Ankenævnet for Forsikring

Den 17. august 2016 blev i sag nr. 89408:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

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 Alm. Brand Forsikring A/S. Hun klager over, at selskabet har afvist at yde dækning for en anmeldt skade.

Klageren anmeldte i december 2015, at der var trængt vand ind i bygningens kælder.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1962. Klager overtog ejendommen den 4/1 2008 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 16/5 2006. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
A Beboelse		
…		
2. Kælder/krybekælder/terrændæk		
2.1 Gulvkonstruktion	K1	Gulve har afskalninger/malingsafskalninger.
2.2 Vægge	K1	Vægge har fugt- og saltudslag.
2.6 Ventilation	K1	Krybekælderriste er ikke placeret 10 cm over terræn. En rist har jfr. Ejer ikke været blændet. Note: Der sås ingen skader i krybekælderen.

2.7 Andet, kælder og kælderskakt	K3	I kældertrappeskakt er der spor efter opstigende vand fra afløb, ca. 30 cm op. Note: Ejer oplyser, at der kan forekomme opstigende kloakvand ved kraftige regnskyl."

Ejendommens sælger har i sælgeroplysningsskemaet i tilstandsrapporten bl.a. oplyst:

"**O. Generelle oplysninger**	Ja	Nej	Ved ikke
…			
0.6 Er der problemer med opstigende kloakvand eller tilstoppede kloaker? Hvis ja, hvor? Ved kraftig regn. Fedtbrønd skal holdes ren.	☒	☐	☐
…			
2. Kælder/krybekælder/ventileret hulrum			
…			
2.5 Har der været trængt vand gennem kælderydervægge Eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)? Hvis ja, hvor og hvornår?	☐	☒	☐
2.6 Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/ Krybekælderen/ventilerede hulrum? Hvis ja, hvor?"	☐	☒	☐

Klageren har i klageskemaet af 11/5 2016 og tillæg hertil anført:

"**Sagsfremstilling …**
Vi har siden, at vi købte vores rækkehus, haft problemer med grundvand, som trænger op igennem vores kældergulv og ind igennem vægge.
Hele kælderen bliver dækket af vand i niveau af 1 cm. Dette sker 2-3 gange årligt.
Dette er meldt til Alm. Brand ejerskifte forsikring, som ikke dækker. Vi har forsøgt at klage pr. telefon og har 2 gange afsendt mail med klage.
…
Efter længere perioder med regn, trænger der vand op igennem kældergulv og ind igennem vægge.
…
Når der kommer vand, er vi nødt til at feje det fra alle rum, videre ind i vaskerummet, hvor der er et afløb. Dette kan vi gøre flere gange i timen, da vandet hele tiden stiger på ny.
…
d. 28/1-2016
Sender jeg en mail til Alm. Brand med beskrivelse af skaden, samt kopi af tilstandsrapport, salgsopstilling, købsaftale, skøde, mailen fra Alka mm.

d. 2/2-2016
Skadekonsulent … fra Alm. Brand kommer og besigtiger vores kælder.

d.15/3-2016
Modtager jeg en mail med skadeopgørelse fra [skadekonsulenten].

Alm. Brand ejerskifteforsikring dækker ikke, da det ikke er deres opfattelse at vores kælder adskiller sig fra andre kældre fra samme periode og da der er højt grundvandsniveau, vil det være svært at undgå at der kommer fugt i kælderen. De mener ikke at man kan

smøre eller tætne vægge med midler, som kan forhindre vandet i at trænge ind. Men de mener, at der måske kan laves et dræn der vil kunne flytte fugten til et afløb og dette bør vurderes af en kloakmester. De lukker derfor sagen.

…

Vi er ikke enige med Alm. Brand i denne afgørelse pga. følgende:

