# Ankenævnet for Forsikring

Den 14. december 2016 blev i sag nr. 89621:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Qudos Insurance A/S
v/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 37
2600 Glostrup

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 Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et anmeldt forkert konstrueret kældergulv i en tilbygning. Fejlkonstruktionen har ifølge klageren bevirket, at der sker vandindtrængning i kælderen.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til en klausul i policen samt tilstandsrapportens oplysninger.

Den forsikrede bygning er opført i 1975, og er tilbygget i 1979. Forsikringen trådte i kraft den 1/7 2013 på baggrund af en tilstandsrapport af 7/3 2013, hvoraf bl.a. fremgår, at kælderens areal ikke indgår i boligens areal. Derudover fremgår bl.a.:

| Bygn.: | Karakter: | Registrering og note: |
|---|---|---|
| A Beboelse | | |
| A. Primære bygningsdele | | |
| ... | | |
| **5. Kældre/krybekældre/terrændæk** | | |
| 5.1 Gulvkonstruktion | K2 | Der kan ikke måles forhøjet fugt i kælderydervægge, kun i kældergulvet.<br>Note: Opfugtet kældergulv kan skyldes opstigende grundfugt, hvilket er typisk for den tids bygninger, der ikke er drænet. |
| 5.7 Andet | K1 | Der gøres opmærksom på bemærkning i tidligere tilstandsrapport omkring indtrængning af vand i kælder ved vedvarende regn.<br>Ved huseftersynet kunne forholdet ikke konstateres. |

2. 89621

...

## Sælgers oplysninger om ejendommen

...

**Til køber:**

Spørgeskemaet er udfyldt på baggrund af sælgers kendskab til ejendommen. Du skal i den forbindelse være opmærksom på, at sælger ikke i alle tilfælde har et dækkende kendskab til forholdene ved ejendommen. Det kan f.eks. være tilfældet, hvor forholdene ligger før sælgers overtagelse af ejendommen eller adskillige år tilbage.

Du skal være opmærksom på at sælgers besvarelse ikke har garantivirkning.

...

| | | Ja | Nej | Ved ikke |
|---|---|---|---|---|
| **5.** | **Kælder / krybekælder / ventileret hulrum** | | | |
| 5.1 | Er der kælder/krybekælder/ventileret hulrum? | ☒ | ☐ | ☐ |
| 5.2 | Er adgangen til krybekælder blokeret?<br>Hvis ja, hvordan? | ☐ | ☒ | ☐ |

...

| | | Ja | Nej | Ved ikke |
|---|---|---|---|---|
| 5.3 | Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)?<br>Hvis ja, hvor og hvor ofte?<br>**I 2009 Når det regnede kraftigt, er udbedret, kælderen er tør** | ☒ | ☐ | ☐ |
| 5.4 | Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/ventilerede hulrum?<br>Hvis ja, hvor? | ☐ | ☒ | ☐ |
| 5.5 | Er der helt eller delvist dræn langs husets fundament?<br>Hvis ja, hvor og hvornår er det etableret?<br>**Ved ikke hvornår det er etableret** | ☒ | ☐ | ☐ |
| 5.6 | Er der en grundvandspumpe?<br>Hvis ja, hvor og fungerer pumpen? | ☐ | ☒ | ☐ |

I en tidligere tilstandsrapport af 29/11 2002 fremgår bl.a.:

## Registrering af bygningens tilstand

| Bygn.: | Bygningsdel: | Karakter: | Note: | Bemærkninger: |
|---|---|---|---|---|
| *A* | *Beboelse* | | | |

...

| | | | |
|---|---|---|---|
| *A* | *2.0 Kældre/Krybekældre/Terrændæk* | | |
| | *2.1 Gulvkonstruktion* | *K2* | *I kælderen siver der under kraftigt og vedvarende regnvejr direkte vand inde på kældergulvet. Vandet siver ind mellem kælderydervæggen og gulvet og siver op i et støbeskel i betongulvet.* |

...

**Sælgers oplysninger om ejendommen**

...

