

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 8. januar 2020 blev i sag nr. 93700:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Nykredit Forsikring A/S
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Hun fik dispositionsret over ejendommen – der er opført i 1968 – den 1/1 2019. I klageskema af 29/4 2019 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

To dage efter vi har fået nøglerne til vores hus kommer der vand ind i vores kælder. Problematikken fortsætter, da der ved enhver regnbyge trænger vand ind i kælderen langs fundamentet. Disse forhold står ingen steder beskrevet i tilstandsrapporten.

En kloakmester kommer på sagen og konkluderer et brud på rør samt store sten har beskadiget fundamentet, som nu ikke længere er intakt og derfor trænger der vand ind.

Nykredit forsikring afviser dækning af sagen, da de mener det er forventelige forhold i en kælder.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At forsikringen dækker udbedringen af skaderne på fundamentet jvf. den besigtigende kloakmesters reparationstilbud, så vandet ikke længere er i stand til at trænge ind i vores kælder."

Selskabet har den 17/6 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Til brug for vores besvarelse skal vi venligst bede om kopi af salgsoptillingens fulde beskrivelse af ejendommen samt billedmateriale. Vi har tidligere modtaget siden 1, 1B, 1F, 1C, 2-5. Derudover skal vi bede om kopi af ejendommens Energimærke.

Når vi modtager de ønskede oplysninger, vil vi straks prioritere vores besvarelse af klagen."

Klageren har den 23/6 2019 til nævnet bl.a. anført:

Ankenævnet for Forsikring

2.

93700

"Vi har uploadet energimærkningen af ... Med hensyn til salgsoptstilling, har vi også kun modtaget de angivende sider (1, 1B, 1C, 1F, samt 2-5).

Da handlen gik forholdsvis hurtigt, fik sælger ikke taget foto af ejendommen, så dette er desværre ikke muligt at fremvise."

Selskabet har den 5/7 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har noteret os, at handlen gik forholdsvis hurtigt, og der af den grund ikke er udarbejdet en fuldstændig salgsoptstilling. Vores forsikringstager har således ikke modtaget en egentlig beskrivelse af ejendommen samt billedmateriale.

Af købsaftalens afsnit 11 fremgår det bl.a., at

- ejendommen er solgt som et håndværkertilbud, og hele ejendommen kræver istandsættelse samt at der i købsprisen er taget højde for ansvarsfraskrivelsen vedrørende dette
- sælger ikke beboede ejendommen på salgstidspunktet
- der ved kældertrappe findes grundvandspumpe, hvis slange blev ledt ud i haven. Pumpen var således ikke tilsluttet regnvandsbeholder eller afløb
- der på nabogrunden er opsat beredskabspumpe, som afleder vand væk fra nærliggende sø ved kraftigt regnvejr. Der henvises til skrivelse fra [by] Forsyning af 13. juli 2018.

Hertil ansvarsfraskrivellesklausul, som der er kompenseret for i købsprisen

Umiddelbart er det vores opfattelse, at disse forhold kan have betydning for nærværende sag.

Vi anmoder derfor om samtykke til at kontakte vores forsikringstagers boligrådgiver ... samt ejendomsformidler ... for nærmere oplysninger om disse forhold i relation til det forhold, som er anmeldt til ejerskifteforsikringen.

Når vi modtager samtykke vil vi indhente de relevante oplysninger."

Klageren har hertil den 22/7 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Der gives hermed samtykke til, at Nykredit Forsikring må tage kontakt til anvendte boligrådgiver samt ejendomsmægler.

Yderligere ønsker vi at knytte et par kommentarer til de omtalte punkter fra købsaftalens afsnit 11.

- Det er korrekt, at ejendommen blev solgt som et håndværkertilbud og at ejendommen krævede istandsættelse. Som køber går vi ud fra, at de aktuelle fejl og mangler for ejendommen vil fremgå i tilstandsrapporten. Der belyses ingen steder forhold relateret til sagens problematik, hvorved vi også vil gøre opmærksom på, at afsnittet 'sælgers oplysninger om ejendommen' ikke er udfyldt.

Vi formoder også at det aktuelle tilbud om ejerskifteforsikring er udarbejdet ift. gældende rapporter, og at man som køber dermed er dækningsberettiget ved skader af så omfangsrig og væsentlig karakter, som kraftig vandindtrængning af kældervæg.

- Det er korrekt, at vi ved boligkøbet blev gjort opmærksomme på, at ejendommen blev sat til salg, da sælger lige var kommet på plejehjem. Efter overtagelse af ejendommen, er vi via naboer gjort bekendt med, at ejendommen ikke har været beboet i omkring 5 år, hvilket vi mener er information af væsentlig karakter, der er blevet tilbageholdt af sælger samt ejendomsmægler.

- Det er korrekt der ved kældertrappe findes en grundvandspumpe, hvis slange er ledt ud i haven. Denne pumpe og tilhørende slange, befinder sig i modsat endegavl og har efter vores overbevisning (samt kloakmesters) ingen relevans til den sagens problematik med skade på fundamentet (modsat endegavl af kældertrappe).

- Det er korrekt, at der på nabogrund (kommunal anliggende), er opsat en beredskabspumpe til at lede vand væk fra sø ved kraftig regn. Denne blev iværksat, da den kommunale kloakering ikke var tilstrækkelig, og man oplevede tilbageløb i kloakkerne. Denne beredskabspumpe har dermed ingen relevans ift. skadesagen, da vandindtrængningen ikke er lokaliseret til kloakbrøndene.

Efter vores overbevisning, viser Nykredit Forsikrings udlæg af punkter fra købsaftalen, at de desperat må skyde til højre og venstre efter nærliggende forhold, i stedet for at tage ansvar og holde fokus på skadesagens problematik!"

Selskabet har den 4/9 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Vi beklager meget den forlænget svartid, som skyldes, at vi har vanskeligt ved at belyse ejendommens forhold på overtagelsestidspunktet, dels er ejendommen solgt som håndværkertilbud dels er der forhold omkring ejendommen, som tilkendegiver, at vandspejlet står højt. Ligeledes er det væsentligt, at udbedring er foretaget.

Det er vigtigt for os, at sagen bliver behandlet på et retvisende grundlag, og som det fremgår, har vi tidligere anmodet om supplerende oplysninger fra vores forsikringstager med henblik på at belyse disse forhold. Dette har beklageligvis ikke belyst forholdene.

Vi skal derfor her anmode vores forsikringstager om samtykke til at rette henvendelse til bygningssagkyndig ... som har udarbejdet den tilstandsrapport, der ligger til grund for ejerskifteforsikringen, med henblik på mulig fotooptagelser eller andre supplerende oplysninger om ejendommen.

Tillad os endnu engang at beklage."

Klageren har samme dag givet sit samtykke til, at selskabet må kontakte den byggesagkyndige.

Selskabet har den 10/10 2019 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vores forsikringstager har tegnet ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring. Vores forsikringstager er utilfreds med, at vi har afvist forsikringsdækning for etablering af drænløsning ved fundament ved kælder.

Sagens fakta

Ankenævnet for Forsikring

4.

93700

Ejendommen er et parcelhus med fuld kælder opført i 1968 efter byggetilladelse af 4. december 1967. Kælderen er ikke godkendt til beboelse. Den 7. november 2018 udarbejdes tilstandsrapport (bilag A). Vores forsikringstager overtager ejendommen den 1. marts 2019 med dispositionsret pr. 1. januar 2019, jf. købsaftalen (bilag B). Der tegnes standard ejerskifteforsikring pr. 1. januar 2019 for en 5 års periode (bilag C). Forsikringsbetingelser nr. 2535004 gældende for forsikringen (bilag D).

Af tilstandsrapportens oplysninger fremgår det bl.a. under den bygnings sagkyndiges Bemærkninger side 6, afsnit 2 at: '2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? Bygning A: ... Der er opmagasinering på gulv og vægge i de fleste af rummene i kælderen og gulv og vægge i rummene er derfor kun synet i begrænset omfang'.

I tilstandsrapportens afsnit A Beboelsen, fremgår følgende:

'1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.6 Tagrender/tagnedløb	K3	Tagnedløbet i sydvest-hjørnet har sluppet forbindelsen til murværket og sidder derfor løst. Note: Der er risiko for at nedløbet bliver utæt så der sker vandskade på murværket og underliggende kældervæg og fundament.
-------------------------	----	--

...

5. Kælder/krybekældre/terrændæk

5.1 Gulvkonstruktion	K3	Der er fast beklædning på flere af gulvene i kælderen og disse belægninger er flere steder fugtskadede. Note: Det er ikke hensigtsmæssigt med faste belægninger på gulve i ældre kældre som denne da opstigende fugt kan blive fanget under belægningen og give fugtskader og dårligt indeklima
5.2 Vægge	K2	Der er spor efter fugtindtrængning og afskallende puds på kældervæggene. Der er ved fugtmåling målt forhøjet fugt i flere af væggene. Note: Der er normalt med fugtindtrængning i ældre kældre som denne.
5.4 Indvendig beklædning	K3	Der er indvendig træbeklædning på flere af kældervæggene. Note: Det er ikke hensigtsmæssigt med beklædning på væggene i ældre kældre som denne da fugt kan blive fanget på bagsiden af beklædningen og give dårligt indeklima.

I tilstandsrapportens afsnit om Bygningskonstruktioner – oplysninger til ejerskifteforsikring, fremgår det bl.a.: '5. Kælder/krybekældre/terrændæk Kælder A, Støbt i beton A'.

Af købsaftalens afsnit 11 om Individuelle vilkår fremgår bl.a.: '**Håndværkertilbud** Køber er ligeledes gjort bekendt med ejendommen købes som et håndværkertilbud og hele ejendommen kræver istandsættelse. Køber accepterer, der hverken nu eller senere kan gøres krav gældende overfor sælger eller sælgers ejendomsmægler som følge heraf. Køber er ligeledes gjort bekendt med, sælger ikke beboer ejendommen, idet han er kommet på plejehjem. Parterne er enige om, at der i købsprisen er taget højde for nærværende ansvarsfraskrivelse. **Grundvandspumpe** Køber er gjort bekendt med, der på ejendommen findes en grundvandspumpe ved kældertappen. Slangen ledes pt. ud i haven, men skal tilsluttes en regnvandsbeholder eller et afløb. Køber sørger selv herfor efter overtagelsesdagen og er sælger uvedkommende. Endvidere gøres køber bekendt med, der på [adresse naboejd.] er sat en beredskabspumpe op, som afleder vand væk fra nærliggende sø ved kraftigt regn. Der henvises til skrivelse fra ... Forsyning af 13.07.2018. Køber accepterer dette og kan efterfølgende ikke gøre krav gældende overfor sælger herunder retten til

at hæve handlen, fordre afslag i prisen eller kræve erstatning, hverken nu eller senere. Parterne er enige om, at der i købsprisen er taget højde for nærværende'.

Overordnet sagsfremstilling:

Den 2. januar 2019 anmelder vores forsikringstager, at vægge i kælder er utætte. Årsagen er ikke kendt. Vores forsikringstager henvises til at tage kontakt til en håndværker for at få en vurdering samt årsag.

Vores forsikringstagers entreprenør [A] meddeler os den 22. januar 2019, at han har foretaget en kameraundersøgelse som viste flere brud på kloakledning. Vi overdrager herefter sagen til vores taksator ... (taksator), idet vi ønsker en vurdering af skaden da der er tale om en kombinationssag mellem ejerskifte- og husforsikringen. Begge forsikringer er tegnet her i selskabet.

Den 31. januar 2019 beder taksator, [skadeservice] (fugttekniker) om at besigtige forholdet. Taksator meddeler dette til vores forsikringstager, ligesom taksator oplyser, at de konstaterede klasse 3 brud på kloakledningen er dækket under husforsikringen, herunder affugtning af kælderen.

Taksator anfører derudover i mailen: 'Beklædning af gulve og vægge i kælderen har fået K3 bemærkning i jeres tilstandsrapport, som beskriver en kritisk skade, hvor bygningsdelens funktion vil svigte inden for overskuelig tid. Der er også beskrevet fugtskader og fugt i væggene. Så vi dækker ikke skader på væg og gulvbeklædning. Så i første omgang dækker vi den direkte vandindtrængen i kælderen og klasse 3 skaderne på jeres kloak. Når årsagen til vandindtrængen kendes vil vi vende tilbage om det er noget vi dækker. Når affugtningen er igangsat vil det være lettere at se hvor vandet kommer ind. De brud der er fundet, kan være en del af årsagen, men der kan også samtidig være tale om forhøjet grundvandsstand. Umiddelbart er det forventeligt at en kælder af denne alder har fugtige vægge og gulv, da man på udførelsestidspunktet i 1968 ikke havde de samme krav til fugttætning af kældere som man har i dag og samtidig er fugten beskrevet i jeres tilstandsrapport. Forhold uden for bygningen, som forhøjet grundvand eller manglende dræn dækkes ikke af hverken jeres husforsikring eller ejerskifteforsikring. Jeres udvidet vandskade dækker følgerne af vand der kommer ind, men dækker ikke årsagen'.

Samme dag anmoder taksator [entreprenør A] om tilbud på udbedring af brud på kloakken.

Fugtteknikeren vender tilbage den 5. februar 2019 efter besigtigelse af kælderen. Forsikringstageren har ved besigtigelsen oplyst, at der kommer vand når det regner. Ligesom det oplyses, at huset har været ubeboet i 5 år, og husets kælder bærer kraftigt præg af forskellig fugtpåvirkning, og generelt manglende vedligeholdelse. Fugtteknikeren anbefaler, at yderligere undersøgelser gennemføres efter udbedring af brud på kloakrør.

Videre den 5. februar 2019 oplyser Fugtteknikeren, at hele kælderen er i dårlig stand og er berørt af fugt generelt. Fugtteknikeren vurderer, at fugten er konstruktionsbetinget og koncentreret i det største disponible rum.

Fugtteknikeren og taksator drøfter sagen. Der er umiddelbart enighed om, at fugten er forårsaget af enten kloakbrud eller grundfugt. Fugtteknikeren oplyser, at det ikke giver mening, at fortsætte fugtundersøgelserne før kloakbrud er udbedret, da der fortsat kommer vand ind i kælderen. Taksator ønsker en besigtigelse og vurdering af årsag ved et samarbejdende kloakfirma (...). Vi

henviser i det hele til kommunikationen den 5. februar 2019 i udskrift af sagens kommunikation (bilag E).

Vores forsikringstager afviser besøg af vores samarbejdspartner, og ønsker at [entreprenør A] skal fortsætte sagen.

Taksator imødekommer ønsket, og anmoder den 6. februar 2019 [entreprenør A om] at undersøge årsagen til vandindtrængen. Samme dag modtager vi tilbud på udbedring af rørbrud, som udbedres og afregnes fra husforsikringen.

Den 7. februar 2019 vender [entreprenør A] tilbage og oplyser, at reparationen ikke vil fjerne årsagen til vand i kælderen, men mindske. Ligeledes oplyser [entreprenør A], at de tidligere har omlagt regnvandsledningen til græsplænen, således at denne ikke afvander til kloakken. Videre oplyser [entreprenør A], at den 29. januar 2019 kom der igen vand i kælderen. [Entreprenør A] forslår derfor, at der graves ned ved fundament to steder for vurdering, særligt ved overgang mellem fundament og gulv. [Entreprenør A] oplyser, at hvis der kommer vand gennem fundament skal dette drænbehandles.

Den 9. og den 10. februar 2019 anfører [entreprenør A], at der er kommet vand ind. Den 12. februar 2019 oplyser [entreprenør A] at kloakken er udbedret, men der fortsat kommer vand. Taksator oplyser, at hvis [entreprenør A] kan se hvor vandet kommer ind, så kan der graves ud med henblik på årsag.

Den 11. marts 2019 vender [entreprenør A] tilbage og oplyser: '... Som aftalt, har vi nu gravet ned til underkant fundament 2 steder. For at undgå at vandet trækkes ind i kælderen, var der lavet en membran, men da der ligger en sø ikke så langt fra huset, og vandspejdet ligger højere end kældergulvet - ca midt på væggen - har de valgt denne løsning. Membranen er utæt, derfor kommer der vand ind gennem kældervæggen. Da vi gravede ned til underkant fundament fandt vi mange store sten i jorden. Stenene har muligvis været skyld i den utætte membran. Jeg vil foreslå, at man graver ned ved en gavl og en langside (havesiden) og vasker fundamentet ned og berapper det, hvorefter man imprægnerer fundamentet. Herefter skal der – et andet sted – graves 2 huller, der er dybere end fundamentet, således at der kan sættes pumper for at holde grundvandet væk, mens vi arbejder'.

[Entreprenør A] meddeler den 17. marts 2019, at brønden er knækket, da jorden er skredet.

Den 18. marts 2019 sender taksator sin afgørelse til vores forsikringstager. Taksator oplyser, at der trænger grundvand ind i kælderen, da dette står højt. Der er foretaget en udvendig asfaltering ved opførelsen, men denne er ikke intakt længere. Dette skal ligeledes ses i lyset af, at asfaltering ikke medfører en tæt kælder. I alt i alt afviger denne kælder ikke fra andre tilsvarende kældre fra 1968, hvorfor der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Kloakskaden og affugtning af kælder er dækket under husforsikringen. Henset til tilstandsrapportens beskrivelser af fugtskader på vægge og gulvbeklædning, kan der ikke tilbydes dækning herfor.

Den 20. marts 2019 vender vores forsikringstager tilbage og meddeler, at afgørelsen ikke kan accepteres, dels informerer tilstandsrapporten ikke om egentlig vand indtrængen, dels mener forsikringstageren at skadebegrebet er opfyldt. Vores forsikringstager giver i øvrigt udtryk for kritik/frustration over behandlingsforløbet.

Taksator beklager forløbet den 25. marts 2019, men fastholder, at der ikke er tale om en dækningsberettigende skade, da vandindtrængen skyldes grundvand, som står højt, samt at en asfaltering fra opførelsen af ejendommen i 1968 ikke medfører en tæt konstruktion. Taksator oplyser, at klasse 3 kloakbrud fortsat dækkes samt affugtning af kælderen.

Vores forsikringstager fastholder sin klage, hvorfor sagen herefter sendes til revurdering. Den 31. marts 2019 modtager vi supplerende bemærkninger til klagen fra vores forsikringstager.

Revurdering gennemføres 11. april 2019, men medfører ikke en ændring i vores vurdering, og vi meddeler derfor vores forsikringstager, at vi fastholder afgørelsen. Samtidig oplyser vi, at asfalteringen af fundament har udtjent sin levetid, ligesom vi henviser til AK 89408.

Udskrift af sagskommunikationen er vedlagt som bilag E.

Afgørelsen bliver herefter påklaget til Ankenævnet for Forsikring.

Vores vurdering

Her følger vores vurdering af det anmeldte samt begrundelse for afgørelsen. Indledningsvist skal vi oplyse, at vi har tilstræbt, at belyse sagen yderligere i relation til at ejendommen er købt som en håndværkertilbud og der både er opført grundvandspumpe på ejendommen, som dog ikke er korrekt tilsluttet, og formentlig heller ikke har været det i min. de 5 år, som sælger ikke har beboet ejendommen og nyligt installeret beredskabspumpe ved nabosøen, jf. købsaftalen. Dette har dog ikke været muligt, og vores forsikringstager har ønsket en afgørelse på det foreliggende grundlag.

Det er vores opfattelse, at fugtforholdene for ejendommen er forventelig og i øvrigt er konstruktionsmæssigt betinget, hvorfor ejerskifteforsikringens skadebegreb i forsikringsbetingelsernes punkt 18.3 ikke er opfyldt.

Forventelige fugtforhold

Vores forsikringstagers ejendom er opført i 1968 med fuld kælder, som ikke er godkendt til beboelse. Den 1. januar 2019 får vores forsikringstager disposition over ejendommen og dagen efter anmeldes vandindtrængen i kælderen.

Efter undersøgelse konstateres flere brud på kloakledningen. Disse udbedres ligesom der etableres affugtning af kælder.

Efter udbedring af de konstaterede brud på kloakledningen oplever vores forsikringstager fortsat periodevis vandindtrængen. Vores forsikringstagers entreprenør [A] foretager yderligere undersøgelser ved fundament og oplyser herefter til taksator, at der er udført en membran for at holde vandet ude af kælderen, da ejendommen ligger lige ved siden af en sø samt vandspejlet ligger højere end kældergulvet, svarende til ca. midt på kældervæggen. Membranen er utæt og derfor kommer der vand gennem kældervæggen. Videre oplyser [A], at de under udgravningen er konstateret mange store sten i jorden, som muligvis har været skyld i den utætte membran.

Vi kan verificere, at ejendommen ligger ved siden af en sø ved billede materiale (bilag F). Det kan ligeledes verificeres at vandspejlet står højt på ejendommen svarende til halvt op ad

kældervæggen dels ved billedmateriale bilag G, dels ved købsaftalens oplysninger om, at der på ejendommen er installeret grundvandspumpe, som dog ikke er virksom (pumpen afvander direkte på grunden). Hertil også, at der et halvt år før overtagelsen er opført pumpestation ved nabosøen, som afvander ved regnfald (jf. købsaftalens punkt 14 er der udleveret materiale herom).

På denne baggrund må vi konstatere, at ejendommens fundament og dermed kælderen gennem tiden har været og fortsat er udsat for massiv vandpåvirkning.

Denne massive vandpåvirkning var vores forsikringstager orienteret om gennem købsaftalens oplysninger om ejendommens stand samt grundvandspumpen på ejendommen samt pumpestationen ved nabosøen. Det fremgår også af købsaftalen, at ejendommens pris er fastsat i overensstemmelse hermed. Derudover er fugtforholdene i kælderen omtalt i tilstandsrapporten.

Om ejendommens fugtsikringsforhold kan vi konstatere, at BR 66 er gældende for ejendommen. Regulativets kapitel 7 stk. 3 (bilag H, uddrag af BR 66), regulerer fugtsikring af ydervægge mod jord ved asfalt, cement, afrapning eller lignende tiltag. Bestemmelsen er imidlertid alene gældende for ydervægge opført af murværk. Da nærværende ejendoms fundament er opført i beton, er bestemmelsens krav ikke gældende for ejendommen her.

Uanset dette angiver ejendommens byggetegninger (bilag I), at betonfundament er behandlet i overensstemmelse med BR 66. Der foreligger ikke oplysninger om at ejendommen siden opførelsen har gennemgået yderligere tiltag vedrørende fugtsikring af fundament.

Vi har samlet sagens billedmateriale af ejendommens fundament udefra i bilag G. På baggrund af dette materiale kan vi ikke verificere den membran, som MP omtaler i sin mail til taksator af 11. marts 2019, ligesom det ikke kan verificeres, at sten skulle have forårsaget brud/huller i denne. Stedvis på billederne kan der ses lyse 'spor/hak' i fundamentoverfalden. Vi skal for fuldstændighedens skyld oplyse, at dette er mærker efter selve opgravningen og ikke de mulige brud efter sten som MP omtaler.

Vi kan heller ikke med sikkerhed verificere asfalteringen. Muligvis anes rester efter denne på billede image.jpg og 15xxxxxx5768 (bilag G), hvor det sidste dog også kan være jordrester eller fugt. Umiddelbart må vi tolke billedmaterialet således, at fundamentet fremstår i beton. Henset hertil må vi antage, at fundamentet ved opførelsen er berappet eller behandlet med cement mørtel, som på opførelstidspunktet blev ligestillet med en asfaltering. Uanset om fundamentet har været asfalteret ved opførelsen eller udført berapning/cement mørtel, vil dette under alle omstændigheder på nuværende tidspunkt have udtjent sin levetid, da levetiden antages at udgøre ca. 30-40 år. Man kan således ikke forvente at den oprindelige asfaltering har den ønskede funktion som da den blev etableret i 1968, og der vil ikke være forsikringsdækning herfor, jf. betingelsernes punkt 19 g. Hertil kommer, at man i dag har erfaret, at beton ikke har den modstandsstyrke overfor vandpåvirkning, som man antog tidligere, hvorfor berapning/cementmørtel ikke har den ønskede effekt, og slet ikke overfor en massiv vandpåvirkning, som ejendommen her.

På dette grundlag må vi herefter konstatere, at vores forsikringstager ikke har dokumenteret eller på anden måde godtgjort, at ejendommens fundament ikke skulle fremstå i sin oprindelige konstruktion. De fugtsikringstiltag, som er udført ved opførelsen i 1968, vil for nuværende have

udtjent deres levetid, og derfor ikke have effekt, og slet ikke overfor den massive vandpåvirkning ude fra grunden.

Hertil kommer, at det er almindelig kendt at fugtsikringstiltag, som blev udført i 1960'erne ikke i sig selv var tilstrækkelig til at holde kældre fra denne periode tørre. Med andre ord må man forvente, at en kælder fra 1968 fremstår fugtig og der kan forekomme blankt vand på gulvet.

For så vidt angår de konkrete fugtforhold i kælderen er det vores opfattelse, at disse ikke går videre end hvad der er forventeligt for en ejendom som er opført efter gængse byggemetoder og byggematerialer i 1968 og i øvrigt har og fortsat er udsat for en massiv vandpåvirkning udefra ejendommens grund.

Konstruktionsmæssigt betinget

Vi har samlet et katalog af billeder af vandindtrængen i kælderen efter brønd uden for ejendommen knækkede den 17. marts 2019 og forårsagede vand i kælderen (bilag J). Billederne er lagt op af [entreprenør A], jf. bilag E.

Billederne viser, at vandet trænger ind i støbeskellet mellem væg og gulv, altså hvor de to bygningsdele mødes. Henset til den massive vandpåvirkning, som konkret er konstateret på grunden, er det et forventeligt, at kælderen vil fremstå fugtig og lejlighedsvis vil der forekomme blankt vand på gulvet.

Fugtaftegninger på kældervægge mod gulv fra tidligere vandindtrængen bekræfter at fugt-/vandpåvirkningen sker som anført.

Vi noterer os, at der ikke er fremlagt billeder eller anden dokumentation, som kan understøttes [entreprenør A's] teori om, at store sten og skader på fundament skulle været medvirkende årsag til vandgennemtræningen. Derimod fremstår fundamentet, som man kan forvente af en fundament fra 1968, jf. bilag G. Vi skal i øvrigt bemærke, at det er ganske almindeligt med sten i jord, også omkring fundament.

Blot for god ordens skyld skal vi oplyse, at den revne, som ses i gulvfladen (bilag J), billederne 15xxxxxxx3285, 15xxxxxxx3718, 15xxxxxxx4916 og 15xxxxxxx5344) i sig selv er uden betydning for nærværende, da der er tale om en almindelig bevægelsesrevne, som er uden konstruktiv betydning og sædvanlig for en kælder af den alder. Revnen vil i sig selv fungere som kanal for vand, som vist på billederne. Dette påvirker ikke bygningen i nævneværdig grad.

Derudover har vi samlet et billedkatalog af kælderen som den fremstod primo februar 2019, og således før kloakledningsbruddene blev udbedret (bilag K). Billedkataloget understøtter blot vores konstatering, at der er tale om en fugtig kælder, og der gennem tiderne er opstået fugtpåvirkning af gulv og vægge. Vi har tilstræbt, at fremskaffe billede af hvorledes kælderen fremstod på overtagelsestidspunktet, men dette har ikke været muligt. Uanset dette må vi konstatere, at de forhold, som er gengivet i billedkataloget er i fuld overensstemmelse med de forhold, som den bygningsagkyndige beskriver i tilstandsrapporten.

Endelig må vi konstatere, at kælderen fugtgennemslag på vægge ikke på nogen måde kan bekræfte, at store sten, som [entreprenør A] omtaler som mulig skadeårsag, skulle have forårsaget fugt-/vandforekomsten i kælderen.

Ankenævnet for Forsikring

10.

93700

På denne baggrund må vi konstatere, at den fugt og vandpåvirkning som sker i kælderen er forårsaget af det massive vandtryk, som er på ejendommens fundament ude fra grunden i kombination med ejendommens konstruktion.

Vores forsikringstager har således ikke dokumenteret eller på anden måde godtgjort, at ejendommen afviger fra andre tilsvarende ejendommen, da der ikke foreligger forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder, jf. ejerskifteforsikringens skadebegreb i vilkårenes punkt 18.3.

Vi finder endvidere at vores afgørelse er i overensstemmelse med praksis, som bl.a. er gengivet i kendelse AK 89408, som er sammenlignelig med nærværende sag.

For fuldstændighedens skyld skal vi oplyse, at ejerskifteforsikringens dækning alene omfatter selve bygningen og ikke forhold uden for bygningen eller grunden som sådan. Vi kan derfor under alle omstændigheder ikke deltage i mulige udbedlingsomkostninger, som konkret vil bestå i etablering af drænløsning i kombination med grundvandspumpe."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder tilstandsrapporten, købsaftalen, parternes korrespondance før sagen blev indbragt for nævnet, billeder uden for huset optaget februar og marts 2019, uddrag af bygningsreglement fra 1966, plantegning af huset, billeder af vandintrængen efter brønd er væltet, billeder af kælderen før udbedring af kloakrør, klagerens billeder, policen og forsikringsbetingelserne. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

Bemærkninger

1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?

Ja



Nej



Bygning

2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?

Ja



Nej



Bygning

A _____

Bygning A:

Gulve under væg-til-væg tæpper i gang og værelser er ikke besigtiget.

Tagfladerne er mosbegrøede og kun synet i begrænset omfang.

Der er opmagasinering på gulv og vægge i de fleste af rummene i kælderen og gulv og

vægge i rummene er derfor kun synet i begrænset omfang.

Loftsrum er kun synet fra lemme pga. manglende gangbro.



...

Bygn.:

1.6 Tagrender/tagnedløb

Karakter:

K3

Registrering og note:

Tagnedløbet i sydvest-hjørnet har sluppet forbindelsen til murværket og sidder derfor løst.

Note: Der er risiko for at nedløbet bliver utæt så der sker vandskade på murværket og underliggende kældervæg og fundament.

...

5. Kældre/krybekældre/terrændæk

5.1 Gulvkonstruktion

K3

Der er fast belægning på flere af gulvene i kælderen og disse belægninger er flere steder fugtskadede.

Note: Det er ikke hensigtsmæssigt med faste belægninger på gulve i ældre kældre som denne da opstigende fugt kan blive fanget under belægningen og give fugtskader og dårligt indeklima.

Ankenævnet for Forsikring

11.

93700

5.2 Vægge	K2	Der er spor efter fugtindtrængning og afskallende puds på kældervæggene. Der er ved fugtmåling målt forhøjet fugt i flere af væggene. Note: Det er normalt med fugtindtrængning i ældre kældre som denne.
5.4 Indvendig beklædning	K3	Der er indvendig træbeklædning på flere af kældervæggene. Note: Det er ikke hensigtsmæssigt med beklædning på væggene i ældre kældre som denne da fugt kan blive fanget på bagsiden af beklædningen og give dårligt indeklima.

Af købsaftalen fremgår bl.a.:

"Håndværkertilbud

Køber er ligeledes gjort bekendt med ejendommen købes som et håndværkertilbud og hele ejendommen kræver istandsættelse. Køber accepterer, der hverken nu eller senere kan gøres krav gældende overfor sælger eller sælger ejendomsmægler som følge heraf. Køber er ligeledes gjort bekendt med, sælger ikke beboer ejendommen, idet han er kommet på plejehjem.

Parterne er enige om, at der i købsprisen er taget højde for nærværende ansvarsfraskrivelse.

Grundvandspumpe

Køber er gjort bekendt med, der på ejendommen findes en grundvandspumpe ved kældertrappen. Slangen ledes pt. ud i haven, men skal tilsluttes en regnvandsbeholder eller et afløb. Køber sørger selv herfor efter overtagelsesdagen og er sælger uvedkommende.

Endvidere gøres køber bekendt med, der på [nabogrunden] er sat en beredskabspumpe op, som afleder vand væk fra nærliggende sø ved kraftigt regn. Der henvises til skrivelse fra ... Forsyning af 13.07.2018.

Køber accepterer dette og kan efterfølgende ikke gøre krav gældende overfor sælger herunder retten til at hæve handlen, fordre afslag i prisen eller kræve erstatning, hverken nu eller senere. Parterne er enige om, at der i købsprisen er taget højde for nærværende."

Af taksators mail til klageren dateret den 18/3 2019 fremgår bl.a.:

"Jeg har modtaget besked fra [entreprenør A] efter han har gravet ned langs kælder, som aftalt. Han har konstateret at grundvandet stå højt omkring kælderen, det står i øjeblikket ca. halvt oppe på kældervæggen.

Kældervægge er asfalteret udvendig, men denne asfaltering er ikke længere intakt. En asfaltering fra 1968 er desuden ikke en garanti for en tæt kælder."

Af forsikringsbetingelserne 2535004 fremgår bl.a.:

"18. Hvad dækker forsikringen

...

SKADE

18.3 Udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revne-dannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved 'nærliggende risiko for skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

19. Hvad dækker forsikringen ikke

Følgende er undtaget fra den under punkt 18 anførte forsikringsdækning:

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 ufyldstgørende, 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."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog dispositionsretten over ejendommen – der er opført i 1968 – den 1/1 2019. Den 2/1 2019 anmeldte hun, at der var vandindtrængen i kælderen, og at der stod blankt vand på kældergulvet efter regnvejr. Klageren kræver, at selskabet anerkender forholdet som en dækningsberettigende skade og afholder udgifterne til udbedring. Hun har anført, at forholdet ikke er omtalt i tilstandsrapporten, og at det gør kælderen uanvendelig.

Selskabet har dækket et brud på kloakledningen og affugtning af kælderen over husforsikringen, men har afvist at dække de resterende vandproblemer i kælderen over ejerskifteforsikringen med henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at kælderen ikke er godkendt til beboelse, at vandindtrængningen skyldes et højt grundvandsspejl – som står halvt oppe ad kældervæggene – og at kælderens konstruktion ikke adskiller sig fra tilsvarende kældre af samme alder.

Af tilstandsrapporten fremgår det, at "5.1 Gulvkonstruktion K3 Der er fast beklædning på flere af gulvene i kælderen og disse belægninger er flere steder fugtskadede. Note: Det er ikke hensigtsmæssigt med faste belægninger på gulve i ældre kældre som denne da opstigende fugt kan blive fanget under belægningen og give fugtskader og dårligt indeklima. 5.2 Vægge K2 Der er

spor efter fugtindtrængning og afskallende puds på kældervæggene. Der er ved fugtmåling målt forhøjet fugt i flere af væggene. Note: Det er normalt med fugtindtrængning i ældre kældre som denne. 5.4 Indvendig beklædning K3 Der er indvendig træbeklædning på flere af kældervæggene. Note: Det er ikke hensigtsmæssigt med beklædning på væggene i ældre kældre som denne da fugt kan blive fanget på bagsiden af beklædningen og give dårligt indeklima".

Af købsaftalen fremgår det, at "**Håndværkertilbud** Køber er ligeledes gjort bekendt med ejendommen købes som et håndværkertilbud og hele ejendommen kræver istandsættelse. Køber accepterer, der hverken nu eller senere kan gøres krav gældende overfor sælger eller sælger ejendomsmægler som følge heraf. Køber er ligeledes gjort bekendt med, sælger ikke beboer ejendommen, idet han er kommet på plejehjem. Parterne er enige om, at der i købsprisen er taget højde for nærværende ansvarsfraskrivelse. **Grundvandspumpe** Køber er gjort bekendt med, der på ejendommen findes en grundvandspumpe ved kældertrappen. Slangen ledes pt. ud i haven, men skal tilsluttes en regnvandsbeholder eller et afløb. Køber sørger selv herfor efter overtagelsesdagen og er sælger uvedkommende. Endvidere gøres køber bekendt med, der på [nabogrunden] er sat en beredskabspumpe op, som afleder vand væk fra nærliggende sø ved kraftigt regn. Der henvises til skrivelse fra ... Forsyning af 13/7 2018. Køber accepterer dette og kan efterfølgende ikke gøre krav gældende overfor sælger herunder retten til at hæve handlen, fordre afslag i prisen eller kræve erstatning, hverken nu eller senere. Parterne er enige om, at der i købsprisen er taget højde for nærværende".

Af selskabets besked til klageren af 18/3 2019 fremgår det, at klagerens entreprenør har vurderet at grundvandsspejlet står halvt oppe ad kældervæggene.

Nævnet lægger på den baggrund til grund, at årsagen til, at der periodevist står blankt vand på kældergulvet, er et højt grundvandsspejl på grunden.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 18.3 fremgår det, at forsikringen dækker skade eller nærliggende risiko for skade. Det fremgår videre, at det med skade forstås "brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade". Det fremgår også, at der med nærliggende risiko for skade forstås, "at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen var forhold ved kælderen, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der bortses fra de forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten og de forhold vedrørende kloakken, som selskabet har dækket i henhold til husejerforsikringen. Nævnet henviser til afgørelsen i sag 93045.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at huset er opført i 1968, hvor der ikke var samme krav til fugt- og vandstandsede 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 vandindtrængen 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 klageren i forbindelse med købet af huset blev oplyst om, at huset var et håndværkertilbud med behov for omfattende renovering, at der var en grundvandspumpe i kælderen – som ikke var installeret korrekt – at klageren blev oplyst, at der på nabogrunden var opført en pumpestation til at håndtere regnvand, og at der var flere anmærkninger om fugt i kælderen i tilstandsrapporten. Nævnet finder på den baggrund, at klage-

Ankenævnet *for* Forsikring

15.

93700

ren var advaret mod fugt i kælderen og havde fået tilstrækkeligt med oplysninger til at undersøge forholdene i kælderen nærmere inden købet af huset.

Nævnet har endelig lagt vægt på, at der ikke permanent står blankt vand i kælderen, og at der ikke er oplysninger om, at forholdet har forårsaget skader på øvrige bygningsdele.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen

Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels