Ankenævnet *for* Forsikring

Den 6. marts 2019 blev i sag nr. 93045:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Qudos Insurance A/S (under konkurs)
v/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 37
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring. Han overtog ejendommen – der er opført i 1923 – den 15/2 2017. I klageskema af 30/10 2018 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

> "**Kort redegørelse for sagen**
> Frida har afvist at dække med henvisning til, at skaden er en kendt K1 skade. Det er ukorrekt, da den pågældende skade ved tilstandsrapport udarbejdet til brug for salget af husets første sal har vist sig at være en k3 skade som kræve omgående udbedring. Der gik ca. 12 måneder fra klagerne skrev under på købet af stueetagen (23. november 2016) til den sagkyndige den 22. november 2017 konstaterede K3 skaden, som består i opstigende vand og resulterer i blankt vand stående i kælderen, jf. punkt 5.1. i vedlagte bilag 6.
>
> Den bygningssagkyndige var i begge tilfælde …, ….
>
> K3 skaden ses kun periodisk, hvilket forklarer hvorfor den ikke blev konstateret i 2016.
>
> Der henvises til den meget lignende sag i ankenævnet hvor kendelse afsagdes den 8. april 2015 i sag nr. 86019. Også her undskyldte selskabet sig med, at skaden var påregnelig, men måtte anerkende, at den var for alvorlig og uden for det forventede eller kendte, da der er betydelig forskel på stående vand og lidt opstigende fugt.
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**

Selskabet skal anerkende, at det anmeldte fugtforhold i kælderen udgør en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet skal derfor genoptage sagen og yde forsikringsdækning i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne."

Selskabet har den 19/11 2018 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"**Sagsfremstilling**
Vores kunde (herefter kaldet 'klager') overtog den forsikrede ejendom den 15. februar 2017, hvor forsikringen trådte i kraft. Police og vilkår er vedlagt som bilag A. Forsikringen – som alene omfatter basisdækningen – blev tegnet på baggrund af en tilstandsrapport af 12/11 2016 (fremlagt af klager).

Det bemærkes, at den forsikrede ejendom er en ideel anpart af en murermestervilla fra 1923, og at klager ejer stueetagen og kælderen.

Den 28. februar 2017 modtog vi en telefonisk skadeanmeldelse om indtrængende vand i kælderen. Vi bad ved mail af samme dag klager sende en række oplysninger til brug for vores skadebehandling.

Den 6. juni 2017 modtog vi svar fra kunden med oplysningerne (vedlagt som bilag B). Kunden vedhæftede bl.a. et tilbud på udbedring fra sin håndværker. Udbedringsmetoden var etablering af et omfangsdræn, udvendig efterisolering af kælderen og højvandslukke med en samlet tilbudspris på 279.687,50 kr. (Tilbud vedlagt som bilag C)

Den 8. september 2017 besigtigede vores taksator ejendommen (rapport vedlagt som bilag D). Taksatoren afviste skaden på stedet, da forholdet (opstigende grundfugt) ikke opfyldte skadebegrebet, og da forholdet var anmærket i tilstandsrapporten.

Den 21. september 2018 – altså mere end 1 år senere – modtog vi en mail fra klagers advokat i hvilken advokaten argumenterer for, at forholdet burde have været benævnt med karakteren K3 i tilstandsrapporten. Advokatens mail og vores fastholdelse af vores afvisning er fremlagt af klager.

Den 6. november modtog vi ankenævnsklagen.

Frida Forsikring Agenturs opfattelse af sagen
Klager har anmeldt opstigende grundfugt, lejlighedsvis med blankt vand, i ejendommens kælder. Bygningen er en murermestervilla opført i 1923.

Det fremgår af klagers advokats brev til ejendommens sælger, at klager har konstateret blankt vand på kældergulvene 5 gange over en periode på lidt mere end 12 måneder, og at den tidligere beboer i bygningens førstesal har forklaret, at der en gang i mellem står blankt vand i kælderen, men at der kan gå måneder i mellem.