**2. Kælder/krybekælder**

...

| | | Ja | Nej | ? |
|---|---|---|---|---|
| 2.6 | Har der været foretaget reparationerer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?<br>Hvis ja, hvor? | ☐ | ☒ | ☐ |
| 2.7 | Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)?<br>Hvis ja, hvor og hvornår?<br>***Ved kraftigt regnvejr.*** | ☒ | ☐ | ☐ |
| 2.8 | Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen?<br>Hvis ja, hvor?<br>***I kælder.*** | ☒ | ☐ | ☐ |

I en tidligere tilstandsrapport af 22/10 2003 fremgår bl.a.:

**Registrering af bygningens tilstand**

| Bygn.: | Bygningsdel: | Karakter: | Note: | Bemærkninger: |
|---|---|---|---|---|
| ***A*** | ***Beboelse*** | | | |
| ... | | | | |
| *A* | ***2.0 Kældre/Krybekældre/Terrændæk*** | | | |
| | *2.1 Gulvkonstruktion* | *K2* | | *I kælderen siver der under kraftigt ob vedvarendene regnvejr vand ind på kældergulvet. (der mangler formentlig omfangsdræn omkring kælder).* |

I en tidligere tilstandsrapport af 11/6 2012 fremgår bl.a.:

**Registrering af bygningens tilstand - fortsat**

| Bygn.: | | Karakter: | Registrering og note: |
|---|---|---|---|
| ... | | | |
| | **5. Kældre/krybekældre/terrændæk** | | |
| | 5.1 Gulvkonstruktion | K2 | Der kan ikke måles forhøjet fugt i kælderydervægge, kun i kældergulvet.<br>Note: Opfugtet kældergulv kan skyldes opstigende grundfugt, hvilket er typisk for den tids bygninger, der ikke er drænet. |
| | 5.7 Andet | K1 | Der gøres opmærksom på bemærkning i tidligere tilstandsrapport omkring indtrængning af vand i kælder ved vedvarende regn.<br>Ved huseftersynet kunne forholdet ikke konstateres. |

...

**Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat**

...

**5. Kælder / krybekælder / ventileret hulrum**

...

| | | Ja | Nej | Ved ikke |
|---|---|---|---|---|
| 5.3 | Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)?<br>Hvis ja, hvor og hvor ofte?<br>**I kælder når det regnede kraftigt, men er tør nu.** | ☒ | ☐ | ☐ |

Klageren foranledigede, at en bygningssagkyndig besigtigede kælderen. Den bygningssagkyndige har i notat af 18/3 2016 om undersøgelsen anført:

4. 89621

Byggesagkyndig.nu er blevet tilkaldt på grund af fugtindtrængen i kælder i en tilbygning fra 1979. Gennemgangen giver anledning til følgende bemærkninger.

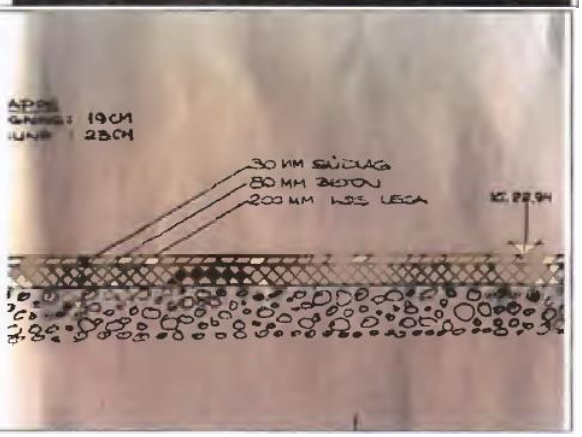
På grund af vandindtrængen i hjørne af kælder har husets ejer valgt at åbne en del af kældergulvet. Her kan det konstateres at der står blank vand ved hjørne mod sokkel.
Da gulvet har været åben et stykke tid kan det ligeledes konstateres at vandet ikke trækker sig tilbage eller synker.



Ved gennemgang af gulvkonstruktion kan det konstateres at opbygningen er sand/ler, fugtspærre, ca 50 mm isolering og ca 80 mm beton. Derved kan det konstateres at gældende bygningsregelment fra 1977 ikke er overholdt, her foreskrives kapilarbrydende lag i konstruktionen.



På byggetegninger dateret 1979 ses det der er foreskrevet kapilarbrydende lag, dog er det ikke udført således.
Dette er en åbenlys konstruktionsfejl og ydermere er dette værdiforringende for ejendommen idet der trænger vand ind.
Det vurderes at forholdet bør indberettes til ejerskifteforsikring med krav om lovliggørelse.




