

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 4. januar 2023 blev i sag nr. 98559:

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 tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I brev af 7/8 2022 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Forhistorien helt kort

I september 2020 overtog vi nøglerne til vores nye hus på ... Huset er arkitekttegnet og ligger med have ned til ... Sø og kun nogle få meter fra vandkanten.

Derfor var vi meget opmærksomme på, at huset har en kælder, hvor gulvet ligger nogenlunde i niveau med søens overflade. Det spurgte vi naturligvis ind til.

- Vi fik at vide, at kælderen er bygget til at holde helt tæt. Der er hverken toilet eller bad i kælderen, og der er ingen ind- eller udgående rør i kælderniveau. Rør til og fra vores gasfyr er ført op til stueplan.

- Vi fik at vide, at der havde været vand i kælderen, men at det var for cirka 10 år siden, og at der ikke havde været vandindtrængen siden, efter at tidligere ejer havde installeret elefant-riste til at aflede overfladevandet fra husets vejside mod øst.

- Tilstandsrapporten for kælderen var samtidig pletfri. I rapporten er der ingen anmærkninger i forhold til kælderen. Tidl. ejer skriver 'nej' til at der tidligere har været vandindtrængen og 'nej' til, at der har været reparationer efter fugtskader m.v. (Pkt. 5 side 14 i rapporten)

- Vi tegnede den udvidede ejerskifteforsikring hos Dansk Boligforsikring og almindelig husforsikring hos ...

I starten af december 2021 – altså godt et år efter overtagelse – løb der vand ind to steder i kælderen – mod syd og mod vest – svarende til 3-4 spande vand.

I januar 2022 havde vi ... Kloakservice ude og gennemgik vores kloaker og brønde. En brønd og en grenledning blev repareret. Alligevel løb der vand ind i kælderen igen nogle uger senere.

Problemets karakter

For indtrængningssted 1 gælder:

Der er en lang revne indvendigt i kældermuren mod vest. Det er tydeligt, at revnen har været forsøgt udbedret af tidligere ejer. Der står intet om denne indvendige revne i tilstandsrapporten. Det gør der kun udvendigt, hvor der står 'revne i sokkel mod vest under terrasse'. Det er præcis samme revne – og den har formentligt været skjult indvendigt – både af en forsøgt reparation og maling og måske også af et møbel.

For indtrængningssted 2 gælder:

Få måneder efter, at vi var flyttet ind, begyndte malingen på kældervæggen i hjørnet mod syd at skalle af. For os er det tydeligt, at det område, hvor malingen skaller af, har været malet over (sminket) af tidligere ejer.

For begge skader gælder, at både vi og vores tilkaldte bygningsekspert mener, at der har været trængt vand ind tidligere. Begge indtrængningssteder har været skjult eller er ikke blevet opdaget ved husgennemgangen til tilstandsrapporten, hvor det samtidig er anført, at der ikke har været vandindtrængen tidligere.

Vi klager over fire forhold:

1. Dansk Boligforsikring har afvist at dække vores skade.

2. Dansk Boligforsikring har afvist en uvildig undersøgelse.

Vi har haft ... (Partner, Centerleder, Bygningssagkyndig og energikonsulent) fra ... ude og se på skaden (begge indtrængningssteder). Han har en helt anden vurdering af skaden end Dansk Boligforsikring. Vi har derfor bedt Dansk Boligforsikring om, at vi får en tredjepart til at foretage en uvildig undersøgelse, der skal afklare tre ting:

A. *Hvorfor løber der vand ind to steder i vores kælder – mod syd og mod vest.*

B. *Hvad skal der til for effektivt at stoppe vandets indtrængen?*

C. *Hvad vil det cirka koste?*

3. Tilstandsrapporten har været yderst mangelfuld.

Der står, at dele af kælderen ikke har været besigtiget pga. opmagasinering. Men der står ikke hvor.

4. Vi mener ikke, at der er tale om nye skader, men tidligere skjulte skader. Og vi mener, at Dansk Boligforsikrings behandling af vores sag er under al kritik. Dansk Boligforsikring kommer med en række antagelser og gæet i deres afgørelse. Disse antagelser og gæet er vi ikke enige i. Blandt andet antager Dansk Boligforsikring:

- Når den aktuelle revne ikke er beskrevet skyldes det FORMENTLIGT, at væggen ikke har kunnet besigtiges... Havde den byggesagkyndige set den, ANTAGER jeg, at den også var blevet beskrevet med karakteren K1, da revnen ikke vil medføre skade på bygningen.

