

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 21. februar 2024 blev i sag nr. 100385:

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 ejerskifteforsikring. I klageskema af 13/9 2023 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Jeg har købt et hus hvor der nu siver vand ind når det regner.

Den tidligere ejer havde hævet gulvet 10 cm med trælægter og trægulv ovenpå. Men da vi fjernede det kunne vi se der havde været vand under trægulvet da en del af trælægterne var smuldret sammen af at have stået i vand i perioder.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg søger kompensation til udbedring i forhold til at der løber vand ind i min kælder.

Der er stor forskel på fugt og vand.

Jeg har tegnet en ejerskifteforsikring hos jer da jeg har købt et dødsbo.

Der kan opstå uforudsete skader som jeg ved et køb af en nulevende person ville kunne rette krav imod mht. betaling for udbedring eller et nedslag i prisen på huset.

Hvis jeg havde vidst der trængte vand ind i kælderen, så havde jeg aldrig købt huset og ellers havde jeg bedt om et afslag som stemte overens med kostprisen og tiden i forløbet omkring udbedringen."

Selskabet har i brev af 29/10 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører indtrængende vand i husets oprindelige kælder, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at vandindtrængningen skyldes sædvanlig indtrængende grundfugt som følge af datidens byggeskik.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 3. september 2021. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A og tilstandsrapporten som bilag B.

Den 29. oktober 2021 anmelder klager, at der siver vand ind på kældergulvet formodentlig pga. et utæt kloakrør på ydersiden af huset. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag C.

Den 1. november 2021 afviser DBF dækning med henvisning til, at ejerskifteforsikringen ikke dækker kloakskader ude på grunden og at vand pga. indtrængende fugt ikke er usædvanligt i kældre fra 1956, der ikke blev fugtsikret ved opførelsen. Korrespondance mellem klager og DBF fremlægges som bilag D.

Den 22. marts 2023 genanmelder klager, at der trænger vand ind i kælderen, når det regner. Skadeanmeldelsen fremlægges som bilag E.

Den 23. marts 2023 afviser DBF dækning, men besigtiger kælderen den 18. april 2023 efter klagers indsigelser. Besigtigelsesnotat af den 26. april 2023 fremlægges som bilag F.

Den 24. maj 2023 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som senest den 11. september 2023 fastholder dækningsafslaget.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Ifølge klagen til nævnet søger klager kompensation til udbedring i forhold til, at der løber vand ind i kælderen.

Klager har til støtte for sin påstand anført, at der er stor forskel på fugt og vand, og at vandindtrængningen ved overtagelsen var skjult at et trægulv udført på strøer, som af samme grund var smuldret.

Der er tale om et enfamiliehus fra 1956 med fuld kælder opført efter datidens byggeskik.

Blandt andet er kælderydervæggene støbt i beton direkte mod jord (in-situ-støbt) uden udvendig vandtætning. Uddrag af Sikkerhedsstyrelsens 'Oversigt over byggeskik og byggeteknik' fremlægges som bilag G.

Klager har efter overtagelsen iværksat en gennemgribende renovering af huset og i denne forbindelse (efter den første skadeanmeldelse) udgravet kælderen, understøbt kælderydervæggene og støbt nyt kældergulv samt påbegyndt etablering af omfangsdræn med pumpebrønd udvendigt. Besigtigelsesnotat af den 26. januar 2022 (udarbejdet i forbindelse med klagers skadeanmeldelse af manglende fundamenter under kælderydervægge) fremlægges som bilag H.

Ved DBF's besigtigelse den 18. april 2023 kan der registreres forhøjet fugt nederst aftagende op efter i de oprindelige kælderydervægge mod øst og nord, som ifølge besigtigelseskonsulenten skyldes opstigende/indtrængende grundfugt.

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

Klager anfører, at han ikke må forvente, at der i perioder trænger blankt vand ind og dette ved overtagelsen i øvrigt var skjult af en gulvbelægning, som af samme grund var fugtskadet.

Udover at der ikke er udført nogen form for udvendig fugtsikring, er ældre in-situ-støbte kælderydervægge med flere støbeskel (overgangen mellem støbesættene, som udføres sektionsvis) og derfor præget af fugt- og sågar vandindtrængning i våde perioder, hvor vandpresset mod kælderydervæggen er stort.

Udførelse af omfangsdræn for at modvirke fugt- og vandindtrængning i ældre kældre som følge af datidens byggeskik, er en byggeteknisk forbedring, som ikke er dækningsberettigende under ejerskifteforsikringen.

Da trægulvet i kælderen under alle omstændigheder skulle kasseres i forbindelse med klagers i forvejen planlagte udgravning af kælderen, har klager ikke påvist forhold ved husets kælder (herunder kælderydervægge), som udgjorde en nævneværdig nedsættelse af bygningens værdi eller brugbarhed i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 30/11 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Huset var et dødsbo og der dermed var der ingen historik på husets stand.

Jeg er af Dansk Boligforsikring fået sat i udsigt at forsikringen ville dække ved uforudsete skader på og i huset.

Jeg gjorde Dansk Boligforsikring opmærksom på at jeg ville renovere huset så derfor ville sikre mig før jeg overhovedet købte huset at jeg var forsikret hvis der var skader/problemstillinger jeg ikke havde en chance for at opdage før jeg begyndte at rive vægge, lofter og gulve ned/op.

I dette tilfælde viser det sig at der har løbet vand ind under det opsatte trægulv i mange år.

Ankenævnet for Forsikring

4.

100385

Dette havde jeg jo ikke en chance for at vide før jeg fjernede det opsatte gulv.
Dansk Boligforsikrings argument er: Mange ældre kældre er fugtige pga. forholdsvis fugtgennemtrængelige vægge og gulve.

Jeg er fuldt ud enig i at der kan forekomme fugt omkring en kælder og derfor gravede jeg isolering og varme ned i gulvet for at fjerne fugten, så kælderen var brugbar til opbevaring og lign.

Men casen er at det ikke er fugt men vand der siver ind på gulvet. Ergo er kælderen ubrugelig til opbevaring da det vil suge fugt og lugt til sig fra det vand der siver ind.

Var jeg bekendt med at der kom vand ind i kælderen, så havde jeg aldrig købt huset.

Efter min opfattelse løber Dansk Boligforsikring fra deres ansvar og salgsargument da jeg købte forsikringen ved ikke at ville dække denne uforudsete skade/problemstilling som de sagde de ville hvis den opstod."

Nævnet har fået forelagt bilag, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af skadesanmeldelse af 29/10 2021 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget(dato)
lørdag, 20 november 2021

Hvordan blev skaden opdaget
Vand siver ind på gulvet i kælderen

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)
Jeg formod er et kloakrør er utæt på ydersiden af huset."

Af skadesanmeldelse af 22/3 2023 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget? (dato)
01/12/2021

Hvordan blev skaden opdaget?
Jeg har købt et hus hvor der nu siver vand ind når det regner. Den tidligere ejer havde hævet gulvet 10 cm med trælægter og trægulv ovenpå.

Så alt synede i orden ved besigtigelsen og derfor købet.

Men da vi fjernede gulvet, kunne vi se der havde været vand under trægulvet da en del af trælægterne var smuldret sammen af at have stået i vand i perioder.

Hvad er skaden? (hvad er skaderamt)
Der siver vand ind i kælderen når det regner.
Så halvdelen af kælderen er i bund og grund ubrugelig og tænker at fugten i væggene når det står i vand vil skabe skimmelsvamp som kan sprede sig til hele huset er jeg blevet gjort bekendt med.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 26/4 2023 fremgår bl.a.:

"BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:

Konstruktion/opbygning:

Husfundament/kælderens ydervægge af støbt beton, kældergulv støbt beton.

Beskrivelse:

- Forsikringstager anviser disp. Kælderrum mod nord, hvor han har observeret at klart vand har ligget på gulvet, samt ydervæggene mod nord og øst trænger vand ind og er opfugtet.
- Forsikringstager oplyser, at der ved overtagelse af ejendommen, var opklodset trægulv på strøer, som han har fjernet, da han ønsker et mere råt look i kælder, dette gjorde han tilbage i start efteråret 2022. Da han fjernede trægulvet, kunne han konstatere at gulvstrøerne var rådne.
- Det ses, at der interimistisk er opsat en pumpebrønd for afledning af indtrængen/opstigende vand, foto
- Der måles og ses forhøjet fugt forneden i kælderens ydervægge mod nord og øst. Foto 8-14.
- I de øvrige ydervægge måles normalt fugtniveau, foto 15
- Forsikringstager oplyser, da han så boligen ved køb, oplevede han kælderen som tør og med okay lugt og indeklima.
- Det ses udvendigt, samt forsikringstager bekræfter han er ved at få udført omfangsdræn og udvendig pumpebrønd, som han gør krav på DBF skal gå i dækning på.

Konklusion:

Årsagen til vandindtrængen i kælder tilskrives opstigende grundvand/fugt og der ikke er udført omfangsdræn og pumpebrønd.

Alderen på det skadede:

67 år gammel.

Aktuelle skader:

Opstigende grundvand i kælder.

Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader:

Det har ingen konstruktiv betydning.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Ja.

Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?:

Ja, det må formodes."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"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."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom fra et dødsbo den 3/9 2021. Ejendommen er opført i 1956 med fuld kælder i in-situ-støbt beton. Kælderen havde på overtagelsestidspunktet trægulve på strøer lagt ovenpå støbt beton. Den 29/10 2021 anmeldte klageren, at der sivede vand ind på kældergulvet på grund af en formodet kloakskade uden for huset, som selskabet afviste at dække. Klageren udgravede kælderen og støbte i januar 2022 nyt kældergulv med isolering og varme. Den 22/3 2022 anmeldte klageren, at der sivede vand ind i kælderen, når det regnede. Selskabet besigtigede ejendommen den 26/4 2023. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke foreligger en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskiftforsikringens forstand.

Klageren kræver "kompensation til udbedring i forhold til at der løber vand ind i min kælder". Klageren har anført, at der er løbet vand ind under det opsatte trægulv i mange år. Da klageren fjernede trægulvet, var en del af trælægterne smuldret efter at have stået i vand i perioder. Klageren har anført, at kælderen er ubrugelig til opbevaring. Klageren har anført, at "jeg er af Dansk Boligforsikring fået sat i udsigt at forsikringen ville dække ved uforudsete skader på og i huset. Jeg gjorde Dansk Boligforsikring opmærksom på at jeg ville renovere huset så derfor ville sikre mig før jeg overhovedet købte huset at jeg var forsikret hvis der var skader/problemstillinger jeg ikke havde en chance for at opdage før jeg begyndte at rive vægge, lofter og gulve ned/op". Selskabet har anført, at klageren ikke har påvist forhold ved husets kælder, som udgør en nævneværdig nedsættelse af bygningens værdi eller brugbarhed i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Kælderen er opført efter datidens byggeskik med kælderydervæggene støbt i beton direkte

mod jord (in-situ-støbt) uden udvendig vandtætning. Selskabet har anført, at fugt- og vandindtrængning skyldes, at kælderen ikke er opført med udvendig fugtsikring, og at kælderydervæggene har flere støbeskel. Selskabet har anført, at skaderne på trægulvet ikke er dækket, idet klageren havde planlagt at fjerne trægulvet i forbindelse med udgravning af kælderen. Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat, at "Der måles og ses forhøjet fugt forneden i kældrens ydervægge mod nord og øst ... I de øvrige ydervægge måles normalt fugtniveau ... Årsagen til vandindtrængen i kælder tilskrives opstigende grundvand/fugt og der ikke er udført omfangsdræn og pumpebrønd ... Aktuelle skader: Opstigende grundvand i kælder. Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader: Det har ingen konstruktiv betydning".

Det fremgår af klagerens fotografier, at der periodisk ligger blankt vand på kældergulvet.

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 klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var konstruktionsmæssige forhold ved kælderen, som adskiller sig nævneværdigt fra forholdene ved andre kældre i tilsvarende ejendomme af samme alder således, at forholdet er omfattet af ejerskifteforsikringens skadesbegreb. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har også lagt vægt på, at kælderen er fra 1950'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 forekomende og forventeligt forhold ved konstruktionen, at der kan opleves fugtgener og tilfælde af vandindtrængning gennem gulve og kældervægge. Nævnet bemærker i denne forbindelse, at kælderen ikke er godkendt til beboelse.

Ankenævnet for Forsikring

8.

100385

Nævnet bemærker, at forsikringen ikke dækker forhold uden for bygningen, hvorfor selskabet ikke kan pålægges at afholde klagerens udgifter til udførelse af omfangsdræn.

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