Selskabets taksator besigtigede kælderen den 5/4 2016, og har herom i rapport af 8/4 2016 bl.a. anført:

5. 89621

**2. Hvad er forholdets årsag og omfang?**

Kælderen hvor forholdet er anmeldt, er en tilbygning med kælder opført i 1979/80 (BBR).
FT viste mig ned i kælderen, hvor der var ophugget ca. 2 m² terrændæk. Konstruktionsopbygningen er oppefra, 80 mm beton, 50 mm isolering, fugtspærre og en blanding af sand og ler som kapillarbrydende lag. Ved besigtigelsen er "kapillarlaget" opfugtet og der står blankt vand i en lille del af udgravningen.
FT oplyser i sin anmeldelse at der er oplevet vandindtrængen, i kælderen op mod det oprindelige hus, ved vedvarende regn.
Se endvidere fugtteknisk rapport fra FT.



Foto af udgravningen.
Eftersom tilbygningen/kælderen er opført i 79 er BR77 gældende for opførelsen.
I BR 77, står der.

**7.3. Kældre.**
**Stk. 1. Vægge og gulve i kældre skal konstrueres og udføres på en sådan måde, at vand og fugt ikke trænger ind.**

Forholdet er ikke opfyldt, da FT har oplevet vandindtrængen.
På tegningsmaterialet fra opførelsen af kælderen, er der beskrevet 200 mm lecanødder som kapillarbrydende lag under betondækket.
Det sand-/lerlag som ligger under betondækket, vurderes ikke at opfylde kravet til et kapillarbrydende lag.

Årsagen til vandindtrængen ved længerevarende regn, vurderes at være opstigende grundvand.

NB: FT oplyser at de er i gang med at istandsætte rummet til hyggerum, og at de i den forbindelse gerne vil have etableret gulv med gulvvarme. Dette betyder at FT som bygherre skal opfylde gældende BR, med min. 250 mm isolering under betongulv med varmeslanger. Min. 350 cm tyk konstruktion. Da den eksisterende konstruktion består af 80 mm beton og 50 mm isolering, 130 mm tyk, betyder det manglende kapillarlag ingen økonomisk indflydelse har på hans projekt. Der skal som min. Udgraves yderligere 100 mm. Jeg mener at forholdet kan afvises.

I klagerens mail af 19/4 2016 til selskabet er det bl.a. anført:

> "Misforstået oplysninger i mailen:
> Citat fra mailen: 'Vores byggetekniker nævner endvidere at kælderen er ved at blive renoveret'.
> **Dette er ikke korrekt. Det eneste der er blevet foretaget i kældergulvet, efter at vi har overtaget huset er, at 2 kvadratmeter gulv er brudt op i forbindelse med at finde årsagen til vand indtrængningen.**"

I klageskemaet af 10/7 2016 har klageren bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**
Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.
1) Vi køber et hus med kælder i 2013. I tilstandsrapporten er det oplyst, at der ved kraftig regn godt kan forekomme vand på kældergulvet.
2) I efteråret 2015 regner det kraftigt og der ligger vand på kældergulvet.
3) I starten af 2016 fjerner jeg noget af betongulvet i kælderen. Jeg fjerner 2 kvm. i hjørnet hvor jeg så vandet ligge.
4) Den 18. marts 2016 får vi en byggesagkyndig til at komme og give et bud på hvad vandet på gulvet kunne skyldtes. Han kunne konstatere at gulvet ikke er opbygget efter gældende bygningsreglement fra 1977. Gulvet er ikke opbygget med et kapillarbrydende lag.
5) Den 29. marts 2016 skriver jeg en mail til Frida Forsikring hvor jeg fremlægger sagen for dem. I mellemtiden sender de deres egen byggeteknikker ud og ser på kælderen.
6) Den 19. april 2016 modtager vi svar fra Frida Forsikring, hvori de afviser at det er en skade, som de vil dække.
7) Den 19. april 2016 sender vi en klage til Frida forsikring.
8) Den 30. maj 2016 modtager vi svar fra Frida hvori de fastholder deres afvisning.

**Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
Vi ønsker et nyt kældergulv, der opfylder kravene til det nyeste bygningsreglement."

Dertil har selskabet i brev af 16/8 2016 til nævnet bl.a. bemærket:

"**Her kan I se, hvad skadesagen drejer sig om**
Vores kunder har købt en ejendom beliggende [adresse]. Ejendommen er overtaget 1. juli 2013. Huset er opført 1975 med en tilbygning tilsyneladende fra 1979.

Vores kunde anmelder forholdet til os den 20. marts 2016. Det er 3 år efter, at tilstandsrapporten blev udarbejdet og 1 $^{3}/_{4}$ år efter vores kunder overtog ejendommen.

Vores kunde oplyser i sin mail fra den 20. marts 2016, at forholdet reelt er konstateret i november 2015. Vi undrer os i øvrigt over, at vi først hører om forholdet 4 måneder efter det blev konstateret efter som forhold skal anmeldes.

Vores kunde oplyser til jer, at:

1) Vi køber et hus med kælder i 2013 I tilstandsrapporten er det oplyst, at der ved kraftig regn godt kan forekomme vand på kældergulvet.
2) I efteråret 2015 regner det kraftigt og der ligger vand på kældergulvet.
3) I starten af 2016 fjerner jeg noget af betongulvet i kælderen. Jeg fjerner 2 kvm. i hjørnet hvor jeg så vandet ligge.
4) Den 18. marts 2016 får vi en byggesagkyndig til at komme og give et bud på hvad vandet på gulvet kunne skyldtes. Han kunne konstatere at gulvet ikke er opbygget efter gældende bygningsreglement fra 1977. Gulvet er ikke opbygget med et kapillarbrydende lag,

Derfor mener vores kunde, at vi bør være forpligtet til, at erstatte en udbedring af kældergulvet, så dette i tilbygningen udføres i overensstemmelse med BR77. Årsagen til, at der kan stå vand på kældergulvet skyldes en ikke korrekt opbygning af kældergulvet i tilbygningen.

Da det meget klart fremgår af tilstandsrapporten, at der er eksisterende vandindtrængningsproblemer på ejendommen før vores kunde købte ejendommen, bør det ikke komme som en overraskelse for vores kunde, at der er en årsag til, at der kan ske opstuvning af vand på kældergulvet.

Hvis det var væsentligt for vores kunder at få afklaret forholdet, har vores kunde haft mulighed for, at få dette forhold afklaret af sælger, før beslutningen om, at købe ejendommen
…
**Her er de oplysninger vores kunder fik i tilstandsrapporten**
Vi kan se, at det af tilstandsrapporten fra den 7. marts 2013 fremgår, at den bygningssagkyndige ikke har set bygningstegningerne i forbindelse med, at tilstandsrapporten blev udarbejdet. Vi kan se, at den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten gør særskilt opmærksom på dette.

Den bygningssagkyndige oplyser også, at der foreligger i hvert fald en tidligere tilstandsrapport for ejendommen i tilfælde af, at vores kunder og/eller deres juridiske rådgiver skulle få lyst til, at se oplysningerne i denne tidligere rapport.
…
Den bygningssagkyndige oplyser i tilstandsrapporten, at han kan konstatere kældergulvet er opfugtet.

Han gør også opmærksom på, at det af den tidligere tilstandsrapport fremgår, at der er konstateret indtrængende vand i kælderen under visse former for vejrlig.
…
Vores kunder har valgt, at købe en ejendom vel vidende, at de på forhånd var decideret oplyst om, at der forekom vand på kældergulvet i forbindelse med nedbør. Vi må derfor også kunne gå ud fra, at prisen er forhandlet derefter eller i modsat fald, at vores kunder har valgt at acceptere forholdet.

***Vi har ikke en købsaftale i sagen, men vores kunder har oplyst, at de har modtaget et afslag i købsprisen på 90.000 kroner angiveligt for taget. Vi beder dog om, at vores kunder fremlægger købsaftalen i klagesagen og - hvis det ikke decideret fremgår af købsaftalen - også fremlægger dokumentation for årsagen til det ikke uvæsentlige prisnedslag.***
…
**Derfor erstatter vi ikke årsagen til, at der kan forekomme vand på kældergulvet**
Det fremgår af tilstandsrapporten, at der kan forekomme blankt vand på kældergulvet.

Det er ikke Ejerskifteforsikringens formål, at skulle udbedre forhold nævnt i tilstandsrapporten samt årsagen til forhold nævnt i tilstandsrapporten, så forhold nævnt i tilstandsrapporten ikke kan opstå igen:

6) Følgende er undtaget fra den under nr. 2 anførte forsikringsdækning:

a) Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Det er i den forbindelse ikke relevant om det er billigt eller dyrt at udbedre årsagen til, at der kan forekomme vand på kældegulvet i forbindelse med nedbør. Det som er væsentligt

er, at vores kunder var klar over, at der kunne forekomme vand og har måtte regne med at udbedre årsagen til dette og derfor har kunne medtage dette forhold i deres købsovervejelser, herunder købsprisen og muligvis også har gjort det.

**Ejerskifteforsikringen har et forbehold for forholdet nævnt i tilstandsrapporten**
Forsikringens forbehold for blandt andet punkt 5.1 fremgår her:

Forsikringen dækker Ikke skade, følger af skade eller årsagerne til skade, der konstateres på eller udbedrer sig fra de forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, bygning A punkt 1.1, 1.3, 1.4, 1.6, 2.1, 4.2, 5.1, 6.2, 6.3 og 9.2, bygning B punkt 4.5, 7.2 og 9.2, bygning C punkt 7.2. Dette skyldes, at der i tilstandsrapporten er konstateret skader og/eller skaderisici, der bør give anledning til udbedring eller undersøgelse af såvel forhold, følgeskader og årsag til at skaderne har kunnet opstå.

Policen har en klar og tydelig undtagelse af punkt 5.1 og ved et nemt/let kig i tilstandsrapporten kan man uden større udfordringer klart se, at det nævnte punkt 5 i forbeholdet uden tvivl er det her punkt i tilstandsrapporten på side 9 af 20:

| | | |
|---|---|---|
| 5. Kældre/krybekældre/terrændæk | | |
| 5.1 Gulvkonstruktion | K2 | Der kan ikke måles forhøjet fugt i kælderydervægge, kun i kældergulvet.<br>Note: Opfugtet kældergulv kan skyldes opstigende grundfugt, hvilket er typisk for den tids bygninger, der ikke er drænet." |

Af policen[13a] fremgår bl.a.:

"**For policen gælder disse forbehold/klausuler**

- Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold nævnt i tilstandsrapporten/el-rapporten jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5.

…
Forsikringen dækker ikke skade, følger af skade eller årsagerne til skade på bygninger/bygningsdele, der ikke er besigtigede/beskrevet i tilstandsrapporten, da der i tilstandsrapporten er gjort opmærksom på den manglende besigtigelse/beskrivelse.
…
Forsikringen dækker ikke skade, følger af skade eller årsagerne til skade, der konstateres på eller udbreder sig fra de forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, bygning A punkt 1.1, 1.3, 1.4, 1.6, 2.1, 4.2, 5.1, 6.2, 6.3 og 9.2, bygning B punkt 4.5, 7.2 og 9.2, bygning C punkt 7.2. Dette skyldes, at der i tilstandsrapporten er konstateret skader og/eller skaderisici, der bør give anledning til udbedring eller undersøgelse af såvel forhold, følgeskader og årsag til at skaderne har kunnet opstå."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4. Hvilke skader dækker forsikringen**

**A** skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

**B** 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 bygninger, 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.
…
**F** Forøgede byggeudgifter i forbindelse med udbedring af et dækningsberettigende forhold, når udbedringen nødvendiggør en væsentlig forandring af bygningen eller bygningsdelen. Forsikringstager skal dokumentere, at vedkommende har fået afslag fra myndighederne på en ansøgning om dispensation fra de relevante krav i henhold til byggelovgivningen, bygningsreglementet eller stærkstrømsbekendtgørelsen.
...
**5. Hvilke skader dækkes ikke**
**A** Forhold under 5.000 kroner.

**B** Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
...
**Udvidet dækning**
Alle Ejerskifteforsikringens øvrige punkter gælder også for den udvidede dækning, der er tilknyttet Ejerskifteforsikringen. Dækningen er en udvidelse af forsikringsdækningen i forhold til Lov om Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

Der gælder en maksimumdækning på den udvidede dækning i hele forsikringens løbetid på 200.000 kroner før fradrag af selvrisiko, dog undtaget dækningen for skimmelskadet indbo og arealmangel. Maksimumløb bliver løbende nedskrevet efter en anmeldt skade, som er dækket af forsikringen.

**A** Forsikringen dækker ulovlige indretninger **i** bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på op-/udførelsestidspunktet ikke var i overensstemmelse med gældende småhus-/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter.

Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne. Vi hjælper gerne med at udarbejde forslag til ansøgningen til myndigheden."

