vores klage til jer, har vi desværre flere gange oplevet vandindtrængning i kælderen. Det forekommer ikke længere kun i vinterhalvåret, da vi også fik vand i kælderen for et par uger siden - altså i juli måned. Ud over renovering af gulvet, havde de tidligere ejere også malet væggene op for nyligt med pudslignende materiale. Pudsen falder nu mere og mere af indervæggene, som er fugtige ved berøring. Der er og-

så kommet skimmelsvamp i kælderen, til trods for at vi har opstillet en affugter i kælderen, og jævnligt lufter ud. Vi kan derfor konstatere, at problemet forværres.

Dette til trods for, at vi, for egen regning, har installeret faskine med overløb til kloakken, og i den forbindelse fjernet den belægning, der havde fald ind mod huset. Det var Gjensidige Forsikrings anbefaling, ved første anmeldelse, at vi gjorde dette, hvilket ikke er dækket af forsikringen, så vi kunne sikre, at det ikke var årsagen til problemet. Da det viste sig ikke at være årsagen til problemet, har de nu fundet på en ny, en såkaldt 'gruspude'. Der er ikke tale om andet end, at vi har fjernet fliserne på gangstien op mod huset, samt en lille terrasse, for at kunne grave faskinen ned, hvilket har efterladt gruslaget under fliserne, som er udjævnet og ikke udgør en 'pude'. De mener med andre ord nu, at vi, for egen regning, skal genetablere belægningen, da det i deres øjne skulle kunne være årsagen til vandindtrængningen i kælderens indervægge. I vores øjne er det blot endnu en måde at trække tiden på og påføre os udgifter, for at fjerne fokus fra den egentlige årsag til problemet, som er inkompetent renovering af gulvet, hvor man fjernede hulkilen og dørtrin, og dermed brudt det oprindelige tætte betongulv. Det var også den årsag, som Murermester … angav i hans beskrivelse. Der er ikke fagligt belæg for at påstå, at et lille stykke grusbelægning, som kun har været der i kort tid, skulle være årsag til problemet med vandindtrængning.

For nu at sige det barnagtigt tydeligt: Vores problem er at der er blevet banket hul i spanden, ikke at der er vand rundt om den. Vi skal derfor have repareret hullet i spanden.

Gjensidige Forsikring afviser vores klage med henvisning til kendelse 82.559, som i vores øjne ikke er sammenligneligt med vores sag. Sag 82.559 drejer sig om utætte kælderydervægge grundet et forkert anlagt omfangsdræn. I sagen kræver klageren at få etableret omfangsdræn og pumpestation, altså et forhold udenfor soklen, som ikke dækkes af ejerskifteforsikringen. Vores sag derimod drejer sig om vandindtrængning i indervægge, ikke ydervægge. Der ud over kan det ikke løses udelukkende ved etablering af omfangsdræn, altså ikke-dækningsberettigede forhold udenfor soklen, hvilket vi heller ikke kræver. Vi kræver derimod en udbedring af betongulvet i kælderen, som er blevet ødelagt. Det er i vores øjne ikke i strid med Forsikringsaftalelovens § 39 stk. 1, da det ikke udgør en forbedring af kælderen, men blot en genetablering af det oprindelige tætte betongulv, som det ville have været før renoveringen.

Vandet trænger ikke ind i kælderen som følge af forhold udenfor bygningen. Det er derimod en skade, der er opstået på baggrund af inkompetent renovering af kældergulvet, som bestemt bør dækkes af ejerskifteforsikringen."

Heroverfor har selskabet i brev af 17/8 2016 til nævnet bl.a. bemærket:

"I relation til forsikringstagers kommentarer om, at vandet alene trænger ind gennem indervægge, hvorfor kendelsen ikke er sammenlignelig med forsikringstagers sag, skal vi bemærke, at fugt-/og vand, som følge af husets oprindelige og forventelige konstruktion, kan trænge ind i kælderen både gennem terrændækket (som ikke er fugtsikret) og dermed op i indervægge, og ind gennem ydervægge (som ikke er fugtsikrede). Uanset om vandet trænger ind gennem ydervægge eller terrændækket / indervægge er dette sædvanligt forekommende for en ældre kælder, som ikke er fugt- eller vandsikret.

Forsikringstager oplyser, at vandet trænger ind gennem huller i indervæggen. Vi har ved vores besigtigelser alene konstateret små huller i væggene, som må karakteriseres som naturlige små huller, som skyldes, at der er tale om en ældre kældervæg fra 1953, dvs. at

både kældervægge - og gulve over 63 år gamle. Vi har ved vores besigtigelser ikke konstateret huller eller sprækker, som var usædvanlige for en kælder fra 1953, og vi bemærker, at det er helt naturligt, at der i ældre kældervægge- og gulve forefindes pudsafskalninger, revner og sprækker, hvorigennem regnvand, almindelig jordfugt eller grundvand finder sin vej og trænger ind.

Forsikringstagers hus er opbygget efter dagældende byggemetoder, hvilket vil sige, at der ikke på nogen måde kan forventes et tæt gulv eller tætte vægge. Kældergulve - og vægge fra 1953 er således ikke vandtætte. De pudsafskalninger, revner og sprækker, som forefindes i forsikringstagers kælder er på ingen måde usædvanlige, men skyldes, at der er tale om en ældre kælder fra 1953 med 63 år gamle kældervægge og -gulve, hvorigennem der har forekommet indtrængende fugt/vand gennem således 63 år.

Der er ikke konstateret fejl ved kælderens konstruktion, og indtrængende fugt/vand skyldes udelukkende den oprindelige, sædvanlige og forventelige byggekonstruktion for en kælder af den alder.

I øvrigt bemærker vi, at når der i en kælder er forekomster af fugt - og til tider vand - er det ikke usædvanligt, at der forefindes skimmelforekomster. Eventuel skimmelforekomst i en kælder fra 1953 er ganske forventeligt og sædvanligt og nedsætter ikke bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i forhold til tilsvarende kældre af samme alder, idet vi samtidig bemærker, at kælderen ikke er beregnet til længerevarende ophold.

Vi henviser til Byg-Erfa Erfaringsblad 04 12 28, hvori det er beskrevet, at det er almindeligt forekommende med fugt i ældre kældre, og kraftig opfugtning kan medføre afskallende puds og maling, samt vækst af skimmelsvampe.

I relation til forsikringstagers oplysning om 'gruspude' vil vi bemærke, at såfremt der - efter fjernelse af fliser på gangstien - herefter efterlades et gruslag / en grusbunke ude foran kælderen, vil denne grusbunke kunne bevirke forøget fugtforekomster på kælderydervægge. Dette skyldes, at grus er fugtsugende, og dermed også afgiver fugt til kælderydervæggen. Såfremt belægningen genetableres - med hæld væk fra bygningen - vil vand, som falder på fliserne, blive bortledt fra kælderydervæggen. Vi har på ingen måde anført, at dette var hele årsagen til indtrængende fugt/vand. Vi har alene påpeget, at det kan medvirke til forøget fugtpåvirkning af kælderen, og som følge heraf bør reetableres."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**16. Hvilke bygninger omfatter forsikringen**

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen. Forhold, der knytter sig til de i punkt 18.2 og 18.3, nævnte dækninger, omfattes dog ikke af forsikringen, hvis det af tilstandsrapporten fremgår, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige.

Forhold, der knytter sig til den i punkt 18.1 nævnte dækning, omfattes ikke af forsikringen, hvis det af elinstallationsrapporten fremgår, at bygningen ikke er undersøgt af den sagkyndige, der har gennemgået elinstallationerne.

17. Hvad er ikke en del af bygningen

a. hårde hvidevarer, medmindre disse udgør en fast del af bygningen
b. udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer
c. markiser

d. baldakiner
e. antenner
f. andre genstande/forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet, fx. indretninger uden for selve bygningen på grunden eller i jorden, såsom brønde, omfangsdræn og stikledninger.

18. Hvad dækker forsikringen

…

Skade
18.3

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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

19. Hvad dækker forsikringen ikke

Følgende er undtaget fra den under punkt 18 anførte forsikringsdækning:

…

k. Køberens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten. Sådanne forhold er således ikke omfattet af formuleringen »fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt», jf. punkt 18.3."

