

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 10. august 2022 blev i sag nr. 97949:

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. I klageskema af 1/3 2022 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Efter vi modtog drømmehuset viste der sig, at der har af flere omgange har været skimmelsvamp i flere dele i huset. Det er startet fra et meget vådt kældergulv. Forsikringen mener der er lidt simpel fugt, trods deres eget apparat til at måle med viste sig i det røde felt. Min egen måler viser omkring 65-75% vand. Forsikringen mener det er grundfugt og må forventes i perioder, til trods for at værdierne er de samme året rundt.

Min påstand er at det er regnvand fra afløbet. Jeg opdagede et hul da jeg rensede afløb, men det er svært at komme ordentligt ned i røret med et kamera har dog fået nogen. Jeg har tilbudt forsikringen at komme og kigge igen, men der bliver ikke svaret. Jeg har ligeledes prøvet at få fat i de billeder han tog af målingerne, men igen bliver jeg ignoreret.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker blot en ikke gennemblødt våd kælder, som ikke skaber skimmelsvamp."

Selskabet har i brev af 5/4 2022 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"På vegne af DBF skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på denne klage, som bør afvises.

Indledning

Klagen vedrører forhøjede fugtniveauer i ejendommens kælder, som klager ønsker udbedret under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at der er tale om almindeligt opstigende grundfugt.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 1. april 2021. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ...

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A og tilstandsrapport som bilag B.

Den 10. april 2021 anmelder klager fugt og vand i vægge og gulve i kælderen. Derudover anmelder klager generelt skimmelvækst i huset. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag C.

Den 12. maj 2021 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag D.

Den 16. juli 2021 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 17. september 2021 fastholder dækningsafslaget. Klagers advokat klager igen over selskabets afvisning, og den 24. november 2021 svarer DBF's interne klageafdeling klagers advokat. Korrespondance fremlægges som bilag E.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække fugtsikring af kælderen, så der ikke opstår skimmelsvamp.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. april 2021 var forhold ved kælderen, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et enfamilieshus fra 1974 i gule mursten. Kældergulvet er udført set fra toppen med en epoxyløsning, 2 cm afretningsbeton, 10 cm. betondæk, 5 cm isolering i pladebatts, plastfolie og 20 cm singels. I byggesagen for opførelse af huset er der udført omfangsdræn. Kælder-vægge og fundamenter er udført i lecablokke/betonblokke.

Besigtigelseskonsulent kan ved besigtigelsen konstatere vand på gulvet ved ydervæggen i kælderens ene rum. Der kan ses et lille hul i væggen over gulvet, hvor der kan konstateres vand på gulvet foran badeværelset. Besigtigelseskonsulent kan konstatere fugt i gulvene i kælderen, hvor der også kan ses vand på gulvet samt generelt forhøjede fugtniveauer i alle gulvene i kælderen. I garagedelen er der afskalninger på væggene.

Besigtigelseskonsulent vurderer på baggrund af besigtigelsen, at den forhøjede fugt kommer som følge af opstigende grundfugt. Fugtniveauerne går ikke ud over, hvad der kan forventes af en kælder i de udførte materialer.

I tilstandsrapporten er det anmærket som punkt 30, at der er fugtgennemtrængning og løst puds og afskalninger i kælderydervæggene. Derudover er der i sælgers skema oplyst, at der tidligere har været fugt i kælderen. Sælger oplyser endvidere, at der grundet fugtproblemerne i kælderen er etableret dræn i 2018. Det formodes, at der er udført stikdræn under huset.

Klager har oplyst, at han mener, at vandindtrængningen kommer som følge af en revnet tagbrønd, som er placeret umiddelbart uden for stedet i kælderen, hvor der ligger vand på gulvet. Klager har tidligere fremlagt billeder af tagbrønden, som fremlægges som bilag F. Af billedet fra klager kan det ses, at der er en revne i tagbrønden, som står umiddelbart udenfor det sted i kælderen, hvor klager har oplevet vand på gulvet.

Hvis det lægges til grund, at der er to årsager til de forhøjede fugtniveauer i kælderen – et forhold ude på grunden, som forårsager vand på gulvet i kælderen, samt opstigende grundfugt – er det afgørende, hvorvidt de to årsager opfylder skadebegrebet ved ejerskifteforsikringen. Den revnede tagbrønd, som forårsager et øgede vandtryk ind mod huset, vil ikke være en dækningsberettigende skade, da årsagen til og udbedringen af forholdet findes ude på grunden og dermed ikke er omfattet af dækningsomfanget for ejerskifteforsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 2.2. Dette fremgår også af Ankenævnets praksis, herunder blandt andet 81.105.

De generelle fugtniveauer, som besigtigelseskonsulenten har registreret på ejendommen, går overordnet ikke ud over, hvad klager må forvente af et hus af samme alder og stand som klagers. Kælderen – som ikke er godkendt til beboelse - kan trods fugtniveauet i kælderen fortsat bruges til sit formål, og kælderen brugbarhed er ikke væsentlig nedsat i forhold til andre kældre af samme alder og vedligeholdelsesstand. Dertil kommer, at klager i tilstandsrapporten er blevet gjort opmærksom på fugt i kælderen i sælgerens oplysningsskema samt en anmærkning om afskalning på vægge i kælderen.

Det er DBF's opfattelse, at fugtniveauerne ikke går ud over, hvad det af tilstandsrapporten er oplyst, samt at det ekstra vandtryk, som givetvis er opstået som følge af en revnede tagbrønd, vil kunne udbedres ved at udbedre tagbrønden – en installation som ligger udenfor ejerskifteforsikringens dækningsomfang. Det mindre hul, som besigtigelseskonsulenten har konstateret over det sted, hvor der ligger vand på gulvet, ligger under ejerskifteforsikringens bagatelgrænse.

DBF gør på baggrund af ovenstående derfor gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagestidspunktet den 1. april 2021 var forhold ved fugtniveauer på gulvet i kælderen, som udgjorde en dækningsberettigende skade, da årsagerne til fugtniveauerne skønnes at være uden for dækningsomfanget af ejerskifteforsikringen.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i mail af 12/4 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har uploaded 2 videoer af afløbet de 25cm under jorden. Selvom kvaliteten er dårlig, viser den hul i beton røret. Jeg vil endnu engang tilbyde forsikringen at komme ud og kigge på vores rør under huset."

Selskabet har i mail af 1/5 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers kommentarer og videoer tilføjer ikke nye oplysninger til sagen, og DBF's synspunkter i klagesvar af 5. april 2022 fastholdes. Der er fortsat tale om en revne i et rør udenfor bygningen,

som ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen. Sagen kan på det foreliggende grundlag behandles af nævnet."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotos. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af tilstandsrapporten af 16/2 2021 fremgår det bl.a.:

"Beboelse – kælderplan – bryggers

Nr. 24

Vurdering Grå

Skade Der er afskalninger i kælderydervægge i hjørne mod nordvest.

Risiko Skaden er af mindre omfang.

...

Beboelse – kælderplan – garage

Nr. 30

Vurdering Gul

Skade Der er fugtgennemtrængning, løst puds og afskalninger i kælderydervægge.

Risiko Skaden er af et sådant omfang, at yderligere skadesudvikling på sigt må forventes.

Bemærkning Grundet husets alder er kælderen ikke sikret mod grundfugt.

...

Sælgeroplysninger

...

Kælder/Krybekælder

...

8.2 Har du kendskab til, at der er trukket vand (ikke kun fugt) ind i kælderen?

Ja

Vi vil gerne vide:

- Hvor der er trukket vand ind
- Hvornår der er trukket vand ind

Der er trukket vand op ad gulvet i fordelingsgang i 2019.

8.3 Har du kendskab til, at kælderen er blevet repareret efterfugt-, råd-, svampe- eller insekt-skader?

Ja

Vi vil gerne vide:

- Hvor har der været skader
- Hvornår har der været skader
- Hvornår det er udbedret
- Er det udbedret som selvbyg

Efter vandskade i kælder i 2012 har forsikringsselskabet udbedret: 1) kloakstikledning. 2) Forskydning ved regnvandsbrønd ud fra kælder. 3) Ny faldstamme i kælder. 4) Forede regnvandsledning langs kældarentre. 5) Vægbeklædning samt nye døre. Efter vandindtrængning i 2019 sås jordslåede pletter på den nederste del af de malede vægge i entre mod vest og i vaskehus mod nord. Disse blev vasket ned og der blev malet."

Af skadesanmeldelsen af 10/4 2021 fremgår det bl.a.:

"Hvordan blev skaden opdaget

Vi får købt et hus igennem ... De har undladt at fortælle at der var skimmelsvamp og grundvandsproblemer i huset. Det fandt vi ud af, fordi naboer fortalte os det. De har så sat os i kontakt med potentielle købere og tidligere lejere af huset, som har bidraget med forskellige dokumentation på der har været problem i huset mange år tilbage.

Vi har kigget alle papirer igennem og der har intet været angående der stadig skulle være skimmelsvamp eller fugt problemer

En potentiel køber (...) har været i kontakt med ... (Mægler) og fortælle hvordan det stod til med huset. Vi har fået samtalen som dokumentation.

Naboen har til en anden potentiel køber har afbrudt fremvisningen og spurgt, om mægleren (...) havde fortalt at der var skimmel i huset.

Jeg havde en potentiel køber til huset på besøg, der kunne vise at bag lister, i væge, under loftet og i isolering var skimmelsvamp. Så de havde gjort alt hvad de kunne for at skjule det for os. Der er malet mange gange kan man mærke fra overgangen under listen til væggen

Jeg blev så sat i kontakt med en lejer (...), der kunne give en skimmelsvampsrapport fra 04.11.2019. Da hun har haft meget problem med skimmelsvamp og dårligt indeklima. Hun fraflyttede pga. det Der var også løbet vand ned på siden af skorstenen, som den anden lejer har haft filmet Dette har også udviklet skimmelsvamp i loftet hvor det løb ud. Det er blevet vasket og malet. Dette er også sket flere gange. Hun er også blevet betalt for ikke at køre retssag

Lejeren der boede der før (...) har haft boet der omkring 2012/13 og frem. Der havde de også problemer med vandet kom op ad gulvet og ud gennem væggene Det de gjorde dengang var at affugte og male. Dette er efter følgende gjort flere gange, muligvis også før. ... har også haft banket hul i gulvet i kælderen/garagen, for at se hvor højt vandet var, der stor det højt. I starten af 2013 har der været affugter i kælderen, for at komme fugten til livs. ... kørte en sag mod udlejeren (sælger). for at ikke at tage problemet alvorligt Han vandt, så udlejeren skulle udbedre skaderne.

Hele problemet bunder ud i at grundvandet står højt, og at der har været flere oversvømmelser i kælderen første gang nævnt 2012, som har resultatet i fugt, og senere hen skimmelsvamp. Dette menes stadig at være et problem.

Hovedproblem er meget vand under huset og i væggene, og sekundær problem er det har skabt skimmelsvamp i store dele af huset, hvis ikke det hele.

Der er kørt flere sager mod sælger (dengang udlejer), hvor ... har måtte efterbetale og orden et hus, der stod i dårlig stand.

Jeg er kommet frem til de har lavet 2 skimmelsvampsprøver i 2019 med en måneds mellemrum. Ingen af disse resultater var en del af dokumenter, som vi fik fra [ejendomsmægler]. Så både sælger og [ejendomsmægler] har været bekendt med der var problem med huset.

I tilstandsrapporten og salget fra [ejendomsmægleren] har de også været god til at skjule svampen i huset.

Fejl fra tilstandsrapporterne.

Gældende rapport - 12/02-2021 - Sælgers oplysninger om ejendommen

3.3 Har du kendskab til, at der er udført større renoveringer i eller af boligen?: Ja > Dræn i kælder. Dette mistænkes for ikke at være korrekt, der er ingen tegn på dette skulle være tilfælde. Ej ligger der dokumenter for dette.

4.9 Har du kendskab til, at der har været bemærkninger fra skorstensfejer? > Nej

Lejerne har fået forbud mod at bruge pejsen i deres lejekontrakt, fordi den ikke kunne trække røg som den skal. Naboen fortæller den er revnet. Vi fik at vide den bare skulle renses.

5.2 Har du kendskab til, at der er eller har været fugtproblemer på ydermurene? > Nej

De har affugtet flere gange for tidligere lejere

5.3 Har du kendskab til, at ydermur er blevet repareret efter fugt- • råd-, svampe- eller insektskader? > Nej

De har lavet reparationer for det.

6.2 Har du kendskab til, at der er eller har været fugtproblemer på indervægge/skillevægge? > Nej

Der har været svamp i soveværelset, som de har vasket og malet over.

6.3 Har du kendskab til, at indervægge/skillevægge er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? > Nej Igen problemer i soveværelset.

8.4 Har du kendskab til at, der er dræn, helt eller delvist, langs ydersiden af kælderens vægge? > Ja

Ingen dokumenter på dette.

Tidligere rapport - 06/02-2017 - Sælgers oplysninger om Ejendommen stk 3.2 at Har du kendskab til, at der er eller har været fugtpletter eller mug/skimmel på yder- eller indervægge/skillevægge? > Svaret er Nej. Også dengang prøvede man at skjule dette.

Sundhedsattest fra [ejendomsmægler] skriver sælger at:

12.16a Der er omfangsdræn på ejendommen

12.16b Der er foretaget forbedringer af omfangsdræn inden for de sidste 10 år

Dette er ikke til at se, eller at nogen har kendskab til det.

Jeg har for mange filer til at sende over formular mail. Jeg har det hele på mit ... med et delt link.
...

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)

Der er meget fugt/vand i væge og gulve i kælderen. Jeg har taget nogle målinger Sælger har vasket og malet over et par gange Dette er forsøgt flere gange gennem mange år fortæller tidligere lejer af huset, og er kun en meget midlertidig løsning. En enkelt gang er det forsøgt med affugter, dette har også været midlertidigt, da vandet står for hørt.

På loftet og væge på 1 sal, har jeg taget billeder hvor jeg kunne komme til. Der er skimmel over det hele.

De indbygget skabe på stueetagen lugter hurtigt efter der er luftet ud, også af længere tid."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 17/5 2021 fremgår det bl.a.:

"Anmeldte forhold omhandler:

Forhold 2 fugt og vand i kældergulvet og vægge.

Beskrivelse/ årsag/konklusion:

Forhold 2

Konstruktion/opbygning:

Der er betongulv og vægge er blokke der er støbt med beton.

Beskrivelse:

Jeg bliver anvist en kælder hvor der er gangareal hvor der ligger lidt vand på gulvet ved ydervæggen. Foto 26 Der er et lille hul ind i væggen lige over gulvet hvor der er vand på gulvet foran badeværelset. Foto 41 Der kan i vægge ikke ses fugt og tramix slår ikke ud på væggene i kældrene. Men på gulvet slår tramix ud som ligner der er fugt i gulvene i kældrene. Foto 28,29,36,37,40,42-44 Der ses i garagedelen af kældrene en del afskalning på væggene. Foto 45-46 Der kan ses på gulvet at der har været skåret op i nogle render hvor jeg formoder dræn er lagt ned i 2018. Foto 41

Konklusion:

Årsagen til fugt i kældergulvet må tilskrive opstigende grund fugt. Kælderen er ikke blevet fugtsikret da denne er blevet opført.

Alderen på det skadede:

Oprindeligt kælder fra 1974

Aktuelle skader:

Der er fugt i kældergulvet lidt over der hele.

Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader:

ingen (uorganiske materialer)

Tilstandsrapport:

Ankenævnet for Forsikring

8.

97949

Relevante anmærkninger og bemærkninger i tilstandsrapport:

BEBOELSE - Kælderplan - Garage				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
30		Der er fugtgennemtrængning, løst puds og afskalninger i kælderydervægge.	Skaden er af et sådant omfang, at yderligere skadesudvikling på sigt må forventes.	Grundet husets alder er kælderen ikke er sikret mod grundfugt.

Fra sælgeroplysninger:

Forhold 1 Jordslået pletter på undersiden af undertag.

Ventilation af undertag i skunk og loft er etableret i 2020 af tømrer. Undertaget er sprøjtet med Hysan svampemiddel i 2020.

Forhold 2

Dræn i kælder i 2018

Der er trukket vand op ad gulvet i fordelingsgang i 2019.

Efter vandskade i kælder i 2012 har forsikringsselskabet udbedret: 1) kloakstikledning. 2) Forskydning ved regnvandsbrønd ud fra kælder. 3) Ny faldstamme i kælder. 4) Forede regnvandsledning langs kælderentre. 5) Vægbeklædning samt nye døre.

Efter vandindtrængning i 2019 sås jordslåede pletter på den nederste del af de malede vægge i entre mod vest og i vaskehus mod nord. Disse blev vasket ned og der blev malet.

Er anmeldte forhold 'klart forkert beskrevet i TR'?

Nej

Har anmeldte forhold været tydeligt for BS? (burde han have set det?)

Nej

Er der grundlag for regres?: JA/NEJ

Nej

Udbedring:

Beskrivelse af udbedring af det skadede:

Jeg vil foreslå en spuling af dræn. Da jorden ikke er ret god til at få vandet til at synke i området skal der evt. etableres noget ekstra dræn

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"2. Forsikringens dækningsomfang

...

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 uden for selve bygningen, såsom vandstik, omfangsdræn, faskiner og kloakanlæg. Forhold uden for bygningerne er ikke omfattet af forsikringen.

3. Hvilke forhold er dækket?

3.1 Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

3.5 Dækningen er betinget af: at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden."

Nævnets sekretariat har gennemset to videoklip, der er fremlagt af klageren.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1974 – den 1/4 2021. Den 10/4 2021 anmeldte klageren, at der er skimmelsvamp og grundvandsproblemer i huset. Klageren har oplyst, at hovedproblemet er meget vand under huset og i væggene, og at det sekundære problem er, at det har skabt skimmelsvamp i store dele af huset. Klageren kræver, "en ikke gennemblødt våd kælder, som ikke skaber skimmelsvamp".

Klageren har anført, at "der har af flere omgange har været skimmelsvamp i flere dele i huset. Det er startet fra et meget vådt kældergulv. Forsikringen mener der er lidt simpel fugt, trods deres eget apparat til at måle med viste sig i det røde felt. Min egen måler viser omkring 65-75% vand. Forsikringen mener det er grundfugt og må forventes i perioder, til trods for at værdierne er de samme året rundt." Klageren har oplyst, at han opdagede et hul, da han rensede afløb, men at det er svært at komme ordentlig ned i røret med et kamera, og at selskabet er blevet tilbudt at komme og kigge igen, men ikke svarer. Klageren har anført, at de to videoer, han har fremlagt, viser afløbet 25 cm under jorden, og at man kan se – selvom kvaliteten er dårlig – at der er hul i betonrøret.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at de generelle fugtniveauer ikke overordnet går ud over, hvad klager må forvente af et hus af samme alder og stand. Selskabet har anført, at kælderen ikke er godkendt til beboelse, og at kælderen brugbarhed ikke er væsentlig nedsat i forhold til andre kældre af samme alder og vedligeholdelsesstand. Selskabet har anført, at fugtniveauerne ikke går ud over, hvad der er oplyst i tilstandsrapporten, og at det ekstra vandtryk, der givetvis er opstået som følge af en revnet tagbrønd, vil kunne udbedres ved at udbedre tagbrønden. Selskabet har påpeget, at den revnede tagbrønd, ikke er en dækningsberettigende skade, da årsagen til og udbedringen af forholdet findes ude på grunden og er dermed ikke er omfattet af dækningsomfanget for ejerskifteforsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 2.2.

Det fremgår af tilstandsrapporten: "beboelse – kælderplan – bryggers Nr. 24 Vurdering Grå Skade Der er afskalninger i kælderydervægge i hjørne mod nordvest. Risiko Skaden er af mindre omfang. ... Beboelse – kælderplan – garage Nr. 30 Vurdering Gul Skade Der er fugtgennemtrængning, løst puds og afskalninger i kælderydervægge. Risiko Skaden er af et sådant omfang, at yderligere skadesudvikling på sigt må forventes. Bemærkning Grundet husets alder er kælderen ikke er sikret mod grundfugt. ... Sælgeroplysninger ... 8.2 Har du kendskab til, at der er trukket vand (ikke kun fugt) ind i kælderen? Ja ... Der er trukket vand op ad gulvet i fordelingsgang i 2019. 8.3 Har du kendskab til, at kælderen er blevet repareret efterfugt-, råd-, svampe- eller insekt-skader? Ja ... Efter vandskade i kælder i 2012 har forsikringsselskabet udbedret: 1) kloakstikledning. 2) Forskydning ved regnvandsbrønd ud fra kælder. 3) Ny faldstamme i kælder. 4) Forede regnvands-ledning langs kælderentre. 5) Vægbeklædning samt nye døre. Efter vandindtrængning i 2019 sås jordslåede pletter på den nederste del af de malede vægge i entre mod vest og i vaskehus mod nord. Disse blev vasket ned og der blev malet."

Det fremgår af skadesanmeldelsen af 10/4 2021: "Hvordan blev skaden opdaget Vi får købt et hus igennem ... De har undladt at fortælle at der var skimmelsvamp og grundvands problemer i huset. ... Hvorefter består skaden (hvad er skadesramt) Der er meget fugt/vand i vægge og gulve i kælderen. Jeg har taget nogle målinger Sælger har vasket og malet over et par gange Dette er

forsøgt flere gange gennem mange år fortæller tidligere lejer af huset, og er kun en meget midlertidig løsning. En enkelt gang er det forsøgt med affugter, dette har også været midlertidigt, da vandet står for højt. På loftet og væge på 1 sal, har jeg taget billeder hvor jeg kunne komme til. Der er skimmel over det hele. De indbygget skabe på stueetagen lugter hurtigt efter der er luftet ud, også af længere tid."

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 17/5 2021: "jeg bliver anvist en kælder hvor der er gangareal hvor der ligger lidt vand på gulvet ved ydervæggen. Foto 26 Der er et lille hul ind i væggen lige over gulvet hvor der er vand på gulvet foran badeværelset. Foto 41 Der kan i væggen ikke ses fugt og tramix slår ikke ud på væggene i kældrene. Men på gulvet slår tramix ud som ligner der er fugt i gulvene i kældrene. Foto 28,29,36,37,40,42-44 Der ses i garagedelen af kældrene en del afskalning på væggene. Foto 45-46 Der kan ses på gulvet at der har været skåret op i nogle render hvor jeg formoder dræn er lagt ned i 2018. Foto 41 Konklusion: Årsagen til fugt i kældergulvet må tilskrive opstigende grund fugt. Kælderen er ikke blevet fugtsikret da denne er blevet opført. ... Aktuelle skader: Der er fugt i kældergulvet lidt over der hele. Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader: ingen (uorganiske materialer) ... Er anmeldte forhold 'klart forkert beskrevet i TR'? Nej ... Udbedring: Beskrivelse af udbedring af det skadede: Jeg vil foreslå en spuling af dræn. Da jorden ikke er ret god til at få vandet til at synke i området skal der evt. etableres noget ekstra dræn".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 2.2: "forhold uden for bygningerne er ikke omfattet af forsikringen". Det fremgår af punkt 3.1, 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, 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", og at dækningen i henhold til punkt 3.5 er betinget af, at "forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden".

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.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forekomster af skimmelsvamp eller i øvrigt fugtmæssige forhold ved kælderen eller ejendommen i øvrigt, der på overtagelsestidspunktet udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade, når der ses bort fra oplysninger i tilstandsrapporten.

Nævnet finder endvidere ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning for den revnede tagbrønd, under henvisning til, at forholdet findes ude på grunden og dermed ikke er omfattet af dækningsomfanget for ejerskifteforsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 2.2.

Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren efter nævnets opfattelse ikke har godtgjort, at de konstaterede problemer med fugt i kælderen går væsentlig ud over, hvad man måtte forvente på baggrund af det oplyste om husets alder, og at det fremgår af tilstandsrapporten, at huset ikke er sikret mod grundfugt.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapporten afsnit "Beboelse - Kælderplan – Garage" nr. 30, at "der er fugtgennemtrængning, løst puds og afskalninger i kælderydervægge".

Ankenævnet for Forsikring

13.

97949

Nævnet har videre lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens sælgeroplysninger, at sælger på spørgsmålet "har du kendskab til, at der er trukket vand (ikke kun fugt) ind i kælderen?", har svaret "ja" og har oplyst, at "der er trukket vand op ad gulvet i fordelingsgang i 2019" samt "efter vandindtrængning i 2019 sås jordslåede pletter på den nederste del af de malede vægge i entre mod vest og i vaskehus mod nord. Disse blev vasket ned og der blev malet".

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen
formand