Efter vores opfattelse er det ikke en K1, når der løber vand ind i kælderen svarende til et par spandfulde, og der vil komme skader på vores inventar, hvis vi ikke hele tiden lægger badehåndklæder ud og suger op. På sigt kan der komme problemer med skimmelsvamp.

Sidste bemærkninger:

1. Dansk Boligforsikring skriver flere gange helt generelt, at kældre fra 1967 ikke er sikret mod vand, som de vil blive det i dag. Vores kælder er ikke en 'standard' kælder fra 1967. Den er bygget få meter fra og i niveau med ... Sø.

2. Dansk Boligforsikring skriver, at det er normalt med fugt i væggene i en kælder fra 1967. Vi er med på, at der kan være fugt i kældervægge. Vi har haft huse tidligere med kældre, hvor der var fugt i kældervæggene. Det er ikke det, der er tale om her. Her er tale om en vandskade, hvor vandet to steder – mod syd og mod vest løber ind i litervis på nogle timer og kan ødelægge inventar og på sigt skabe problemer med skimmelsvamp, hvis vi ikke er hjemme til at suge og tørre vandet op.

Vores bygningsekspert, ..., vurdering er, at Dansk Boligforsikrings afgørelse bygger på forkerte antagelser og gæt. Han peger desuden på, at der i tilstandsrapporten ikke står anført præcist, hvor/hvad den byggesagkyndige ikke har kunnet besigtige pga. opmagasinering. Hans vurdering er samtidig, at skaden bedst udbedres udefra."

Selskabet har i brev af 8/9 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Indledning

Klagen vedrører revner og utætheder i kælderydervæggen, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at forholdet ikke opfylder skadebegrebet.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 1. september 2020. I forbindelse med handlen tegner klager en 10-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ...

Police og tilhørende forsikringsbetingelser samt tilstandsrapport fremlægges af klager.

Den 2. december 2021 anmelder klager en revne i væggen, hvorfra der løber vand. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag A**. Forholdet afvises indledningsvist, hvorefter en besigtigelseskonsulent bliver sendt ud til klager, efter klager har indsigelser til afvisningen.

Den 24. februar 2022 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat er fremlagt af klager. Billeder fra besigtigelsen fremlægges som **bilag B**.

Den 11. marts 2022 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 19. maj 2022 fastholder dækningsafslaget. Korrespondance er fremlagt af klager.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal anerkende dækning af vandindtrængningen i kælderen med en udbedring, som ifølge klagers rådgiver skal foretages udefra.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. september 2020 var forhold ved kælderydervæggen, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om en modernistisk villa opført i 1967 med insitustøbte betonydervægge fra 20-30 cm over terræn og ned til underkant af kældergulv. Betonydervæggene er 30 cm. brede, jf. energimærkningsrapport for ejendommen, som fremlægges som **bilag C**. Indvendigt er vægge berappet og malet. Gulvkonstruktionen i kælderen er udført med plastfolie, mineraluldsbatts og armeret betondæk ifølge byggesagen fra opførelsen af huset, som fremlægges som **bilag D**. Se side 11, hvor gulvkonstruktionens opbygning fremgår. Både kældervægge og kældergulve er udført i uorganiske materialer.

Besigtigelseskonsulenten bliver ved besigtigelsen præsenteret for kældervæggen mod vest og syd i kontoret, hvor der er oplevet vandindtrængning fra en revne i væggen. Omkring revnen kan der måles forhøjede fugtværdier. Revnen er uden forskydninger eller åbninger. På væggen mod syd kunne der måles forhøjede fugtværdier i de nederste 15 cm fra gulvet i næsten hele huslængden. Derudover kunne der ses afskalninger og udposninger omkring de steder, hvor der er observeret vandindtrængning.

Udvendigt mod vest besigtigede konsulenten en revne i soklen, som er 30-40 cm lang. Der ses ingen forskydninger i revnen.

Besigtigelseskonsulenten vurderer, at revnen på væggen mod vest er opstået som følge af den metode, betonydervæggene er udført på (insitu), og at der altså er tale om et støbeskel.

Der kan ud fra byggesagen ikke ses, at der er udført en særlig fugtsikring af kælderydervæggene, som heller ikke var sædvanlig byggeskik på tidspunktet for udførelse af kælderen.

Den klageansvarlige ved DBF's interne klageafdeling har som en del af et forsøg på at finde en mindelig løsning på sagen tilbudt klager en kulancemæssig erstatning på 10.000 kr. før fratrækning af selvrisiko til brug for udbedring af revnen på kælderydervæggen mod vest.

Klager har anført, at huset er et arkitekttegnet hus, som er sikret mod fugt grundet beliggenheden tæt på ... Sø, og at kælderen ikke er udført efter almindelig byggeskik for opførelsesperioden. Derudover anfører klager, at tilstandsrapporten er mangelfuld, ligesom klager kræver en uvildig ekspert til at undersøge kælderen og vandindtrængningen. Endeligt oplyser klager, at deres rådgiver mener, at forholdet skal udbedres udefra, og at reparationen af revnen indvendigt, som den klageansvarlige har tilbudt en kulancemæssig dækning for, ikke er tilstrækkelig til at udbedre forholdet.

I henhold til byggesagen, som er fremlagt som bilag D, er kælderen udført i henhold til almindelig byggeskik for tidspunktet for opførelsen af kælderen, og der er intet, der tyder på, at ejendommen ikke er udført som beskrevet i tegningsmaterialet.

En revne i et fundament fra 1967 er ikke usædvanligt i et hus opført i 1967. Afhængig af det vandrette vandpres vil vandet søge hen, hvor ydervæggen er svagest. Derfor etableres der efter nutidens byggeskik omfangsdræn, som kan bremse noget af vandpresset mod ydervæggene. Der er ikke tale om en fejl i konstruktionen af kælderydervæggen henset til dagældende byggeskik på udførelsestidspunktet, og vandindtrængningen kan derfor ikke siges at være en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Da revnen i kælderydervæggen dog er gennemgående, kan det ikke udelukkes, at vandindtrængningen er større, end det ville have været, såfremt revnen ikke havde været der, hvorfor DBF har tilbudt en kulancemæssig erstatning på reparation af ydervæggen inde fra. Det kan med reparationen af revnen dog ikke udelukkes, at der vil opstå vandindtrængning igen.

Det samme er gældende for udposningerne på malingen på ydervæggen mod syd, hvor der også kan måles forhøjet fugt, og hvor klager oplyser at have registreret vandindtrængning.

Vandpresset fra siden presser vandet fra jorden ind de steder, hvor ydervæggen er mindst tæt, ligesom den naturligt vil opfugte og mætte ydervæggen, som kun består af beton.

Ud fra de faktuelle oplysninger i sagen er der ikke grundlag for at foretage en uvildig sagkyndig undersøgelse af ejendommen. Der er tale om en revne i en kælderydervæg, som i sig selv ikke er usædvanligt sammenlignet med ejendommen af samme alder og stand, revnen ses uden nævneværdig forskydning, og bygningsdelene udgøres desuden af uorganiske materialer, hvorfor revnen ikke kan medføre skade på bygningen.

Tilstandsrapporten beror på en visuel gennemgang af ejendommen, hvilket medvirker, at den byggesagkyndige ikke kan registrere forhold ved ejendommen, som eksempelvis er dækket af inventar. Henset til revnens størrelse og omfang, er det dog DBF's opfattelse, at revnen i ydervæggen, såfremt det var registreret af byggesagkyndige, ville blive anmærket som K1 eller 'gråt hus', da der er tale om en mindre alvorlig skade, som ikke gør skade på andre bygningsdele.

For så vidt angår udbedring af revnen, anfører klager, at udbedring udefra er bedst, hvilket DBF som sådan er enige i. Den bedste måde at fugtsikre kælderen på vil være at foretage en fugtsikring udefra. Der vil dog være tale om en forbedring af husets bygningsdele set ud fra, hvad der var sædvanligt ved opførelsestidspunktet, hvilket falder udenfor ejerskifteforsikringens grundlag for erstatningsopgørelse, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5.2. Formålet med den foreslåede udbedring af revnen er alene at reparere revnen i kælderydervæggen, så væggen opnår samme tæthed som den resterende kælder.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 1. september 2020 var forhold ved kælderydervæggen, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det gøres derudover gældende, at klager ikke har antageliggjort, at der er noget usædvanligt ved konstruktionsopbygningen sammenlignet med tilsvarende bygninger af samme alder og vedligeholdelsesstand, hvorfor der ud fra sagens oplysninger ikke på nuværende tidspunkt er behov for yderligere sagkyndig undersøgelse.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 25/9 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Som ikke byggekyndige må vi konstatere, at det er hårdt og tidskrævende at skulle kæmpe mod et forsikringsselskab. Vi har igen hentet rådgivning hos ... (Partner, Centerleder, Bygningssagkyndig og Energikonsulent) fra ... – og vi har igen læst alle papirer igennem:

Helt indledningsvis vil vi gerne berigtige klagesvaret fra DBF af 9. september 2022. Vi bor ned til ... Sø – ikke ... Sø. Det vil vi dog ikke dvæle mere ved. Vi forestiller os at det er en ærgerlig slåfejl, og at DBF har styr på vores sag og ikke blander sager sammen.

Når det er skrevet, så henholder vi os til vores synspunkter og gennemgang i vores klage sendt til Ankenævnet for Forsikring den 7. august 2022. Derfor her helt kort:

Vores hovedsynspunkt er stadig det samme:

Vi køber ejendommen på ... i 2020 og overtager huset i september. Vi har tidligere haft hus med vandskade i kælderen, så derfor er vi meget opmærksomme på kælderen i vores nye hus. Vi er ikke byggesagkyndige, men vi hæfter os ved, at tilstandsrapporten er anmærkningsfri, hvad angår kælderen. Vi tegner en udvidet ejerskifteforsikring hos DBF – og mener således, at vi har gjort, hvad man kan forvente af en huskøber.

I ejerskifteforsikringen står følgende under pkt. 4.1 – Forsikringen dækker ikke:

...

Vi mener, at forhold i tilstandsrapporten (uden en eneste anmærkning for kælderen) er klart forkert beskrevet og ufyldestgørende.

For skade 1 (mod vest) gælder, at der er tale om en gennemgående revne, som vi mener har været skjult (lappet eller sminket) af tidligere ejer og måske også skjult af møbler. Den byggesagkyndige, vi har haft ude (... , red.), var ikke i tvivl om, at der har været vandindtrængen tidligere. Hans vurdering er klar: Der er ikke tale om en ny skade. Tidligere reparation kan også ses på væggen. ... mener, at dette forhold burde have været beskrevet i tilstandsrapporten – eller – at tilstandsrapporten som et minimum beskrev meget klart og præcist, hvor den byggesagkyndige, der udfærdigede tilstandsrapporten, ikke havde besigtiget kælderen pga. opmagasinering. Så havde vi haft en chance for selv at tjekke de steder.

Vi er ikke byggekyndige, men vi har svært ved at forstå DBFs opfattelse, at en gennemgående revne gennem 30 cm mur – hvor der trænger vand ind, der kan gøre skade på vores inventar, kan karakteriseres som en k1-fejl.

I ejerskifteforsikringen pkt. 3.1 står der:

...

Vi er helt med på, at der kan være fugt i kældervægge. Det har vi også haft i vores tidligere boliger. Men her er tale om vandindtrængen i litervis, som kan gøre skade på inventar i kælderen, hvis vi ikke tørrer op – og det kan give risiko for skimmelsvamp på sigt. Vi mener, at der ved skade 1 er tale om en revne, der nedsætter bygningens brugbarhed nævneværdigt, da vi ikke kan have inventar stående i kælderen, hvis ikke vi tørrer det indtrængende vand op.

For skade 2 (mod syd) gælder: at der er tale om massive afskalninger, der kom meget kort efter, vi var flyttet ind, hvilket også tyder på, at der har været vandindtrængen tidligere og malet ovenpå (sminket) – og måske skjult af møbler. Igen – det burde have været set og præcist beskrevet af den byggesagkyndige, der udfærdigede tilstandsrapporten.

Afsluttende bemærkninger:

1. Vi mener, tilstandsrapporten har været **misvisende eller klart ufyldestgørende** – og ejerskifteforsikringen bør dække vores skader – og så måske rejse krav mod tidligere ejer eller mod den byggesagkyndige, der har lavet den utilstrækkelige tilstandsrapport. Hvis man ikke kan stole på en tilstandsrapport og på en ejerskifteforsikring, hvad skal de så gøre godt for?

2. Vi har en byggesagkyndig, der mener noget helt andet end Dansk Boligforsikrings udsendte. Vi ønsker stadig en tredjepart til at foretage en uvildig undersøgelse, der skal afklare tre ting:

A. *Hvorfor løber der vand ind to steder i vores kælder – mod syd og mod vest.*

B. *Hvad skal der til for effektivt at stoppe vandets indtrængen?*

C. *Hvad vil det cirka koste?*

3. DBF skriver igen og igen om datidens byggeskik. Vi forestiller os, at der er forskel på – også i 1965-67 – om man bygger en kælder på toppen af ... Bakke eller i et hus helt ned til en sø."

Selskabet har i brev af 14/10 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Klager anfører, at klagers byggesagkyndige har udtalt, at der ikke er tale om en ny skade mod vest, og at forholdet burde være anmærket i tilstandsrapporten.

Selskabet har tilbudt en kulancemæssig dækning af udbedring af revnen, hvor der er oplevet vandindtrængning i form af reparation af revnen og forstærkning ved at indrille jern på tværs af revnen. Den kulancemæssige dækning er skønsmæssigt fastsat til 10.000 kr. inkl. malerarbejde, og såfremt klager indhenter tilbud, som er højere end det skønsmæssige fastsatte beløb, vil selskabet forhøje den kulancemæssige dækning. Formålet med den kulancemæssige dækning er, at kælderydervæggen opnår samme tæthed som resten af kælderydervæggene, og at der ikke sker vandindtrængning som går ud over, hvad man må forvente af et hus af samme alder og vedligeholdelsesstand.

Der fremgår ingen oplysninger om særlig fugtsikring af kælderydervæggene i byggesagen for opførelsen af huset, som er fremlagt som bilag D, og det kan derfor ikke lægges til grund, at der er tale om kælder med yderligere fugtsikring, end hvad der kan forventes af lignende bygninger med kældre fra 1965.

Derudover anfører klager, at selskabets vurdering af kældrens konstruktioner og årsag til vandindtrængning ikke stemmer overens med klagers byggesagkyndiges vurdering. Klager ses ikke at have fremlagt et notat fra klagers rådgiver eller udspecificere, hvad klagers rådgiver er uenig i, og klager opfordres derfor til at fremlægge en udtalelse fra klagers rådgiver.

På det foreliggende grundlag er det dog fortsat selskabets opfattelse, at klager ikke har antageliggjort, at der er forhold, der skal undersøges nærmere."

Klageren har i brev af 23/10 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Vi fastholder vores klage over DBF og henviser til vores brev til Ankenævnet for Forsikring den 7. august 2022 og vores høringssvar fra den 28. september 2022. Disse to breve dækker vores argumenter.

Dertil har vi følgende kommentarer til Dansk Boligforsikrings 2. høringssvar.

1.

DBF opfordrer os til at fremlægge et notat fra den byggesagkyndige, vi har søgt rådgivning hos. Det er ..., Centerleder i ... Hvis han skal udfærdige et notat, så skal vi naturligvis betale for det. Formentligt skal vi også have ham ud igen, da det er ved at være et stykke tid siden, at han var forbi og se på skaderne. Vi vil naturligvis gerne bruge tiden og pengene på et notat, hvis Ankenævnet for Forsikring ønsker det. Vi mener dog, at vi ret præcist har beskrevet i vores klage, hvad ... er uenig med DBF i.

Og netop derfor har vi foreslået en uvildig tredjepart til at undersøge skaderne i vores kælder:

A. *Hvorfor løber der vand ind to steder i vores kælder – mod syd og mod vest.*

B. *Hvad skal der til for effektivt at stoppe vandets indtrængen?*

C. *Hvad vil det cirka koste?*

Det har DBF afvist.

2.

DBF skriver igen, at de 'kulancemæssigt' vil dække en udbedring af revnen mod vest. I vores verden betyder det, at DBF anerkender, at der er en skade. Det mener vi også, at der er tale om ifølge **police fra Danske Boligforsikrings ejerskifteforsikring pkt. 3.1.**

Her står:

...

I DBFs høringssvar fra 8. september skriver DBF: *For så vidt angår udbedring af revnen, anfører klager, at udbedring udefra er bedst, hvilket DBF som sådan er enige i. Den bedste måde at fugtsikre kælderen på vil være at foretage en fugtsikring udefra. Der vil dog være tale om en forbedring af husets bygningsdele set ud fra, hvad der var sædvanligt ved opførelsestidspunktet, hvilket falder udenfor ejerskifteforsikringens grundlag for erstatningsopgørelse, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5.2. Formålet med den foreslåede udbedring af revnen er alene at reparere revnen i kælderydervæggen, så væggen opnår samme tæthed som den resterende kælder.*

Vi ønsker faktisk blot en tør kælder. Hvis den nævnte reparation af skaden mod vest kan sørge for det, så er vi naturligvis med på det. Vores frygt er dog, at det nævnte reparationsforslag ikke er nok. Det vil en uvildig tredjepart netop også kunne være med til at klarlægge.

3.

DBF forholder sig stadig ikke til vores skade mod syd, hvor vægmalingen skallede af kort efter, vi var flyttet ind. Også her er der nu flere gange trængt litervis af vand ind – siden vi anmeldte skaderne i december 2021.

Her vil vi igen gerne gøre opmærksomme på, at vi som husejere har forsøgt at begrænse skaderne. Via vores husforsikring i ... har vi således haft videogennemgang af vores kloak- og drænrør. I den forbindelse er to skader udbedret.

- Vi har fået en brønd udskiftet på husets nordvest side
- og en grenledning repareret på husets sydøst side.

Vi har desuden for egen regning fået installeret alarm i husets pumpebrønd, hvor pumpen ikke var permanent, elektrisk tilsluttet tidligere. Det er den nu sammen med en alarm ved for høj vandstand i brønden.

4.

Og så endelig en opsummering set fra, hvor vi står:

- Vi er ikke byggesagkyndige, men vi hæfter os ved, at tilstandsrapporten er anmærkningsfri, hvad angår kælderen. Vi tegner en udvidet ejerskifteforsikring hos DBF – og mener således, at vi har gjort, hvad man kan forvente af en huskøber.

I ejerskifteforsikringen står følgende under pkt. 4.1 – Forsikringen dækker ikke:

...

- Vi mener, at forhold i tilstandsrapporten (uden en eneste anmærkning for kælderen) er klart forkert beskrevet og ufyldestgørende.
- Vi mener, at der tidligere har været vand i kælderen.
- Vi mener, at tidligere skader i kælderen har været skjult.
- Vi mener, at oplysninger i tilstandsrapporten er urigtige."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 7/2 2020 fremgår bl.a.:

"Bemærkninger

...

2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?

Litra A:

Tag besigtiget fra terræn og på afstand fra vinduer 1.sal pga. af højde.

Kælder, entré, bryggers og depotrum 1.sal ikke fuldt besigtiget på gulv og vægge pga. opmagasinering (grundet snarlig flytning).

Afløb ikke besigtiget pga. fastgørelse. Rør under vaske ikke fuldt besigtiget pga. opmagasinering.

Litra B: Garage ikke fuldt besigtiget pga. opmagasinering.

...

4. Fundament/sokler

4.2 Sokkel

K1

Der ses enkelte stedvise revner på sokkel bl.a. mod vest under terrasse samt ved bryggers- og hoveddør.

Note: Sokkel fremstod generelt i rimelig stand og revner var alle uden væsentlig forskydning / forsætning og skønnes uden konstruktiv betydning set ud fra ejendommens alder. Der

må påregnes normal løbende vedligeholdelse af pudslaget.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

5. Kælder / krybekælder / ventileret hulrum

...

5.3

Har du kendskab til, at der er helt eller delvist dræn langs husets fundament?

Ja

Hvis ja, hvor og hvornår er det etableret?

Mod nord og sydvest.

5.4

Har du kendskab til, at der er en grundvandspumpe?

Ja

Hvis ja, hvor ligger pumpen og virker den?

Udenfor mod vest."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 4/3 2022 fremgår bl.a.:

"BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:

...

Konstruktion/opbygning:

Husets kældervægge er opført som insitu støbte betonvægge (støbt på stedet) fra ca. 20 – 30 cm. over terræn og ned til underkant kældergulv. Herunder muligvis et rendefundament. Indvendigt er væggene berappet og malet.

Beskrivelse:

Inde: Ved besigtigelsen viser kunden mig ned i deres kælder, og forklare, at de har oplevet vand som er trængt ind igennem kældervæggen i kontoret, som er placeret ved hushjørnet under terrassen mod vest og syd. Kunden forklarer at de har haft kloakmester på sagen, som har gennemgået alt kloak på ejendommen og lukket de brud m.m. som kunne findes.

Ved gennemgang af ydervæggen mod vest kunne man under skrivebord, hvor revnen ses, måle større udslag med (TRAMEXEN) fra 40 til over 100 enheder i et område svarende til 1,5 m².

På væggen mod syd, kunne der måles i nederste 15 cm langs gulv/ydervæg i næsten hele huslængden. Der ses også udposninger ift. overflade på de to vægge i nævnte områder, se fotos.

Ude: Udvendigt gennemgik vi bl.a. den revne som er registreret i TR mod vest under terrassen. Det var lidt svært at grave ned ved revnen pga. man har udlagt søsten i ca. 20 cm lagtykkelse. Derefter gik vi om til sydsiden, hvor der også er lavet terrasse op til overkant sokkel. Derfor kunne jordforhold ikke ses her.

Konklusion:

Årsagen til revnen skyldes datiden metoder i at støbe beton på. Der sandsynligvis tale om et støbeskel. Årsagen kan også være at der er stenreder i selve betonen, dvs. områder i betonen hvor stenen har samlet sig fordi materialerne ikke er blandet tilstrækkeligt (ofte er betonen blandet i mindre portioner på stedet). Dette kan måske være årsagen til at der i området mod vest måles fugt meget lokalt.

Vi gennemgik ved besigtigelsen dinGEO og der er ikke umiddelbart tegn på dårlige jordlag og højt grundvand ift. at der er sø lige op til huset. Men der kunne jo måles og ses fugt i væggen mod syd, så jeg mener at forklaringen er grundfugt, hvor vandet kommer igennem støbeskel og ikke fugtsikret kælderydervæg.

Alderen på det skadede:

Huset er opført i 1967, det samme er gældende for de anmelde konstruktioner i kælderplan.

Konstruktiv betydning:

Anmelde forhold har ikke konstruktiv betydning, ift. der er tale om fugtforhold i konstruktioner med uorganiske materialer i.

Aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor:

De aktuelle skader består i, at der dels er kommet en gennemgående revne i kældervæg/brystning. Og der ses fugtudslag på indersiden af kældervæggene mod syd og vest som har boblet maling op og drysser.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Selve konstruktionen er som udgangspunkt udført korrekt, ift. datiden krav om godt håndværk.

...

TILSTANDSRAPPORT:**Fra bemærkninger i tilstandsrapport:**

2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?

Litra A:

...

(NOTE: ovenstående afsnit er med taget pga. BS ikke har kunne gennemgå overflade bl.a. i kælder pga. indbo. Derfor relevant [selskabets besigtigelseskonsulent]).

Anmærkninger i tilstandsrapport:

4. Fundament/sokler

4.2 Sokkel

...

(NOTE: Ovenstående afsnit er relevant ift. de revner som kunde har anmeldt. Dog som jeg har forstået det er revnen inde i huset kommet pga. udvikling af den yder reven som så nu er gennemgående [selskabets besigtigelseskonsulent]).

...

UDBEDRING:**Beskrivelse af udbedring af det skadede og evt. følgeskader:**

Pga. huses udformning vil det ikke kunne svare sig at udbedre skaderne udefra, derfor vil udbedringerne skulle laves indefra.

Revne i væg der bør her indlægges 4 stk. rundjern $\varnothing$ 10 fordel ligeligt fra gulv til vindueskarmen med en stødlængde på en $\frac{1}{2}$ meter på hver side af revnen. Jernet skal min. 8 cm ind i væggen, og komprimeres med beton. efterfyldes dagen efter. og males når det er tørt. Anslået pris 8.000,00 kr. ex. moms

Man kan evt. vælge at fugtsikre generelt fx med Vandex produkter eller lign."

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, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

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.

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1

Forhold, der er anført 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. Erstatningsberegning

...

5.2

Erstatningen fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at reparere, genoprette eller genopføre det beskadigede ved brug af samme byggemåde og på samme sted.

...

16. Udvidet dækning

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

16.1

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

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

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

Undtagelser til pkt. 16.1:

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

b) Forhold vedrørende manglende lofthøjde.

Forsikringsbetingelsernes pkt. 1, 2, 3.4-3.6, 4-7 og 9-15 gælder tillige for dækningen under dette pkt. 16.1."

Nævnet har fået forelagt fotos.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1967 og overtaget af klageren den 1/9 2020. Den 2/12 2021 anmeldte han, at der var trængt vand ind i kælderen. Klageren kræver, at selskabet dækker skaderne og afholder udgifterne til en uvildig undersøgelse, der skal afklare, hvorfor der løber vand ind, hvad der skal til for effektivt at stoppe vandets indtrængen, og hvad det koster at udbedre forholdet.

Klageren har anført, at han konstaterede, at der løb vand ind to steder i kælderen – mod vest og mod syd – svarende til 3-4 spande vand. Han har haft kloakservice ude og gennemgå kloaker og brønde og har i den forbindelse fået udskiftet en brønd på nordvestsiden, fået repareret en grenledning på sydøstsiden og fået installeret alarm i pumpebrønden. Trods dette løb der

vand ind i kælderen igen nogle uger senere. For indtrængningssted mod vest har klageren anført, at der er en lang revne indvendigt i kældermuren, og for indtrængningssted mod syd skaller malingen på kældervæggen af. Det er klagerens og hans bygningseksperter opfattelse, at der tidligere har været trængt vand ind begge steder. Begge indtrængningssteder har været skjulte, og der er ingen anmærkninger i tilstandsrapporten vedrørende kælderen, hvorfor tilstandsrapporten har været misvisende eller klart ufyldestgørende. Det er hans bygningseksperter vurdering, at skaden bedst udbedres udefra.

Selskabet har tilbudt en kulancemæssig erstatning på skønsmæssigt 10.000 kr. før fradrag af selvrisko til brug for udbedring af revnen mod vest. Såfremt klageren indhenter tilbud, som er højere end det skønsmæssigt fastsatte beløb, vil selskabet forhøje den kulancemæssige dækning. Selskabet har i øvrigt afvist dækning under henvisning til, at klageren ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved kælderydervæggen, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. På det foreliggende grundlag er det selskabets opfattelse, at klageren ikke har antageliggjort, at der er forhold, der skal undersøges nærmere.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 4/3 2022 fremgår det, at der er målt fugt i området omkring revnen i væggen mod syd. På væggen mod syd er der målt fugt i de nederste 15 cm fra gulvet i næsten hele huslængden. Det konkluderes, at "Årsagen til revnen skyldes datidens metoder i at støbe beton på. Der [er] sandsynligvis tale om et støbeskel. Årsagen kan også være at der er stenreder i selve betonen, dvs. områder i betonen hvor stenen har samlet sig fordi materialerne ikke er blandet tilstrækkeligt (ofte er betonen blandet i mindre portioner på stedet). Dette kan måske være årsagen til at der i området mod vest måles fugt meget lokalt. Vi gennemgik ved besigtigelsen dinGEO og der er ikke umiddelbart tegn på dårlige jordlag og højt grundvand ift. at der er sø lige op til huset. Men der kunne jo måles og ses fugt i væggen mod syd, så jeg mener at forklaringen er grundfugt, hvor vandet kommer igennem støbeskel og ikke fugtsikret kælderydervæg". Det er konsulentens vurdering, at forholdet ikke har konstruktiv betydning, idet der er tale om fugtforhold i konstruktioner med uorganiske materialer. Han har vurderet,

Ankenævnet for Forsikring

15.

98559

at det på grund af ejendommens udformning ikke vil kunne svare sig at udbedre skaderne udefra, hvorfor udbedringerne skal laves indefra.

Nævnet bemærker indledningsvist, 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 pålægge selskabet at yde yderligere forsikringsdækning. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet har tilbudt at dække udgifterne til udbedring af revnen mod vest med skønsmæssigt 10.000 kr. før fradrag af selvrisiko, og at selskabet vil forhøje den kulancemæssige dækning, såfremt klageren indhenter tilbud, som er højere end det fastsatte beløb.

Nævnet har også lagt vægt på, at kælderen er fra 1960'erne, og at kældre fra denne periode kun i begrænset omfang er sikret imod opstigende grundfugt og øvrig fugtindtrængning. Nævnet har videre lagt vægt på, at det i kældre fra den tid må anses for et almindeligt forekommende og forventeligt forhold ved konstruktionen, at der kan opleves fugtgener og tilfælde af vandindtrængning gennem gulve og kældervægge.

Med hensyn til afskallende maling på væggen mod syd har nævnet lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at forholdet går ud over, hvad han måtte forvente på baggrund af kælderenes alder og konstruktion.

Nævnet finder i øvrigt, at en fugtsikring af kælderen udefra vil indebære en betydelig forbedring af bygningens oprindelige konstruktioner.

Nævnet bemærker, at omfangsdræn ikke kan anses som en del af bygningen, og at udbedring eller etablering heraf derfor ikke er omfattet af forsikringen.

Ankenævnet for Forsikring

16.

98559

Nævnet finder, at forholdet ikke er dækket over forsikringens udvidede dækning, idet klageren ikke har bevist, at der er forhold ved kælderkonstruktionen, som er udført i strid med bygningslovgivningen på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Det, som klageren i øvrigt har anført – herunder at tilstandsrapporten har været misvisende eller klart ufyldestgørende – kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Peter Thønnings