

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 3. februar 2021 blev i sag nr. 95600:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 25/7 2020 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Der er kommet grundvand op gennem mit kældergulv og forsikringen afviste først fordi huset er fra før 1973.

Jeg gør forsikringen opmærksom på at kældergulvet er sænket i 1986 og at der i BR 85 står følgende:

'Konstruktioner skal udføres på en sådan måde, at regn og sne samt overfladevand, grundvand og jordfugt og luftfugtighed ikke medfører fugtskader og fugtgener.'

Der står i SBI anvisning 139 fra 1984:

'Kapillarbrydende lag under kældergulv skal forhindre vand opsugning fra grunden.'

De afviser med andre begrundelser og jeg gør dem opmærksom på at mit hus er faldet i værdi på grund af at gulvet ikke overholder BR 85.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At hele kældergulvet udføres så det minimum lever op til BR 85 og at mit hus ikke falder i værdi på grund af opstigende grundvand i kælderen."

Ankenævnet for Forsikring

2.

95600

Selskabet har i brev af 8/9 2020 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"1. Indledning

Sagen vedrører klagers krav om forsikringens dækning af udgifter til ny terrændækskonstruktion i ejendommens kælder.

2. Sagsfremstilling

Supplerende til klagers redegørelse kan det oplyses, at klager overtog den forsikrede ejendom ultimo 2016. Kopi af købsaftalen er vedlagt (bilag A).

Tilstandsrapporten blev udfærdiget på ejendommen d. 6. juli 2016 (Bilag B).

Klager har tegnet en ejerskifteforsikring med udvidet dækning (Bilag C) på forsikringen gælder en selvrisiko på kr. 5.000 pr. skade, i alt 35.000 i forsikringsperioden på 5 år.

Klager har siden overtagelsen i 2016 anmeldt flere forskellige forhold, der løbende er blevet behandlet af selskabet, ligesom der til dato er udbetalt en samlet erstatning på 71.992,90 kr. efter fradrag af selvrisici.

Det for sagen omhandlende forhold blev anmeldt d. 24. februar 2020 (Bilag D), hvoraf det fremgår at: 'Der kommer fugt/vand op igennem kældergulvet og fuger i bad'.

Anmeldelsen blev behandlet i selskabets Skadeafdeling ved afgørelse af d. 2. marts 2020 og Klager fremsendte samme dag indsigelse til skadebehandleren (Dette er fremlagt i sagen af klager).

Selskabet tilbød som følge heraf en besigtigelse, der blev foretaget af selskabets konsulent d. 17. marts 2020. Notat og billeder fra besigtigelsen fremlægges (bilag E).

På baggrund af besigtigelsen blev den tidligere afgørelse om afvisning fastholdt af skadebehandleren ved mail af 1. april 2020 (bilag F). Herefter fulgte yderligere korrespondance, mellem klager og Skadebehandleren, indtil 11. maj 2020 (Dette er fremlagt i sagen af klager).

I mail af 20. Maj 2020 påklages afgørelsen til selskabets Klageafdeling (bilag G), hvorefter sagen blev genbehandlet og afgørelsen om afvisning fastholdt ved mail af 22. juni 2020 (bilag H).

Herefter indbringer klager sagen for Ankenævnet for Forsikring.

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Der er tale om et byhus i ... opført i 1894, med beboelse fordelt i tre etager, herudover kælder og uudnyttet tagetage.

Den for sagen omhandlende kælder er ikke godkendt til beboelse, men er indrettet med værksted, vaskerum samt toilet og bad.

Det fremgår desuden af byggesagen at toilet- og baderummet er indrettet i 1986, hvor man i samme forbindelse har sænket gulvet, med henblik på at opnå en bedre loftshøjde. Det må derfor forudsættes, at betongulvet er støbt i 1986.

Klager overtog ejendommen i oktober 2016, og anmeldelsen indløber 24. februar 2020, efter en meget våd vinter og historisk regnfuld februar, hvor klager har oplevet, at der er trængt fugt op gennem kældergulvet.

Konsulenten kunne ved besigtigelsen ikke konstatere skader på kælderen. Badeværelsets flisegulv var intakt. De resterende kældergulve fremstår som rå beton, hvor der kunne ses nogle mindre revner, uden betydning for gulvets funktion, som formentlig skyldes at gulvet er udført uarmeret.

Det er på baggrund af besigtigelsen konsulentens vurdering, at opfugtningen skyldes en periode, hvor grundvandsstand naturligt har stået meget højt. Det er selskabet bekendt ikke undersøgt, hvorvidt der er udlagt drænledninger, herunder om disse evt. kan være tilstoppet.

For god ordens skyld skal det desuden nævnes, at en eventuel reparation af revnerne i slidlaget, i det begrænsede område af betongulvet, i øvrigt under alle omstændigheder vurderes at kunne udføres for et beløb under kr. 5.000.

Klager har desuden gjort gældende, at betongulvet ikke skulle være lovligt. Denne betragtning er selskabet ikke enig i, men da terrændækskonstruktioner er undtaget fra den udvidede dækning jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 16.1, er det uden betydning for behandlingen af sagen, om gulvet er lovligt udført, herunder også om det er reglerne fra 1986 eller fra 1894, der er gældende for konstruktionen.

Der ses ikke på overtagelsestidspunktet i oktober 2016 at være skader, som kan siges at medfører en nævneværdig nedsættelse af kælderenes værdi eller brugbarhed, set i forhold til en anden tilsvarende kælder. Opfugtningen er med andre ord en følge af ekstreme regnmængder.

Afslutningsvis skal selskabet blot henvise til lignende sager, hvor Nævnets kendelse 89.083 bl.a. kan fremhæves. Sagen omhandlede en ejendom fra 1875, hvor klager periodevis oplevede vandindtrængen i kælderen. Der var bl.a. udført nyt betongulv i kælderen i 2007.

Nævnet udtalte i sin afgørelse, at der ved vurderingen af skadebegrebet skulle sammenlignes med andre tilsvarende kældre opført i 1875 uden fugtsikring. Nævnet fandt, at der ikke var grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotos. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af ansøgning om byggetilladelse af 13/3 1986 fremgår det bl.a.:

**"På ejendommen beliggende ...
ansøges om tilladelse til ...**

Nærmere beskrivelse af hvilket arbejde der ønskes udført (f.eks. enfamiliehus, rækkehus, garage, butikbygning, værkstedsbygning, nedrivning af bygning, ændring af skillerum, ændring af benyttelse, opsætning af skilt, markise).

Ankenævnet for Forsikring

4.

95600

Ombygning, herunder bad og toilet i kælder

...

Undertegnede ansøger hermed om byggetilladelse til at restaurere/-ombygge ovennævnte bygning som følger:

Sænkning af kloakken (ny) i huset 50-70 cm samt nye forgreninger til diverse installationer,

Dræn langs bagsiden af huset

Udvendig afløb for tagnedløb og (køkken (foreløbig)

Gårdafløb (ikke placeret rigtig på tegningen grundet pladsmangel)

Fremtidig køkkenafløb

Gulvafløb som tilsluttes vaskemaskine og vaskerumsvask

Faldstamme' til fremtidig brug ved oprettelse af håndvask (i toilet på første eller anden sal)

Faldstamme indvendig i gammel skorsten til' fremtidig brug ved - oprettelse af wc (toilet på første eller anden sal)

Wc i kælderen

Gulvafløb med tilsluttet håndvask

Gulvafløb, i badeværelse/baderum

Gennem hele huset vil blive ført to ledninger (ifølge tegning) en - til regnvand og en til forbrugsvand,

Støbning af dybere sokkel til fast bund.

Sænkning af kældergulv så der opnås, en frihøjde på ca.2,2 meter.

Indrettelse af toilet og baderum som tilsammen vil være på ca.7,4 km'

De nye gulve vil være lavet som tegning (dog vil uopvarmede rum ikke have gulv A-batts og rivejern. baderum og toilet vil være beklædt med fliser og klinker."

Af byggetilladelse af 7/5 1986 fremgår det bl.a.:

"Under henvisning til nedennævnte ansøgning om byggetilladelse

...

meddeles tilladelse efter byggeloven til

Byggearbejdets art og omfang

ombygning, herunder bad og toilet i kælder

på betingelse af, at arbejdet udføres i overensstemmelse med gældende love og bestemmelser, samt de oplysninger, der er afgivet i ansøgningen. Der er ikke hermed taget stilling til andre myndigheders eller enkeltpersoners påtaleret over for de på ejendommen eventuelt påhvilede servitutter."

Af tilstandsrapporten af 6/7 2016 fremgår det bl.a.:

"6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)

6.4 Gulvafløb

K1 I vaskerum kælder, betonkant mellem gulvrist og gulvskål.

Ankenævnet for Forsikring

5.

95600

Note: Da gulvet ikke er væsentligt vandbelastet skønnes forholdet ikke at være kritisk."

Af skadesanmeldelsen af 24/2 2020 fremgår det bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget(dato)

Søndag, 23 februar 2020

Hvordan blev skaden opdaget

Vi konstaterede at der kom fugt op gennem gulvet og fuger i bad.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)

Der kommer fugt/vand op igennem kældergulvet og fuger i bad"

Af selskabets besigtigelsesnotat af 20/3 2020 fremgår bl.a.:

"Anmeldte forhold omhandler:

Jævnfør skadeanmeldelse: Der kommer fugt/vand op igennem kældergulvet og fuger i bad.

Beskrivelse/ årsag/konklusion:

...

Konstruktion/opbygning: Ifølge byggesag: Set oppefra Betonslidlag med indbygget rionet (dimension ikke opgivet), 75 mm A- batts, leca (dimension ikke opgivet), Fast bund. (Konstruktionen er udført i forbindelse med sænkning af kældergulvet i 1986)

Beskrivelse: Ved besigtigelsen anviser forsikringstager betongulv i kælder, det oplyses at der i forbindelse med den senere tids kraftige nedbørsmængder, trænger vand op gennem gulvet, og at der i den forbindelse er opstået revner i betonslidlaget ..., yderligere at der ses tegn på opfugtning af fuger i badeværelset, ...

Konklusion: Det vurderes at forholdet er udløst af opstigende grundfugt, dette da jorden den senere tid er blevet tilført rigtig meget vand, og derfor er mættet op. Aktuelt ses der ikke egentlige skader, da gulve i såvel kælderrum som badeværelse er udført i materialer der kan tåle opfugtning.

Det er ikke muligt at udtale sig om hvorvidt gulvet er udført i henhold til byggetegninger eller sædvanligt, da det kun er muligt at besigtige selve gulvflade.

Det vurderes ikke, at der har været opstigende fugt siden 2016, hvor forsikringstager har overtaget ejendommen. Hvorvidt der kan være årsag skjult i konstruktionen siden 1986, som forsikrings-tager mener, kan ikke vurderes ud fra det besigtigede.

Forsikringstager har planer om at udføre destruktivt indgreb i gulvet, for at få klarlagt om gulv-konstruktionen er udført lovligt i henhold til byggesag, når denne er udført vender forsikringstager tilbage."

Af klagerens mail til selskabet af 27/4 2020 fremgår det bl.a.:

"I har den 1. april 2020 for anden gang afslået at tilbyde dækning til vandindtrængning i kælderen med følgende overordnet begrundelser:

Der er ved besigtigelsen ikke registreret skader i kælderen eller konstruktionsforhold, som afviger væsentligt fra andre tilsvarende kældre, der i øvrigt ikke er udført/godkendt til beboelse.

Dette er ikke korrekt, da jeg fortalte ... ved besigtigelsen, at et område af betongulvet er gået løs. Der er hul i gulvet, hvor store dele af vandet kom op igennem og der er gule aftegninger på gulvet. Dette blev konstateret ved besigtigelsen, men fremgår ikke af besigtigelsesnotat med notatdato den 20. marts 2020.

Ved gennemgang af byggesagen fra 1986, er der ansøgt om nedsænkning af kloakinstallationer og gulv ... Det ses heller ikke af byggesagen, at kommunen har stillet særlige krav til andet end det, der er ansøgt om i forbindelse med ombygningen:

Dette er ikke korrekt og som jeg har beskrevet i min skrivelse fra 09.03.2020 stiller [kommune] krav om at 'arbejdet udføres i overensstemmelse med gældende love og bestemmelser'.

At der ikke er anvendt rionet/armeringsjern i disse rum, forklarer meget godt, hvorfor der forekommer revner i betongulvet.

Rionet eller ej så skal terrændækket udføres efter datidens glædende regler og skal udføres tæt. Der står i BR 85 'Konstruktioner skal udføres på en sådan måde, at regn og sne samt overfladevand,

grundvand og jordfugt og luftfugtighed ikke medfører fugtskader og fugtgener.'

Der står i SBI anvisning 139 fra 1984: 'Kapillarbrydende lag under kældergulv skal forhindre vand opugning fra grunden.'

Jeg har blot til din orientering vedhæftet en kendelse fra Ankenævnet for Forsikring i en lignende sag, ANK 89.083.

Den vedhæftede afgørelse, som I har lagt ved som begrundelse for jeres afslag, kan ikke bruges som argument. I denne afgørelse fremgår det af tilstandsrapporten, at der har været trængt vand ind gennem kælderydervægge og gennem gulvet. Der oplyses desuden, at kælderen vurderes efter opførelsestidspunktet (1877) og er ikke en del af byggetilladelsen fra 2006.

Der er intet beskrevet i vores tilstandsrapport om at der skulle være fugt problemer og der er søgt og givet byggetilladelse på vores gulv i 1986. Alene disse forhold gør at vores sag har en anden karakter og den fremsendte afgørelse kan ikke bruges som reference.

Jeg har nu haft mulighed for at gennemlæse jeres afgørelse med vedlagte rapport og ANK 89.083. Jeg fastholder, at I er dækningsberettiget af hele kældergulvet, minus gulv i bad med følgende begrundelse.

Gulvet er fra 1986 og lever ikke op til datidens gældende lov og bestemmelser som beskrevet ovenover. I henviser i jeres første afgørelse fra den 2. marts 2020 til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1. og at gulvet er fra før 1973, som så ikke er tilfældet. Gulvet er som sagt fra 1986 og der er søgt byggetilladelse. Betongulvet er udført for 34 år siden og levetiden for betongulv er langt fra udløbet.

Jeg henviser ligeledes til Ejerskifteforsikring, som er underskrevet den 03.10.20116, og punkt 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, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende.'

Ved evt. fraflytning skal vi nu oplyse at der har været vandindtrængen gennem kældergulvet og at gulvet ikke lever op til datidens lov og vejledninger og det må anslås at det vil nedsætte husets værdi væsentligt. Hvis vi ikke oplyser dette, ved en evt. handel, handler vi ikke i god tro.

Jeg har nu haft mulighed for at hakke et mindre område op i vores kælder, hvor der er sket den største vandskade. Det er min opfattelse at gulvet er udført i forhold til detaljetegningen fra 1986. Det ændrer dog ikke på at gulvet ikke lever op til datidens lov og vejledninger. Jeg fastholder at det er betonkonstruktionen og opbygningen der skabe udfordringen og jeg ser det derfor som en konstruktionsfejl."

Af forsikringsbetingelserne 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 hørende 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, deformation, 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.

...

16. Udvidet dækning

Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

16.1

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligtretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement) hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI anvisninger, By-Erfa blade etc. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af bygningslovgivningen.

Det er en betingelse for dækning at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Undtagelser til pkt. 16.1:

a) Ulovlige terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag) dækkes kun hvis betingelserne for dækning under pkt. 3.1 også er opfyldt."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er et byhus fra 1894 – den 14/10 2016. Det fremgår af sagen, at kældergulvet er sænket i 1986. Klageren anmeldte den 24/2 2020, at der kom fugt/vand op gennem kældergulvet og fuger i badet. Klageren kræver, at selskabet dækker udbedringsomkostninger forbundet med, at kældergulvet udføres, så det som minimum lever op til BR85.

Klageren har anført, at kældergulvet er sænket i 1985 og henviser til, at det fremgår af BR85, at "konstruktioner skal udføres på en sådan måde, at regn og sne samt overfladevand, grundvand og jordfugt og luftfugtighed ikke medfører fugtskader og fugtgener", samt at der står i SBI anvisning 139 fra 1984, at "kapillarbrydende lag under kældergulv skal forhindre vand opsugning fra grunden." Klageren finder, at kældergulvet ikke er konstrueret i overensstemmelse med de dagældende regler, og at dette påvirker ejendommens værdi. Han har anført, at det fremgår, at kommunen i forbindelse med byggesagen stillede krav om, at "arbejdet udføres i overensstemmelse med gældende love og bestemmelser." Klageren har oplyst, at han fortalte konsulenten, der foretog besigtigelsen den 17/3 2020, at et område af betongulvet var gået løs, at vandet i det væsentlige kom op af et hul gulvet i dette område, og at der var gule aftegninger på gulvet. Klageren har anført, at det således ikke er korrekt, at der hverken er registreret skader i kælderen eller konstruktionsforhold, der afviger væsentligt fra andre tilsvarende kældre, der ikke er udført/godkendt til beboelse.

Ankenævnet for Forsikring

9.

95600

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at der ikke på overtagelsestidspunktet var skader, der kan siges at medføre en nævneværdig nedsættelse af kælderens værdi eller brugbarhed set i forhold til tilsvarende kældre. Selskabet finder, at det er uden betydning for sagen, om betongulvet skulle være lovligt, da terrændækskonstruktioner er undtaget fra den udvidede dækning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 16.1.

Af ansøgning om byggetilladelse af 13/3 1986 fremgår det, at "På ejendommen beliggende ... ansøges om tilladelse til ... Ombygning, herunder bad og toilet i kælder ... Undertegnede ansøger hermed om byggetilladelse til at restaurere/-ombygge ovennævnte bygning som følger: Sænkning af kloakken (ny) i huset 50-70cm samt nye forgreninger til diverse installationer, Dræn langs bagsiden af huset Udvendig afløb for tagedløb og (køkken (foreløbig) Gårdafløb (ikke placeret rigtig på tegningen grundet pladsmangel) Fremtidig køkkenafløb Gulvafløb som tilsluttes vaskemaskine og vaskerumsvask Faldstamme' til fremtidig brug ved oprettelse af håndvask (i toilet på første eller anden sal) Faldstamme indvendig i gammel skorsten til' fremtidig brug ved - oprettelse af wc (toilet på første eller anden sal) Wc i kælderen Gulvafløb med tilsluttet håndvask Gulvafløb, i badeværelse/baderum Gennem hele huset vil blive ført to ledninger (ifølge tegning) en - til regnvand og en til forbrugsvand, Støbning af dybere sokkel til fast bund. Sænkning af kældergulv så der opnås, en frihøjde på ca.2,2 meter. Indrettelse af toilet og baderum som tilsammen vil være på ca.7,4 km' De nye gulve vil være lavet som tegning (dog vil uopvarmede rum ikke have gulv A-batts og rivejern. baderum og toilet vil være beklædt med fliser og klinker."

Af byggetilladelse af 7/5 1986 fremgår det bl.a., at "Under henvisning til nedennævnte ansøgning om byggetilladelse ... meddeles tilladelse efter byggeloven til ... ombygning, herunder bad og toilet i kælder på betingelse af, at arbejdet udføres i overensstemmelse med gældende love og bestemmelser, samt de oplysninger, der er afgivet i ansøgningen. Der er ikke hermed taget stilling til andre myndigheders eller enkeltpersoners påtaleret over for de på ejendommen eventuelt påhvilede servitutter."

Ankenævnet for Forsikring

10.

95600

Af selskabets besigtigelsesnotat af 20/3 2020 fremgår det bl.a., "beskrivelse: Ved besigtigelsen anviser forsikringstager betongulv i kælder, det oplyses, at der i forbindelse med den senere tids kraftige nedbørsmængder, trænger vand op gennem gulvet, og at der i den forbindelse er opstået revner i betonslidlaget ..., yderligere at der ses tegn på opfugtning af fuger i badeværelset, ... Konklusion: Det vurderes at forholdet er udløst af opstigende grundfugt, dette da jorden den senere tid er blevet tilført rigtig meget vand, og derfor er mættet op. Aktuelt ses der ikke egentlige skader, da gulve i såvel kælderrum som badeværelse er udført i materialer der kan tåle opfugtning ... Det vurderes ikke, at der har været opstigende fugt siden 2016, hvor forsikringstager har overtaget ejendommen. Hvorvidt der kan være årsag skjult i konstruktionen siden 1986, som forsikringstager mener, kan ikke vurderes ud fra det besigtigede."

Af klagerens mail til selskabet af 27/4 2020 fremgår det, at "I har den 1. april 2020 for anden gang afslået at tilbyde dækning til vandindtrængning i kælderen med følgende overordnet begrundelser: Der er ved besigtigelsen ikke registeret skader i kælderen eller konstruktionsforhold, som afviger væsentligt fra andre tilsvarende kældre, der i øvrigt ikke er udført/godkendt til beboelse. Dette er ikke korrekt, da jeg fortalte ... ved besigtigelsen, at et område af betongulvet er gået løs. Der er hul i gulvet, hvor store dele af vandet kom op igennem og der er gule aftegninger på gulvet. Dette blev konstateret ved besigtigelsen, men fremgår ikke af besigtigelsesnotat med notatdato den 20. marts 2020."

Af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1 fremgår det, at "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 ... 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."

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 16.1 vedrørende udvidet dækning, at forsikringen dækker "ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement) hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet ... Undtagelser til pkt. 16.1: a) Ulovlige terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag) dækkes kun hvis betingelserne for dækning under pkt. 3.1 også er opfyldt."

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet bemærker, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade, at der påvises håndværksmæssige mangler ved udførelsen af en bygningsdel. Afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved kældergulvet, der udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.1. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af besigtigelsesrapport af 20/3 2020, at "det vurderes at forholdet er udløst af opstigende grundfugt, dette da jorden den senere tid er blevet tilført rigtig meget vand, og derfor er mættet op. Aktuelt ses der ikke egentlige skader, da gulve i såvel kælderrum som badeværelse er udført i materialer, der kan tåle opfugtning."

Ankenævnet for Forsikring

12.

95600

Nævnet har også lagt vægt på, at kælderen ikke er godkendt til beboelse, og at nævnet efter en gennemgang af sagen må lægge til grund, at der er tale om et enkeltstående tilfælde af vandindtrængning mere end tre år efter klagerens overtagelse af ejendommen.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 16.1, at den udvidede ejerskifteforsikring ikke omfatter dækning af ulovlige terrændækskonstruktioner, medmindre forholdet er dækningsberettigende i henhold til basisdækningen. Da forholdet vedrørende terrændækskonstruktionen ikke er omfattet af basisdækningen, har nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist dækning i henhold til den udvidede dækning.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Peter Thønnings