- Da vi købte huset, blev vi ikke gjort opmærksomme på, at vi 2-3 gange årligt kunne forvente vand igennem kældergulv og vægge. Det stod ej heller beskrevet i tilstandsrapporten.
- Det er ikke påpeget, at huset ligger hvor der er et højt grundvands niveau eller at det er forventeligt med lettere fugt i et hus fra 1962.
- Vi betragter ikke kælderen som lettere fugtig, men som oversvømmet med vand i niveau af. 1 cm. i hele kælderen 2-3 gange årligt, hvor brug af gummistøvler er nødvendigt.
- Vi havde forventet en tør og anvendelig kælder, men vores kælder er ubrugelig og dens anvendelighed er begrænset i et væsentligt omfang. Alt som er opbevaret der nede, er fugtigt og lugter jordslået. Når der ligger vand, kan og tør vi heller ikke bruge vores vaskemaskine.
- Vi kan lugte kælderen, når vi træder ind af vores hoveddør.
- Der er et dårligt indeklima.
- Ved salg af huset, vil det blive svært at finde en køber, da ingen vil købe et hus, med lejlighedsvis vand i kælderen.
- Skaden nedsætter husets værdi og brugbarhed.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
En udbedring af skaden eller en form for økonomisk kompensation, da skaden nedsætter husets værdi og kælderens brugbarhed."

Selskabet har i brev af 3/6 2016 til nævnet bl.a. anført:

"**Sagens forløb**
Ved anmeldelsen den 29. december 2015 oplyser forsikringstager, at de i forbindelse med skybruddet, den 28. december 2015 fik vand i kælderen.

Selskabet anbefaler forsikringstager at anmelde forholdet til sin Husforsikring, som er i andet selskab. Skaden afvises, da udgifterne til skaden ikke overstiger den gældende selvrisiko på husforsikringen. De anbefaler forholdet anmeldes til Ejerskifteforsikringen.

Den 24. januar 2016 er der igen vand i kælderen.

Selskabet besigtiger ejendommen og udarbejder en rapport - bilag B, hvor forholdet bliver afvist.

Efterfølgende skriver forsikringstager til selskabet, som ved en fejl ikke bliver besvaret, hvilket vi beklager.

…

Sagens begrundelse
Forsikringstager har overtaget ejendommen den 4. januar 2008. Ejendommen er opført i 1962.

Forsikringstager oplyser, at de lige siden de flyttet ind, har haft problemer med grundvand. Det er dog først den 29. december 2015, at selskabet høre om problemerne.

Ejendommen ligger i et område, hvor grundvandsniveauet er højt.

Ejerskifteforsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygning eller bygningsdele. Se eventuelt betingelsernes afsnit 2, punkt 9.

Endvidere fremgår det af betingelserne, at forsikringen dækker skader, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt, i forhold til andre tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig vedligeholdelsesstand.

Ud fra de skader som forsikringstager beskriver, samt de skader der er konstateret på ejendommen af vores taksator, er der ikke forhold som afviger sig væsentlig fra andre ejendomme af samme alder og stand.

Ejendommen er opført efter gængse byggemetoder og byggematerialer i 1962. Dengang var der ikke krav til at kælderen skulle være fugtsikrede. Ældre kælder vil være fugtig, ligesom nedbør og grundvand vil trænge gennem vægge og gulve, på grund af de byggemetoderne og byggematerialerne, som blev benyttet dengang.

Fugtproblemerne skyldes den oprindelige konstruktion af ejendommen, hvorfor forholdet ikke er omfattet af forsikringen.

For god ordens skyld skal det oplyses, at forsikringstager ikke har sendt en kopi af sundhedsattesten, hvorfor forsikringen er oprettet uden ulovlighedsdækning.

Konklusion
Der er fugt og vandindtrængning i en kælder fra 1962, som er opført i den oprindelige konstruktion fra opførelsestidspunktet. De forhold der er beskrevet af forsikringstager og det selskabet har konstateret ved besigtigelsen, afviger ikke væsentlig fra andre ejendomme af samme alder og stand, hvorfor der ikke er et dækningsberettiget forhold over forsikringen."

Klageren har i mail af 9/6 2016 til nævnet heroverfor bemærket:

"Indtrængning af grundvand i vores kælder, har været et problem siden at vi flyttede ind i år 2008.
…
Vi mener helt bestemt, at vores kælder afviger sig væsentlig fra andre kældre fra samme år. Kælderen er ikke bare fugtig. Når der kommer vand, dækker det hele gulvets overflade. Dette nedsætter kælderens brugbarhed væsentlig.

Ved et evt. salg af huset, ville huset skulle sælges med et forventeligt nedslag pga. kælderens nuværende tilstand. Dette har betydning for husets værdi.

Alm. Brand påpeger, at vi ikke har sendt en kopi af en sundhedsattest. Vi har ikke en sundhedsattest på huset."

Nævnet har fået forelagt sagens bilag, herunder fotos. Et uddrag heraf gengives i det følgende.

Klagerens husejerforsikringsselskab afviste ved mail af 27/1 2016 at yde dækning:

> "Du har anmeldt en vandskade i din kælder, hvor vandet kommer ind gennem væggen og op gennem gulvet.
>
> Vi har været i dialog med vores håndværker som oplyser at der er massiv vandtryk fra terræn der gør at vandindtrængningen opstår. De følgeskader der er, er løst puds, som vil kunne blive udbedret for under din selvrisiko.
>
> Der er derfor ikke mere [vi] kan være dig behjælpelig med i denne sag."

Af selskabets skadekonsulents brev til klageren af 15/3 2016 fremgår bl.a.:

> "**Min besigtigelse**
> Ved besigtigelsen, kan der i kælder ses fugtspor gående ud fra krybekælderen og frem mod afløb i vaskerummet. Kælder er en halvkælder bestående af viktualierum, vaskekælder samt trappegang. Den resterende kælder er krybekælder.
>
> I krybekælder kan der ved besigtigelse fra luge, ses lettere fugt på ydervæg imod haven, hvor der er lavet en træterrasse, ventilation er i højde med træterrasse.
>
> Det vurderes ikke at have indflydelse på vandet på kældergulv.
>
> Det oplyses at når det har regnet i nogle dage, eller der har ligget sne og det begynder at tø, så kommer der vand på kældergulv i alle 3 rum.
>
> Vandet trænger ind fra krybekældersiden, og kan ligge i et niveau på ca. 1 cm, og løber ned mod afløb. Og først et par dage efter at det har regnet, begynder det at tørre op igen.
>
> Grundvandsspejlet ligger meget højt i området.
>
> **Vi dækker ikke alle dine skader/udgifter**
> …
> I dette tilfælde er en kælder i et hus fra 1962 ikke fugtsikret på samme måde som i dag. Og det er ikke usædvanligt at kældre i huse fra 62 er lettere fugtige. Det er ikke vores opfattelse at kælderen adskiller sig fra andre kældre fra samme periode og samme byggeskik, og da der er et højt grundvandsniveau, vil det være svært at undgå at der kommer fugt i kælder."

Af forsikringsbetingelserne (5045) fremgår bl.a.:

> "**9. Hvilke forhold er dækket**
> **9.1.**
> 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 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 nærliggen-

de 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.

9.2.
Forsikringen dækker skader/skadesrisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

9.3.
Forsikringsperioden er udvidet til også at omfatte de skader, der konstateres fra handelstidspunktet (købsaftalens underskriftsdato) indtil det juridiske overtagelsestidspunkt, såfremt overtagelse finder sted inden for to måneder fra handelstidspunktet.

10. Undtagelser fra dækningen
Følgende er undtaget fra den anførte forsikringsdækning:
- forhold, som 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 en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, der er opført i 1962, i starten af år 2008. Hun anmeldte i slutningen af december 2015, at der trængte vand ind i kælderen.

Det fremgår af sagen, at klagerens ejendom er beliggende i et område med højt grundvandsspejl.

Klageren har oplyst, at der 2-3 gange årligt trænger vand ind gennem vægge og gulve i kælderen, og at der står 1 cm blankt vand på kældergulvene. Hun har anført, at kælderen er ubrugelig og præget af dårlig lugt og dårligt indeklima.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at kælderen er opført efter gængse byggemetoder og byggematerialer fra 1962, og at kælderen ikke adskiller sig væsentligt fra kældre i andre ejendomme af samme alder og stand.

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 2, at den bygningssagkyndige ved sin gennemgang af bygningen fandt, at kældergulve havde afskalninger/malingsafskalninger, at vægge havde fugt- og saltudslag, og at der i kældertrappeskakt var spor efter opstigen-

de vand fra afløb, ca. 30 cm op. De to førstnævnte forhold gav han karakteren K1 (mindre alvorlige skader). Forholdet vedrørende kældertrappeskakten gav han karakteren K3 (kritiske skader).

Nævnet bemærker, at det forhold, at der i perioder er konstateret blankt vand på kældergulvene ikke i sig selv udgør en dækningsberettigende skade.
Efter en gennemgang af sagen finder nævnet efter det oplyste om husets alder og oplysningerne i tilstandsrapporten, at forholdet ikke går ud over, hvad klageren måtte forvente inden købet af ejendommen. Nævnet finder herefter ikke grundlag for at kritisere selskabets afvisning af at yde dækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels