

Ankenævnet for Forsikring

Den 11. august 2021 blev i sag nr. 96387:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring og bygningsforsikring hos selskabet. Den forsikrede ejendom er opført i 1900 og er overtaget af klageren den 1/11 2018 på baggrund af tilstandsrapport af 16/8 2018. Af tilstandsrapport fremgår bl.a.:

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A	Beboelse	
A.	Primære bygningsdele	
...		
5.	Kældre/krybekældre/terrændæk	
5.2	Vægge	K2 Der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge samt løst og afskallet puds. Det ses f.eks. mod haven og gårdsiden. Note: Fugt i kælderen vurderes højere i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.
...		

Sælgers oplysninger om ejendommen

...		Ja	Nej
0.	Oplysninger om bestilling af tilstandsrapporten		
...			
5.	Kælder / krybekælder / ventileret hulrum		
5.1	Er der kælder?	☒	☐
	Har du kendskab til, at der er trængt vand gennem kældervægge eller op gennem gulvet (ikke gennem gulvfløb)?	☒	☐
	Hvis ja, hvor og hvor ofte?		
	væg mod gårdsplads - i meget regnfulde perioder mod nord.		
	Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt, råd-, svampe- eller insektskader i kælderen?	☐	☒
	Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?		
5.2	Har du kendskab til, at der er krybekælder (ventilerede hulrum)?	☐	☒
	Har du kendskab til, at der er adgang til krybekælderen?	☐	☒
	Hvis ja, hvor?		

Ankenævnet for Forsikring

2.

96387

		Ja	Nej
	Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt, råd-, svampe- eller insektskader i krybekælderen? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	☐	☒
5.3	Har du kendskab til, at der er helt eller delvist dræn langs husets fundament? Hvis ja, hvor og hvornår er det etableret?	☐	☒
5.4	Har du kendskab til, at der er en grundvandspumpe? Hvis ja, hvor ligger pumpen og virker den?	☐	☒

I klage af 22/1 2021 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Mine klienter køber i slut 2018 en ejendom. I følge tilstandsrapporten er der fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge. Da mine klienter flytter ind, bliver det dog hurtigt klart, at der er tale om decideret vandindtrængen, der forekommer selv ved den mindste smule regn. Hverken bygningsforsikringen eller ejerskifteforsikringen (Policenr. ..., skadenr. ...), som begge er hos Alm. Brand, vil dække skaden, til trods for at forholdet er forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dækning af udbedring af forholdet med vand i kælder, samt dækning af de udgifter der hidtil har været i forbindelse med affugtere og grundvandspumpe."

I vedlagte bilag til klagen har klagerens advokat til nævnet bl.a. anført:

"Som advokat for [klagerne], skal jeg klage over Alm. Brands afslag (bilag 1) på at dække udbedring af mangler på ejendommen ..., som mine klienter overtog den 1. november 2018. Alm. Brand har skadenummer: ...

For så vidt angår kravet, der ligeledes fremgår af bilag 2 (Klage til forsikringen), vedrører sagen fugt/vand i kælderen. Alm. Brand har afvist at dække skaden, idet de mener, at den er beskrevet i tilstandsrapporten, der vedlægges som bilag 3, bilag 6 og bilag 7. Af tilstandsrapporten fremgår, at *'Der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge samt løst og afskallet puds. Det ses f.eks. mod haven og gårdsiden.'*

Det er min vurdering, at der er en meget betydelig forskel på den skade, min klient har med vand i kælderen, og den K2'er der er beskrevet i tilstandsrapporten. Der er anvendt begrebet som fugtopstigning og fugtgennemtrængning, mens det min klient faktisk oplever er vandindtrængen, således, at hun hele året har placeret en grundvandspumpe samt en affugter i kælderen. Begge dele har været opsat siden mine klienten blev ejere af ejendommen, og det har medført høje el-omkostninger, skønsmæssigt opgjort til 52.000 kr., se bilag 4 der samlet udgør udgifter for 82.765,35 kr. for el i en periode på under 2 år.

Forholdet med vand i kælder er i tilstandsrapporten beskrevet forkert, hvorfor det opfylder betingelsen: *'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.'*

Mine klienter oplyser, at vandindtrængen forekommer selv ved en smule regn, hvilket bestemt ikke stemmer overens med 'fugtopstigning' eller 'fugt gennemtrængning'. Forholdet, som det er beskrevet, er misvisende i forhold til dets reelle karakter, omfang og betydning.

Der henvises desuden til skaderapport i afvisningen (bilag 1) dateret den 4. maj 2020, hvor skadekonsulent ... har besigtiget forholdene. Her er noteret følgende: *'Ved besigtigelsen var det tydeligt, at der trængte vand ind i kælderen gennem kældervæg mod gårdsplads.'* Formuleringen om, at det er tydeligt at der trænger vand ind i kælderen er langt fra hvad der forstås ved 'fugtopstigning' og 'fugt gennemtrængning', som er det der oplyses i tilstandsrapporten.

Der er udarbejdet overslag på etablering af omfangsdræn, som udgør 15.000. kr. og vedlægges som bilag 5. Alm. Brand skal dække omkostningerne forbundet med udbedring af skaden, samt de udgifter det har medført min klient i ekstra elregninger. Idet ingen ved, hvorvidt omfangsdrænet ville kunne løse problematikken, medtages samtlige udgifter mine klienter har haft, i forbindelse med skaden.

Ankenævnet for Forsikring bedes vurdere, om det oplyste i tilstandsrapporten stemmer overens med den konkrete skade, som oplyst af mine klienter, og som beskrevet af Alm. Brand selv, efter [skadekonsulentens] besigtigelse."

Selskabet har i brev af 8/2 2021 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Klageren klager over, at Alm. Brand har afvist at dække for vandindtrængning i kælderen.

Klager har oprettet Ejerskifteforsikring i Alm. Brand med gældende betingelser nr. ES 1806 – bilag A, men har også tegnet Bygningsforsikring i Alm. Brand med gældende betingelser 4201 – bilag B.

...

Sagens forløb

Kunden anmeldte den 28. februar 2020, skade på septiktank og kloakrør på Bygningsforsikringen, samt at rør til afløb i kælder er forkert, ifølge kloakmester, på Ejerskifteforsikringen.

Skaden på Bygningsforsikringen bliver afvist, da forsikringen ikke er udvidet med dækningen Stikledning. Kopi af policen vedlægges – bilag C.

Ejerskifteskaden besigtiges af vores skadekonsulent og der udarbejdes en besigtigelsesrapport – advokatens bilag 1. Ejerskifteforsikringens police vedlægges som bilag D.

Den 7. september 2020 modtager selskabet henvendelse fra klagers advokat, hvor vi skal bekræfte, at de forhold, som er afvist under Ejerskifteforsikringen, heller ikke er dækket under Bygningsforsikringen. Dette sker jf. advokatens bilag 8.

Advokaten vender tilbage den 3. november 2020 jf. bilag 2, hvilket selskabet svarer på jf. bilag 9. Den 13. november 2020 spørger advokaten på ny, om vores svar både vedrører Bygnings- og Ejerskifteforsikringen. Selskabet svarer jf. advokatens bilag 6.

Herefter hører vi ikke fra advokaten, før sagen er indbragt for Nævnet.

Sagens begrundelse

Klager overtager ejendommen pr. 1. november 2018, og der er i den forbindelse udarbejdet en tilstandsrapport i august 2018. Fugtproblemerne i kælderen bliver anmeldt i februar 2020.

I henhold til policen omfatter Ejerskifteforsikringen alene beboelsen, bygning A. Øvrige bygninger er ikke omfattet af forsikringen.

Af betingelserne fremgår det ligeledes, at det alene er bygningen, der er omfattet af forsikringen. Det vil sige, forhold uden for bygningen, er ikke omfattet af Ejerskifteforsikringen.

Ejerskifteforsikringen 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, 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.

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.

I tilstandsrapporten fremgår det blandt andet, at der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge samt løst og afskallet puds. Det ses f.eks. mod haven og gårdsiden. Fugt i kælderen vurderes højere i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Forholdet har fået karakteren K2, som beskriver alvorlige skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

Vi skal henlede opmærksomheden på, at den bygningssagkyndige ikke nødvendigvis skal nævne forhold, der er typiske for huse af den pågældende type og alder. I tilstandsrapporten på side 3, nederst er der et eksempel; fugt i kælderen på et ældre hus, vil kun blive nævnt i tilstandsrapporten, hvis fugten giver nærliggende risiko for skader på bygningen.

Endvidere har sælger oplyst i tilstandsrapporten, at de har kendskab til, at der trænger vand gennem kældervægge eller op gennem gulvet i meget regnfulde perioder. Sælger har oplyst, at det er væg mod gårdspladsen mod nord. Det kan i den forbindelse oplyses, at det også var der, vores skadekonsulent, kunne konstatere vand ved besigtigelsen.

Det er således oplyst klager i tilstandsrapporten, at der er fugtproblemer i kælderen, ligesom der trænger vand ind gennem kældervægge eller op gennem gulvet.

Som udgangspunkt betragtes det ikke som et dækningsberettiget forhold under ejerskifteforsikringen, at en kælder fra 1900 har fugtproblemer, herunder at der trænger vand i kælderen. Dengang ejendommen blev opført, var kælderen beregnet til opbevaring af koks og kartofler og ikke en del af boligarealet. De byggemåder og -metoder der er benyttet til opførelse af ejendommen, afviger ikke fra tilsvarende ejendomme af samme alder. De betragtes ikke som et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder.

I tilstandsrapporten har den bygningssagkyndige oplyst, at fugtproblemerne vurderes til at være højere i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder, ligesom sælger oplyser, at der var fugt og vandproblemer med kælderen.

Selskabet mener derfor, at forholdet er korrekt oplyst/beskrevet i tilstandsrapporten.

Da selskabet besigtigede ejendommen, havde klageren ligeledes øget risikoen for vandindtrængning, ved at have gravet op langs kælderydervæggen. Dette oplyste vi i vores mail af den 20. november 2020 – advokatens bilag 6. Samtidig må vi henlede opmærksomheden på, hvis hullerne langs kælderen fortsat er der, så vil det forværre fugt/vand problemerne i kælderen, da nedbør kan ophobe sig langs kælderydervæggene.

Samtidig skal selskabet for god ordens skyld henlede opmærksomheden på, at der i policen for Ejerskifteforsikringen står;

Forsikringen dække ikke fugtskader i vægge i kælder og årsager til og følger heraf.

Etablering af omfangsdræn er ikke dækket af Ejerskifteforsikringen. Der er tale om forhold uden for bygningen, hvilket ikke er dækket af forsikringen.

Det fremgår af 'dingeo', at klagers ejendom ligger i et område, hvor grundvand kan udgøre et problem. I perioden fra 1991 til 2010 har grundvandet i perioder, med meget nedbør, ligget i en dybde på kun 0,9 meter ellers er den gennemsnitlige grundvandsdybde 2,5 meter.

Samtidig vurderer man, at det gennemsnitlige grundvandsspejl i perioden 2021 til 2050 vil stige 1,8 meter. Det vil betyde, at den gennemsnitlige grundvandsdybde i området kan forventes at stige til 0,7 meter.

Det fremgår af klagen, at klager skønsmæssigt har et krav på 52.000 kr., da der er placeret en grundvandspumpe og en affugter i kælderen, ligesom der er krav for strømforbruget. Det fremgår, at begge dele er opsat af klager.

Det er selskabet ubekendt, hvornår der er opsat en grundvandspumpe. Den blev ikke forevist ved besigtigelsen. Etablering af grundvandspumpe betragtes som en forbedring af ejendommen og er ikke dækket af Ejerskifteforsikringen.

Med hensyn til den opstillede affugter, så skal klager være opmærksom på, at når grundvandet står højt, så står ydervæggene under vandpres. Hvis der så affugtes, vil der kunne trækkes fugt ind gennem væggene. Derfor løses problemet ikke med, at der fast er opstillet en affugter.

Konklusion

Der er ikke forhold i sig selv, at en kælder fra 1900 har fugt- og/eller vandindtrængning, som opfylder skadesbegrebet.

Klager er i tilstandsrapporten blevet gjort opmærksom på, at der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kælderen, og fugten i kælderen vurderes til at være højere end i tilsvarende bygninger. Forholdet har fået karakteren K2. Samtidig har sælger oplyst, at der trænger vand ind i kælderen.

Der er ikke et forhold, som opfylder betingelserne for dækning på Ejerskifteforsikringen, ligesom klageren er gjort opmærksom på problemet i tilstandsrapporten.

Vi afventer herefter Nævnets afgørelse af sagen, og står gerne til rådighed med yderligere oplysninger."

Klagerens advokat har i brev af 25/2 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Min klient er uforstående overfor Alm. Brands sidste afsnit på side 2 hvoraf det fremgår, at der er gravet op langs kælderydervæggen. Der er ikke huller langs kælderen. Der er gravet omkring nedløbsrøret fra taget, fordi vandet ikke ville trænge ned i kloakken. Dette ene hul har gjort således at kloakken er fri, og nemmere optager vand, og er udelukkende en forbedring, idet dette medfører at vandet ikke hober sig op ude langs kældervæggen. Det har dog ikke afhjulpet kælderproblematikken.

Der er ingen andre indvendige eller udvendige huller eller opgravninger langs kældervæggen.

Jeg skal desuden præcisere, at fordi det er oplyst, at fugt i kælderen kan være højere end tilsvarende bygninger af samme alder, betyder det ikke, at der er tale om decideret vandindtrængen. I sin konklusion skriver Alm. Brand desuden, at klager er gjort opmærksom på fugtopstigning og fugtgennemtrængning. Igen må jeg fastslå, at der er forskel på forholdet som beskrevet med fugt, og det aktuelle forhold, hvor vandmængder trænger ind i kælderen. Jeg er som nævnt i klagen opmærksom på, at sælger har oplyst at der kan være tale om vand, og ikke blot fugt, ved meget regnfulde perioder, dog er virkeligheden, at der skal meget små mængder regn til, før der står vand i kælderen."

Selskabet har i brev af 11/3 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Selvom der ikke er gravet op langs hele kælderydervæggen/omkring nedløbsrør bevirker stadig, at vandet samler sig i hullerne. Det vil opfugte jorden omkring udgravningen, som derved kan trænge ind i kælderen.

Samtidig hælder terrænet ind mod kælderen, hvorved der samler sig en større vandpyt ved kælderen. Dette er ligeledes medårsagen til, at der trænger vand ind i kælderen.

For god orden skyld skal selskabet oplyse, at Ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold uden for bygningen.

Selskabet vedlægger de billeder, som vores skadekonsulent tog ved besigtigelsen – bilag E.

Selskabet har ikke yderligere bemærkninger, men henviser til vores tidligere brev til Nævnet."

Klagerens advokat har i brev af 30/3 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Alm. Brand oplyser, at selvom hele ydervæggen ikke er gravet op, vil vand stadig samle sig i huller og nemmere trænge ind i kælderen. Til dette skal jeg bemærke, at nedløbsrøret ikke er placeret dér hvor vandet trænger ind. Der er gravet omkring nedløbsrøret som er placeret i venstre

hjørne set udefra, og står man inde i kælderen og kigger mod nedløbsrørets placering, er dette det højre hjørne indenfor. Det er ikke her, vandet trænger ind, men i venstre side indvendigt.

Dertil oplyser Alm. Brand, at terrænet hælder ind mod kælderen, hvormed der samler sig en større vandpyt, som er medårsag til at der trænger vand ind. Det er faktisk forkert. Terrænet hælder væk fra fundamentet og kælderen. Der vedlægges fotos som bilag 9 og bilag 10."

Selskabet har i brev af 15/4 2021 til nævnet bl.a. anført:

"De billeder, selskabet tidligere har sendt til Nævnet, er fra besigtigelsen. Her fremgår det tydeligt, på flere af billederne, at en del af gårdspladsen er oversvømmet og vandet står ind mod bygningerne.

Selskabet har ikke yderligere bemærkninger, men henviser til vores tidligere breve til Nævnet."

Klagerens advokat har i brev af 27/4 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Det første billede (hvid væg og nedløbsrør) der fremgår af bilag E, er taget fra en bygning der ikke hænger sammen med stuehuset, og ikke ligger i nærheden af kælderen.

Som bilag 11 fremlægges kort over gården, hvor det fremgår, at gårdspladsen som oversvømmes, med vand ind mod bygningen, ligger i modsatte side af grunden, end kælderen. Når der står vand på gårdspladsen er dette placeret langt fra kælderen, og hældningen er i retning væk fra kælderen."

Selskabet har i brev af 4/5 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Uanset om det ikke er beboelsen vandet står op ad, så indikerer dette, at vandstanden er højt i området og kælderen i beboelsen står med et stort vand pres på ydervæggene.

Selskabet har ikke yderligere bemærkninger, i det vi henviser til vores tidligere besvarelser til Nævnet, særligt vores besvarelse af den 8. februar 2021."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget klagerens elregninger fra perioden den 1/11 2018 til den 30/9 2020. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af mail af 17/7 2019 fra klagerens entreprenør fremgår bl.a.:

"Jeg er blevet kontaktet af ejere af ... om jeg kan give et overslag pris på at lave et dræn på hjørnet af huset V kælderen ved terrassen. Jeg har regnet ud til at koste ca. 15.000 kroner int brug af materialer og arbejdstid.

Egenkontakt til mig og spurgte om det var lovligt at bruge orange rør inde i stalden og i huset kælderen og det er ulovlig det danske normer der skal man bruge grå rør. Jeg har kommet frem til at blive 23450 kr. lave om til de danske normer

Og så spurgte han mig om bundfældetank som ligger ud i haven om den var i orden og det er den ikke den er gået i stykker og føbe er den altså for lille til at klare erhverv jeg er kommet frem til at der grave en 4 kubikmeter som der kan klare 10p og der skal laves en tryknedsivningsanlæg. Jeg har regnet ud til at det vil komme til at koste 62 1230 kr. inklusiv materialer og arbejdstid."

Af selskabets brev af 4/5 2020 til klageren fremgår bl.a.:

"Min besigtigelse

...

Fugt/vandindtrængen i kælder under beboelse:

Der var opsat affugter i kælderen mod gårdsplads. Ved besigtigelsen var det tydeligt, at der trængte vand ind i kælderen gennem kældervæg mod gårdsplads. Der kunne observeres løs og afskallet puds på kældervæggene.

I oplyste, at i havde haft entreprenør til at se på forholdet – Entreprenør har oplyst til Jer, at udbedring af problematikken vil bestå i, at etablere dræn ved kælderen som føres til brønd.

Gårdsplads oversvømmet ved regnvejr:

Ved besigtigelsen var det regnvejr og det kunne konstateres, at der samlede sig en del vand på gårdspladsen.

Det blev oplyst, at kloakeringen under gårdspladsen sandsynligvis er defekt.

...

Følgende forhold er ikke dækket:

...

Fugt/vandindtrængen i kælder under beboelse:

Forsikringen omfatter ikke forhold der er nævnt i tilstandsrapporten jf. Jeres betingelser pkt. 2.3.1, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

I tilstandsrapporten er I behørigt gjort opmærksom på forholdet.

Nedenfor er kopieret pkt. 2.3.1 fra jeres betingelser samt relevant pkt. fra tilstandsrapporten:

2.3 Hvad dækkes ikke?

2.3.1 Forhold

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.

5. Kældre/krybekældre/terrændæk

5.2 Vægge

K2 Der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge samt løst og afskallet puds. Det ses f.eks. mod haven og gårdsiden.

Note: Fugt i kælderen vurderes højere i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Yderligere gøres der opmærksom på nedenstående klausul i Jeres police:

Fugtskader, undtaget i del af bygning

Ankenævnet for Forsikring

9.

96387

Forsikringen dækker ikke fugtskader i vægge i kælder og årsager til og følger heraf

Gårdsplads oversvømmet ved regnvejr:

Forsikringen omfatter alene bygningerne på ejendommen – Det vil sige, at forsikringen ikke dækker forhold der befinder sig på udvendig side af fundamentet.

Pkt. 2.1 i Jeres betingelser beskriver forsikringens dækningsomfang, dog er der i Jeres police specifikt undtaget alle andre bygninger end beboelsesbygningen, Bygning A."

Af police for bygningsforsikringen fremgår bl.a.:

"Forsikringen dækker

Dækninger, der gælder pr. bygning

Brand inklusive el-skade	Bygning 1, 2, 3, 4, 5, 8, 9 - Se betingelse 100.03
Bygningskasko	Bygning 1, 2, 3, 4, 5, 9 - Se betingelse 230.02, 950.03
Glas	Bygning 1, 2, 3, 4, 5 - Se betingelse 305.02
Sanitet	Bygning 1, 2 - Se betingelse 310.01
Udvidet rørskade	Bygning 2 - Se betingelse 470.02
Restværdi	Bygning 1 - Se betingelse 645.02

...

Forsikringen dækker ikke

Udvidet vandskade – alene beboelse
Insekt og svamp
Silo/tank
Stikledning"

Af police for ejerskifteforsikringen fremgår bl.a.:

"Særlige forhold

Særlige forhold der gælder for hele forsikringen

Særlig bestemmelse

Denne ejerskifteforsikring er kun dækkende for bygning A – Beboelse på matrikel nr. ... Øvrige bygninger, B – Beboelse/Udhus, C – Beboelse/Udhus, D – Lade, E – Havestue/udestue, F – Overdækket terrasse, G – Overdækning, H – Hønsehus samt I – Drivhus er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen. Det er en betingelse, for tegning af denne forsikring, at køber benytter ejendommen til beboelse. Der gøres opmærksom på at sælgers 10-årige ansvar bortfalder på bygning B,C,D,E,F,G,H og I selvom de ikke er omfattet af dette tilbud.

PUR-skum, ingen dækning

Forsikringen dækker ikke skader, der skyldes anvendelsen af PUR-skum.

Fugtskader, undtaget i del af bygning

Forsikringen dækker ikke fugtskader i vægge i kælder og årsager til og følger heraf."

Af forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen fremgår bl.a.:

"2.1 Forsikringens dækningsomfang**2.1.1 Bygninger**

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen.

De i pkt. 2.2.1 og pkt. 2.2.3 nævnte dækninger gælder dog ikke for de bygninger, som det af tilstandsrapporten fremgår ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige.

Den i pkt. 2.2.2 nævnte dækning gælder dog ikke for de bygninger, som det af elinstallationsrapporten fremgår ikke er undersøgt af den sagkyndige, der har gennemgået elinstallationerne.

...

2.2 Hvad dækkes?**2.2.1 Skader**

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, 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.

Forsikringstagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, er ikke omfattet af formuleringen 'fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt'.

...

2.3 Hvad dækkes ikke?**2.3.1 Forhold**

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:

Ankenævnet for Forsikring

11.

96387

Den forsikrede ejendom er opført i 1900. Klageren overtog ejendommen den 1/11 2018 og anmeldte i februar 2020 flere forhold under ejerskifteforsikringen og bygningsforsikringen. Nærværende tvist omhandler fugt og vandindtrængning i kælderen. Klageren kræver udbedring af skaden samt dækning af afholdte udgifter til affugtning og opstilling af grundvandspumpe i kælderen, herunder el-omkostninger.

Klageren har anført, at forholdet er forkert beskrevet i tilstandsrapporten, da det alene fremgår, at der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge. Kort efter overtagelsen har det vist sig, at der er tale om decideret vandindtrængning. Hun har anført, at vandindtrængningen forekommer ved selv den mindste smule regn, og at der er en meget betydelig forskel på den anmeldte skade og K2-anmærkningen i tilstandsrapporten. Hun har oplyst, at terrænet ikke hælder mod fundamentet. Hun har modtaget et overslag på etablering af omfangsdræn på 15.000 kr. Det er usikkert, hvorvidt et omfangsdræn vil løse problematikken.

Selskabet har afvist dækning. Selskabet har anført, at det af tilstandsrapporten fremgår, at der er fugtproblemer i kælderen, ligesom at der trænger vand gennem kældervægge, hvorfor forholdet er korrekt oplyst/beskrevet. Sælgeren har i tilstandsrapporten oplyst, at de har kendskab til, at der trænger vand gennem kældervægge eller op gennem gulvet i meget regnfulde perioder. Selskabet har anført, at de byggemåder og -metoder, som er benyttet til opførelsen af ejendommen, ikke afviger fra tilsvarende ejendomme af samme alder, og at det anmeldte forhold ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Selskabet har oplyst, at ejerskifteforsikringen, i henhold til policen, ikke dækker fugtskader i vægge i kælderen og årsagerne hertil samt følgerne heraf, og at etableringen af omfangsdræn ikke er dækket af forsikringen, idet der er tale om forhold uden for bygningen. I forhold til bygningsforsikringen har selskabet afvist at yde dækning, og selskabet har oplyst, at der ikke er tegnet dækninger for udvidet vandskade eller stikledning.

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning i henhold til den tegnede ejerskifteforsikring for vandindtrængningen i kælderen. For så vidt angår bygningsforsikringen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at vandindtrængningen skyldes dækningsberettigende forhold på bygningsforsikringen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at vandindtrængningen i kælderen fremgår af tilstandsrapporten, og at forholdet ikke kan siges at være klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, idet beskrivelsen ikke er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at klageren ikke på grundlag heraf har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at det i tilstandsrapportens punkt 5.2 med karakteren K2 er anført, at der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge samt løst og afskallet puds, og at det f.eks. ses mod haven og gårdsiden. I noten er det anført, at fugten i kælderen vurderes højere i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Nævnet bemærker, at klageren ikke har dokumenteret gener, som er åbenbart usædvanlige for en kælder fra 1900, idet man på daværende tidspunkt ikke fugtsikrede eller vandtætnede vægge/gulve.

Nævnet har også lagt vægt på, at det under afsnittet "sælgerens oplysninger om ejendommen" fremgår, at der trænger vand gennem væggen mod gårdspladsen mod nord i meget regnfulde perioder.

Nævnet bemærker, at årsagen til det indtrængende vand efter alt at dømme er kælderen sædvanlige og oprindelige konstruktion, og at selskabet har oplyst, at det af "dingeo" fremgår, at klagerens ejendom ligger i et område, hvor grundvand kan udgøre et problem.

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

Ankenævnet *for* Forsikring

13.

96387

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen
formand