Nævnet udtaler:

Klageren kræver dækning for udgifterne til udbedringen af problemet med, at der opstår blankt vand på kældergulvet, hvilket han konstaterede kort efter overtagelsen af ejendommen. Han har om problemets omfang oplyst, at vandet – ca. 30 liter – kommer, når det regner meget, og at det sker 4-5 gange i løbet af efteråret og vinteren. Senere har han oplyst, at han også har konstateret problemet med vandindtrængning i juli måned, og at der er opstået skimmelsvamp samt pudsafskalninger i kælderen som følge af vandindtrængningen. Derudover har han anført: "Tilsvarende huse omkring os er ligeledes bygget i starten af 1950'erne, og der er ingen af dem, der har problemer med vand i kælderen. De har ikke været renoveret, og har ikke omfangsdræn, men oplever ikke

vandindtrængning, som vi gør. Vi forstår godt, at kældre fra 50'erne ikke kan forventes at være knastørre, da man må forvente lidt fugt ved ydervæggene. Det har vi nu slet ikke. Det er udelukkende ved dørhullerne midt i kælderen, og 5 cm oppe på en indervæg, at vandet siver ud, og samler sig i store pytter". Årsagen til problemet med vandindtrængningen er ifølge klageren "inkompetent renovering", ved at tidligere ejer "fjernede hulkien og dørtrin og dermed [brød] det oprindelige tætte betongulv". Han har om udbedringen af forholdet anført, at der skal etableres et nyt betongulv, og at et omfangsdræn ikke vil hjælpe.

Klagerens murermester har i sin rapport af 19/10 2014 oplyst, at ved fjernelsen af hulkelen langs vægge er det ellers tætte betongulv brudt, og at der er 2 måder at afhjælpe forholdet på – enten at etablere et nyt gulv eller udføre et omfangsdræn omkring hele bygningen.

Selskabet har anført, at vandindtrængning i en kælder, der er opført i 1953 er ganske sædvanligt, idet der ikke er fugtsikre kælderydervægge eller gulve. Det er også sædvanligt, at der som følge af vandindtrængningen sker pudsafskalninger og opstår skimmelsvamp. Derudover har selskabet anført, at der ikke er påvist fejl ved konstruktionen, men at der forefindes en gruspude på grunden ved kælderydervæggen, der kan medføre forøget vandindtrængning i kælderen. Selskabet har herudover anført, at der ved selskabets besigtigelser ikke er konstateret huller eller sprækker, som er usædvanlige for kældre, der er opført i 1953. Om hulkelen og dørtrinene er det anført: "… at hulkehlen ikke har nogen betydning for vandtætning af kældervæggene. En hulkehl er alene en liste, som anvendes for at få en pæn afslutning mod væggen. En kælder, som er opført i 1953, som dermed ikke har fugtsikre kælderydervægge eller kældergulve, vil altid have indtrængende grundfugt og til tider indtrængende vand jf. ovenstående. Dette ændrer fjernelse af hulkehlen ikke på - uanset hvordan denne er fjernet. Tilsvarende er i øvrigt gældende for eventuel fjernelse af dørtrin".

Ifølge forsikringsbetingelserne omfatter forsikringen bygningerne på ejendommen. Derudover fremgår det, at forhold ved eksempelvis indretninger uden for selve bygningen

på grunden eller i jorden, såsom brønde, omfangsdræn og stikledninger, ikke er en del af bygningen.

Spørgsmålet er herefter om der er fysiske forhold ved kælderen, der er hovedårsagen til at der trænger vand ind.

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet at måtte lægge til grund, at vandet trænger op gennem gulvene og ud af væggene i kælderen. Nævnet lægger også til grund, at kælderen er opført efter gængse byggemetoder – dog undtaget fjernelsen af hulkelen og dørtrin – og at kælderen ikke er fugtsikret.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er fysiske forhold ved bygningens kælderkonstruktion, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger fra 1953. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Nævnet har lagt vægt på, at der ikke er tale om en kælder, der er godkendt til beboelse, at det er sædvanligt for kældre i bygninger, der er opført i 1953, at disse hverken er vand- eller fugttætte, og at det er et generelt problem for ældre tilsvarende kældre i dag, at der kan ske vandindtrængning. Nævnet har også lagt vægt på klagerens oplysninger om hyppigheden af vandindtrængningen, og at klagerens murermester har oplyst, at en måde at afhjælpe problemet på er at etablere omfangsdræn rundt om bygningen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels