Ankenævnet *for* Forsikring

Den 15. august 2018 blev i sag nr. 91003:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er et enfamilieshus i tre plan opført i 1962. Klageren overtog ejendommen den 1/7 2012 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 16/4 2012. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	**Beboelse**		
...			
	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 - skjolder i hjørne mod SØ kan skyldes nedløbsbrønd - der blev dog ikke målt forhøjet fugt ved besigtigelsen.
	2.4 Indvendig beklædning	K1	Der er plade-/træbeklædning på kælderydervægge (det store kælderrum). Note: Der er ikke konstateret fugt i beklædningen, men konstruktionen er uhensigtsmæssig, da det ikke kan udelukkes, at der kan ske fugtophobning mellem beklædningen og væggen.

"

I klageskema af 19/6 2017 til nævnet har klageren bl.a. anført:

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

Afslaget bliver givet ud fra at der står i tilstandsrapporten at der er fugt i kælderen, dog drejer skaden sig om klart vand der trænger op gennem gulvet, sammenlagt ca. 120 liter på et døgn.

Yderligere skriver taksator i sit afslag at det er et par gange der har været vand, dette er hans egne ord. Det er ved hvert længerevarende regn, større regnskyl, samt når det tør.

Det er konstateret af en entreprenør/kloakmester at vandet trænger/bliver presset op gennem gulvet, blandt andet fordi det kapillarbrydende lag er lavet af slagger. Slagger har modsat effekt når det, som i vores tilfælde ligger på lerjord.

I tilstandsrapporten står der intet om vandindtrængning og adspurgt direkte svarede ejendomsmægleren nej, desværre var dette svar mundtligt.

Vi har gjort mange tiltag selv ift. affugter, opsat fugtstyret ventilator, samt isat udluftningsventiler i flere af vinduerne. Vi har ligeledes selv stået for udgiften til dræn med drænpumpe og membran på ydervæggen mod syd.

Vandindtrængning gør at dele af kælderen er ubrugelig og væggene ses tydeligt forvitret.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
At skaden bliver accepteret og skaden udbedret."

Selskabet har i brev af 14/7 2017 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vores kunde klager over vores afslag på at yde dækning for konstateret vandindtrængen i kælder.

Vi må efter fornyet gennemgang af sagen fastholde, at det ikke er sandsynliggjort, at der ved overtagelsen i juli 2012 eksisterede aktuelle bygningsskader/nærliggende skadesrisici i ejerskifteforsikringens forstand.

Vi har ligeledes ved indtegning af ejerskifteforsikringen på baggrund af tilstandsrapportens konkrete skadesregistreringer taget et policeforbehold, hvor vi undtager dækning for skader, der konstateres på eller udbreder sig fra utætte/opfugtede kældervægge og kældergulve.

Her følger fakta om forsikringen
…
Sådan har sagsforløbet været
Vores kunde anmelder d. 30. marts 2017 telefonisk, at han har problemer med grundvandet, og at der kommer meget vand ind i kælderen, hvorefter vi samme dag rekvirerer en taksator til behandling af sagen.

Vores taksator besigtiger herefter det anmeldte forhold d. 26. april 2017, og fremsender herefter afgørelse af d. 2. maj 2017, hvor der afvises dækning på ejerskifteforsikringen, da der ikke kan konstateres skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Vores kunde klager d. 16. maj 2017 over afgørelsen til vores kundeklagefunktion, som ved afgørelse af 8. juni 2017 fastholder taksators oprindelige afslag på dækning.

Herefter indbringer vores kunde sagen for Ankenævnet ved klage af 19. juni 2017.

Hvad dækker den tegnede ejerskifteforsikring
Af vilkårenes pkt. 3, 4 og 5 fremgår følgende af relevans for sagen:
…
Hvilke oplysninger fremgår af tilstandsrapporten og af forsikringspolicen?
Af tilstandsrapporten fremgår følgende oplysninger af relevans for sagen:
…
På baggrund af tilstandsrapportens konkrete skadeoplysninger er der taget følgende policeforbehold i ejerskifteforsikringspolicen:

> *'Forsikringen dækker ikke skader, der konstateres på eller udbreder sig fra utætte/opfugtede kældervægge og kældergulve i beboelsen'.*

Der er ikke konstateret skader i ejerskifteforsikringens forstand
Vores taksator kunne i forbindelse med besigtigelsen hverken konstatere aktuelle skader i kælderen og/eller usædvanlig konstruktionsopbygning af kældervægge og kældergulve i forhold til tilsvarende kældre fra 1962 udført uden fugtsikring. Kælderen er således efter vores opfattelse opført i henhold til gængs byggemåde i 1962, og kælderen ses ikke renoveret i de sidste mange år.

Vores kunde oplyser, at der opleves vandindtrængen i forbindelse med kraftigt og længerevarende regnvejr/tøvejr, og at dette bl.a. skyldes, at vandet presses op gennem gulvet, fordi det kapillarbrydende lag er lavet af slagger.

Det er vores opfattelse, at det forhold at drænlaget under kælderen er udført af slagger er helt almindeligt for et hus fra 1962, og at konstruktionen af kældergulv med betondæk med underliggende slaggelag derfor ikke adskiller sig konstruktivt fra tilsvarende bygninger af samme alder.

Den konstaterede vandindtrængen i kælderen formodes derimod at være forårsaget af grundvandsspejlets høje beliggenhed kombineret med, at vandet i perioder med længerevarende regnvejr/tøvejr ikke tilstrækkeligt hurtigt kan nå at sive ned gennem jordlagene omkring bygningen. Derfor vil jordlagene omkring kælderen i perioder være mættet med vand, hvorved der er risiko for, at der trænge/presses vand gennem kældergulv og kældervægge, da disse ikke er fugt-/vandtætte.

Vores formodning støttes bl.a. af oplysninger på www.dingeo.dk, hvor det ses, at ejendommen ligger i et område med relativt højt grundvandsspejl, hvor grundvandet kan udgøre et problem.

Grundvandsspejlets beliggenhed samt jordlagenes beskaffenhed i forhold til nedsivning af nedbør/overfladevand er ikke et forhold, som er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring, da der er tale om forhold uden for bygningen, som ikke er omfattet af huseftersynet i henhold til forsikringsvilkårenes pkt. 3.

