Ankenævnet *for* Forsikring

Den 4. december 2019 blev i sag nr. 93928:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet basis ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. De overtog huset, der er opført i 1941, den 1/12 2017 på baggrund af en tilstandsrapport af 25/8 2017. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**
…
5. Kældre/krybekældre/terrændæk
…

5.4 Indvendig beklædning	K2	**Der er opsat let forsatsvæg på kælderydervægge i flere rum.** Note: Isoleret let væg mod kælder ydervæg, kan medføre kondensfugt i konstruktionen

…
Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:
Huset er med støbte gulve og kælder, muret/hule ydervægge og nyere tagbelægning. Huset fremstår i god stand, pænt vedligeholdt og få flere bemærkninger.
…
Sælgers oplysninger om ejendommen
…
1. **Generelle oplysninger**

1.1 Hvor mange år har du ejet ejendommen?	**13 år**
1.2 I hvilken periode har du boet på ejendommen?	**Hele perioden**
1.3. Har du kendskab til, at der er foretaget tilbyg-	

ninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne?	**Ja**
Hvis ja, hvilke og hvornår?	**Nyt tag ca. 01-05-2019**
…	
5. Kælder/krybekælder/ ventileret hulrum	
5.1.Er der kælder?	**Ja**
Har du kendskab til, at der er trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gennem gulvafløb)?	**Nej**
Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt, råd-, svampe- eller insektskader i kælderen?	**Nej**
Hvis Ja, hvilken, hvor og hvornår?	
…	
5.3.Har du kendskab til, at der er helt eller delvist dræn langs husets fundament?	**Ja**
Hvis ja, hvor og hvornår er det etableret?	**Begge sider af huset.**"

I klageskema af 4/7 2019 til nævnet samt i vedlagte bilag har klagernes advokat bl.a. anført:

"**PÅSTAND:**
Dansk Boligforsikring A/S skal anerkende, at der er forsikringsdækning på den af [klageren] hos Dansk Boligforsikring A/S tegnede ejerskifteforsikring, i henhold til police nr. …48 og de dertil hørende forsikringsbetingelser, for de på ejendommen beliggende … konstaterede vandindtrængninger.

KORT BESKRIVELSE AF SAGEN:
Spørgsmålet i denne sag er, om en konstateret vandindtrængning udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, således at Dansk Boligforsikring A/S er forpligtet til at dække udgifterne til udbedring af denne.

SAGSFREMSTILLING:
[Klageren] købte ved købsaftale af 29. august 2017 ejendommen beliggende … Overtagelsesdagen blev aftalt til den 1. december 2017, og købesummen udgjorde kr. 3.495.000. Købsaftalen inkl. salgsopstilling fremlægges som bilag 1.

I forbindelse med handlen blev der udarbejdet en tilstandsrapport den 25. august 2017. Det fremgår ikke af tilstandsrapporten, at der var konstateret eller risiko for vandindtrængning i kælderen. Tilstandsrapporten fremlægges som bilag 2.

For at sikre sig mod uforudsete mangler valgte [klageren] at tegne en ejerskifteforsikring hos Dansk Boligforsikring A/S (herefter Dansk Boligforsikring). Forsikringspolicen og forsikringsbetingelserne fremlægges som bilag 3.

Kort efter indflytningen konstaterede [klageren], at der trængte vand op gennem fugerne og hjørnerne i kældergulvet. Som bilag 4 vedlægges et billede, som viser gulvet ca. 30 minutter efter optørring. Endvidere vedlægger jeg som bilag 5 billeder fra kælderen.

Forholdet blev anmeldt til Dansk Boligforsikring den 23. januar 2018 og besigtiget af en taksator fra Dansk Boligforsikring den 31. januar 2018.

Den 12. april 2018 meddelte Dansk Boligforsikring, at de ikke ville dække skaden. Begrundelsen herfor var, at forholdet ikke afviger væsentligt fra tilsvarende ejendomme. Dansk Boligforsikrings afslag på dækning vedlægges som bilag 6.

Der har efterfølgende været en løbende dialog med forsikringsselskabet, som seneste den 5. februar 2019 endeligt afviste at yde dækning. Denne e-mail vedlægges som bilag 7.

ANBRINGENDER:
Til støtte for den nedlagte påstand gøres det overordnet gældende, at den konstaterede vandindtrængning udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.
…
Det afgørende i denne sag er, om den konstaterede vandindtrængning har nedsat bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdt stand.

Den omhandlede ejendom er oprindeligt opført i 1940 siden 2006 'delvist renoveret med stor perfektion', jf. salgsopstillingen (bilag 1).

Af tilstandsrapportens (bilag 3) side 11 under den sagkyndiges generelle bemærkninger til bygningens stand fremgår det, at 'Huset fremstår i god stand, pænt vedligeholdt og med få flere bemærkninger'. Videre fremgår det af side 15, pkt. 5.3, at der var etableret dræn på begge sider af huset.

Disse forhold skal udgøre målestokken for den vurdering, der skal foretages efter betingelsernes pkt. 3.1.

Det gøres herefter gældende, at den konstaterede vandindtrængning udgør en dækningsberettiget skade, idet man ikke ville kunne forvente vandindtrængning i en tilsvarende intakt bygning af samme alder i almindelig god stand.

Der er modtaget et overslag fra [fugtsikringsfirma], som dokumenterer, at det vil koste ca. kr. 466.875,00 inkl. moms at fugtsikre huset. Dette vedlægges som bilag 8. Dette underbygger, at der er tale om et væsentligt forhold, som er langt ud over det forventelige, når der henses til ejendommens karakter."

Selskabet har i brev af 16/7 2019 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"**1. Supplerende sagsfremstilling**

Supplerende til klagers sagsfremstilling skal det oplyses, at Dansk Boligforsikring A/S modtog skadeanmeldelse d. 23. januar 2018. Skadeanmeldelsen, der blev indgivet af advokat, fremlægges som bilag A.

En konsulent foretog besigtigelse d. 31. januar 2018 – kopi af hans notat og tilhørende fotos fremlægges som bilag B.

Klagers advokat har fremlagt vores oprindelige afvisning af 12. april 2018. Klagers advokat gjorde indsigelse mod afgørelsen d. 23. oktober 2018 (fremlægges som bilag C), hvilket skadebehandleren svarede på (med klagevejledning) d. 30. oktober 2018 (bilag D).

Der blev klaget til vores klageafdeling d. 5. januar 2019, som fastholdt afvisningen d. 5. februar 2019 (fremlagt som bilag 7).

…

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Sagen drejer sig om vand og fugt i kælderen.

Ejendommen er opført i 1941 og kælderen er ikke godkendt til beboelse.

En tidligere ejer har lagt fliser på gulvet i en del af kælderen – det vurderes, at de er lagt ovenpå det oprindelige betongulv. Kældergulvet er ikke fugtsikret. Opstigende grundfugt og vand kan trænge ind nedefra – på flisegulvet kan vandet alene trænge op gennem fugerne – der ses salpeterudtræk og spor efter tidligere vand- og fugtindtrængen.

Der er opsat forsatsvægge i kælderen – det kan ikke anbefales, da kælderydervægge fra 1940 ikke er fugtsikret. Forsatsvæggene er anmærket i tilstandsrapporten (K2) og Dansk Boligforsikring A/S har pga. anmærkningen og de problemer man ved, at forsatsvægge kan medfører i gamle kældre, taget et forbehold i ejerskifteforsikringspolicen (se bilag 3). Konsulenten oplyser, at væggene – på trods af vejret under besigtigelsen – se notat og fotos – ikke er fugtige og der ikke er grobund for skimmel.

Vores kunde bruger kælderen til overnatning/beboelse (se seng); det kan ikke anbefales pga. fugt, og det er heller ikke lovligt.

Vores kunde har lagt vægt på sælgers oplysninger i tilstandsrapporten om, at der er lagt dræn (tilstandsrapporten side 15, pkt. 5.3). Sælger oplyser, at der er lagt dræn 'på begge sider af huset', hvilket tyder på, at der kun delvist er lagt dræn. Vi ved ikke, om det er lagt hele vejen rundt om kælderen (under f.eks. belægning og ved kældertrappe), og om det er lagt rigtigt. Omfangsdræn er ikke dækket af forsikringen, jfr. forsikringsbetingelsernes pkt. 2.2.

Konsulenten oplyser, at brønde udenfor kælderen og afløb i kælderen, kan trænge til rensning. Brønde er ikke dækket af forsikringen. Afløbet i kælderen er et gammelt betonrør, det vurderes lovligt.

Konsulenten vurderer, at fugt og vand skyldes indtrængende og opstigende grundvand, fordi kælderen ikke er fugtsikret. Vi har ikke fundet nogen fejl ved kælderen.

Der er ingen skader.

Vi er ikke klar over, om sælger har oplevet fugt/vand i kælderen, og dermed om sælgers oplysninger i tilstandsrapporten herom er korrekte. Ejerskifteforsikringen er ikke en garanti for sælgers oplysninger, og den dækker heller ikke købers evt. forventninger til, at kælderen er tør og kan bruges til f.eks. soveværelse.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke 'mangler'.

Ejerskifteforsikringen dækker aktuelle skader på overtagelsen og fejl ved huset, som giver nærliggende risiko for skader. Der er ingen aktuelle skader i kælderen, og der er ingen fejl – der er tale om en helt sædvanlig kælderkonstruktion fra 1940, som ikke er fugtsikret."

Klagernes advokat har i brev af 13/8 2019 til nævnet bl.a. anført:

"[Klagerne] konstaterede kort efter deres indflytning, at der trængte vand op gennem fugerne og hjørnerne i kældergulvet samt at malingen faldt af på de vægge, hvor der ikke var opsat forsatsvægge. Der er tale om en bygning fra 1941, som er blevet renoveret løbende siden 2004, herunder en omfattende renovering af kælderen i 2006. I forhold til andre tilsvarende intakte bygninger fra 1941 med en renoveret kælder fra 2006, kan man ikke forvente, at der vil opstå problemer med fugt og vandindtrængning. På baggrund heraf, kan det lægges til grund, at den konstaterede vandindtrængning udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

I forhold til forsikringsselskabets bemærkning omkring nye fliser i kælderen, skal det bemærkes, at der i forbindelse med købet blev oplyst, at kælderen var totalrenoveret, herunder også gulvet. Det er uden betydning, om forsikringsselskabet vurderer, at fliserne er lagt ovenpå det oprindelige betongulv. Det afgørende er, når man køber et hus, hvor kælderen er blevet renoveret i 2006, så kan man ikke forvente, at der vil opstå problemer med fugt og vandindtrængning.

I forhold til de opsatte forsatsvægge i kælderen er dette også uden betydning, da forsikringsselskabets konsulent også selv har anført, at problemerne skyldes at vand og grundfugt stiger op nedefra. Som forsikringsselskabet også bemærker var væggene ikke fugtige ved konsulentens besigtigelse og det er derfor ikke her skaden er. Derimod har konsulenten angivet i besigtigelsesnotatet (bilag B): 'Der er målt fugt op til 130 DG i den væg, som går på langs i huset midt i bygningen. Fugten er mest udtalt nærmest gulvet og falder ½-1 mener over gulvet'. De vægge, hvor der ikke er opsat forsatsvægge, er fugtige og malingen falder af.

Det er uden betydning for skaden om kælderen bliver brugt til beboelse eller ej.

Forsikringsselskabet bemærker endvidere, at omfangsdræn ikke er dækket af forsikringen. Dette er også uden betydning, da der ikke er nogen skade på omfangsdrænet. Det er derfor slet ikke relevant i forhold til nærværende sag.

I forhold til brønde uden for kælderen er disse heller ikke årsag til skaden, hvorfor det også er irrelevant, hvorvidt forsikringen dækker disse.

Forsikringsselskabet bemærker endvidere, at der ikke er nogen skader. Dette til trods for, at konsulenten i besigtigelsesnotatet (bilag B) har anført: 'Der ligger fliser i en del af kælderen, foto 16-24. Vandet ses pible ind ved hjørner og samlinger'. Konsulenten har således også konstateret, at

der kommer vand ind. Som nævnt tidligere udgør problemerne med fugt og vandindtrængning en skade i ejerskifteforsikringens forstand."

Selskabet har i brev af 29/8 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Klager støtter kravet på, at kælderen er 'renoveret' i 2006, og at man derfor havde en forventning om, at kælderen var tør.

Selvom kælderen er blevet istandsat med nye gulvfliser og frisk maling, er den ikke blevet fugtsikret. Man har lagt fliser på det oprindelige betongulv og (delvist) opsat forsatsvægge (anmærket i tilstandsrapporten).

Renoveringen af kælderen har ikke haft et omfang, som gør, at kælderen skal overholde et nyere bygningsreglement - det er derfor fortsat husets opførelsesår, der er afgørende, ved vurderingen af, om der er fejl, som ejerskifteforsikringen skal dække. Se Byggelovens §2. Det er også opførelsesåret, som er sammenligningsgrundlaget i ejerskifteforsikringens skadebegreb 'tilsvarende bygninger af samme alder'.

Vores kunders forventninger til, at man havde renoveret bedre eller mere omfattende, er desværre ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Der henvises til Nævnets meget omfattende praksis omkring fugt og vandindtrængen i kældre.

Konsulenten vurderer ikke, at renoveringen har gjort fugtforholdene i kælderen værre – bortset fra de opsatte forsatsvægge, som derfor også er anmærket i tilstandsrapporten.

Det er korrekt, at vores konsulent har målt fugt – fugten er størst ved gulv og aftagende opad.
Det er helt normalt – der er tale om opstigende grundfugt.

Klagers advokat oplyser, at omfangsdræn og brønde ikke er årsag til fugt-indtrængen. Hvorpå dette støttes er uklart.

Hvis vandet ikke afledes væk fra huset, vil det presse på kælderens vægge og nedefra op i gulvet. Hvis vandpresset bliver stort, vil man kunne opleve fugtindtrængen i en kælder, som ikke er fugtsikret.

Som oplyst tidligere, vurderer vores konsulent, at brønde og afløb trænger til rensning, ligesom vi ikke ved, om omfangsdrænet løber hele vejen rundt om kælderen, og om det er intakt og korrekt lavet.

Desuden trænger der måske også fugt op gennem gulvet, da fliserne er lagt på det oprindelige betongulv, som ikke er fugtsikret.

Den udbedring, som klager ønsker erstattet (bilag 8) er ikke en fugtsikring af kælderen.

Så vidt vi kan se fra overslaget, udføres der intet arbejde i forhold til gulvet (fliserne bevares?) – kun en tætning i overgangen mellem væg og gulv.

Derudover består arbejdet af nedtagning af forsatsvægge, afrensning af pudsede vægge og opsætning af Calsitherm indeklimaplader. Vores konsulent oplyser, at disse plader er meget kostbare. Det er ikke en fugtsikring af væggene, men et alternativ til rå kældervægge (dvs. åndbar pladebeklædning).

Med hvilken begrundelse ejerskifteforsikringen skal erstatte dette arbejde, er usikkert. Forsatsvæggene er anmærket i tilstandsrapporten."

Til dette har klagernes advokat fremsendt brev af 18/9 2019, hvori det bl.a. er anført:

"I forhold til indklagedes bemærkninger om at kælderen blot har fået frisk maling og nye gulvfliser, hører jeg gerne hvor indklagede har disse oplysninger fra. Som nævnt i mit tidligere indlæg har klager i forbindelse med købet fået oplyst fra både ejendomsmægler og sælger, at kælderen blev totalrenoveret i 2006. Klager har derfor den klare opfattelse, at der er tale om en større renovering end blot en klat maling og nye fliser.

Det er derfor fortsat klagers opfattelse, at der er tale om en omfattende renovering af kælderen som medfører, at ejendommen skal vurderes i forhold til lignende ejendomme med en totalrenoveret kælder fra 2006 og altså ikke fra 1941. På den baggrund kan det fortsat lægges til grund at den konstaterede vandindtrængen udgør en skade i ejerforsikringens forstand.

I forhold til indklagedes bemærkninger til bilag 8, kan jeg oplyse, at 'Iboring af tætning pr. 100 mm./vandex tætning' er fugtsikring af gulvet. Det bores således ned i gulvet.

Fugten kommer fra gulvet og er gået op i væggene, som nu er blevet beskadiget. Det er derfor også en del af skaden, som skal dækkes af ejerskifteforsikringen."

Hertil har selskabet i brev af 4/10 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers advokat argumenterer ud fra et forventningssynspunkt. En købers skuffede forventninger dækkes ikke af ejerskifteforsikringen.

Kælderens grundkonstruktioner er ikke ændret siden husets opførelse – man har ikke fugtsikret. Der er lagt noget dræn, men udstrækningen og om det er lagt korrekt er ikke undersøgt. Omfangsdræn er ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

Ejerskifteforsikringen dækker fejl ved huset. Det er ikke en fejl ved et hus fra 1941, at der kan trænge fugt og vand ind i kælderen. Den renovering, som er foretaget i 2006 har ikke forbedret fugtforholdene væsentligt, men har heller ikke forværret dem (bortset fra forsatsvæggene, som er anmærket i tilstandsrapporten). Der er ikke håndværksmæssige fejl, som kan kræves dækket af forsikringen.

Klagers advokat oplyser, at 'Iboring af tætning pr. 100mm/vandex tætning' er en fugtsikring af gulvet. Det har Dansk Boligforsikring A/S, aldrig hørt om, og det ville ikke give meget mening, at bore fugtsikring ned i gulvet pr. 100mm (gennem fliserne?). Iboring af fugtspærre ved injektion er noget, som udføres i vægge (vandret fugtspærre). Jeg har ringet til den udførende håndværker,

som umiddelbart oplyser, at der er tale om vægge/overgang mellem væg og gulv, og ikke gulvet, så jeg går ud fra, klagers advokat har misforstået dette.

Der udføres ikke en fugtsikring af kælderen ved det arbejde, der er indhentet tilbud på (bilag 8) - der udføres nye og mere egnede vægge og vandtætning af overgang mellem vægge og gulv. Forsatsvæggene er anmærket i tilstandsrapporten og arbejdet kan ikke kræves dækket af ejerskifteforsikringen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har bl.a. modtaget salgsopstilling, fotos fremsendt af klagernes advokat og fotos fremsendt af selskabet. Uddrag af de øvrige bilag gengives nedenfor.

Af taksators besigtigelsesnotat af 6/2 2018 fremgår bl.a.:

"**Besigtigelsesdato:**
31. januar 2018
…
Beskrivelse:
Huset ligger meget kystnært, foto 'Kystnært'. På vejen lige foran huset står en stor sø, foto 1-1a
FT starter med at vise mig en brønd i carporten, som sælger siger han har haft problemer med tidligere, foto 6b
Den har muligvis forbindelse til en brønd der står på bagsiden af huset, og som ser stoppet ud, foto 14-15
Foto 2-15 viser brønde og tagnedløb på grunden. Bag huset ligger en eng, som ser ret våd ud.
Der er lavet nyt badeværelse i kælderen af sælgeren. Her har FT ikke konstateret fugt eller løbende vand.
Kælderen er ventileret med murventiler.
Der er forsatsvægge mod ydervæggene.
Der ligger fliser i en del af kælderen, foto 16-24 Vandet ses pible ind ved hjørner og samlinger.
Foto 25-26 viser et afløb og at der er tale om et gammelt betonrør.
Der er målt fugt op til 130 DG i den væg, som går på langs i huset midt i bygningen. Fugten er mest udtalt nærmest gulvet, og falder ½-1 meter over gulvet, foto 27-39
Foto 'RH' viser der er langt op til det kritiske skimmelniveau, som ligger på ca. 75-80% RH
Vejret på dagen var regnfuldt.

ÅRSAG/KONKLUSION:
Huset ligger meget tæt på kysten med en meget fugtig eng lige bag huset.
Det kunne se ud som om fliserne er lagt ovenpå det oprindelige betongulv, foto 25-26
Der er næppe noget usædvanligt i, at der kommer vand igennem gulvet som er fra 1941
Ydervæggene er forsynet med forsatsvægge, hvor bag der givet vil kunne komme vand ind og løbe videre hen over gulvet. Dette kunne være tilfældet hvor vandet render under skabselementerne, som står på en flisebeklædt sokkel, foto 21-22
Der har ikke kunnet konstateres konstruktiv betydning af anmeldte forhold, andet end at konstruktioner ikke bør opfugtes utilsigtet.
Alderen på det skadede er 77 år

Det vurderes at det er udført som lovlig og sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunkt.
Der ses kun følgeskader i form af naturlig opfugtning af en kælder fra 1941. Det kan ikke forventes at være fugtsikret i en så gammel kælder. Det var ukendt på opførselstidspunktet.
Anmeldte forhold eller årsag har været tilstede ved overtagelse af ejendommen.
…
Udbedring:
Beskrivelse af udbedring af det skadede og evt. følgeskader:
Evt. omfangsdræn og fugtsikring af ydervægge, vil sandsynligvis ikke helt afhjælpe problemet da der stadig vil kunne trænge fugt op i fundamenterne nedefra."

Af murermesters tilbud af 13/5 2019 til klagerne (klagernes bilag 8) fremgår bl.a.:

"Problemer med opstigende fugt fra gulve – blank vand på gulve
Problemer med fugt i ydervægge – monteret plader, hvor der er skimmel bag.

Afmontering af alle skabe – løst inventar – sokkelkanter	
Afmontering af alle pladevægge / forsatsvægge	
Afrensning af løst puds – afrensning af alt maling til fast væg.	
Tætning af mellemrum ved gulv / væg	
Iboring af tætning pr. 100 mm / vandex tætning	
Tætningsfuge vandex	
Montering af special plader – Calsitherm indeklimaplader	
Flitsning af plader – special maling af plader	
Montering af lister – fuge ved gulv væg.	373.500,00
Overslag i alt excl. Moms	373.500,00
I alt incl. moms	**466.875,00**"

Af policen fremgår bl.a.:

"**Særlig undtagelse**
Forsikringen dækker ikke skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens beklædning i kælderen punkt 5.4, som følge af fugt."

Af forsikringsbetingelserne W.1.1.17 fremgår bl.a.:

"**2. Forsikringens dækningsomfang**
2.1
Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre andet fremgår af policen.
…
2.2
Forsikringen omfatter ikke udendørs svømmebassiner og dertil hørerende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold som ikke er omfattet af huseftersynet, for eksempel indretninger udenfor selve bygningen, såsom vandstik, omfangsdræn, faskiner og kloakanlæg. Forhold udenfor bygningerne er ikke omfattet af forsikringen.
3. Hvilke forhold er dækket

3.1
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter 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 skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
3.5
Dækningen er betinget af:
- At forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden køber overtagelse af ejendommen og
- At skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden

…
4. Undtagelser fra dækning
Forsikringen dækker ikke:
4.1
- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Klagerne overtog ejendommen den 1/12 2017. Ejendommen er opført i 1941 med en kælder, som ikke er godkendt til beboelse. Den 23/1 2018 anmeldte klagerne, at der trængte vand ind i kælderen, hvorefter selskabet besigtigede ejendommen den 31/1 2018. Selskabet meddelte efterfølgende, at der ikke var tale om et dækningsberettigende forhold.

Klagerne har blandt andet anført, at ejendommen ifølge salgsopstillingen siden 2006 er blevet "delvist renoveret med stor perfektion", at det fremgår af tilstandsrapporten under den sagkyndiges generelle bemærkninger til bygningens stand, at "Huset fremstår i god stand, pænt vedligeholdt og med få flere bemærkninger", og at disse oplysninger skal udgøre målestokken for den vurdering, der skal foretages i henhold til forsikringsbetingelserne punkt 3.1. Klagerne har også anført, at både ejendomsmægleren og sælgeren har oplyst i forbindelse med købet af

ejendommen, at kælderen blev totalrenoveret i 2006, og at ejendommen derfor skal vurderes i forhold til andre ejendomme med en totalrenoveret kælder fra 2006 og ikke i forhold til en ejendom fra 1941.

Selskabet har blandt andet anført, at de konstaterede fugtgener ikke skyldes fejl ved ejendommen eller er usædvanlige for en ejendom, der er opført i 1941. Selskabet har også anført, at selv om kælderen er blevet istandsat med blandt andet nye fliser og forsatsvægge, er den ikke blevet renoveret i et omfang, som gør, at sammenligningsgrundlaget ikke er opførelsesåret.

Det fremgår af tilstandsrapporten, at sælgeren har oplyst, at der er nedgravet omfangsdræn på "begge sider af huset".

Af taksators besigtigelsesnotat af 6/2 2018 fremgår det blandt andet, at "Der ligger fliser i en del af kælderen … Vandet ses pible ind ved hjørner og samlinger … Der er målt fugt op til 130 DG i den væg, som går på langs i huset midt i bygningen. Fugten er mest udtalt nærmest gulvet, og falder ½-1 meter over gulvet … **ÅRSAG/KONKLUSION:** Huset ligger meget tæt på kysten med en meget fugtig eng lige bag huset. Det kunne se ud som om fliserne er lagt ovenpå det oprindelige betongulv, foto 25-26. Der er næppe noget usædvanligt i, at der kommer vand igennem gulvet som er fra 1941 … Alderen på det skadede er 77 år. Det vurderes at det er udført som lovlig og sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunkt. Der ses kun følgeskader i form af naturlig opfugtning af en kælder fra 1941 Det kan ikke forventes at være fugtsikret i en så gammel kælder. Det var ukendt på opførselstidspunktet … **Udbedring:** Beskrivelse af udbedring af det skadede og evt. følgeskader: Evt. omfangsdræn og fugtsikring af ydervægge, vil sandsynligvis ikke helt afhjælpe problemet da der stadig vil kunne trænge fugt op i fundamenterne nedefra".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klagerne at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

12. 93928

Efter en gennemgang af sagen – herunder de fremsendte fotos – finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var konstruktionsmæssige eller fugtmæssige forhold ved kælderen, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. forsikringsbetingelserne punkt 3.1.

Nævnet finder, at det i kældre fra den tid må anses for et almindeligt accepteret forhold ved konstruktionen, at der kan opleves fugtgener og tilfælde af vandindtrængning gennem gulve og kældervægge.

Nævnet bemærker, at ejendommens beliggenhed nær en eng og kysten kan indebære, at kælderen i højere grad end kældre i andre ejendomme udsættes for fugt og vandindtrængen. Nævnet bemærker også, at ejerskifteforsikringen ikke omfatter forhold uden for bygningen, og at klagerne derfor ikke kan kræve, at selskabet dækker forbedring af omfangsdrænet eller andre tiltag uden for bygningen.

Det, som klagerne i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klagerne får ikke medhold.

Jens Kruse Mikkelsen
Formand