

Ankenævnet for Forsikring

Den 17. april 2024 blev i sag nr. 99912:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 31/5 2023 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Ved overtagelse af hus vælges udvidet ejerskiftedækning på DKK 56.821,68 for at undgå fejl og mangler i tilstandsrapport.

Huset har 8m2 kælder, hvor gulv og sokkel/afsats (fundament) fremstår ren og pudset. Efter kort tid (1-2 måneder) starter revnedannelse i kældrens ene hjørne (afsats), som udvikles hurtigt og fortsætter til modsatte hjørne. Fra denne siver der vand ind i kælderen, der dækker det meste af gulv, som ikke længere kan benyttes (til opbevaring). Samtidigt opstår mindre hul i væg lige over gulv, hvor der kommer rindende vand. Fra husets overtagelse er der ingen revner i gulv/sokkel eller huller i væg. 2 entreprenører og 1 håndværker besigtiger og stiller spørgsmålstegn ved, hvorfor der er etableret sokkel/afsats (fundament).

Ejerskifteforsikring besigtiger og trykprøver rør, der umiddelbart ikke angiver tegn på brud. Ejerskifteforsikring afslår yderligere dækning med afgørelse i, at et så gammelt hus ikke opfylder nutidig gældende byggregler, og vand i kælder må forventes.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Der ønskes behandling og rette dækning af den dertilhørende ejerskifteforsikring, der netop er tegnet i det formål at rette op på fejl og mangler i forhold til tilstandsrapporten, der oplyser, at der i de foregående 23 år ikke har været vand i kælderen, samt ikke er foretaget reparationer/renovering, der ikke stemmer overens med synlig inspektion af entreprenører.

Ankenævnet for Forsikring

2.

99912

Klagevurderingen fra Gjensidige indeholder adskillige fejl og fortolkninger, hvortil Klager har returneret svar i forhold til Gjensidiges manglende påvisning og manglende objektive beviser. Dette indeholder også manglende oplysninger fra tidligere ejer eller ukorrekte oplysninger i tilstandsrapporten, som Gjensidige ikke tager stilling til.

Gjensidige har vurderet, at 'Revnerne vurderes uden betydning for bygningens brugbarhed', hvilket er ukorrekt, da kælderen ikke kan bruges i den givne tilstand. Endvidere er husets el-installation placeret i kælderen, der også vil være en risikofaktor i forbindelse med større mængder vand og fugt i kælder.

Overordnet set ønskes der hjælp til udbedring af bygningsskader opstået straks efter overtagelse af hus og sikring af huset, da omfanget kræver kvalificeret ekspertise (for også at stoppe revne/skadesudviklingen), der burde være sikret via en ejerskifteforsikring."

Selskabet har den 21/7 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vi har modtaget vores forsikringstagers klage om afvist forsikringsdækning for revner og fugt i kælder.

Sagens fakta

Ejendommen er en muremestervilla opført i 1900. Den 26. november 2021 udarbejdes tilstandsrapport (bilagt klagen). Vores forsikringstager overtager ejendommen den 1. august 2022 og tegner samtidig ejerskifteforsikring med udvidet dækning for en 10 års periode (police bilagt klagen). Forsikringsbetingelser nr. 2535005 er gældende (bilag A).

Tilstandsrapport

Anmærkning nr. 12 og 13 omtaler revner samt fugtforhold i kælderen:

BEBOELSE - Kælder - Kælder generelt/indvendige vægge				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
12		Der er enkelte revner i kælderydervægge..	Forholdet er normalt forekommende for ældre kældre og skønnes ikke at have nogen videre konstruktiv betydning. Mindre bevægelser efter reparation kan forventes.	-

BEBOELSE - Kælder - Generelt for kælderen/vægge.				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
13		Kældervæggene er fugtige, og der er flere steder løst og afskallet puds, især ved.	Fugtige kældervægge er almindelige i bygninger af denne alder, fordi konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt.	-

Overordnet sagsforløb:

Den 14. november 2022 anmelder klager: 'Der er større/lang revne i kældergulv, hvor der siver vand'. Dagen efter uddyber klager anmeldelsen: 'I tillæg til skadesinformationer og forsikringsreferencer angivet ved skadesanmeldelsen kan der oplyses at, der under ophold i kælderrum bemærkes vand på gulv. Ved eftersyn kan der konstateres tydelig vandindtrængen igennem fundament og en +2m revne. På det pågældende tidspunkt kan der ses, at der langsomt siver vand ind.'

Det anmeldte besigtiges af netværkshåndværker den 22. november 2022. I rapporten anføres bl.a.:

'Der har ikke været gulvtæpper eller trægulve på i kælderen. Det er opstigende grundfugt og vand.'

Hvad der er skadet, og hvor på bygningen?

-Der er en lang revne i en afsats der er i kælderen

Hvor stort er omfanget?

-Der tale om en revne der ca. 7-8 m lang

Hvad er årsagen til skaden?

-Tænker det er revne der har været der i rigtig mange år.'

Den 24. november 2022 afvises skadesafdelingen forholdet som dækningsberettigende med henvisning til, at vandindtrængning grundet opstigende grundfugt ikke er en skade i forsikringens forstand, da det ikke afviger fra hvad man kan forvente i tilsvarende kældre af samme alder og vedligeholdelsesstand. Det anføres videre, at konstruktionsprincipperne for en ældre kælder ikke indebærer sikring mod grundfugt, og fugt derfor er forventeligt, da der kan komme vand ind i kælderen som følge af bl.a. grundfugt/vand og/eller nedbør. Revnerne vurderes uden betydning for bygningens brugbarhed (bilag C).

Klager er ikke enig i afgørelsen, men skadeafdelingen fastholder vurderingen. Klager vender tilbage flere gange og oplyser bl.a. at gulvet i kælderen formentlig har gennemgået en renovering i nyere tid, da det ser anderledes ud end andre steder i kælderen, ligesom der skulle være ulovlige el-installationer i kælderen. Skadeafdelingen kan ikke tiltræde klagers vurdering, og modtager heller ikke dokumentation for elinstallationer, men noterer sig, at der er en række forhold, som allerede er noteret i el-rapport og dermed undtaget fra dækning (bilag D).

De supplerende henvendelser ændrer ikke skadeafdelingens afgørelse. Herefter påklages til Klageansvarlig Enhed, som i svar af 5. april 2023 fastholder afgørelsen (bilagt klagen). Vi henviser til svar fra Klageansvarlig Enhed også for et mere detaljeret sagsforløb.

Klagers billeder vedlægges som bilag E og Netværkshåndværkers billeder som bilag F. Herefter indbringes sagen for Ankenævnet for Forsikring.

Vores vurdering

I overensstemmelse med almindelige forsikringsretlige principper påhviler det forsikringstageren at bevise rigtigheden og størrelsen af et krav.

Der er tale om en ældre bygning med delvis kælder (8 m²) opført i 1900, som i materialer og konstruktioner er opført tidstypisk.

Erfaringsvis indebærer dette, at kælderydervægge, fundamenter og kældergulv er støbt i et tyndt lag beton uden armering og isolering, som typisk i sig selv medfører bevægelsesrevner. Kældervægge er kolde, og der vil ofte optræde bl.a. saltudfældninger eller afskallende puds som følge af fugt, der trænger igennem vægge og gulv.

Overordnet må vi konstatere, at der er tale om en ældre kælder fra en tid, hvor der ikke var krav om tætning af fundamenter, gulve eller vægge. Der blev ikke anvendt konstruktioner, byggemetoder eller materialer som kunne modstå eller på anden måde hindre ind-/nedsivning af overfladevand eller grundvand/-fugt som derfor vil trænge gennem kældervægge og -gulv.

Det er ganske almindelige og forventeligt, at en kælder af denne alder og karakter vil fremstå med et fugtigt miljø og der lejlighedsvis vil stå blankt vand på gulv. En kælder anno 1900 er ikke udført til ophold, og anvendelse må i det hele ske under hensyn udførelsen af de faktiske forhold.

Vi fastholder, at for en kælder der er opført i 1900 vil vand- og fugtpåvirkning sædvanligvis betragtes som konstruktionsbetinget og dermed ikke en skade, der kan henføres til ejerskifteforsikringens dækning, da årsagen til forholdet ikke adskiller sig nævneværdigt fra, hvad der kan forventes i sammenlignelige bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, jf. ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Betragtningen er i overensstemmelse med gældende praksis i Ankenævnet for Forsikring, som i en lang række kendelser fastslår, at fugtforhold i konstruktioner af denne alder og karakter er forventeligt.

Klager har under sagen gjort gældende, at kælderen har undergået diverse reparationer og renoivering, som har ændret kælderen oprindelige konstruktion og således medført at kælderen skulle være fugtsikret. Som dokumentation har klager henvist til opsat bolte i kælderen (bilag G) samt oplysninger fra sælger, som ikke er nærmere godtgjort.

På det foreliggende og bl.a. henset til sagens billeder må vi fastholde, at kælderen fremstår med de oprindelige konstruktioner. Der er ikke fremlagt dokumentation for, at kælderen konstruktioner skulle have undergået ændringer, som opgraderer de eksisterende konstruktioner til mere nutidige forhold.

Ad fugtforhold

Da kælderen er udført efter de på opførelstidspunktet gældende byggemetoder i form af tynd beton uden armering eller nogen form for fugtsikring af vægge eller gulve, må vi fastholde, at det

er ganske sædvanligt og forventeligt, at der som følge af den manglende fugtsikring forekommer indtrængende grundfugt og eventuelt til tider blankt vand, som finder vej gennem revner i kælderydervægge, -gulve samt støbe skel i overgangen mellem gulv og væg.

Vi bemærker, at vandspejlet på adressen ligger gennemsnitlige i intervallet 1,1 til 3 meter, hvorfor grundvandet til tider vil stå højt, jf. oplysninger på DinGeo. Forholdet vil i sig selv bevirke, at der vi optræde blankt vand i kælderen.

Ad 'trin'/sokkel/afsats' i kælderen

Klager nævner, at to entreprenører og en håndværker har besigtiget og stillet spørgsmålstegn ved hvorfor der er etableret sokkelvæg/afsats.

Det er ikke usædvanligt, at ældre kældre er opført med delvis forsænket kældergulv. Det antages, at en sådan udførelse har til hensigt, at imødegå og opsamle fugt-/vandindtrængen.

Ad revner

Klager gør gældende, at kældrens revner er opstået efter overtagelsen af ejendommen.

Vi må imidlertid konstatere, at tilstandsrapporten indeholder anmærkninger om revner i kælderen i punkt 12. Vi noterer, at den bygningssagkyndige bemærker, at der kan være fortsatte bevægelser.

Derudover bemærker vi, at den bygningssagkyndige i den visuelle tilstandsrapport gengiver hvad vi må tolke, som bl.a. den revne med det lange forløb, som klager anmelder (bilag H, nederste billede).

Sammenfattende må vi fastholde, at det forhold, at der er og opstår revner samt fugt indtrængen i en kælderkonstruktion fra 1900 af den anmeldte karakter, er ikke udtryk for dækningsberettigede skader, jf. ejerskifteforsikringens skadebegreb."

Klageren har i mail af 31/7 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Svar fra modpart er nu forsøgt læst igennem/forstået. Dog findes igen, at der ikke fokuseres på mangelfulde og/eller ukorrekte informationer fra forsikringen, og endda tilstandsrapporten.

Jf. 'AK 99912 Høringssvar 1' henvises der igen til tilstandsrapport anmærkning nr. 12.

Denne oplyser enkelte revner i kælderydervægge, og ikke revner i gulv/afsats. Der henvises også til anmærkning nr. 13, hvori der i skadesbeskrivelse mangler info.

Der er en henvisning til netværkshåndværker, der laver besigtigelse d. 22. november 2022. Denne oplyser netop, at der er revne ca. 7-8 m lang, som ikke er angivet i tilstandsrapport eller anfægtet i tidligere besigtigelse. Netværkshåndværker fremkommer ikke med noget objektivt bevisform for skadesårsagen. Pågældende revne(r) udviklede sig endvidere i efterfølgende periode.

Der er nu i denne 'AK 99912 Høringssvar 1' angivet, at klager oplyser 'ulovlige elinstallationer i kælderen', hvilket vi stiller os uforstående overfor, da dette ikke har været angivet, eller er årsag til sagen. Hvorimod det kan være, at forsikringen også forveksler denne sag med andet, hvilket dog bør fjernes fra sagen.

'AK 99912 Høringssvar 1' henviser til bilag F, hvilket lige netop viser nogle af de mange anfægtede revner, som utvivlsomt ville have været inkluderet i en given tilstandsrapport, såfremt værende tilstede ved inspektion.

'AK 99912 Høringssvar 1' hævder også, at klager har angivet, at 'kælderen skulle være fugtsikret', hvilket på intet tidspunkt har været angivet, og ligeledes er usande oplysninger.

'AK 99912 Høringssvar 1' hævder, at 'Der er ikke fremlagt dokumentation for, at kælderens konstruktioner skulle have undergået ændringer'. Hvilket er fuldstændig korrekt. Konstruktionsændringer er ikke angivet af tidligere ejer, hvilket er årsag til, at vi pt ikke kan forevise den nødvendige dokumentation. Dette er lig separat sag vedr. separatkloakering og nedløb på matriklen, som hellere ikke er udført korrekt (skal også oprettes hos ejerskifteforsikringen).

'AK 99912 Høringssvar 1' oplyser, at det vil være helt naturligt, at der optræder blankt vand i kælderen. Dette er dog afvigende, eftersom tidligere ejer oplyser, at der i de sidste 23 år (tilstandsrapport jf. 2.1) ikke har været fugt/vand i kælderen (jf. 8.2), ej heller revner i fundament/sokler (jf. 7.1)

Note: Jf. tilstandsrapport 8.4 skulle der også være dræn langs ydersiden af kælderens vægge.

Videodokumentation af vandindtrængen (direkte flow) har også været en del af oprindelig skadesanmeldelse, og vil stadig kunne fremsendes.

Som tidligere angivet, valgte vi udvidet ejerskifteforsikring hos Gjensidige på mere end DKK 56.000,- netop for at kunne få kvalificeret hjælp ifm. eventuelle sager der måtte opstå, som ikke var tilstrækkeligt dækket af tilstandsrapport."

Selskabet har i brev af 18/9 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Vi skal her vende tilbage til klagers bemærkninger pr. 31. juli 2023.

Ad tilstandsrapportens anmærkninger 12

Den anmeldte revne er omtalt under punkt 12, som den del af vægkonstruktionen. Derudover er revnen gengivet ved det sidste billede i den virtuelle tilstandsrapport, som illustration af anmærkningen. Forholdet bekræfter at den bygningssagkyndige har konstateret og gengivet revnen i anmærkningen.

Det er vores opfattelse, at der ikke umiddelbart er meningsforstyrrelser i tilstandsrapportens punkt 13.

Ad Netværkshåndværkers besigtigelse (bilag B)

Det forhold, at Netværkshåndværkeren umiddelbart angiver, at revnen efter hans opfattelse ikke er anført, har ikke i sig selv betydning for vores vurdering af det anmeldte.

Vi bemærker, at Netværkshåndværkeren ikke har adgang til den virtuelle tilstandsrapport. Ligesom vi skal bemærke, at klager – forud for besigtigelsen – var orienteret om, at den pågældende netværkshåndværker ikke er ansat hos os, og derfor kan han ikke svare på om forholdet er dækket af forsikringen.

Ad ulovlige elinstallationer

Forholdet er blot bemærket, da klager i klageskema til nævnet anfører 'risikofaktor'.

Ad bilag F

Det er vores opfattelse, at revner netop svarer til tilstandsrapportens anmærkninger og er understøttet ved billeder i den virtuelle tilstandsrapport.

Ad konstruktionsmæssige ændringer

Ingen yderligere bemærkninger.

Ad blankt vand i kælder

Vi fastholder, at det er forventeligt med blankt vand i en kælder anno 1900, at sælger oplyser, at de ikke har oplevet vand i kælderen, kan ikke føre til anden slutning.

Det forhold, at sælger svarer ja, til spørgsmål 8.4 i tilstandsrapporten om 'Har du kendskab til at, der er dræn, helt eller delvist, langs ydersiden af kælders vægge?', kan heller ikke i sig selv føre til anden slutning.

Vi har ikke yderligere bemærkninger til sagen."

Klageren har i mail af 29/9 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Kommentar:

Med ref. til AK 99912 Høringssvar 2 erfarer vi, at de forskellige udsagn ikke tilfører nogen ændring.

Høringssvaret forholder sig til 6 punkter, hvor vi til dette noterer os følgende:

1) Ad tilstandsrapportens anmærkninger 12

Vægkonstruktion kan ikke anses at dække gulv/fundament. Og forsikringstager er derfor ikke enig i udsagnet og fastholder, at den gennemgående revne i gulv ikke fremgår af Tilstandsrapport.

Der er specifikt angivet og adskilt imellem 'ydervægge' og 'Gulvkonstruktion' i Tilstandsrapportens beskrivelse. Det er Gjensidiges 'opfattelse', at der ikke 'umiddelbart' er 'meningsforstyrrelse'. Dette må antages at være en meget irrelevant bemærkning, ifm. hvordan Gjensidige vælger at opfatte en angivelse i tilstandsrapporten, hvor der mangler tekst.

2) Ad Netværkshåndværkers besigtigelse (bilag B)

Af dette udsagn må det forstås, at Netværkshåndværkerens udtalelser ikke har nogen vurdering i sagen. Samt angives, at Netværkshåndværkeren ikke kan svare på mulige dækningsforhold.

3) Ad ulovlige elinstallationer

Dette for at belyse alvor/risiko ved de mangelfulde informationer ifm. Tilstandsrapport / huskøb. Bemærkningen 'ulovlige elinstallationer' er frembragt af Gjensidige og ikke Forsikringstager.

4) Ad bilag F

Det bør noteres, at 'virtuel tilstandsrapport' ikke er fremlagt køber ved overtagelse af ejendommen, men sider derfra først er oplyst ifm. klagen. Disse sider bekræfter, at der er detaljer ikke fremlagt i Tilstandsrapporten.

5) Ad konstruktionsmæssige ændringer.

Enig – Ref. forrige svar, så foreligger der ingen dokumentation for konstruktionsændringerne.

6) Ad blankt vand i kælder

Forsikringstager er enig i, at man vil kunne forvente vand i en så gammel kælder, dog står mistænkelig i forhold til, at der ikke har været vand i 23 år, men straks fremkommer efter indflytning.

Jf. spørgsmål 8.4 i tilstandsrapport om, at der skulle være dræn, er forsikringstager meget uforstående overfor, at udsagn i Tilstandsrapporten, der er usande, ikke kan bruges i en klagesag.

Med henvisning til denne og de tidligere modstridende svar, anser vi ikke, at vi kan tilføje mere end de allerede mange angivne bemærkninger."

Selskabet har i brev af 19/10 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har modtaget klagers kommentarer af 29. september 2023.

Ad 1) tilstandsrapportens anmærkninger 12

Det af klager anførte giver os ikke anledning til at ændre synspunkt.

Vi bemærker supplerende, at den virtuelle tilstandsrapport blot er en billed gengivelse af selve tilstandsrapporten. Den virtuelle del indeholder ikke i sig selv nye oplysninger om eller til tilstandsrapporten.

Det er i øvrigt vores opfattelse, at den omhandlende revne forefindes på en integreret del af kældervægkonstruktionen, som ikke kan betragtes som en del af gulvkonstruktionen.

Uanset klagers opfattelse, er det fortsat vores opfattelse, at anmærkning 13 i sin helhed er meningsfuld, ligesom tilstandsrapportens anmærkninger 12 – 14 samlet giver et billede af en fugtudfordret kælder med revner og afskalninger i vægkonstruktionen.

Ad 2) Netværkshåndværkers besigtigelse (bilag B)

Det er korrekt, netværkshåndværker blot skal se på forholdet, afklare omfang og udarbejde rapport, jf. også skadeafdelingens orientering til klager da netværkshåndværker blev rekvireret:

...

Vi har bedt en samarbejdende håndværker om at se på forholdet.

Værd at vide:

Håndværkerens opgave er at se på forholdet, afklare omfanget og udarbejde en rapport til os. Når vi har modtaget rapporten fra håndværkeren, vender vi retur til dig.

Vi betaler for besigtigelsen.

Du bliver kontaktet i løbet af 2 hverdage.

Vi gør opmærksom på, at håndværkeren ikke er ansat i Gjensidige Forsikring, og derfor kan han ikke svare på, om forholdet er dækket af forsikringen.

...

Ad 3) ulovlige elinstallationer

Det er korrekt, at dette er vores gengivelse af klagers 'risikofaktor' i klageskema.

Forholdet er dog ikke anmeldt til os. Dette sammenholdt med de begrænset oplysninger i klagen gør, at forholdet ikke er vurderet forsikringsteknisk.

Ad 4) bilag F

Vi er ikke bekendt med hvilke oplysninger klager har modtaget, vi må blot konstatere, at den virtuelle rapport dokumenterer, at den pågældende revne er anmærket i tilstandsrapporten.

Ad konstruktionsmæssige ændringer
Ingen yderligere bemærkninger.

Ad blankt vand i kælder

Som det fremgår af tilstandsrapporten, danner sælgeroplysningerne grundlag for den bygnings-sagkyndiges gennemgang af bygninger. Det fremgår videre, at sælgeroplysningerne ikke har garantivirkning (siden 15).

Klager kan ikke støtte ret på oplysningerne i forhold til ejerskifteforsikringens dækning. Vi har heller ikke yderligere bemærkninger til sagen."

Klageren har i mail af 20/11 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Med henvisning til seneste 'AK 99912 Høringssvar 3' må vi erkende, at sagen ikke bringer noget videre hos Gjensidige Forsikring til trods for manglerne og uoverensstemmelser i tilstandsrapporten og de efterfølgende informationer.

Noter til seneste angivet:

1) Ad tilstandsrapportens anmærkninger 12

- Der henvises stadig til den 'virtuelle tilstandsrapport', som ikke har været overdraget ved husets overtagelse.

- Og det er nu Gjensidiges 'opfattelse', at den omhandlende revne er en integreret del af kældervæg. Vi ser ingen sammenhæng imellem væg og gulv/afsatsen, som må være en ret afgrænset definition.

- Det er Gjensidiges 'opfattelse', at anmærkning 13 i sin helhed af meningsfuld. Skadesbeskrivelsen er 'Der er enkelte revner i kælderydervægge' og vurderingen er 'Grå' (Mindre alvorlige skader – som ikke har nogen indflydelse på bygningens funktion), som må kunne sammenholdes med en K1. Denne beskrivelse kan på ingen måde sammenholdes med den gennemgående (hjørne til hjørne) revne i gulv/afsats. Skaden har en karakter med høj omkostning for udbedring og påvirker rummet med skader på sigt, samt kan rummet ikke benyttes som oplyst i husets beskrivelse.

- Der henvises til anmærkningerne 12-14 der 'samlet giver et billede af en fugtudfordret kælder'. Anmærkning 14 har intet med kælder at gøre. Vi kan på ingen måde genkende, at der på noget tidspunkt i købs-/salgsdokumentation eller tilstandsrapporten er angivet, der er en fugtudfordret kælder. Tværtimod har der i 23 år ikke været kendskab til, at der er trukket vand ind i kælderen. Samt oplyser sælger (ref. punkt. 8.4) at der skulle være dræn, helt eller delvist, langs ydersiden af kælderens vægge, hvilket vi nu også kan konstatere hellere ikke er korrekt, da alt udenfor nu har været gravet op.

2) Ad Netværkshåndværkers besigtigelse (bilag B)

Der er således enighed om, at Netværkshåndværkerens udtalelser ikke kan bruges som objektivt bevis. Dog burde hans kvalifikationer for jobbet udførsel have betydning for, at han også vurderede, at den pågældende revne/skade ikke er angivet i tilstandsrapporten.

3) Ad ulovlige elinstallationer

Der er enighed om, at dette er Gjensidiges gengivelse, og ulovlig elinstallation ikke er anmeldt. At husets elinstallation er placeret i kælderen, er en detalje oplyst for at formidle mulige følgeskader ved den store mængde vandindtrængen/fugtighed, og dermed betydning for hele sagens vigtighed.

4) Ad bilag F

Vi ser stadig ikke sammenhængen med at den pågældende revne i gulv/afsats kan være dækket af kældervægge og værende dækket af tilstandsrapport. Samt er 'virtuel rapport' først frembragt under denne skadessag.

5) Ad konstruktionsmæssige ændringer.

Der er enighed. Der foreligger ingen dokumentation for konstruktionsændringerne, hvilket er årsagen til, at der oprindeligt sættes spørgsmålstejn ved konstruktionen.

6) Ad blankt vand i kælder

Hvis vi forstår det ret af seneste Høringssvar, så indikeres, at alle informationerne i afsnit 'Sælgeroplysninger' irrelevante. Dog forundret over, at sælger er bekendt med (pkt. 8.4), at der skulle være dræn langs ydersiden af kælderen, som bygningssagkyndige af naturlige årsager ikke har kunne besigtige. Dette må også anses som et forsøg fra sælger at højne hussalg. Som oplyst heri, er dette nu afdækket og konstateret værende usandt.

Havde vi været bekendt med denne K2/K3 ved køb, havde vi angiveligt ansøgt om +100.000kr nedsættelse, da udbedring er omfattende og kælderen er ubrugbar selv til opbevaring. Vi havde materielle skader de første 2 måneder, og har derefter ikke kunne bruge rummet og ser ingen forbedring i dette.

Vi håber Ankeklagenævnet kan hjælpe sagen videre og fastslå manglerne. Samt igennem sagens konklusion evt. bidrage med fremtidige muligheder for, hvem der kan hjælpe med, hvordan der kan reetableres et brugbart rum i huset."

Selskabet har i brev af 8/12 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har modtaget klagers kommentarer af 20. november 2023.

Ad 1) tilstandsrapportens anmærkninger 12

Virtuelle tilstandsrapport: Som ejerskifteforsikring har vi ikke oplysninger om hvilke dokumenter køber får udleveret.

Under alle omstændigheder er den virtuelle tilstandsrapport en billede-gengivelse af de forhold den bygningssagkyndige anmærker i tilstandsrapporten. Da den omhandlende revne er gengivet i billederapporter må vi konstatere, at forholdet er anmærket af den bygningssagkyndige.

Det er vores opfattelse, at revne har en størrelse og et omfang samt en placering, som i sig selv bevirker, at revnen er åbenbar synlig om må bemærkes ved besigtigelse.

Revnens placering: Vi bekræfter, at det er vores opfattelse, at afsatsen ikke er en del af gulvkonstruktionen, men en integreret del af kældervæggen.

Anmærkning 13: Der beskrives enkelte revner, hvilket svarer til de faktiske forhold, jf. sagens oplysninger i øvrigt. Anmærkningen angiver ikke længden på revne, hvilket heller ikke er et krav.

Karakteren af anmærkningen, altså 'grå hus' eller 'K1' er ikke udtryk for et økonomisk perspektiv, men er en skademærkning af byggeteknisk karakter.

Henset til at der er tale om en kælder fra 1900, som er opført fuldstændig tidstypisk er det vores opfattelse, at anmærkningen ikke er udtryk for en klart forkert beskrivelse, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra a og i øvrigt heller ikke udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det er uklart for os, hvad klager henviser til med bemærkningen 'kan rummet ikke benyttes som oplyst i husets beskrivelse'. Hvis klager henviser til Hustypebeskrivelse i tilstandsrapporten, skal vi blot oplyse, at denne beskrivelse henviser til kældre i perioden 1900 – 1960, og dækker således en meget lang årrække om stor byggeteknisk forskel. Oplysningen har ikke karakter af en tilsikring. Vi henviser til informationerne til og under Hustypebeskrivelsen i tilstandsrapporten (side 3).

For klagers forventninger henviser vi ligeledes til tilstandsrapporten oplysning 'Når du køber et brugt hus', side 2.

Har en køber en særlig forventning til bygningen må køber søge tilsikring hos sælger, og ikke i tilstandsrapporten. Sælgers besvarelse i tilstandsrapporten har i øvrigt ikke garantivirkning, jf. tilstandsrapportens side 15.

Ad 2) Netværkshåndværkers besigtigelse (bilag B) Ingen yderligere bemærkninger.

Ad 3) ulovlige elinstallationer

Vi noterer os blot, at elinstallationen i kælder ikke er anmærket eller på anden måde oplyst som en 'risikofaktor' i elinstallationsrapporten.

Forekommer der skadeforhold, må klager gøre anmeldelse til os.

Ad 4) bilag F

Vi henviser til det allerede anførte.

Ad konstruktionsmæssige ændringer

Ingen yderligere bemærkninger.

Ad blankt vand i kælder

Det af klager anførte giver ikke anledning til yderligere.

Klagers forventninger til kælderen er ejerskifteforsikringen uvedkommende.

Det er vores opfattelse, at der ikke fremkommer nye oplysninger, som bibringer sagen yderligere, hvorfor sagen bør kunne afgøres på det foreliggende grundlag."

Klageren har i mail af 5/1 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Igen med henvisning til seneste Høringssvar er der igen ændring i svar, og der henvises stadig til 'forventelige skader og fejl ved køb af et gammelt hus'. Og med den gentagende begrundelse fra Gjensidige Forsikring i vores forskellige sager anses ejerskifteforsikringen for ubrugelig.

Igen henvises til den virtuelle tilstandsrapport, som ikke er tilvejebragt til sælger ved huskøb. Vi kan kun objektivt og faktuelte konstatere, at der er detaljer deri, som ikke fremgår af tilstandsrapporten, der har været grundlag for huskøb/salg. Samt er vi stadig uforstående overfor, hvordan en horisontal afsats, hvorpå møblement og lignende kan placeres, kan betegnes som 'kældervæg'. Det er ligeledes på denne, at kælderens trappe hviler!

Som tidligere angivet er der tydelig synlig forskel på gulv/afsats fornyelse (i modsætning til væggene), som ikke fremgår af nogen fremsat dokumentation, hvilket også tager del i hele sagsopridelsen. Dertil igen nævnt, at vi selv har haft 3 individuelle fagfolk, der har sat samme spørgsmålstegn ved konstruktionen. Vi ser ikke på nogen måde, at der opnås yderlig i denne sag, der har været i gang i mere end 1 år, men må herfra appellere til kompetent assistance igennem Ankenævnet for Forsikring."

Nævnet har modtaget selskabets indlæg af 23/1 2024 og klagerens indlæg af 29/1 2024. Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 30/11 2021 fremgår bl.a.:

"Beboelse - Kælder - Kælder generelt/indvendige vægge

Nr. 12

Vurdering Gråt hus

Skade Der er enkelte revner i kælderydervægge..

Risiko Forholdet er normalt forekommende for ældre kældre og skønnes ikke at have nogen videre konstruktiv betydning. Mindre bevægelser efter reparation kan forventes.

...

Beboelse - Kælder - Generelt for kælderen/vægge.

Nr.13

Vurdering Gråt hus

Skade Kældervæggene er fugtige, og er flere steder løst og afskallet puds, især ved.

Risiko Fugtige kældervægge er almindelige i bygninger af denne alder, fordi konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt."

Af selskabets besigtigelsesrapport af 22/11 2022 fremgår bl.a.:

"Der har ikke været gulvtæpper eller trægulve på i kælderen. Det er opstigende grundfugt og vand.

Hvad der er skadet, og hvor på bygningen?

- Der er en lang revne i en afsats der er i kælderens

Hvor stort er omfanget?

- Der tale om en revne der ca 7-8 m lang

Hvad er årsagen til skaden?

- Tænker det er revne der har været der i rigtig mange år. Årsagen til revnen tænker tynd beton og ingen armering.

Hvorfor tror du, at skaden er opstået?

- Ingen armering.

Ved konstruktionsfejl:

Hvornår er konstruktionsfejlen udført?

-

Har konstruktionsfejlen medført skade?

-

Medfører konstruktionsfejlen risiko for yderligere skade?

-

Er forholdet nævnt i tilstandsrapporten?

- Forholdet ses ikke nævnt i tilstandsrapporten. Det er ikke nævnt i tilstandsrapporten

Hvordan kan skaden repareres?

- Opskæring af revne og nedlægning af jern op pudsning af revne.

Hvad koster det at udbedre skaden?

- Overslag DKK 5487 excl. moms.

Hvad er alderen på den beskadigede bygningsdel?

- 100 år

Har skaden været til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen? (begrund dit svar)

- Skaden var der ved overtagelsen.

Det kan ses den har været der i mange år."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"18. Hvad dækker forsikringen

...

Skade

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

19. Hvad dækker forsikringen ikke

Følgende er undtaget fra den under punkt 18 anførte forsikringsdækning:

a Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1900 – den 1/8 2022. Klageren anmeldte den 14. november 2022, at "Der er større/lang revne i kældergulv, hvor der siver vand". Klageren ønsker, at selskabet dækker skaden.

Klageren har anført, at der 1-2 måneder efter overtagelse begynder revnedannelse i kælderens ene hjørne, som udvikler sig hurtigt og fortsætter til modsatte hjørne. Fra revnen siver der vand ind i kælderen, der dækker det meste af gulvet, der ikke længere kan benyttes til opbevaring. Klageren har oplyst, at der samtidig opstår et mindre hul i væggen lige over gulvet, hvor der kommer rindende vand. Klageren har anført, at der ikke var nogen revner i gulv/sokkel eller huller i væg, da han overtog ejendommen. Klageren har anført, at anmærkningen i tilstandsrapportens nr. 12 omkring vægkonstruktion ikke kan anses at dække gulv/fundament. Den gennemgående revne fremgår derfor ikke af tilstandsrapporten. Klageren har påpeget, at "der er specifikt angivet og adskilt imellem 'ydervægge' og 'Gulvkonstruktion' i Tilstandsrapportens beskrivelse". Klageren er uforstående over for, hvordan en horisontal afsats – hvorpå møblement og lignende kan placeres – kan betegnes som "kældervæg". Klageren har oplyst, at det er på denne, at kælderens trappe hviler. Klageren har anført, at "det bør noteres, at "virtuel tilstandsrapport" ikke er fremlagt køber ved overtagelse af ejendommen, men sider derfra først er oplyst ifm. klagen. Disse sider bekræfter, at der er detaljer ikke fremlagt i Tilstandsrapporten". Hvad angår blankt vand i kælderen er klageren enig i, at man vil kunne forvente vand i så gammel en kælder, men at det dog står mistænkeligt i forhold til, at der ifølge tilstandsrapportens sælgeroplysningsskema ikke har været vand i 23 år, men at der straks kommer efter indflytning.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at det forhold, at der er og opstår revner samt fugtindtrængning i en kælderkonstruktion fra 1900 af den karakter, som der er tale om her, ikke udgør en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Selskabet har anført, at den anmeldte revne er omtalt under punkt 12 i tilstandsrapporten, og at revnen derudover er gengivet ved det sidste billede i den virtuelle tilstandsrapport som illustration af anmærkningen. Selskabet har anført, at "forholdet bekræfter at den bygningssagkyndige har konstateret og gengivet revnen i anmærkningen". Det er forventeligt med blankt vand i en kælder fra 1900. Selskabet har anført, at det ikke kan føre til andet resultat, at sælger har oplyst, at de ikke har oplevet vand i kælderen.

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 var forhold ved kælderen, der på overtagelsestidspunktet nedsatte værdien eller brugbarheden nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestand, eller at forholdet er dækket over forsikringens udvidede dækning. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på de fremlagte fotografier, og at forholdet efter nævnets vurdering ikke går ud over, hvad klageren måtte forvente på baggrund af husets alder.

Nævnet har også lagt vægt på, at ejendommen er fra 1900, og at kældre fra denne periode ikke er sikret imod grundfugt og øvrig fugtindtrængning. Det forhold, at der i perioder er konstateret blankt vand på kældergulvet, udgør efter nævnets vurdering ikke i sig selv en dækningsberettigende skade.

Ankenævnet *for* Forsikring

16.

99912

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen

formand