**Nævnet udtaler:**

Klageren har anført, at der i efteråret 2015 skete vandindtrængning i forbindelse med, at det regnede kraftigt. Om det eksisterende kældergulv har han anført, at gulvkonstrukti-

onen mangler et kapillarbrydende lag og dermed er opført i strid med bygningsreglementet for 1977. Han kræver på den baggrund, at selskabet dækker en udskiftning af gulvkonstruktionen i kælderen, så det opfylder det nyeste bygningsreglement.

Klagerens bygningssagkyndige har i notat af 18/3 2016 anført, at bygningsreglementet for 1977 ikke er overholdt ved opførelsen af kælderen, da der ikke er etableret et kapillarbrydende lag, og at der står blankt vand i et hul, som klageren har valgt at åbne i den del af kældergulvet.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet fremgår med den fornødne klarhed af tilstandsrapportens punkt 5.1 og punkt 5.7. Derudover har selskabet anført, at der i policen er et forbehold for skade, følger af skade eller årsagerne til skade, der konstateres på eller udbreder sig fra de forhold, som er nævnt i blandt andet tilstandsrapportens punkt 5.1 om forhøjet fugt i kældergulvet.

I selskabets taksators rapport af 5/4 2016 er det anført, at årsagen til vandindtrængning ved længerevarende regn vurderes at være opstigende grundvand. Om opbygningen af gulvet har taksatoren anført, at det sand/lerlag som ligger under betondækket, efter taksatorens vurdering ikke opfylder "kravet til et kapillarbrydende lag". Det er desuden oplyst, at klageren ved besigtigelsen var i gang med at istandsætte rummet til hyggerum, og at han i den forbindelse skulle have oplyst, at han agtede at etablere gulvvarme. Dette har klageren i mail af 19/4 2016 til selskabet dog bestridt.

Af tilstandsrapport af 7/3 2013 er det blandt andet anført i pkt. 5.1 med karakteren K2, at der kan måles forhøjet fugt i kældergulvet. I punkt 5.7 er det med karakteren K1 anført, at det af en tidligere tilstandsrapport fremgår, at der kan trænge vand ind i kælderen ved vedvarende regn, men at forholdet ved huseftersynet ikke kunne konstateres. Sælgeren har svaret ja til tilstandsrapportens spørgsmål, om der har været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet, og har dertil anført: "I 2009 Når det regnede kraftigt, er udbedret, kælderen er tør".

Nævnet finder, at der som udgangspunkt ikke bør kunne trænge vand ind i kældre, der er opført i henhold til bygningsreglementet fra 1977, da reglementet foreskriver, at kælderen skal konstrueres og udføres på en sådan måde, at vand og fugt ikke trænger ind. I overensstemmelse med det som blandt andet selskabets taksator har anført, lægger nævnet til grund, at gulvkonstruktionen mangler et kapillarbrydende lag, og at årsagen til vandindtrængen er opstigende grundvand. Nævnet finder endvidere, at selskabet ikke har godtgjort, at klageren forud for konstateringen af forholdet havde konkrete planer om, at udskifte den eksisterende gulvkonstruktion.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at risikoen for vandindtrængning i kælderen og fraværet af et kapillarbrydende lag som udgangspunkt udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der henses til at kælderkonstruktionen er opført i 1979, jf. herved også Højesterets dom trykt i Ugeskrift for Retsvæsen 2002, s. 828 ff.

Spørgsmålet er herefter, om forholdet er undtaget som følge af oplysningerne i tilstandsrapporten.

Klageren er i tilstandsrapporten advaret om risikoen for vandindtrængen og oplyst om, at kældergulvet er fugtigt. Uanset, at der mangler et kapillarbrydende lag under den del af kælderen, der er opført i 1979, finder nævnet, at forholdene vedrørende kælderkonstruktionen ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at vandindtrængningen efter det foreliggende i sagen kun sker lejlighedsvist i forbindelse med kraftig regn. Det af sælgeren oplyste i tilstandsrapporten om, at kælderen er tør, og at der er sket "udbedring" i et eller andet omfang, finder nævnet ikke at kunne føre til et andet resultat, da det i tilstandsrapporten er anført, at der er forhøjet fugt i kældergulvet, og at der til denne kommentar er knyttet karakteren K2.

Nævnet har ikke taget stilling til om selskabets forbehold i policen er gyldige, men bemærker, at nævnet i eksempelvis sagsnr. 84.782, 85.837, 85.886 og 87.522, har fundet, at tilsvarende forbehold ikke har kunnet opretholdes som gyldige.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings