

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 7. april 2021 blev i sag nr. 96083:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Han overtog ejendommen – der er opført i 1946 – den 23/9 2018. I klageskema af 15/11 2020 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi flyttet ind i huset i oktober 2018, huset var gennemrenoveret, hvilket tilstandsrapporten også bærer præg af. De forskellige udfordringer der er i den, er om små ude huset (F.eks. at der mangler tagrende på hønsehuset). Det er ting vi godt kunne leve med. Men inden vi købte huset, spurgte vi sælger om kælderens tilstand, og den var flot nymalet og der var lavet nye slanger til gulvvarme el til køkkenet. Alt i huset er nyt, Nyt el, kloak og opvarmning. Vi var bekymret omkring kælderen, da vi begge 2 er opvokset i huset med kælder, min [forælder] og [mit familiemedlem] bor begge f.eks. i samme type hus fra samme tidsperiode og har ikke fugt problemer (de bor 2 gader væk fra os, og deres huset er fra samme periode). Men vi bliver forsikret om at alt er fint, vi har jo tilstandsrapport og ejerskifte, hvis noget uventet sker. Det sker så i sensommeren 2019. Der er pludselig vand i vores kælder, der står vandspejl der nede og vi kontakter vores forsikringsselskab ([andet selskab]), de vil naturligvis gerne dække og udbedre indvendig. Men deres håndværker siger at vandet trænger igennem et sted ude fra. Så før det er ordnet, kan de ikke dække. Så derefter kontakter vi Gjensidige som vi har tegnet en dyr ejerskifte ved, på anbefaling fra vores køberådgiver fra [ejendomsmægler].

Gjensidige afviser vores klage og vil ikke dække skaden. Vi fastholder under hele forløbet at vi altså ikke er håndværker og ikke har kendskab til huse og tidsperioder. Vi kan kun læse hvad der står i tilstandsrapporten, som siger der intet er at bemærke, under punktet kælder. Derfor forventer vi ikke at der skulle være noget at bemærke i vores kælder og at vi derfor kunne bruge vores kælder som opbevaring, uden det blev ødelagt af vand.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At få udbedret skaden, så der ikke længere trænger vand ind i vores kældere.

Selskabet har den 10/12 2020 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagens fakta

Ejendommen er opført i 1946 og er et enfamilieshus med 6 m² kælder og delvis udnyttede 1. sal. Den 1. juni 2018 udarbejdes tilstandsrapport (bilag A). Vores forsikringstager overtager ejendommen den 23. september 2018, og tegner samtidig Ejerskifteforsikring med standarddækning for en 5 års periode (bilag B). Forsikringsbetingelser nr. 2535004 er gældende (bilag C).

Tilstandsrapporten

Tilstandsrapporten indeholder ikke umiddelbart relevante oplysninger for nærværende.

Overordnet sagsforløb:

Vores forsikringstager [Klager] anmelder den 18. september 2019 fugtindtrængning i kælderen (bilag D og E (fotos)). Den 28. oktober 2019 meddeler vi Klager, at det anmeldte forhold ikke opfylder det for ejerskifteforsikringen gældende skadebegreb, da bygningen er opført i 1946, hvor man ikke fugtsikrede kældre, hvorfor forholdet ikke adskiller sig fra tilsvarende bygninger af samme alder.

Samme dag meddeler Klager, at afgørelsen ikke kan accepteres. Klager gør gældende, at der i tilstandsrapporten for bygningen ikke er nogle anmærkninger om kælderen, samt at kælderen på overtagelsestidspunktet fremstod nymalet, og at tidligere ejer havde udført diverse forbedringsarbejder i kælderen inden for de sidste 5-6 år.

Afgørelsen revurderes den 31. oktober 2019, hvilket ikke fører til andet resultat end allerede meddelt Klager.

Den 4. november 2019 vender Klager tilbage og oplyser, at gulvet i kælderen har været banket op for at trække vandværme til gulvvarme, og at kælderen er pudset. Klager oplyser, at det alene er ydervæggene, som er de oprindelige. Klagers oplysninger ændrer ikke vores vurdering, hvorefter Klager meddeles klagevejledning.

Herefter klages til Klageansvarlig Enhed, hvor Klager gør gældende, at hele huset var gennemrenoveret, og bygningens gulve har været brækket op og der er blevet installeret nyt el, kloak og gulvvarme. Klager anfører, at huset sådan set er nyt med eneste undtagelse af ydervæggene, og ejendommen er købt i god tro ud fra tilstandsrapporten.

Klageansvarlig Enhed fastholder Skadeafdelingens afgørelse pr. 10. november 2020 (bilagt klagen). Vi henviser i det hele til besvarelsen.

Herefter indbringes sagen for Ankenævnet for Forsikring.

...

Vores vurdering

Der er tale om en ejendom fra 1946, som ud fra sagens oplysninger er opført ganske tidstypisk. Erfaringsvis indebærer dette, at kælderydervægge, fundamenter og kældergulv er støbt af beton og er uden isolering. Kældergulve er kolde og mangler isolering, og der vil ofte mærke opfugtede

pletter på betongulvet. Lejlighedsvis kan der forekomme blankt vand på gulvet. Kældervægge kan optræde med saltudfældninger eller afskallende puds som følge af fugt, der trænger igennem vægge.

På baggrund af sælgers oplysninger i tilstandsrapporten, kan vi konstatere, at der ikke er udført omfangsdræn eller andre fugthindrende tiltag.

Vi må herefter konstatere, at der er tale om en ældre kælder fra en tid, hvor der ikke var krav om tætning af fundamenter eller gulve. Der blev ikke anvendt konstruktioner, byggemetoder eller materialer som kunne modstå eller på anden måde hindre nedsivning af overfladevand eller grundvand/-fugt i at trænge ind i fundament eller ind og op gennem kældergulv.

Det er ganske almindelige og forventeligt, at i en kælder af denne karakter bør opbevaring ikke ske direkte på kældergulv, men opbevaring bør 'klodses op', placeres på palle eller lign. For en kælder fra 1946 vil vand- og fugtpåvirkning sædvanligvis betragtes som konstruktionsbetinget og dermed ikke en skade, der kan henføres til ejerskifteforsikringens dækning, da årsagen til forholdet ikke adskiller sig nævneværdigt fra, hvad der kan forventes i sammenlignelige bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, jf. ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Klager angiver, at sælger har gennemrenoveret ejendommen og der er udført nyt el, kloak og opvarmning, dette er ikke dokumenteret overfor os. Uanset, at disse ændringer skulle være udført, må vi lægge til grund at ejendommen fortsat består med de oprindelige og grundlæggende konstruktioner i form af det oprindelige terrændæk og ydervægge, jf. også Klagers billedmateriale i bilag E.

Herefter må vi konstatere, at vores forsikringstager ikke har godtgjort eller dokumenteret, at kælderen adskiller sig nævneværdigt fra, hvad der kan forventes i sammenlignelige bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, hvorefter forholdet ikke udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3 shm. punkt 3.3.

Vores vurdering er i overensstemmelse med praksis fra Ankenævnet for Forsikring, som i en lang række kendelser om konstruktioner af denne karakter og med fugtforhold som omtalt her fastslår, at det er forventeligt, at der i perioder kan stå blankt vand på hele eller dele af kældergulvet, ligesom det må forventes fugtniveauer i gulv og vægge overstiger, hvad der er uacceptabelt for beboelsesrum.

Afslutningsvist skal vi nævne, at Klagers forventninger om en tør kælder henset til sælgers oplysninger om ejendommen. Ejerskifteforsikringen dækker ikke skuffede forventninger, men alene skade som defineret i forsikringsbetingelserne punkt 18. Dette forhold kan således heller ikke i sig selv føre til dækning under ejerskifteforsikringen."

Klageren har den 14/1 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har naturligvis ikke dokumenteret disse forbedring (el/kloak) over for dem, da de aldrig har bedt om disse oplysninger. Jeg har dog sendt billeder af det de ønskede, da skaden skulle anmeldes. Det undrer mig dog, at min nuværende forsikringsselskab på hus og indbo, selv har kunne finde disse oplysninger. Da jeg fik en ekstra rabat ved dem, pga. el og kloak var nyere end 5 år.

Ankenævnet for Forsikring

4.

96083

Jeg vil stadig anfægte at jeg som en simpel almindelig mand, ikke ved en (på godt jysk) kæft om bygningskonstruktion eller terrændæk osv. Jeg er ..., der har jeg været hele mit liv. Både mig og min [ægtefælle] er opvokset i huse med kælder, derfor var vi meget opmærksom på kælderen, da vi ved at sådan en kan være årsag til mange problemer og være utrolig dyr at få lavet, hvis den fejler noget. Derfor var dette et punkt i tilstandsrapporten, vi kigget ekstra efter og snakket med sælger omkring dette, da vi ville gå med livrem og seler for at vi ikke skulle få en grim uventet overraskelse. Som de ganske rigtig oplyser, har jeg skrevet at jeg har handlet i god tro, Da jeg har læst tilstanden på huset og den intet siger om at jeg har købt mig et hus med sporadisk swimmingpool i kælderen, som medføre at vores ting der nede bliver ødelagt.

Jeg forstår heller ikke deres behandling af sagen. Nu har den kørt i snart 1½ år og mit forsikrings-selskab ([andet selskab]) afventer stadig at kunne komme ned og brække hylder ned male og montere nyt reol system, som desværre gik i stykker pga. vandskade, samt div genstande. De dækket omgående. Hvor imod Gjensidig kæmper gevaldig imod. Det der også er en stor irritation ved Gjensidig er at de koster 3 gange så meget som den billigste ejerskifteforsikring, vi fik dem anbefalet af vores køberrådgiver fra [ejendomsrådgiver]. Netop pga. at der ikke var det samme bøv! med dem som, hvis vi valgte en billigere ejerskifte. Det er bestemt ikke det vi oplever med dem.

Jeg læser at de mener at de har optrådt på samme måde som ligner sager ved ankenævnet. Det har de tidligere også fortalt mig. Men da jeg kigget på disse sager de sendte til mig, optrådte der altid bemærkninger om kælderen i tilstandsrapporten. Det gør der netop IKKE i denne sag. Så det vil jeg gerne gøre kraftigt opmærksom på!"

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag heraf gengives i det følgende. Af de fremlagte fotos fremgår bl.a.:



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, 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.

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."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen – der er opført i 1946 – den 23/9 2018. Huset er opført med en 6 m2 stor kælder. Den 18/9 2019 anmeldte han, at der var "fugt på oprindelig kældervæg og/eller -gulv". Klageren kræver, "at få udbedret skaden, så der ikke længere trænger vand ind i vores kælder". Han har anført, at der ikke er nogen anmærkninger i tilstandsrapporten vedrørende kælderen, at "alt i huset er nyt, Nyt el, kloak og opvarmning", og at han ikke er håndværker og derfor ikke har kendskab til huse og deres konstruktioner.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet ikke udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at kældre fra 1946 ikke er sikret mod fugtindtrængning, og at det ikke er unormalt, at der i sådanne kældre periodvist står blankt vand på gulvet. Selskabet har også anført, at klageren ikke har bevist, at terrændækket i kælderen har været brudt op af en tidligere ejer, og at der skulle være etableret gulvvarme i kældergulvet.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 18.3 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, deformation, svækelse, 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. 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".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at forholdene vedrørende kælderen på overtagelsestidspunktet nedsatte værdien eller brugbarheden af huset nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Nævnet har på denne baggrund ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at forholdene på overtagelsestidspunktet ikke udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på de fremlagte fotografier, hvor kælderen og terrændækket fremstår som tidstypiske konstruktioner.

Nævnet har også lagt vægt på, at kælderen blev opført i 1946, og at kældre fra denne periode ikke er sikret imod opstigende grundfugt og øvrig fugtindtrængning. Nævnet bemærker, at det forhold, at der i perioder er konstateret blankt vand på kældergulvene, ikke i sig selv udgør en dækningsberettigende skade.

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

Ankenævnet *for* Forsikring

7.

96083

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Svend Bjerg Hansen