Da der samtidig ikke kan konstateres usædvanlige fugt-/vandskader indvendig i kælderen eller i øvrigt konstruktive forhold ved selve kældervægge og kældergulve (inkl. drænlag), som adskiller

sig nævneværdigt fra tilsvarende kældre af samme alder, er der ikke tale om skader på bygningen i ejerskifteforsikringens forstand, jf. vilkårenes pkt. 4.

Ved vores afgørelse har vi ligeledes lagt vægt på, at forholdet først anmeldes i marts 2017 næsten 5 år efter overtagelsen i juli 2012, hvilket ligeledes taler for, at der ikke har været tale om skader/skaderisici, som var til stede på overtagelsestidspunktet i henhold til vilkårenes pkt. 4 A.

En evt. etablering af omfangsdræn ud for hele kælderydervæggen vil efter vores opfattelse mindske risikoen for indtrængende vand i kælderen. Etablering af omfangsdræn er dog efter helt almindelig praksis ikke omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

Oplysninger i tilstandsrapporten og policeforbehold
Vores kunde oplyser, at kældervægge ses tydeligt forvitret.

Vores kunde er dog efter vores opfattelse før købet gjort tilstrækkeligt opmærksom på dette i henhold til pkt. 2.2 i tilstandsrapporten, hvor det fremgår, at der som følge af fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge ses løst og afskallet puds.

Vores kunde er samtidig i noten til tilstandsrapportens pkt. 2.2 gjort opmærksom på, at fugtopstigning og fugtgennemtrængning er almindeligt forekommende i kældre af denne alder.

Ligeledes er vores kunde før købet gjort opmærksom på, at der er revner i kældergulvet i henhold til tilstandsrapportens pkt. 2.1.

På baggrund af tilstandsrapportens konkrete oplysninger omkring kældergulv og kældervægge har vi derfor ved indtegning af ejerskifteforsikringen taget et policeforbehold, hvor vi undtager dækning for skader, som udbreder sig fra utætte/opfugtede kældervægge og kældergulve.

Det er vores opfattelse, at indvendige forvitringer i kælderen på baggrund af tilstandsrapportens konkrete oplysninger og på baggrund af policeforbeholdet under alle omstændigheder er undtaget dækning på ejerskifteforsikringen.

Ankenævnet har tidligere truffet afgørelse i lignende sager
Til illustration af, at slagger som kapillarbrydende lag ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand i bygninger fra 1950'erne og 1960'erne henvises til ankenævnskendelse nr. 73.121. Her ses det af udtalelsen øverst på side 12, at slaggelaget i en bygning fra 1957 ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Til illustration af, at konstateret vandindtrængen i ældre kældre ikke i sig selv udgør en dækningsberettiget skade henvises der til ankenævnskendelse nr. 89.304. I sagen finder Ankenævnet ikke, at der er sandsynliggjort fysiske forhold ved bygningens kælderkonstruktion fra 1953, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende kælderkonstruktioner af samme alder, selvom klageren oplever vandindtrængen i kælderen flere gange årligt.

Vi afventer jeres afgørelse
På baggrund af ovenstående, er det vores opfattelse, at vores kunde ikke har sandsynliggjort, at der på overtagelsestidspunktet i juli 2012 var fysiske forhold i kælderen, som nedsatte bygningens

værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand i henhold til vilkårenes pkt. 4.

Derudover er det vores opfattelse, at vores kunde ved købet på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger er gjort opmærksom på løst og afskallet puds på kældervægge, og at dette forhold skyldes fugtopstigning og fugtgennemtrængning, hvilket er almindeligt forekommende i kældre af samme alder.

Vi mener på baggrund af tilstandsrapportens konkrete oplysninger således, at vi har været berettiget til at tage et policeforbehold, der undtager skader, der konstateres på eller udbreder sig fra utætte/opfugtede kældervægge og kældergulve, hvorfor de anmeldte forhold også af denne årsag ikke kan dækkes af den tegnede ejerskifteforsikring."

Klageren har i mail af 31/7 2017 til nævnet bl.a. anført:

"**Side 2,**
Pkt. 4, A: Ifølge entrede kloakmester var skaden allerede tilstede ved husets overtagelse, dog er dette svært at bevise.
Pkt. 4, B: Der er tale om lækage der nedsætter bygningens værdi, eftersom der ikke kan opbevares noget i kælderen.
Pkt. 4, C: Grundet fugt samt periodemæssigt større mængder vand (20 – 130 liter) øges risikoen for svamp og heraf følgesygdomme.

Side 3,
Pkt. 2.2: Tilstandsrapporten omtaler fugt, i dette tilfælde er der dog tale om klart vand gennemsnitlig 60 liter.

Side 3, Der er ikke konstateret skader i ejerskifteforsikringens forstand:
Citat: *'Kælderen er således ikke efter vores opfattelse opført i henhold til gængs byggemåde i 1962, og kælderen ses ikke renoveret i de sidste mange år*'. Kælderen er ikke renoveret **indvendigt** efter overtagelse grundet konstatering af vand 4 måneder efter overtagelse af huset. Til gengæld er der i juli 2015 er blevet anlagt dræn med drænvandspumpe, samt ydervæggene er fugtsikret og isoleret på husets sydside. Dette har ikke afhjulpet vandindtrængningen.

Side 4; afsnit 4
Det er urigtigt at sagen først anmeldes i 2017. Sagen er første gang anmeldt 13. oktober 2012 hvilket er 3 ½ måneder efter overtagelsen. Skade # 161 …, skaden blev ikke afhjulpet og derfor anmeldt igen 29. januar 2014, skade # 555 … og igen i maj 2014 skade # 629 …

Side 4, afsnit 5. Som angivet i dette skriv er der i juli 2015 anlagt dræn og drænvandspumpe.

Selskabet har i brev af 1/9 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Efter yderligere gennemgang af vores kundes skadeshistorik på husforsikringen, kan det oplyses, at der ved anmeldelse i oktober 2012 er anmeldt et formodet brud på kloakledningen, som er blevet dækket på husforsikringen ved bl.a. en reparation af tagnedløbsbrønd ved husets nordøstlige hjørne, og det fremgår ligeledes af husforsikringssagen, at udbedringen i hvert fald for en tid har afhjulpet problemer med indtrængende vand i kælderen.

Vores kunde er naturligvis altid velkommen til at rette henvendelse til os på husforsikringen igen, hvis der senere konstateres brud på kloak eller andre forhold, som evt. kan være dækket af den tegnede husforsikring og som medvirker til en forøget fugt-/vandpåvirkning af kældergulve/kælderydervægge.

Vores kundes anmeldelse til ejerskifteforsikringen, som klagen til Ankenævnet vedrører, foretages i marts 2017, da vores kunde fra sin entreprenør/kloakmand er gjort opmærksom på, at slaggelaget ovenpå lerjord medvirker til at presse vand op i gennem kældergulvet. Vi har derfor i forbindelse med behandlingen på ejerskifteforsikringen forholdt os til, om kældergulvets opbygning, herunder om lagene under kældergulvet, adskiller sig nævneværdigt i forhold til tilsvarende ikke-fugtsikrede kældergulvkonstruktioner fra starten af 1960'erne.

Det er i den forbindelse vores opfattelse, at vores kunde ikke har sandsynliggjort konstruktive forhold ved konstruktionerne i kælderen – og i særdeleshed ikke ved kældergulvet inkl. underliggende drænlag – som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende kældre af samme alder. Ligeledes mener vi ikke, at vores kunde har sandsynliggjort, at der på overtagelsestidspunktet har eksisteret aktuelle bygningsskader i kælderen, som går ud over tilstandsrapportens bemærkninger.

Det bemærkes for god ordens skyld, at vores kunde alene har tegnet en ejerskifteforsikring med den lovpligtige basisdækning, hvorfor ejerskifteforsikringen alene kan dække aktuelle bygningsskader eller andre fysiske forhold på selve bygningen, som på overtagelsestidspunktet i juli 2012 nedsatte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder, jf. vilkårenes pkt. 4."

Til dette har klageren fremsendt mail af 11/10 2017, hvori det bl.a. er anført:

"1. Topdanmark skriver i deres svar at skaden i 2012 er registeret i husets nordøstlige hjørne. Dette er ukorrekt, da skade var/er i husets sydøstlige hjørne, hvor der ganske rigtigt blev skiftet en tagnedløbsbrønd grundet vand i kælderen samme sted som eksisterende skade. Skaden er registeret på Husforsikringen efter anvisning er sagsbehandleren, da jeg forsøgt anmelde på ejerskifte. Taksatorrapport fra [virksomhed1] er vedhæftet mailen.
2. Tagnedløbsbrønden i nordøstlig hjørne af huset er udbedret i 2013.
3. Tilstandsrapporten beskriver ikke skader i kældergulvet som følge af vand. Konvolutsprækkerne i kældergulvet er kommet som følge af slaggeunderlaget suger vand og dermed udvider sig og er ifølge min rådgivende ingeniør normalt dækket af ejerskifteforsikringen."

Hertil har selskabet i brev af 27/10 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Vores kunde mener, at vi ukorrekt har oplyst, at skadeanmeldelse på husforsikringen i oktober 2012 er registreret på det nordøstlige hjørne.

Vi skal i den forbindelse præciserende oplyse, at vi i tidligere skrivelse til Ankenævnet af 1. september 2017 ikke har oplyst, hvor skadeanmeldelsen er registreret, men blot at det oplyses fra husforsikringsafdelingen, at skadesagen er løst ved bl.a. (min understregning) en reparation af tagbrønd ved det nordøstlige hjørne. Det er korrekt, som vores kunde oplyser, at udbedringen af

tagbrønden mod nordøst er foretaget senere i 2013, end udbedringen af tagbrønden mod sydøst, som umiddelbart ses udbedret tæt på årsskiftet 2012/2013.

Det fremgår dermed også, at vores kunde på sin husforsikring hos Topdanmark har fået afhjulpet en række skader på kloakker/tagbrønde omkring kælderen.

Det afgørende for nærværende klagesag på ejerskifteforsikringen er dog, om der kan konstateres fysiske forhold/skader ved kælderens opbygning i henhold til ejerskifteforsikringens skadebegreb i vilkårenes pkt. 4, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende kælderkonstruktioner fra 1962.

Vi har i vores tidligere breve i Ankenævnssagen oplyst, at vi er af den opfattelse, at kælderens gulve og vægge, herunder drænlaget af slagger under kældergulvet, er udført i henhold til gængs byggeskik i 1962. Kælderens gulv- og vægkonstruktion ses derfor heller at afvige fra, hvad som er sædvanligt i tilsvarende kældre fra 1962, hvor det ikke var almindeligt at fugtsikre/vandtætne kældergulve og vægge.

Yderligere Ankenævnspraksis
Som supplement til tidligere fremsendte ankenævnskendelser, skal vi ligeledes henvise til Ankenævnets kendelser med numrene AK89.681 og AK90.021.

I AK89.681 blev der konstateret blankt vand i kælderen kort efter overtagelsestidspunktet i et hus fra 1960. I sagen finder Ankenævnet ikke, at kældervægge og kældergulve afviger nævneværdigt fra sædvanlige konstruktioner i andre tilsvarende ejendomme fra 1960, og oplyser samtidigt, at det er nævnets opfattelse, at det må anses for sædvanligt, at kældre fra den tid er udført uden fugtmembran eller anden fugtsikring bag vægge og under gulv, herunder uden kapillarbrydende lag under gulv. Ankenævnet kan på denne baggrund ikke kritisere, at selskabet har afvist at forbedre kælderens konstruktion, da konstruktionen ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og da tilstandsrapporten advarer mod fugt.

I AK90.021 anmeldes der indtrængende vand i en kælder fra 1970. I sagen udtaler Ankenævnet, at det må lægges til grund, at vandindtrængen i kælder hovedsageligt kan henføres til et højt vandtryk fra terrænet og manglende eller uvirksomt dræn. Ankenævnet finder det på denne baggrund ikke bevist, at kælderens væg- eller gulvkonstruktion afviger nævneværdigt fra, hvad der er sædvanligt for tilsvarende ejendomme af den pågældende alder.
Nævnet oplyser endvidere, at en kælder fra 1970 ofte er udført uden egentlig fugtsikring af gulv og vægge – herunder uden et egentligt kapillarbrydende lag under gulv. På denne baggrund finder Ankenævnet ikke, at klageren har bevist, at der er forhold ved ejendommens kælder, som berettiger til forsikringsdækning på ejerskifteforsikringen.

Sagerne er sammenlignelige med den aktuelle klagesag, da der også i den aktuelle sag klages over vandindtrængen i en ældre kælder fra starten af 1960'erne, hvor konstruktionsopbygningen af kældervægge og kældergulve ses at være sædvanlig og i henhold til gængs byggeskik på opførelsestidspunktet.

