747/06

Den 1. maj 2006 blev i sag nr. 65.545:

xxxx xxxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxx xx x
xxxx xxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring med ulovlighedsdækning i Dansk Boligforsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt vandskade i ejendommens kælder.

Selskabet har ved sin advokat afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af tilstandsrapporten dateret den 3/11 2003, at den forsikrede ejendom er opført i 1955. Klageren overtog den forsikrede ejendom den 1/3 2004, og ejerskifteforsikringen er tegnet med ikrafttrædelse den 13/2 2004.

Det fremgår af sagen, at klageren den 18/11 2004 anmeldte, at ejendommens kælder natten til den 18/10 2004 stod under 10 cm vand.

Af tilstandsrapporten fremgår det, at kælderen var delvist indrettet til beboelse, bl.a. med installering af brusekabine, men at den ikke er godkendt dertil. Af rapporten fremgår desuden:

"**Karakterskala:**
IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	***Beboelse***			
A	***1.0 Fundamenter/Sokler***			
	1.1 Udv. terrænfald	*K1*		*Fald ind mod bygningen.*
	1.2 Sokkel	*K0*		*Enkelte fine revner i sokler.*
...				
A	***2.0 Kældre/Krybekældre/Terrændæk***			
	2.1 Gulvkonstruktion	*K1*		*Partielt løs mosaik v. kældergang.*
	2.2 Vægge	*K1*		*Partielt løs puds på kældervægge.*
...				

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner.

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar:
	A	*2.2 Vægge*	*Sælger har opsat træskelet - isolering og plade i kælder, og der vil derfor være en risiko for opfugtning af hulrum og deraf følgende (skimmel)svamp.*"

Sælgeren har i tilstandsrapporten svaret benægtende på, om der har været konstateret fugtproblemer i kælderen, men har samtidig oplyst, at der har været konstateret "lidt kondens" i kælderen.

Forholdet blev ved skrivelse af 19/11 2004 afvist som en dækningsberettigende skade, idet selskabet på baggrund af skadeanmeldelsen havde vurderet, at skaden ikke havde været til stede ved overtagelse af ejendommen.

Efter indbringelse af sagen for nævnet blev den anmeldte skade - på opfordring fra nævnet - besigtiget af selskabets taksator. Af taksatorrapporten dateret den 16/8 2005 fremgår bl.a.:

3. 65.545

"Det konkluderes, at årsagen til de opståede vand-/fugtskader i kælderen er manglende omfangsdræn og manglende/utilstrækkelig fugtisolering på kælderydervægge.

De konstaterede skader i vægge og gulve vurderes at være følgeskader pga. at fugt/vand trænger gennem kælderydervæggen. Efter besigtigelsen må det konkluderes, at skaderne fremstod som fugtskader.

De konstaterede fugtskader i kælderen er vanlige for ejendomme fra 1955. De konstaterede forhold afviger ikke væsentligt fra samme bygningsdele i bygninger med samme alder.

Med henvisning til ovenstående kan det nævnes, at ejendommen er opført før første bygningsreglement fra 1961, som beskriver fugtisolering af kælderydervægge i begrænset omfang. I 1966 stilles der krav om dræn på ydersiden af kælderydervægge. Netop derfor er fugtproblemer i kældre før 1961 mere en regel end en undtagelse."

Ved skrivelse af 21/9 2005 meddelte klagerens advokat, at klageren havde fået bevilget fri proces til isoleret syn og skøn.

Af skønsrapporten dateret den 5/12 2005 fremgår bl.a. følgende spørgsmål og svar:

"Spm. 1:
Kan skønsmanden konstatere vandindtrængning i kælderen/fugtophobning?

Svar:
På tidspunktet for afholdelse af syns- og skønsforretningen kunne der ikke direkte konstateres vandindtrængning eller fugtophobning i husets kælder.
Sagsøger kunne oplyse, at der i oktober 2004 og i februar og marts 2005 havde stået flere centimeter (tilsyneladende rent) vand i hele kælderen. Vandet var løbet ud over bundskinne i kælderyderdør og videre ud gennem gulvafløb i kælderhals.

Som det fremgår af nedenstående fotos fra syns- og skønsforretningen var der overalt i kælderen på den nederste del af væggene kraftige fugtskjolder.

Spm. 3:

Kan skønsmanden svare bekræftende på spørgsmål 1 bedes skønsmanden oplyse, hvad der er årsagen/årsagerne til vandindtrængningen/fugtophobningen.

...

Konklusion:

Der ses sammenfald mellem kraftig nedbør/afsmeltning af store snemængder og de situationer, hvor der har stået vand på kældergulvet.

...

Under kraftig nedbør, kan der muligvis opstå en vis kortvarig opstuvning i tagnedløbsrør, specielt, hvor de er føjet sammen, før de går over i jordledning.

Dette skønnes ikke at kunne have haft et omfang, der kan have medført de betydelige skolder efter fugt i kældervægge.

Den opgravede jord var særdeles stiv og leret og vil således ikke muliggøre en hurtig og effektiv bortledning af vand ved bortsivning gennemjorden.

Det tyder på, at det er et generelt problem for området, at de gamle dræn er udtjente og at jorden ved gennemsivning af vand, der til stadighed medfører små partikler, bliver mindre og mindre permeabel,

I det aktuelle tilfælde skønnes det derfor sandsynligt, at jorden gennem længere tids nedbør er blevet vandmættet.

Ved kraftig nedbør, på tidspunkter hvor den jord, der omgiver kældervæggene, i forvejen er mættet, vil der opstå vandtryk på kælderydervæggene og efterfølgende på kældergulvet.

Det kan ikke forventes at kældervæggene i længere tid vil kunne modstå dette vandtryk.

De vil opfugtes og på et tidspunkt vil fugt/vand nå igennem væggen.

...

5. 65.545

Spm. 5:
I det omfang skønsmanden besvarer spørgsmål 1 bekræftende bedes skønsmanden oplyse, hvilke arbejder der skal foretages for at udbedre forholdene, så risikoen for vandindtrængning/fugtophobning begrænses mest muligt/elimineres.

Svar:
Risikoen for vandindtrængning/fugtophobning kan minimeres/elimineres ved en rækkefysiske tiltag.
Der drages omsorg for at terrænet overalt hælder bort fra huset ligesom flisebelægninger og lign. gives fald væk fra facader, så vand ikke samles langs facader.

En effektiv måde at løse problemet på vil være, at etablere omfangsdræn omkring bygningen med udløb i eksisterende brønd."

Klagerens advokat har over for nævnet påstået selskabet tilpligtet at yde forsikringsdækning for den anmeldte vandskade. Til støtte herfor henviser advokaten til, at årsagen til vandindtrængningen utvivlsomt er opstået forud for overtagelsesdagen, hvorfor der forligger en dækningsberettigende skade. Advokaten har supplerede oplyst, at klageren natten til 14/2 2005 - efter nogle dage med meget nedbør - på ny havde vandindtrængen i kælderen.

Selskabets advokat har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Således anfører advokaten i skrivelse af 16/1 2006 bl.a.:

"Ved skønsforretningen kunne det konstateres, at klager har indrettet kælderen til beboelse, hvilket naturligvis har betydet en større gene for klager, idet soveværelserne i kælderen ikke har kunnet anvendes i tidsrummet omkring de kraftige regnskyl og den vandindtrængning, som er kommet i kælderen til følge.

Det forhold, at klageren anvender kælderen til beboelse ændrer ikke ved klagers opfattelse af ejerskifteforsikringens dækningsomfang. Som det fremgår af vedlagte BBR-ejermeddelelse er kælderen ikke godkendt til beboelse, men skal fortsat betragtes som kælderareal.

Kælderen er efter indklagedes opfattelse og på baggrund af indklagedes skadekonsulents vurdering opført i overensstemmelse med gængs byggeskik og gængse byggematerialer i 1955. Det var sædvanligt i 1955, at ejendomme blev opført uden omfangsdræn, hvorfor ejendommen ikke afviger nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder.

...

Sammenfattende er det indklagedes opfattelse, at forholdet ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen, hvorfor selskabet fastholder, at forholdet ikke udgør en dækningsberettiget skade."

Nævnet har fået forelagt klagerens fotos af vandskaden i kælderen.

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, 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.

...

15. Udvidet dækning

...

7. 65.545

15.3

Forhold ved grunden, der påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade på bygningerne eller giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele."

Nævnet udtaler:

Nævnet må lægge til grund, at kælderen er opført efter gængse byggemetoder i 1955. Nævnet bemærker, at der kun i enkeltstående tilfælde med kraftig nedbør er konstateret blankt vand i kælderen, og at syns- og skønsmanden konkluderede, at der i lignende situationer vil kunne ske fugtindtrængning. Nævnet finder på denne baggrund, at klageren ikke har godtgjort, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Endvidere skal det - i overensstemmelse med det af selskabet anførte - anføres, at f.eks. etablering af omfangsdræn falder uden for ejerskifteforsikringens dækningsområde og altså ikke kan kræves erstattet under forsikringen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen