

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 19. januar 2022 blev i sag nr. 97213:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
V/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Af tilstandsrapport af 20/1 2020 fremgår bl.a.:

"5. Kældre/krybekældre/terrændæk

5.2 Vægge

K2

Der ses opfugtning, revner og afskalninger på kældervægge. Note: Dette er almindeligt for ældre kældre.

5.5 Etageadskillelse

K2

Loftpuds i kælderen er stedvist revnet og afskallet. Note: Omfanget må forventes at udvikle sig over tid.

...

5. Kælder/ krybekælder/ ventileret hulrum

...

Har du kendskab til, at der er trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gennem gulvafløb)? Ja

Hvis ja, hvor og hvor ofte? Ved skybrud."

I klageskema af 24/8 2021 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi anmelder to skader

1: en veranda som huset er opført

2: et afløb fra kælderskakten ind i kælderen.

Ankenævnet for Forsikring

2.

97213

1: Huset er opført med en veranda. Efterfølgende er der bygget en terrasse til denne veranda. Ved køb af huset kunne der ses nogle revner, men disse har vist sig at være af større omfang, hvilket vi som regulære huskøbere ikke kunne vide, da de ikke er nævnt i tilstandsrapporten.

2: efter overtagelse af huset kan vi konstatere, at der lavet et afløb som ikke fungerer, da dette er placeret således, at vandet ledes direkte fra kælderskakt ind på kældergulvet.

Her er vores argumenter i mod forsikringsselskabets afgørelse:

A: Veranda

Som du selv skriver, så er jeg helt med på, at en terrasse ikke er omfattet af huseftersynsordningen. Så derfor er det forståeligt, at I ikke dækker tilbygningen til verandaen, som er en terrasse. Jeg vil gerne bede om en forklaring på, hvorfor I ikke dækker verandaer, som har været en del af beboelsen og som huset er opført med, hvor ydervæggene blot er blevet fjernet af tidligere ejer? At forholdet ikke nævnt i tilstandsrapporten leder os jo netop til at anmelde skaden hos jer. Da det jo netop er derfor, man tegner en ejerskifteforsikring, da I skal dække fejl og mangler, som den byggesagkyndige ikke har konstateret. Hvis I her mener, at den byggesagkyndige har lavet en fejl, så er dette en sag mellem jer og ikke os som taksator også fortalte os. Det er korrekt, at man kunne se revner ved besigtigelse af ejendommen, men da ingen af os har en byggetekniskbaggrund, er det på ingen måde muligt for os at konstatere om terrassen har været fuldstøbt eller om betonen er støbt på råjord. Derved er det jo heller ikke muligt for os at vide, om revnerne er mulige at udbedre, eller om det er umuligt og derved skaber negative konsekvenser for ejendommen i dette tilfælde, at der kommer vand i kælderen, og revnerne er umulige at reparere. Så for at opsummere har vi ikke før køb haft kendskab til konsekvenserne af revnerne, da man ved konstatering af revner ikke kan forudsige, at det kan lede vand ind i kælderen. Det er ikke fugtsikring som vi klager over, men det forhold at der er fjernet en bygningsdel, som nu gør, at der kommer vand i kælderen. Her skal vand forstås som flere liter regnvand og ikke opfugtning.

Afløb til kælder:

Det undrer os, at taksator udbad sig en pris på, hvad det ville koste at få lavet afløbet, og han sagde, at vi skulle indsende en pris, da han selv kunne se problematikken ved besigtigelsen og gav os ret i, at det selvfølgelig skulle udbredes og ikke koster under 5000 kr. at få lavet. Denne afventer vi stadig for håndværkeren, så vi vil gerne bede om forklaring på, hvorfor I kan afvise noget, I ikke har modtaget endnu, og som I selv har bedt om at få tilsendt? Overordnet set i denne sag virker det til, at taksatorerne ikke har forstået, hvad problematikkerne er fx at første taksator siger, at der er 10 cm mellem veranda og hus, hvilket vi jo har dokumenteret ikke er korrekt. Så hvis der er noget, der giver anledning til spørgsmål, så er vi parate til at uddybe.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

1: De dækker fjernelse af verandaen som huset er opført og således ikke til tilbyggede terrasse samt prisen for at genopbygge verandadelen.

2: De dækker at få lavet afløbet i kælderen til regnvandsbrønd, da man ikke må koble det en spildevandsbrønd, som forsikringsselskabet tidligere har forslået."

Selskabet har i brev af 21/9 2021 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagsfremstilling

Klager har købt ejendommen beliggende ... med overtagelsesdato den 29. maj 2020. I forbindelse med handlen er der tegnet en 5-årig basis forsikring og policen inkl. vilkårene for forsikringen er vedlagt denne besvarelse som bilag 1. Tilstandsrapporten er udarbejdet den 20. januar 2020 (bilag 2).

Den 23. august 2020 anmelder klager, at der er tale om et afløb fra terrassen, som har udløb i kælderen og vedlægger et billede af det anmeldte forhold (bilag 3). Frida Forsikring efterspørger den 3. september 2021 yderligere oplysninger og den 9. september 2021 vender klager tilbage med en besvarelse inkl. billeder af det anmeldte forhold ved afløb i kælder. Hertil bemærker klager, at den ene halvdel af kælderen er meget fugtig på væg og gulv, grundet store skader fra terrassen, hvor vandet simpelthen suger ned igennem fundamentet. (Bilag 4-10).

[Taksator 1] besigtiger efterfølgende ejendommen og vender tilbage den 9. september 2021 og afviser dækning af revner i terrasse pga. forholdet har været kendt i forbindelse med købet. Med hensyn til kælder afløbet meddeler taksatoren, at forholdet ikke vil nedsætte ejendommens værdi væsentligt samt at udbedringen i øvrigt koster under 5.000 kroner, som er bagatelgrænsen for anmeldelse af skade på ejers kifteforsikringen (bilag 11).

Herefter vender klager tilbage den 21. oktober 2020 og oplyser, at han er uenig i afgørelsen (bilag 12), hvorefter Frida Forsikring den 16. december 2020 fastholder, at forholdet ikke er dækket af forsikringen og oplyser om klageadgang (bilag 13). Derefter vender klager tilbage og klager over afgørelsen den 20. december 2020 (bilag 14). Den 11. januar 2021 svarer Frida kvalitets- og klageafdeling på klagen og meddeler, at vi fortsat ikke kan tilbyde dækning (bilag 15). Klager vender tilbage den 13. juni 2021 og gør opmærksom på, at han fortsat ikke er enig i vores afgørelse. Den 24. juni svarer Frida kvalitets- og klageafdeling og meddeler bl.a., da afvanding fra terrassen ikke er en del af bygningen og forholdet ved afløbet til kælderen kan laves for under 5.000 kroner fastholder vi vores tidligere afgørelse. Efter drøftelser parterne imellem meddeler Frida Forsikring, at der er behov for en genbesigtigelse (bilag 16). [Taksator 2] besigtiger herefter de anmeldte forhold den 8. juli 2019 og udarbejder taksatorrapport dateret den 9. juli 2021 (bilag 17). Billeder fra besigtigelsen er vedlagt denne besvarelse som bilag 18-23. På baggrund af taksatorens oplysninger om genbesigtigelsen meddeler Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling den 23. august 2021, at vi fastholder afvisningen af de to forhold (bilag 24). Klager vender tilbage den 26. august 2021 og gør opmærksom på, at han er uenig i afgørelsen. Før Frida Forsikring når at svare på klagen, indbringer klager sagen for ankenævnet (bilag 25).

Frida Forsikrings opfattelse af sagen:

A. Revner i betonterasse/veranda

1. Forholdet har været synligt før købet af ejendommen

Forsikringen dækker ikke forhold, som det godtgøres, at forsikringstager havde kendskab til, før forsikringsaftalens indgåelse. Det gælder dog ikke i forhold til skader, der ikke er omtalt i tilstandsrapporten, men som afdækkes ved teknisk revision, og som inden forsikringsaftalens indgåelse kommer til forsikringstagers kundskab ved dennes modtagelse af teknisk revisors rapport jf. vilkårenes punkt 5E.

[Taksator 1] har i forbindelse med den første besigtigelse i starten af september 2020 konstateret, at der er tale om en markant revnet betonterasse. Billede fra besigtigelsen er vedlagt som bilag 26.

Taksatoren vurderer i den forbindelse, at revnerne i terrassen udenfor bygningen er så markante, at de har været synlige for køber før beslutningen om købet af ejendommen og de derfor har kunne taget forholdet i betragtning før købet af ejendommen.

Ved genbesigtigelsen af [taksator 2] bemærker taksatoren, at jf. tegninger har der fra opførelses-tidspunktet været et fundament for en terrasse som har været ca. 2 x 4,5 m. Sokkeloverkant har været den samme som huset. Verandadækket/Klaplaget er formentlig muremesterbeton udstøbt direkte på råjord.

I stueplan har der været tale om en veranda med træbeklædning og stolper som har båret en oven liggende altan med udgang fra 1. sal. Verandaen er på et senere tidspunkt udvidet med 3 x 4,5 m til en terrasse, hvilket tydeligt kan ses på støbe skel i syd facaden. Der ses også tydeligt støbe skel mod hovedhuset. På den nyere del af terrassen ses et rækværk i træ med en trætrappe for adgang til haven. I kælder ses tydeligt at der er tegn på opfugtning af flere kældervægge og på gulve, der er overalt revner og afskallet puds.

Ved genbesigtigelsen af [taksator 2] den 8. juli 2021 har taksatoren ligesom ved besigtigelsen af [taksator 1] konstateret, at der er tale om meget tydeligere revner og sætninger i den oprindelige terrassebund.

I den forbindelse vurderer begge taksatorer, at det er meget tydeligt selv for en ikke fagmand, at der kan ske nedsivning derfra.

Ejendommen er overtaget den 29. maj 2020 og revnerne er anmeldt den 28. august 2020 og samlet er det vores vurdering, at revnerne i betonterrassen er forhold, som køber har haft kendskab til før tegningen af forsikringen og derfor ikke er dækket under henvisning til pkt. 5E i vilkårene.

2. Forholdet er ikke en del af huseftersynet

Vi skal bemærke, at det fremgår af vilkårenes pkt. 3, at forsikringen omfatter ikke udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet, fx forhold uden for selve bygningen jf. vedhæftede vilkårs pkt. 3. Det fremgår af vejledning til huseftersyns (bilag 27) side 15, at den bygningssagkyndige ikke skal besigtige terrasser af beton eller anden form for belægningssten.

Da terrasser af beton, som der er tale om her, ikke besigtiges af den bygningssagkyndige er det anmeldte forhold med revner i terrassen af den grund ikke omfattet af huseftersynet og derfor ikke dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 3.

Klager har i bl.a. indbringelse af sagen til nævnet henvist til, at noget af terrassen på et tidspunkt har været en veranda. Ved veranda forstås jf. den danske ordbog, en '(overdækket) udbygning på et hus som har adgang fra et af husets rum, og hvis sider udgøres af rækværk eller af vægge med store glaspartier ofte med nedgang til en have eller en gårdsplads' (bilag 28).

Taksatorerne oplyser, at verandaen ikke længere fungerer som en veranda, da den før købet af ejendommen er ændret til en betonterasse og derfor ikke længere fremstår som en veranda. Da den bygningssagkyndige derfor i forbindelse med bygningsgennemgangen ikke har skulle besigtige den tidligere veranda/betonterrassen, dækker forsikringen heller ikke det anmeldte forhold, da den ikke er en del af huseftersynet jf. vilkårenes pkt. 3.

3. Skadebegrebet

Følgende fremgår af vilkårenes pkt. 4B: Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Taksatoren oplyser i sin taksatorrapport fra genbesigtigelsen, at er tale om en udvendig konstruktion fra 1913, som nærmest er total nedslidt eller mangler helt. I den forbindelse vurderer taksatoren, at en normal fugtsikring med asfaltering og berapning har en levetid på 40-60 år, hvor huset her er 108 år gammelt. At fugtsikringen af betonterrassen/den fjernede veranda har udtjent sin levetid er derfor efter vores opfattelse ikke et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Hertil er der ikke fundet mere fugt i kælderen som følge af revner i nedlagt veranda/betonterrassen end hvad der er forventeligt i forhold til kælderenes alder på over 100 år.

Samlet dækker forsikringen ikke det anmeldte forhold, da skaden ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 4B.

4. Udløb af levetid

Endelig skal vi bemærke, at følgende fremgår af vilkårenes pkt. 5I, at forsikringen ikke dækker forhold, der alene består i udløb af konstruktioners eller materialers samt bygningsdeles sædvanlige levetid.

Da der her alene er tale om et forhold, som består i udløb af den tidligere veranda/betonterrassens sædvanlige løbetid, dækker vi heller ikke det anmeldte forhold under henvisning til vilkårenes pkt. 5I.

B. Afløb til kælder

1. Skadebegrebet

Taksatorerne har i forbindelse med begge besigtigelser bemærket, at der på et tidspunkt er lavet et hul i væggen i trappeskakten til kælderen. I hullet er monteret et afløbsrør, som ender i kælderen. Afløbet er lavet med den funktion, at når trappeskakten bliver fyldt delvis op med vand, bliver vandet ledt ned i kælderen, hvor der ca. 1 ½ meter fra afløbet befinder sig et gulvafløb.

Der er på ingen måde konstateret skader forbundet med det anmeldte forhold. Hertil oplyser begge taksatorer, at der heller ikke er tale om nærliggende risiko for, at der vil ske en skade, da afløbet har fungeret i adskillige år uden nogen former for skader.

At kældergulvet, når kælderskakten bliver delvis fyldt med vand, kan blive lettere opfugtet er efter vores vurdering ikke et forhold der nedsætter bygningens værdi væsentlig i forhold tilsvarende intakte bygninger af samme alder og konstruktion, når der er tale om en ejendom opført 1913, hvor der uanset hvad altid ligesom i dette tilfælde vil være større eller mindre problemer med fugt.

Vi dækker derfor ikke det anmeldte forhold, da forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 4B.

Ankenævnet for Forsikring

6.

97213

2. Prisen på udbedringen

Vi skal bemærke, at forsikringen ikke dækker forholde under 5.000 kroner jf. vilkårenes pkt. 5A. Såfremt forholdet opfyldte skadebegrebet/var dækket af forsikringen, hvilket vi ikke mener er tilfældet, kan forholdet udbedres ved, at røret fra vægen forlænges med en slange eller et rør til det tætbeliggende gulvafløb.

Udgiften til udbedringen vurderes af begge taksatorer til at koste under 5.000 kroner og vi dækker heller ikke af den grund det anmeldte forhold.

Vi fastholder vores afvisning

Vi fastholder, at de anmeldte forhold ikke er dækket af den tegnede ejerskifteforsikring."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af Sikkerhedsstyrelsens vejledning til huseftersyn fremgår bl.a.:

"Den bygningssagkyndige skal ikke besigtige:

- Terrasser af beton- eller anden form for belægningssten.
- Træterrasser med eller uden overdækning og bund af brædder, som ligger på et selvstændigt bjælkelag - også selv om det er fastgjort til bygningen Hvis den bygningssagkyndige er i tvivl om, hvornår eksempelvis en tagterrasse skal besigtiges og evt. vælger den fra, skal valget altid begrundes i afsnittet om undtagelser."

Af e-mail af 9/10 2020 fra taksator 1 til klageren fremgår bl.a.:

"Terrassebund:

Det kunne noteres, at der var kraftige revner og sætninger i betonpladen på terrassen. Imidlertid som vi drøftede, så har forholdet været kendt i forbindelse med købet, og som du ganske rigtigt nævnte så ved du som [job], at forholdet i givet fald ikke vil være omfattet af forsikringsdækning.

Kælderen:

Kældergulvet ses opfugtet langs væggen hen til kælder afløb, årsagen skyldes at sælger har monteret et afløbsrør gennem kældervæg fra skakten, for der at aflede vand fra skakten. Imidlertid som vi talte om, så er omkostningen til udbedring under kr. 5.000. - som er bagatelgrænsen for anmeldelse af skade på ejerskifteforsikringen.

Udbedring kan ske ved at forlænge røret hen til afløb, ca. 1,5 m. Du kan også afproppe røret, og du vil i givet fald været stillet, som ejendommen er konstrueret.

Forholdet vil ikke nedsætte ejendommens værdi og brugbarhed nævneværdigt, hvilket ligeledes er en forudsætning for erstatning fra ejerskifteforsikringen."

Af taksatorrapport af 9/7 2021 fremgår bl.a.:

"4. Anmeldelse/beskrivelse af skade

Kunden anmelder 28082020: Kælderen og supplerer i mail af 09092020 med at vores ene halvdel af kælderen er meget fugtig på væg og gulv, grundet store skader fra terrassen, hvor vandet simpelthen suger ned igennem fundamentet.

... har ved besigtigelsen den 9. oktober 2020 konstateret revner og sætninger i den oprindelige terrassebund. Det er meget tydeligt selv for en ikke fagmand at der kan ske nedsivning derfra.

Forholdet afvises med henvisning til policen pkt. 5 E: Forhold, som det godtgøres, at forsikringstager havde kendskab til, før forsikringsaftalens indgåelse. Det gælder dog ikke i forhold til skader, der ikke er omtalt i tilstandsrapporten, men som afdækkes ved teknisk revision, og som inden forsikringsaftalens indgåelse kommer til forsikringstagers kundskab ved dennes modtagelse af teknisk revisors rapport.

Jf. tegninger har der fra opførelses tidspunktet været et fundament for en terrasse som har været ca. 2 x 4,5 m sokkeloverkant har været den samme som huset. Verandadækket/Klaplaget er formentlig murermeister beton udstøbt direkte på råjord. I stueplan har der været tale om en veranda med træbeklædning og stolper som har båret en oven liggende altan med udgang fra 1. sal.

Verandaen er på et senere tidspunkt udvidet med 3 x 4,5 m til en terrasse, hvilket tydeligt kan ses på støbe skel i syd facaden. Der ses også tydeligt støbe skel mod hovedhuset. På den nyere del af terrassen ses en rækværk i træ med en trætrappe for adgang til haven.

I kælder ses tydeligt at der er tegn på opfugtning af flere kældervægge og på gulve, der er overalt revner og afskallet puds

Huset er efter overtagelsen blevet pudset.

5. Årsag til skade samt omfang + foto af forholdet

Der er ikke noget usædvanligt i, at den udvendige fugtsikring i et hus fra 1913 nærmest er totalt nedslidt eller mangler helt. En normal fugtsikring med asfaltering og berapning har en levetid på 40- 60 år, hvor utætheder opstår efter ca. 40 år og huset her er 108 år gammelt.

Verandadækket er totalt nedslidt og der sker sikkert en øget vandbelastning til kælderydervægge i området.

6. Udbedring og omkostninger

Udbedring kan ske ved ophugning af verandadækket på 9 m² og støbning af nyt.

7. Vurdering af regres (førstehåndsvurdering)

Nej, ingen mulighed for regres. Der burde dog nok være skrevet noget omkring terrassens tilstand.

I TR nævnes følgende: Der ses opfugtning, revner og afskalninger på kældervægge. Note: Dette er almindeligt for ældre kældre.

Sælger oplyser at der kan komme vand op gennem gulvet og gennem vægge ved skybrud

8. Yderligere oplysninger og vurdering af forholdet

Jeg mener at vi kan afvise forholdet. Se nedenfor.

9. Interne noter til besigtigelsen

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at bygningerne ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige.

Dækningen omfatter ikke:

Forsikringen omfatter ikke udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet, fx forhold uden for selve bygningen.

Dækningen er derfor begrænset til ydersiden af fundamenter facader og tagbelægning

Sikkerhedsstyrelsen har udgivet en vejledning til HUS eftersyn som hedder Registrering af ejendommens bygninger og undtagelser.

På side 15 under Terrasser, altaner, svalegange, balkoner, franske altaner mm.:

Det er alene forhold, der udgør en del af bygningen, som skal besigtiges af den bygningssagkyndige.

Den bygningssagkyndige skal derfor besigtige:

- Terrasser/tagterrasser, hvor der er et rum nedenunder
- Terrasser, der ligger på samme bjælkelag som huset. Det vil sige, at der er udlagt et fuldt bjælkelag, som er bærende for hus og terrasse på samme tid (fx Kalmarhuse)
- Terrasser, der danner indgang til fx sommerhuse – dvs. at terrassen også er et gangareal
- Overdækkede terrasser – her besigtiges taget og siderne (ikke belægningssten)
- Altaner og balkoner
- Franske altaner
- Svalegange

Under Den bygningssagkyndige skal ikke besigtige:

- Terrasser af beton- eller anden form for belægningssten.
- Træterrasser med eller uden overdækning og bund af brædder, som ligger på et selvstændigt bjælkelag – også selv om det er fastgjort til bygningen."

Af klagerens e-mail af 13/6 2021 til selskabet fremgår bl.a.:

"I beskriver i jeres afvisning, at terrassen afvander gennem et nedløb. Dette er ikke sandt, da vandet forbliver på terrassen og ikke løber væk. Der er intet afløb koblet til terrassen.

Jeg har snakket med min husforsikring, som sagtens kan se skaden og gerne vil dække følgeskaderne, men også de mener, at skaden på terrassen bør dækkes af jer, ifølge de håndværkere, de har haft ude, som skulle besigtige vores ejendom. Grundlaget for dette er, at terrassen netop slår revner, hvor vandet siver ned, hvor der har været en udbygning i forlængelse af stuen for et par år siden, men som er blevet fjernet. Dette var en del af selve huset og derved bør en ejerskifteforsikring dække dette."

Nævnet har fået forelagt fotos af vand fra afløbet og fugt i kælderen, fotos af revner i betonterrassen, foto af afløbsrøret der går fra trappeskakten og ind på kældergulvet og fugtaftegninger

hen til afløbet i kældergulvet, de oprindelige tegninger af ejendommen, hvoraf ses den oprindelige veranda.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"2. Hvad er omfattet af forsikringen

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at bygningerne og vvs-installationerne ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, eller det fremgår af el-installationsrapporten, at elinstallationerne ikke er gennemgået af en sagkyndig.

...

3. Hvad er ikke omfattet af forsikringen

Forsikringen omfatter ikke udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet, fx forhold uden for selve bygningen.

4. Hvilke skader dækker forsikringen

A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

E Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer vvs-installationer) i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer. Forsikringsdækning efter punkt 4, litra E, forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- og udførelses-tidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til FRIDA.

...

5. Hvilke forhold dækkes ikke

A Forhold under 5.000 kr.

B Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

E Forhold, som det godtgøres, at forsikringstager havde kendskab til, før forsikringsaftalens indgåelse. Det gælder dog ikke i forhold til skader, der ikke er omtalt i tilstandsrapporten, men som afdekkes ved teknisk revision, og som inden forsikringsaftalens indgåelse kommer til forsikringstagers kundskab ved dennes modtagelse af teknisk revisors rapport.

...

I Forhold, der alene består i udløb af konstruktioners eller materialers samt bygningsdeles sædvanlige levetid."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1913. Ejendommen har kælder støbt i beton samt en betonterasse, der udgår fra ejendommen, der oprindeligt var fundament for en 2 m x 4,5 m veranda. Verandadækket/klaplaget er formentlig muremesterbeton udstøbt direkte på råjord. Verandens fundament er på et senere tidspunkt udvidet til en 3 m x 4,5 m terrasse. Der er revner og sætninger i den del af betonterrassen, der oprindeligt var verandadæk.

Der er endvidere udført et hul nederst i væggen i trappeskakten til kælderen. I hullet er monteret et afløbsrør, som leder ind i kælderen. Afløbet afleder vand fra kælderhalsen ind i kælderen, hvor der ca. 1 ½ meter fra afløbet befinder sig et gulvafløb. Klageren overtog ejendommen den 29/5 2020. Den 23/8 2020 og 9/9 2020 anmeldte klageren, at et afløb fra terrassen havde udløb i kælderen, så kælderen blev fyldt med vand, når det regnede, og at den ene halvdel af kælderen var meget fugtig på væg og gulv, hvilket skyldtes store skader fra terrassen, hvor vandet sugede ned igennem fundamentet.

Afløb til kælder

Klageren ønsker, at selskabet i stedet for afløbsrøret ind i kælderen etablerer en regnvandsbrønd. Han har anført, at man ikke må koble afløbet til en spildevandsbrønd, som forsikrings-selskabet har forslået. Han har anført, at taksatoren ved første besigtigelse oplyste, at det skulle udbedres og bad klageren skaffe en pris på udbedring.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade i ejerskiftemæssig forstand, og at en udbedring af forholdet vil koste under 5.000 kr. Selskabet har anført, at forholdet ikke giver nærliggende risiko for skade, idet afløbet har fungeret i adskillige år uden nogen former for skader. Der vil altid være større eller mindre problemer med fugt i en ejen-

dom fra 1913. Forholdet kan udbedres ved, at røret fra væggen forlænges med en slange eller et rør til det tætbeliggende gulvafløb.

Revner i betonterasse/verandadæk

Klageren ønsker, at selskabet fjerner og genopbygger den del af betonterrassen, som udgør det oprindelige verandadæk. Han har anført, at verandadækket er omfattet af ejerskifteforsikringen, idet dækket var en del af den oprindelige bebyggelse. Idet forholdet ikke er nævnt i tilstandsrapporten, skal forsikringen dække. Han har ikke byggeteknisk baggrund og kunne derfor ikke vide forud for købet, at revnerne ville medføre flere liter regnvand i kælderen. Han kunne ikke vurdere, hvorvidt terrassen var fuldstøbt, støbt på råjord eller om det var muligt at udbedre revnerne.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet umiddelbart kunne observeres, hvorfor det må lægges til grund, at køber havde kendskab til revnerne i betonterrassen før tegningen af forsikringen. Revnerne i betonterrassen er så markante, at det er meget tydeligt selv for en ikke-fagmand, at der opstår risiko for nedsivning. Selskabet har videre anført, at en betonterasse ifølge Sikkerhedstyrelsens vejledning til huseftersyn ikke er en del af huseftersynet, at forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og at levetiden for fugtsikringen af den tidligere veranda/terrasse er udløbet. Selskabet har også anført, at asfaltering og berapning har en levetid på 40-60 år, og at der ikke er fundet mere fugt i kælderen som følge af revnerne i verandadækket, end hvad der er forventeligt i forhold til kælderens alder på over 100 år. At fugtsikringens levetid er udløbet, er ikke et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Af taksatorrapport af 9/7 2020 fremgår det, at den bygningssagkyndige ifølge vejledningen for huseftersyn ikke skal besigtige terrasser af beton, og at det efter taksatorens vurdering ikke er usædvanligt, at den udvendige fugtsikring i en ejendom fra 1913 er nedslidt eller mangler helt,

idet asfaltering og berapning har en levetid på 40-60 år. Verandadækket er nedslidt, hvorfor vandbelastningen af kælderydervæggene formentligt er øget. Det fremgår også, at udbedring kan ske ved ophugning af verandadækket på 9 m og støbning af nyt.

Af tilstandsrapporten af 20/1 2020 fremgår det, at der ses opfugtning, revner og afskalninger på kældervægge, og revnet og afskallet loftpuds i kælderen. Forholdene har fået K2-anmærkninger. Det fremgår af sælgeroplysningerne, at der trænger vand gennem kælderydervægge eller op gennem kældergulv ved skybrud.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 4 B fremgår, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Af punkt 4 E fremgår det, at forsikringen dækker udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer vvs-installationer i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer. Forsikringsdækning efter punkt 4, litra E, forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- og udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet. Af punkt 5 B fremgår det, at forsikringen ikke dækker forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

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

Afløb til kælder

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at afløbet fra kælderhalsen ind i kælderen til udledning af regnvand udgør en dækningsberettigende skade i ejerskiftemæssig forstand.

Nævnet finder, at klageren i forhold til VVS- dækningen, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4, litra E, ikke har godtgjort, at regnvandsafledningen på både opførelses- og udførselstidspunktet samt anmeldelsestidspunktet udgjorde en ulovlig VVS-installation.

Nævnet finder i forhold til forsikringens basisdækning, at klageren ikke har godtgjort, at konstruktionen på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskiftforsikringens forstand. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at afløbet må antages at have fungeret igennem en længere årrække, og at der ikke godtgjort skader på kælderen som følge af konstruktionen, der går ud det anførte om fugtgener med karakteren K2 i tilstandsrapporten.

Nævnet finder endvidere, at klageren ikke har bevist, at selskabets taksator skulle have givet tilsagn om, at den anmeldte skade var dækningsberettigende.

Revner i betonterasse/veranda

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter nævnets praksis må afgøres ved en konkret vurdering, om en terrasse op ad en bygning kan anses for en del af bygningen – og dermed omfattet af ejerskiftforsikringens dækningsområde – eller om terrassen er en selvstændig konstruktion uden for bygningen. Der lægges efter praksis blandt andet vægt på, om terrassen er konstruktivt sammenbygget med bygningen i øvrigt, om terrassen er en del af bygningens naturlige adgangsvej, og om terrassen er senere opført op ad en allerede eksisterende bygning. Nævnet henviser til kendelserne 91445, 86899 og 63852 med flere. Efter en gennemgang af sagen, herunder de fremlagte tegninger og fotos, finder nævnet, at det oprindelige verandadæk må anses som en bygningsdel, der er sammenbygget med den forsikrede bygning.

Ankenævnet for Forsikring

14.

97213

Efter gennemgangen af sagen finder nævnet imidlertid, at klageren ikke har godtgjort, at revnerne i det oprindelige verandadæk på overtagelsestidspunktet udgjorde et dækningsberettigende forhold.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at verandadækket er fra 1913, og at dækkets tilstand på overtagelsestidspunktet ikke kan antages at have afvejet væsentligt fra tilsvarende konstruktioner af samme alder, og at selskabets efter nævnets opfattelse har godtgjort, at dækkets levetid er udløbet, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5. I.

Nævnet har også lagt vægt på, at forholdet må antages at have været umiddelbart synligt for klageren, hvorfor nævnet ikke finder grundlag for at kritisere, at selskabet tillige har afvist dækning under henvisning til forsikringsbetingelsernes pkt. 5 E, om forhold, som det godtgøres, at forsikringstager havde kendskab til, før forsikringsaftalens indgåelse.

Nævnet har herudover lagt vægt på, at klageren ikke har godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet skete vandindtrængen i kælderen som følge af revnerne i dækket i en grad, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade, når der ses bort fra oplysningerne i tilstandsrapporten om fugtgenerne i kælderen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen

Ankenævnet *for* Forsikring

15.

97213

formand