8. 91003

Revnedannelse
I forhold til vores kundes bemærkninger om revnerne i kældergulvet bemærkes det for god ordens skyld, at vores kunde på overtagelsestidspunktet i 2012 i tilstandsrapportens pkt. 2.1 generelt er gjort opmærksom på revnedannelser i kældergulvet.

Ved taksators besigtigelse i april 2017 kunne taksator konstatere enkelte ubetydelige svindrevner i kælderens betongulv i særligt vaskerum mod sydøst, hvilket er det samme rum, hvor der er foretaget destruktivt indgreb i betonen ned til underliggende lag af slagger. I kælderens værkstedsrum mod nordøst kunne taksator umiddelbart ikke konstatere revnedannelser i betongulvet. Det store disponible kælderrum mod vest var belagt med et ældre vinyl-/linoleumsgulv, og her kunne der ligeledes ikke umiddelbart konstateres revnedannelser i belægningen.

Plantegning fra salgsopstillingen og enkelte yderligere fotos fra taksators besigtigelse vedlægges som sagens bilag 8 og 9 til brug for overblik over de enkelte gulve i kælderrummene. Kælderrummenes forskellige betegnelser svarer til plantegningen.

De enkelte fine revner, som ved taksators besigtigelse kunne konstateres særligt i betongulvet i kælderens vaskerum, er efter vores opfattelse helt sædvanlige svind-/bevægelsesrevner, som bl.a. opstår, fordi betondækket i et kældergulv fra 1962 normalt er støbt uden indlagt armering. Herved opstår svind-/bevægelsesrevner nemmere i betonpladen på grund af varme-/kuldepåvirkninger og mindre bevægelser, end hvis betonpladen var armeret.

Vores taksator oplyser, at skader på gulve som følge af ekspanderende slagger/udvidelse af slagger erfaringsmæssigt vil vise sig ved, at gulvet løfter sig/presses op særligt midt på gulvfladen, hvorved revnedannelse med større forskydninger både vandret og lodret vil vise sig i betonpladen. Der er således intet ved de konstaterede fine revner i kældergulvet fra 1962, som tyder på, at slaggelaget ekspandere/udvider sig nævneværdig og herved medfører skader på betongulvet.

På denne baggrund må vi fortsat afvise, at der er konstateret konstruktive forhold og/eller skader i vores kundes kælder, som går udover tilstandsrapportens beskrivelser, og som på overtagelsestidspunktet i 2012 nedsatte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder, da konstruktionerne i kælderen, herunder slaggelaget under kældergulvet, er opført i henhold til gængs byggeskik på opførelsestidspunktet i 1962."

Heroverfor har klageren i mail af 20/11 2017 til nævnet bl.a. anført:

"1. På side 2 sidste afsnit nævner Topdanmark at der er vinyl/linoleumsgulv, dette er usandt, der har siden vores overtagelse af huset været rent beton gulv. Dette giver fuldt udsyn til de store skader (konvolutsætning), der er i gulvet.
2. Side 3 afsnit 2. Revnerne i vaskerummet er ifølge vores rådgivende ingeniør konvolutsætning, der skyldes slagger udvider sig når de suger fugt.
3. I tilstandsrapportens punkt 2.5 er der svaret Nej til der har været trængt vand op. Da der trængte vand op gennem gulvet på steder hvor der ingen revner eller brud er i oktober 2012, er dette en skade der er sket efter overtagelse af huset."

Selskabet har herefter i brev af 11/12 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Det er korrekt, som vores kunde oplyser, at vi fejlagtigt i vores seneste skrivelse fik oplyst, at gulvet i det store kælderrum er belagt med vinyl-/linoleumsbelægning. Af de fremlagte fotos ses det, at der er alene er tale om limrester mv. efter en formentlig tidligere belægning i det store kælderrum.

Derved burde revnedannelser i betonen da også fremstå tydelige i forhold til, hvis betongulvet var belagt med en vinyl-/linoleumsbelægning.

Taksator kunne derimod ikke ved sin besigtigelse konstatere forskydningsrevner eller andre skader i betongulve, som tyder problemer med udvidende/ekspanderende slagger.

Erfaringsmæssigt vil sådanne revner vise sig ved, at gulvet løfter sig/presses op særligt midt på gulvfladen, hvorved revnedannelse med større forskydninger både vandret og lodret vil vise sig i betonpladen.

Derimod kunne taksator særligt i kælderens vaskerum konstatere helt sædvanlige fine svind-/bevægelsesrevner, som kan opstå fordi betondækket i et kældergulv fra 1962 normalt er støbt uden indlagt armering.
Herved opstår svind-/bevægelsesrevner nemmere i betonpladen på grund af varme-/kuldepåvirkninger og mindre bevægelser, end hvis betonpladen var armeret.

Vi må derfor også på det foreliggende grundlag afvise, at der er sandsynliggjort usædvanlige forhold ved slaggelaget under bygningen, som medfører skade på bygningen.

Revnerne i kældergulvene er som tidligere nævnt helt generelt registeret i tilstandsrapportens pkt. 2.1.

Vi kan naturligvis ikke udtale os, om hvorvidt sælgers oplysninger omkring evt. vandindtrængen i tilstandsrapporten er korrekte, men med henvisning til kælderens stand og de bemærkninger, som den bygningssagkyndige har registreret i tilstandsrapporten, er det tydeligt, at kælderen også før overtagelsen i juli 2012 har været påvirket af fugt, hvilket er sædvanligt for kældre af tilsvarende alder.

Det afgørende for vores vurdering i henhold til ejerskifteforsikringens vilkår er imidlertid fortsat, at kældergulve og kældervægge ses konstrueret efter gængs byggeskik på opførelsestidspunktet, og at der på nuværende tidspunkt her mere end 5 år efter overtagelsen ikke kan konstateres skader i kælderen, som går udover tilstandsrapportens bemærkninger.

Vi må derfor fortsat afvise, at der er sandsynliggjort konstruktive forhold og/eller skader i vores kundes kælder, som på overtagelsestidspunktet i 2012 nedsatte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Der er derfor ikke tale om skader i ejerskifteforsikringens forstand, jf. vilkårenes pkt. 4.

Det bemærkes for god ordens skyld, at den af vores kunde fremsendte tilstandsrapport ikke er den rapport, som ejerskifteforsikringen er indtegnet på baggrund af. Ejerskifteforsikringen er i stedet indtegnet på baggrund af tilstandsrapport af 16. april 2012 med Lb.nr … (sagens bilag 4), hvilket fremgår af den tidligere fremsendte forsikringspolice (sagens bilag 1)."

10. 91003

Klageren har i mail af 7/12 2017 til nævnet bl.a. anført:

> "I forhold til bevisførelsen for at der er tale om vand/vandspejl i min kælder har jeg vedhæftet billeder der viser dette.
>
> Topdanmark referere til taksators vurdering, dette er partsindlæg eftersom taksator ikke er objektiv, men ansat af Topdanmark.
>
> Jeg vil hermed beskrive tidslinjen fra før første skade opstod i 2012 frem til i dag (07-12-2017).
> - Huset overtages juli 2012.
> - 13. oktober 2012 opdager vi vand i kælderens sydlige del, der trænger ind gennem gulv.
> - [Virksomhed1] udbedrede en kloakbrønd i husets sydøstlige hjørne. (rapport vedhæftet).
> - 1. februar 2013 kontakter jeg [rådgiver] for at få rådgivning, da [virksomhed1] mener det er opsivende grundvand, hvilket jeg på daværende tidspunkt betvivler. (Mail vedhæftet).
> - 15. februar 2013 kontakter jeg Topdanmark da der stadigvæk kommer vand ind. (Mail vedhæftet).
> - 13. marts 2013 får jeg besøg af [taksator1], der er taksator i Topdanmark og [virksomhed2] for at inspicerer kælder, brønde etc.
> - 18. marts modtager jeg en rapport Topdanmark og [virksomhed2] har udarbejdet. (Vedhæftet).
> - [Virksomhed2] forslår at reparere lyskasser og rørene mellem disse. (Mail fra [virksomhed2] vedhæftet).
> - 25. maj bliver jeg kontaktet at … Cheftaksator, eftersom jeg endnu engang har kontaktet Topdanmark da de tiltage de har udført endnu ikke har afhjulpet vand i kælderen. (Mail med … vedhæftet).
> - 25. maj 2014 får jeg afslag fra [taksator] der foreslår jeg selv betaler for at få lavet omfangsdræn.
> - Sommeren 2015 etablere [virksomhed3] dræn ved husets sydside.
> - 25. november 2015 er der vand i kælderens sydside igen.
> - 26. november 2015 inspicere [virksomhed3] og konstatere det er opsivende grundvand (Mail vedhæftet).
> - 30. marts 2017 anmelder jeg sagen til Topdanmark igen da der stadigvæk er meget vand i kælderen.
> - 2. maj 2017 afviser Topdanamark igen sagen.

11. 91003


"

Selskabet har i brev af 5/1 2018 til nævnet bl.a. anført:

> "Indledningsvis skal det bemærkes, at vores kunde klager over vores afgørelse på ejerskifteforsikringen, og at vi ved vores besvarelse således også alene forholder os til vilkårene på den tegnede ejerskifteforsikring.
>
> Hvis vores kunde mod forventning skulle have indsigelser til tidligere afgørelser truffet på husforsikringen hos Topdanmark, eller i øvrigt konstaterer nye forhold, som kan være dækningsberettiget på den tegnede husforsikring, er vores kunde naturligvis velkommen til at kontakte vores husforsikringsafdeling herom.
>
> Vi har ingen bemærkninger til selve tidsforløbet i den fremsendte tidslinje oplistet af vores kunde.
>
> Det fremgår dog af de fremsendte bilag, at vores kundes rådgiver, [virksomhed3], har foretaget undersøgelser på ejendommen i efteråret 2015. Af e-mail af 29. november 2015 fremgår det, at [virksomhed3] har undersøgt det nyanlagte omfangsdræn ved kælderens sydside uden at finde fejl eller uregelmæssigheder. Herudover har vores kundes rådgiver foretaget en graveprøve i kældergulvet, hvorved de kunne konstatere, at vandindtrængen skyldes opstigende grundfugt.
>
> På baggrund af de foretagne undersøgelser fremgår det, at vores kundes rådgiver foreslår at anlægge netdræn under kældergulvet samt etablere en membran mellem vægge/fundamenter og det nystøbte betongulv for at forhindre/minimere grundfugt fremadrettet.
>
> Det er vores opfattelse, at sådanne tiltag vil være en forbedring af ejendommen, som ikke kan dækkes af den tegnede ejerskifteforsikring.
>
> Også den helt nye kendelse af 25. oktober 2017 fra Ankenævnet for Forsikring med kendelsesnummer 89.949 bekræfter os i dette.
>
> …

Det er vores opfattelse, at den refererede ankenævnskendelse i høj grad er sammenlignelig med den konkrete klagesag, da der heller ikke i den konkrete sag er sandsynliggjort, at kældergulve/-vægge, inkl. underliggende drænlag af slagger, adskiller sig fra sædvanlige/gængse konstruktioner i kældre fra 1962, ligesom det var helt sædvanligt, at kældre fra 1962 ikke blev fugtsikret/vandtætnet. Kælderen i den konkrete klagesag er ligeledes ikke godkendt til beboelse.

Derudover fremgår det – som også nævnt i vores oprindelige høringssvar af 14. juli 2017 – at vores kundes ejendom befinder sig i et område med relativt højt grundvandsspejl, hvor grundvandet kan udgøre et problem.

Ligeledes foreskriver vores kundes egen rådgiver som en mulig udbedringsløsning, at der etableres netdræn under kældergulvet, hvilket udgør en forbedring, som ikke er dækningsberettiget på ejerskifteforsikringen.

Udover ovenstående bemærkes det ligeledes, at vores kunde i tilstandsrapporten pkt. 2 i den konkrete klagesag i modsætning til ankenævnskendelse 89.949 rent faktisk er gjort opmærksom på både revnedannelser i kældergulve samt fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kælderen, hvilket ligeledes har bevirket, at vi har ved indtegning af ejerskifteforsikringen har taget et policeforbehold, der undtager dækning for skader, som konstateres på eller udbreder sig fra utætte/opfugtede kældervægge og kældergulve.

Vi må på denne baggrund forsat fastholde, at det anmeldte forhold omkring opstigende grundfugt i kælderen ikke kan dækkes af den tegnede ejerskifteforsikring."

Til dette har klageren fremsendt mail af 14/1 2018 til nævnet, hvor det bl.a. er anført:

"Vi har nu fået et teknisk notat, som understøtter at huse med tilsvarende konstruktion fra samme årti IKKE har indsivende vand fra vægge/kældergulv som vores, se vedhæftede fil ad.2. Det er ikke gængs byggeskik at bygge så vand siver ind, det kan Topdanmark da ikke få ret i!

Samtidig vil vi anfægte at Topdanmark beskriver vores kældergulv med få svindrevner, hvilket følgende fotos kan dokumentere. Der er lange og dybe revner på tværs af HELE vaskerummet og som fortsætter indtil det store opbevaringsrum, hvor en dyb og lang revne støder til den anden store revne fra vaskerummet. Dette indikerer en 'konvolutrevne' fra de to hjørner af huset, hvor vandet altid presser sig ind. Dvs. at gulvet netop indikerer at det er presset op mod midten af husets gulvkonstruktion, se de vedhæftede fotos. Revnerne går helt på tværs af hele fundamentsgulvet, det er da en væsentlig skade og vi ved ikke hvad det gør ved hele konstruktionen af huset. Så slaggerne har udvidet meget og skabt de dybe og lange tværgående revner. Så der er tale om en væsentlig skade af huset, som ankenævnet ikke kan sidde overhørig."

Hertil har selskabet i brev af 1/2 2018 til nævnet bl.a. anført:

"**Det tekniske mailnotat**
Indledningsvis undres vi en smule over vores kundes formulering af opdraget til den tekniske rådgiver, som fremgår øverst i mailnotatet under pkt. 2 (indsat herunder):

'2. Til ankesag, et notat om at huset ikke afviger fra andre huse fra samme tid, som ikke har vand, der kommer ind, så det må være en fejl i konstruktionen'

Her fremgår det af, at vores kunde anmoder den tekniske rådgiver om en meget præcis formuleret konklusion i notatet, for at vores kunde skal kunne bruge notatet i Ankenævnssagen.

Hvis den tekniske rådgivers vurdering skal kunne anses for at være blot en smule uvildig og troværdig, går det selvfølgelig ikke, at vores kunde allerede i forbindelse med opdraget til teknikeren oplyser den nøjagtige konklusion, som den tekniske rådgiver bedes nå frem til, uanset hvad den tekniske rådgiver i øvrigt måtte konstatere af forhold på ejendommen.

Den tekniske rådgiver konstaterer imidlertid i sin besvarelse under 'Ad 2', at huset er opført efter datidens principper på opførelsestidspunktet i 1960. Kælderkonstruktionen adskiller sig således ikke fra tilsvarende kælderkonstruktioner fra den tid, og i modsætning til vores kundes ønske i opdraget, oplyser den tekniske rådgiver intet om fejlkonstruktioner i forbindelse med kælderens opbygning.

I forhold ejerskifteforsikringens dækning dokumenterer notatet netop, at der ikke er skader/fysiske forhold ved konstruktionerne i kælderen, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Der er derfor ikke tale om en dækningsberettiget skade i henhold til vilkårenes pkt. 4.

Til gengæld fremgår det af teknikerens besvarelse af 'Ad 1', at det delvise omfangsdræn, som vores kunde har fået etableret i sin ejertid umiddelbart ligger for 45-50 cm for højt i jorden til at opnå den tiltænkte funktion.

Hvis omfangsdrænet lægges i den rigtige dybde, kan det ikke udelukkes, at det i hvert fald delvist kan afhjælpe vores kunders problem med indtrængende vand.

Som nævnt i vores tidligere skrivelser er etablering af omfangsdræn og netdræn under kældergulvet dog ikke et forhold, som kan tilbydes dækket af den tegnede ejerskifteforsikring, jf. fast ankenævnspraksis.

Vores kundes yderligere bemærkninger
Vores kunde oplyser, at det tekniske notat understøtter, at huse med tilsvarende konstruktioner fra samme årti ikke har indsivende vand fra vægge/kældergulv, jf. den tekniske rådgivers oplysninger under pkt. 'Ad 2'.

Dette er efter vores opfattelse en meget udvidet fortolkning af, hvad den tekniske rådgiver rent faktisk skriver. Det fremgår derimod efter vores opfattelse direkte af det tekniske notat, at konstruktionerne i kælderen udført i henhold til gængs byggeskik på opførelsestidspunktet, og rådgiveren ses slet ikke at forholde sig til indsivende vand under punktet 'Ad 2'.

Vores kunde oplyser, at revnerne i kældergulvet indikerer en 'konvolutrevne' fra de to hjørner i huset, som opstår på grund af udvidende slagger.

Som tidligere anført vil revner på grund af ekspanderende slagger erfaringsmæssigt vise sig ved, at gulvet løfter sig/presses op særligt midt på gulvfladen, hvorved revnedannelse med større forskydninger både vandret og lodret vil vise sig i betonpladen.

Vores taksator kunne ved besigtigelsen konstatere sædvanlige svind-/bevægelsesrevner, særligt i kælderens vaskerum, som bl.a. også ses af de fremsendte fotos fra vores kunde. Revnerne opstår som regel, fordi betondækket i et kældergulv fra 1962 normalt er støbt uden indlagt armering. Herved opstår svind-/bevægelsesrevner nemmere i betonpladen på grund af varme-/kuldepåvirkninger og mindre bevægelser, end hvis betonpladen var armeret.

Vores kunde er generelt gjort opmærksom på revnedannelsen i kældergulvet i tilstandsrapportens pkt. 2.1.

Vi er således ikke enige i, at revnedannelsen i kældergulvet indikerer ekspanderende slagger eller i øvrigt, at revnedannelsen er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, jf. vilkårenes pkt. 5 A, på overtagelsestidspunktet for mere end 5 år siden.

Det bemærkes for god ordens skyld ligeledes, at vores kunde oprindeligt har anmeldt og klaget over indtrængende/opstigende vand i kælderen.

Vores kunde gør os derimod først opmærksom på en evt. problematik med udvidende slagger og deraf kommende revner i kældergulvet ved sin skrivelse til Ankenævnet af 11. oktober 2017.

Det fremgår af vilkårenes pkt. 6, at bygningsskaden skal være konstateret og skriftligt anmeldt til Topdanmark i forsikringstiden.

Forsikringsperioden på 5 år, der var gældende for vores kundes ejerskifteforsikring, udløb d. 1. juli 2017. Vi mener således også på denne baggrund, at det anmeldte forhold omkring evt. ekspanderende slagger og evt. forværring af revnedannelsen i kældergulv ikke kan dækkes, allerede fordi vores kunde ikke har anmeldt forholdet i forsikringstiden, jf. vilkårenes pkt. 6.

Det bemærkes i den forbindelse, at der normalt ikke er sammenhæng mellem indtrængende fugt/vand i en kælder og evt. ekspanderende slagger under kældergulvet.

Vi må på baggrund af ovenstående forsat fastholde, at det anmeldte forhold omkring opstigende grundfugt/vand i kælderen ikke kan dækkes af den tegnede ejerskifteforsikring."

Af brev af 2/2 2013 fra klagerens rådgiver fremgår bl.a.:

"Familien købte boligen i 2012. Huset er opført i 1962. Der er en 92 kvadratmeter stor kælder under boligen. Kælderydervæggene er beton, indervægge er murede. Gulvet er støbt.
…
I forbindelse med vandskaden i kælderen blev der ikke tilbudt eller fortaget affugtning af kælderen. Ejeren har selv købt en affugter og har haft den kørende.

Håndværkeren oplyste ejeren, at bruddet havde medført erodering i jorden, så der var en 'kanal' nede i jorden fra kloakken og ind mod huset. Der blev ikke gjort noget ved denne 'kanal'.

Ejeren får stadig vand i kælderen ved regnskyl eller ved tøvejr, hvor sneen smelter.

Ved fugtmålinger kunne det konstateres at der var mere fugt oppe på kælderydervæggene end nede ved bunden. Ca. 60-80 cm oppe fra kældergulvet. I en kælder fra 1960 må man forvente fugt

i kælderydervæggene, men ikke at der kommer vand ind og står som blank vand på gulvet. Når kælderydervægge opfugtes pga. jordfugt/grundvand, vil væggene typisk være fugtigst nederst og bliver mere tørre længere op. I dette tilfælde var der mindre fugt nederst på væggen og mere fugt oppe på væggen.

En visuel gennemgang af brøndene viste, at brønden i det nordøstlige hjørne kunne se ud som om den er revnet.

Pga. ovenstående punkter mener jeg at der bør fortages en undersøgelse af kloak og brønde igen. Den 'kanal' som entreprenøren havde konstateret, fra kloakken og ind mod kælderen, burde være blevet fyldt ud i forbindelse med udbedring af kloakken. Det er en følgeskade af bruddet. Man burde have tilbudt at opstille affugter i kælderen efter vandskaden. Desuden mener jeg at det er et meget langt forløb, fra skaden meldes, til at den bliver udbedret. Og som det sidste vil jeg blot nævne at ejeren ikke var blevet oplyst om at han kunne anvende sin 'egen' entreprenør, og ikke havde behøvet at anvende håndværkstaksatoren til udbedring af skaden."

Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 26/4 2017 og udfærdigede herefter mail af 2/5 2017, hvoraf bl.a. fremgår:

"**Anmeldte forhold**
Du har konstateret, at der trænger vand ind i kælderen og at der er meget høj luftfugtighed når du slukker den affugter der kører konstant i kælderen. Du har tidligere anmeldt, at der trængte vand ind i kælderen og her fandt husforsikringen skader på kloakken som blev udbedret. Du oplyste at kloakker er undersøgt og der er ikke konstateret skader.
For at kommet vandindtrængen til livs har du på kældervæg mod syd fået fugtsikrede denne og lagt dræn. Øvrige vægge i kælder er ikke fugtsikrede og grunden til du kun fugtsikrede en væg var at det var her vandet trængte ind.
Senest har du fået skåret en firkant i kældergulvet og kort tid efter var det vand i hullet. Der har kun været vand i hullet et par gange og kun i forbindelse med regnskyl.

Vurdering af forhold
Jeg foretog fugtmålinger og målinger viste et normalt fugtniveau for en kælder bygget i 60'erne.
Fugtmålingerne kan være påvirket af, at du har en affugter stående. En kælder bygget på dette tidspunkt er ikke fugtsikret og derfor må man forvente fugt og ved kraftige regnskyl kan man også risikere, at der trænger vand ind.
I tilstandsrapporten er du gjort opmærksom på at der er fugt i kælderen jf. pkt. 2.2 …
På nuværende grundlag vurderer vi ikke at forholdet adskiller sig eller nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.
Derfor kan vi desværre ikke tilbyde at erstatte det anmeldte forhold."

Af mail af 10/1 2018 fra en rådgivende ingeniør, der er indhentet af klageren, fremgår bl.a.:

"1. Kort fortalt har vi brug for teknisk notat til omfangsdræn omkring hvad der er galt ifølge jer og overslag på hvad der skal til for at udbedre det.
2. Til ankesag, et notat om at huset ikke afviger i fra andre huse fra samme tid, som ikke har vand der kommer ind, så det må være en fejl i konstruktionen.

3. overslag på at lave en rigtig konstruktion uden indsivende vand, dvs. bygherreoverslaget i revideret udgave. Til sagsanlæg mod sælger.

Ad 1:
I forbindelse med at bygherre har fået udført en lokal dræning af gavlen på ejendommen …
I den forbindelse er der af bygherre foranlediget lavet et hul i kældergulvet umiddelbart inden for kældervæggen i den drænede facade. Drænprojektet er udført samtidig med udskiftningen af 2 lyskasser.

Drænprojektet i det der er udført drænledning som er ført til en brønd, med afledning til en drænpumpebrønd.
Ved en tidligere overordnet registrering har jeg konstateret at udløb fra dræn til brønden ligger relativt højt i forhold til kældergulvet, hvorfor der på foranledning af bygherre er foretaget en ind måling af brønde, med indløbskoter, dækselkoter og bundkoter, ligesom koter på terræn er indmålt. Målskitsen vedhæftes.
Af landinspektørens indmåling fremgår det tydeligt at drænet ligger maksimalt 12 cm fra overside eksisterende kældergulv i bryggerset.
Iht. SBI anvisning 224 afsnit 4.13.1 fremgår det at dræn skal placeres med bundløb minimum 30 cm fra den konstruktionsdel der ønskes tørholdt. Normalt vil terrændækket og det kappilarbrydende lag skulle holdes tørt. Da dækket er målt til ca. 10 cm og kravet til kappilarbrydende lag er minimum 15 cm skal afstanden fra overside kældergulv (kote 26,06 iht. Landinspektøren) være ca. 55 cm altså kote 25,51. Iht. Landinspektørens opmåling er drænets indløbskote til brønden 25,95. indløbskoten må betragtes som drænets laveste punkt. Drænet mangler dermed ca. 45-50 cm i at nå den rigtige dybde.
Årsagen til at tørholdelse af det kappilarbrydende lag er vigtigt er at hvis dette lag er vandfyldt kan det ikke være kappilarbrydende, og dermed ikke opfylde sin funktion.
Det fremgår ikke hvorvidt drænet indløbskote ligger mere end 20 cm over vandspejlkoten i brønden.
Dette skal sikres for at være sikker på at rottesikre installationen.
Vores estimat over udbedringsomkostninger er at opgravning, yderligere udgravning, retablering af nyt dræn, sænkning af eksisterende pumpebrønd og omlægning af øvrige installationer.
Kroner ca 200.000 incl. moms.