Huset er opført i overensstemmelse med gængs byggeskik på opførelsestidspunktet, 1923. På daværende tidspunkt var det ikke sædvanligt at sikre bygninger mod grundfugt, hvorfor det er sædvanligt, at der optræder opfugtning og vandindtrængning i kældre fra den byggeperiode. Fugtproblemerne må således tilskrives den oprindelige konstruktion af ejendommen og går hverken i antal eller omfang ud over, hvad der er sædvanligt og forventeligt i en ejendom af tilsvarende alder

og byggemåde. Forholdet opfylder dermed ikke forsikringens skadebegreb, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4. B. Dette gælder selvom der er konstateret blankt vand på gulvet.

Dertil kommer, at en ejerskifteforsikring er en bygningsforsikring, og at etablering af omfangsdræn falder uden for forsikringsområde, da det vedrører grunden og ikke bygningen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.

Nævnet har ved flere lejligheder taget stilling til disse spørgsmål, se f.eks. 88723 om en bygning fra 1935, hvor tilstandsrapporten indeholdt en næsten identisk K1-bemærkning, hvor nævnet gav selskabet medhold.

Samme resultat nåede nævnet i 89408 om en noget nyere bygning, nemlig fra 1962, samt 82559 om en bygning fra 1948. I sidstnævnte afgørelse udtalte nævnet endvidere, at 'etablering, ændring eller reparation af omfangsdræn falder uden for forsikringens dækningsområde'. Kendelserne er vedlagt som bilag E.

Klager har til støtte for sin påstand om forsikringsdækning henvist til afgørelsen 86019. Den pågældende kendelse afviger fra de øvrige ved, at kælderen – der var fra 1955 – i 1995-96 af kommunen var blevet godkendt til beboelse, og at den derfor ifølge nævnet skulle være i en sådan stand, at den var egnet til beboelse på sædvanlig vis. Kælderen i nærværende sag er ikke godkendt til beboelse, jf. BBR-meddelelsen (bilag F).

Endvidere skal vi påpege, at forsikringen ikke dækker forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Forholdet var anmærket i tilstandsrapporten med karakteren K1 og teksten 'Der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge samt løst og afskallet puds enkelte steder. Note: Det er almindeligt forekommende i bygninger af denne alder, fordi konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt.'

Vi finder, at denne beskrivelse af de forhold, der som anført, er ganske sædvanlige for ejendomme af tilsvarende alder og konstruktion, er retvisende. Yderligere skal vi henvise til bilag til husejertsynsrapporten, Hustypebeskrivelse Murermesterhus, hvor der netop under 'OBS-punkter' er omtalt problemer med mørke, opfugtede pletter på kældergulve, saltudfældninger og afskallende puds på kældervægge samt kælderlugt.

I 2018 blev bygningens førstesal handlet og der blev i den forbindelse udført en tilstandsrapport gældende for hele bygningen. Denne tilstandsrapport (fremlagt af klager) adskiller sig fra den tilstandsrapport, der lå til grund for klagers køb af ejendommen, bl.a. ved, at det med karakteren K3 fremgår: 'Kældergulv er opfugtet i bryggers. I trapperum ved trappen er der et område, hvor der står der vand på gulvet. Note: Opfugtet kældergulv kan skyldes opstigende grundfugt. Skadens omfang indebærer risiko for skade på andre bygningsdele.'

Vi kan ikke afvise, at der den 12. december 2017, hvor den beskikkede bygningssagkyndige atter besigtigede bygningen, stod blankt vand i kælderen ved trappen et sådant omfang i, at den beskikkede bygningssagkyndige på daværende tidspunkt vurderede, at der var risiko for skade på andre bygningsdele, formentligt trappen, der er konstrueret af træ. Vi bemærker, at der i trapperummet er en forsænkning, hvor der ikke er klinkebelægning, og at der på nogle af de fremlagte

fotos ses vand i denne forsænkning, samt at trappen er højere placeret. At den beskikkede bygningssagkyndige ved en senere besigtigelse har vurderet forholdet til en anden karakter, er ikke ensbetydende med, at forholdet i tilstandsrapporten af 12/11 2016 var klart forkert beskrevet. Forskellen kan begrundes i andre faktiske forhold (som også anført af klagers advokat) og en anden vurdering. Denne forskel i skønsudøvelsen er også omtalt i håndbog for beskikkede bygningssagkyndige på s. 25 under punkt 4.05.1 (Håndbog for 2015 og 2017 er vedlagt på bilag G og H).

Vi må derfor ligeledes med henvisning til forsikringsbetingelsernes punkt 5.B fastholde, at klager ikke har bevist, at der er et dækningsberettigende forhold ved bygningens kælder."

Klagerens advokat har den 13/12 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Klager fastholder sin påstand og har følgende bemærkninger til indklagedes svar:

Ad Sagsfremstilling:
Tilstandsrapporterne.
Det er korrekt, at 'forsikringen ikke dækker forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet', men sagen handler jo netop om, at skaden ikke var omtalt i den første tilstandsrapport. De K1 skader der kan findes i den oprindelige tilstandsrapport anført på side 9 og er: '5.1 Gulvkonstruktion K1 Klinkegulv har mangelfuld vedhæftning i kælder. Note: Der er kun konstateret enkelte klinker med mangelfuld vedhæftning, hvilket vurderes uden betydning for gulvets funktion. K1 I kælderrum med betongulve er der lidt afskalninger af beton. 5.2 Vægge K1 Der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge samt løst og afskallet puds enkelte steder.'

I den nye tilstandsrapport anføres også på side 9: '5.1 Gulvkonstruktion K1 Klinkegulv har mangelfuld vedhæftning i kælder. Note: Der er kun konstateret enkelte klinker med mangelfuld vedhæftning, hvilket vurderes uden betydning for gulvets funktion. K1 I kælderrum med betongulve er der lidt afskalninger af beton. **K3 Kældergulv er opfugtet i bryggers. I trapperum ved trappen er der et område, hvor der står der vand på gulvet. Note: Opfugtet kældergulv kan skyldes opstigende grundfugt. Skadens omfang indebærer risiko for skade på andre bygningsdele.** 5.2 Vægge K1 Der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge samt løst og afskallet puds enkelte steder.'

Den i fed markerede tekst er ny og burde have været medtaget i den første tilstandsrapport. Den første rapport nævner intet om gulvet eller opfugtning heraf.

Anmeldelsestidspunkt
Det er korrekt, at der gik godt et år fra taksator besigtigede ejendommen og afviste anmeldelsen. Klager havde ikke anledning til at klage tidligere da han dels,
- Først blev bekendt med tilstandsrapport nr. 2 (bilag 6, tilstandsrapport af 12.12.2017d) den 23.2.2018
- Først i september 2018 af sin advokat blev gjort bekendt med muligheden for at anfægte taksators afgørelse.

Ad Frida Forsikring Agenturs opfattelse af sagen:
Det bestrides at det i huse fra den byggeperiode er 'sædvanligt, at der optræder opfugtning og vandindtrængning i kældre'. Indklagede opfordres til at dokumentere dette postulat, som modsi-

ges af sagens bilag 6, tilstandsrapport af 12.12.2017, side 23, 'OBS punkter' angående huse af den pågældende art: 'Fundament/gulve Kældergulvene er kolde på grund af manglende isolering. Der kan være mørke opfugtede pletter på betongulvet.'

Blankt vand på kældergulvet er en K3 skade og kan således ikke tilskrives den oprindelige konstruktion af ejendommen. Skaden går langt udover, hvad der er sædvanligt og forventeligt i en ejendom af tilsvarende alder og byggemåde. Forholdet opfylder dermed forsikringens skadebegreb, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4. B.

Der er ikke tale om en skade på et omfangsdræn eller vedrørende grunden. Etableringen af omfangsdræn er hvad der skal til, for at afhjælpe den indtrufne skade.

Ad Kendelserne i Bilag E og deres betydning for nærværende sag:
88723: Denne kendelse har ikke værdi for bedømmelsen af nærværende sag, da der ikke forelå andet end en tilstandsrapport der klassificerede vand og fugt som en K1 skade. Klager kunne derfor ikke løfte bevisbyrden for, at skaden reelt var en K3. I nærværende sag er bevisbyrden netop løftet, da der 1) foreligger en senere tilstandsrapport med en korrekt K3 klassificering af skaden 2) der ikke har foreligger en tilstandsrapport med omtale af skaden, da skaden er uomtalt i den tilstandsrapport køber havde til rådighed.

82559: Det opstigende vand skyldtes efter alt at dømme et defekt dræn, som jo ikke var dækket af den tegnede forsikring. I nærværende sag findes intet dræn.

89408: Der gik knapt 8 år fra overtagelsen af huset til klager anmeldte skaden, som først blev anmeldt som en skybrudsskade. Sagen er helt usammenlignelig på grund af det lange tidsforløb fra den påståedes skades opståen til anmeldelse under ejerskifteforsikringen.

Ad kendelsen 86019, som klager har påberåbt sig:
At klagers kælder ikke er godkendt til beboelse har ingen betydning for kendelsens præjudikatsværdi, da kendelsen jo netop fastslår et princip om, at forsikringstagerens berettigede forventning er udslagsgivende. I nærværende sag, havde forsikringstageren en berettiget forventning om, at tilstandsrapporten var korrekt og det viste den sig jo ikke at være.

Klagers supplerende argumenter:
Dækningsberettigede skader er i henhold til policen pkt. 4B, side 4 i bilag A: '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.'

En K3 skade som den foreliggende er defineret ved 'skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skade på andre bygningsdele.' Ingen forbruger skal forvente en K3 skade som ikke er omtalt i tilstandsrapporten. Indklagede skal derfor dække skaden.

Det af indklagede påberåbte om forskel i skønsudøvelse har ingen værdi for sagen. Nævnets opmærksomhed henledes på, at der er tale om det samme ingeniørfirma ved begge besigtigelser. Havde den sagkyndige vidst, at der kunne stå blankt vand, ville han eller kollegaen fra samme firma også ved første besigtigelse have afgivet en K3 vurdering.

Efter klager flyttede ind, har klager fået bekræftet af tidligere lejere og overboer at vand har piblet op gennem gulvet i flere rum, flere gange, hvilket klager også selv fik bekræftet bl.a. 13 marts 2017. De tidligere forhold som sælger havde oplyst om, angik en hændelse i 2011 (kloakvand) og 2015 (vand gennem døren), men intet om stående vand på gulvet.

Klager ville ikke have købt huset hvis klager havde kendt til husets faktiske tilstand og nødvendigheden af at lægge et omfangsdræn."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Et uddrag heraf gengives i det følgende. Af tilstandsrapport udarbejdet den 12/11 2016 fremgår bl.a.:

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
5. Kældre/krybekældre/terrændæk		
5.1 Gulvkonstruktion	K1	Klinkegulv har mangelfuld vedhæftning i kælder. Note: Der er kun konstateret enkelte klinker med mangelfuld vedhæftning, hvilket vurderes uden betydning for gulvets funktion.
	K1	I kælderrum med betongulve er der lidt afskalninger af beton.
5.2 Vægge	K1	Der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge samt løst og afskallet puds enkelte steder. Note: Det er almindeligt forekommende i bygninger af denne alder, fordi konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt.
5.7 Andet	K2	En træoverligger over et vindue mod vejen har trænedbrydning.

...

5.	**Kælder / krybekælder / ventileret hulrum**		
5.1	Er der kælder?	☒	☐
	Har du kendskab til, at der er trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gennem gulvafløb)? Hvis ja, hvor og hvor ofte? **ved skybruddet i 2011 og ved uvejr i december 2015**	☒	☐
	Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt, råd-, svampe- eller insektskader i kælderen? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	☐	☒
5.2	Har du kendskab til, at der er krybekælder (ventilerede hulrum)?	☐	☒
	Har du kendskab til, at der er adgang til krybekælderen? Hvis ja, hvor?	☐	☒
		Ja	Nej
	Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt, råd-, svampe- eller insektskader i krybekælderen? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	☐	☒
5.3	Har du kendskab til, at der er helt eller delvist dræn langs husets fundament? Hvis ja, hvor og hvornår er det etableret?	☐	☒
5.4	Har du kendskab til, at der er en grundvandspumpe? Hvis ja, hvor ligger pumpen og virker den?	☐	☒

Af tilstandsrapport udarbejdet den 12/12 2017 fremgår bl.a.:

5. Kældre/krybekældre/terrændæk		
5.1 Gulvkonstruktion	K1	Klinkegulv har mangelfuld vedhæftning i kælder. Note: Der er kun konstateret enkelte klinker med mangelfuld vedhæftning, hvilket vurderes uden betydning for gulvets funktion.
	K1	I kælderrum med betongulve er der lidt afskalninger af beton.

	K3	Kældergulv er opfugtet i bryggers. I trapperum ved trappen er der et område, hvor der står der vand på gulvet. Note: Opfugtet kældergulv kan skyldes opstigende grundfugt. Skadens omfang indebærer risiko for skade på andre bygningsdele.
5.2 Vægge	K1	Der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge samt løst og afskallet puds enkelte steder. Note: Det er almindeligt forekommende i bygninger af denne alder, fordi konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt.

Af mail fra en kloakmester til klageren af 6/6 2017 fremgår det bl.a.:

> "Årsagen til de fugtige gulve og vægge ligger helt sandsynligt i at der er meget højt grundvandsniveau hos jer og det deraf trænger ind i kælderen og selvfølgelig på de laveste arealer, dette kan kun forbedres med et omfangsdræn og om nødvendigt et eller 2 stikdræn ved de laveste arealer."

Nævnet har fået forelagt BBR-meddelelsen, hvoraf det fremgår, at husets kælder ikke er godkendt til beboelse. Nævnet har endvidere fået forelagt fotos af vandet i kælderen taget af klageren den 14/12 2017 og den 13/3 2018.

Af forsikringsbetingelserne E32 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**
> …
> **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.
> …
> **5. Hvilke forhold dækkes ikke**
> …
> **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 rap-

porten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog stueetagen og kælderen i huset – der er opført i 1923 – den 15/2 2017. Den 28/2 2017 anmeldte klageren, at der var indtrængende vand i kælderen. Klageren ønsker, at selskabet anerkender det indtrængende vand som en skade i ejerskifteforsikringens forstand og udbetaler erstatning for udbedring af skaden. Han har anført, at forholdet blev kategoriseret som en K3 i tilstandsrapporten ved klagerens overbos efterfølgende køb af overetagen i huset, og at vandmængden i kælderen – hvor der periodevist står blankt vand – ligger over, hvad han kunne forvente.

Selskabet har afvist forholdet blandt andet med henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, da huset er opført efter gængs byggeskik på opførelsestidspunktet i 1923, og at det på daværende tidspunkt ikke var almindelig at sikre bygninger mod opstigende grundfugt. Selskabet har derfor anført, at det er sædvanligt, at der optræder opfugtning og vandindtrængning i kældre fra 1923.

Af BBR-meddelelsen fremgår det, at husets kælder ikke er godkendt til beboelse.

Af tilstandsrapport dateret 12/11 2016 fremgår det, at "I kælderrum med betongulve er der lidt afskalninger af beton" og at "Der er opfugtning og fugtgennemtrængning i kældervægge samt løst og afskallet puds enkelte steder. Note: Det er almindeligt forekommende i bygninger af denne alder, fordi konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt".

Af mail dateret 6/6 2017 fra en kloakmester til klageren fremgår det, at "årsagen til de fugtige gulve og vægge ligger helt sandsynligt i at der er meget højt grundvandsniveau hos jer og det deraf trænger ind i kælderen og selvfølgelig på de laveste arealer…"

Nævnet lægger på den baggrund til grund, at årsagen til fugten på kældergulvene, og at der periodevist står blankt vand på kældergulvet, er opstigende grundfugt samt et højt grundvandsspejl.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 4B fremgår det, at 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 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".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at fugten i husets kælder – og de periodevise tilfælde af blankt vand i kælderen – ikke udgør en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet fugten og vandindtrængningen ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Nævnet henviser til sin afgørelse i sag 89408.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at huset er opført i 1923, hvor der ikke var samme krav til fugt- og vandstandsende foranstaltninger som i dag. Derfor måtte klageren kunne forvente, at der i takt med klimaforandringer med øget nedbør ville kunne ske en fugtpåvirkning af kælderen og en forhøjelse af grundvandsspejlet med vandindtrængning i kælderen til følge.

Nævnet har også lagt vægt på, at kælderen ikke er godkendt til beboelse, og at klageren som følge heraf ikke kunne have en forventning om, at kælderarealet kunne benyttes til beboelse.

Nævnet har endvidere lagt vægt på, at der ikke permanent står blankt vand i kælderen.

10. 93045

Det, som klageren i øvrigt har anført – herunder om kategoriseringen af forholdet i tilstandsrapporten – kan ikke føre til andet resultat, da der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Jens Kruse Mikkelsen
formand