Ad 2:
Huset er opført i 1960, altså før det store boom med typehuse.
Huset er derfor opført efter datiden principper, idet der er udgravet og kælderen er opført i beton. Der er ved kontrol konstateret at fundamentet er ført ned til underside af kappilarbrydende lag. Der er udlagt slagger som kappilarbrydende lag indvendig i huset, opstøbte kældervægge med murede indvendige kældervægge. Traditionelt bjælkelag, murede for og bagmure og teglhængt tag på fuldtømmer spær.

Kælderkonstruktionen er ikke forskellig fra andre tidstypiske konstruktioner. Idet fundaments foden er minimeret, og kældervæggens betonkonstruktion er traditionel betonvæg støbt i traditionel bræddeforskalling.

Ad 3:
Et overslag med en samlet omfangsdræn og dræning af kældergulv.

1.152.000 incl. moms
Dette er det foreløbige, hvis I ønsker mere officielle dokumenter eller have tingen 'drejet' vender I blot tilbage."

Af forsikringspolicen fremgår bl.a.:

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

Af forsikringsbetingelserne (nr. 27-H) fremgår bl.a.:

"**3. Hvad er ikke omfattet af forsikringen**
Forsikringen omfatter ikke udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet fx forhold uden for selve bygningen.

4 Hvilke skader dækker forsikringen
A Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

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.

5 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.
…
6 Anmeldelse af bygningsskade
Bygningsskaden skal være konstateret og skriftligt anmeldt til Topdanmark i forsikringstiden.

Sikrede skal så vidt muligt afværge eller begrænse skaden.

Sikrede skal anmelde skaden hurtigst muligt efter, at de får kendskab til skaden.

Udbedring af skaden må ikke finde sted, før Topdanmark skriftligt har accepteret dette, ligesom Topdanmark skal godkende udbedringsmetoden."

Ankenævnet *for* Forsikring

18. 91003

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen, der er fra 1962, den 1/7 2012, og anmeldte den 30/3 2017 telefonisk, at der kom vand ind i kælderen. Klageren havde forud for denne anmeldelse også tidligere anmeldt lignende forhold til selskabet, herunder på bygningsforsikringen.

Klageren har anført, at "det er konstateret af en entreprenør/kloakmester at vandet trænger/bliver presset op gennem gulvet, blandt andet fordi det kapillarbrydende lag er lavet af slagger. Slagger har modsat effekt når det, som i vores tilfælde ligger på lerjord" og at "tilstandsrapporten beskriver ikke skader i kældergulvet som følge af vand. Konvolut-sprækkerne i kældergulvet er kommet som følge af slaggeunderlaget suger vand og dermed udvider sig og er ifølge min rådgivende ingeniør normalt dækket af ejerskifteforsikringen".

Selskabet har anført, at klageren "ikke har sandsynliggjort, at der på overtagelsestidspunktet i juli 2012 var fysiske forhold i kælderen, som nedsatte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand i henhold til vilkårenes pkt. 4" og at klageren "ved købet på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger er gjort opmærksom på løst og afskallet puds på kældervægge, og at dette forhold skyldes fugtopstigning og fugtgennemtrængning, hvilket er almindeligt forekommende i kældre af samme alder". Selskabet har videre anført, at indvendige forvitringer i kælderen på baggrund af tilstandsrapportens konkrete oplysninger og på baggrund af policeforbeholdet er undtaget dækning på ejerskifteforsikringen.

Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 26/4 2017. Det fremgår af mail af 2/5 2017 fra taksatoren til klageren, at taksatoren vurderede, at "fugtmålinger og målinger viste et normalt fugtniveau for en kælder bygget i 1960'erne. Fugtmålingen kan være påvirket af, at du har en affugter stående. En kælder bygget på dette tidspunkt er ikke fugtsikret og derfor må man forvente fugt og ved kraftige regnskyl kan man risikere, at der trænger vand ind".

19. 91003

Efter en gennemgang af sagen kan nævnet ikke kritisere selskabets afgørelse, idet nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved kælderkonstruktionen, der på overtagelsestidspunktet udgjorde en dækningsberettigende skade eller indebar nærliggende risiko for skade, som nedsætter bygningen værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at den indtrængende fugt/vand skyldes kælderens sædvanlige og oprindelige konstruktion, som er forventeligt for en kælder fra 1962, idet man – som oplyst af selskabet – på daværende tidspunkt ikke fugtsikrede eller vandtætnede vægge/gulve. Nævnet bemærker, at klagerens rådgivende ingeniør i mail af 10/1 2018 har oplyst, at "kælderkonstruktionen er ikke forskellig fra andre tidstypiske konstruktioner".

Nævnet har også lagt vægt på, at kælderen ikke er godkendt til beboelse, og at det er et kendt problem for ældre tilsvarende kældre, at der kan trænge fugt/vand ind.

Nævnet har endvidere lagt vægt på, at selskabets forbehold kan finde anvendelse på det anmeldte forhold, idet selskabets forbehold er konkret og er begrænset til at angå "skader, der konstateres på eller udbreder sig fra utætte/opfugtede … kældergulve i beboelsen", da den bygningssagkyndige har anmærket, at "der er revner i kældergulv" og "der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge samt løst og afskallet puds".

Nævnet bemærker, at nævnet herved ikke har taget stilling til, om selskabets forbehold ville kunne gøres gældende, hvis der var risiko for skade på helt andre bygningsdele.

Det, som klageren i øvrigt har anført, herunder at tilstandsrapporten ikke beskriver skader i kældergulvet som følge af vand, kan ikke føre til andet resultat.

20. 91003

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen

formand