740/06

Den 30. januar 2006 blev i sag nr. 66.629:

xxxx xx xxxxx xxxxxxxxx
xxx xxxxxxx
xxxxxxxxxx x
xxxx xxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for indsivende grundvand i ejendommens kælder.

Selskabet har ved sin advokat afvist at yde erstatning under henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade, der er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsomfang.

Det fremgår af tilstandsrapporten dateret den 24/3 2004, at den forsikrede ejendom er opført i 1943. Ejerskifteforsikringen er tegnet med ikrafttrædelse den 25/5 2004, og den omtvistede skade er anmeldt til selskabet den 7/4 2005.

Selskabet har ikke foretaget besigtigelse af den anmeldte skade.

Klagerne har sammen med deres anmeldelse vedlagt en beskrivelse af skaden fra en kloakmester. Heraf fremgår bl.a.:

> "Efter ophugning af eks. kældergulv i tidligere bad og gang er det konstateret, at der er indsivning af grundvand fra udvendig side af kælderen, hvilket kan tyde på at omfangsdrænet omkring kælderen er defekt eller at der ikke er noget dræn. Drænled-

ningen under kældergulvet får tilført en del vand fra det omkringliggende terræn, og samtidig er kældervæggene meget fugtige. Udbedring af problemet kan eventuelt udføres med Plantonplader på udvendig side af kælderen, samt udlægning af nyt omfangsdræn som tilsluttes eks. kloak via sandfang."

Ved skrivelse af 12/4 2005 afviste selskabet, at forholdet udgør en dækningsberettigende skade.

Til støtte for påstanden om erstatningen har klageren over for nævnet anført, at der - efter fjernelse af dele af betongulvet i kælderen - blev konstateret knuste rør og blank vandoverflade. Det er ikke konstateret, om der forefindes omfangsdræn.

Selskabet har ved sin advokat fastholdt afslaget på forsikringsdækning. Til støtte herfor anfører advokaten i skrivelse af 25/5 2005 bl.a.:

"Indsivning af fugt i fundamentet:

Det kan af klagers klageskema til ankenævnet udledes, at der som følge af det defekte/manglende omfangsdræn sker *indsivning af fugt* i fundamentet. Klager har ikke sandsynliggjort, at der herved er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Indsivning af fugt nedsætter ikke bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til andre intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Det er heller ikke godtgjort af klager, at *indsivning af fugt i fundamentet* udgør en nærliggende risiko for skade.

Selskabet er derfor ikke forpligtet til at yde klager erstatning for det forhold, at man under en renovering - efter ophugning af kældergulv - konstaterer, at der sker indsivning af fugt i fundamentet, idet dette ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Gængse byggemetoder:

Herud over skal det bemærkes, at der på tidspunktet for opførelse af klagers ejendom i 1943 ikke var regulering eller krav til etablering af omfangsdræn på en ejendom.

Først ved bygningsreglementet af 1972 blev der stillet specifikke krav til udførelse af kældre med hensyn til fugtisolering, og nødvendig dræning blev derfor først et krav på dette tidspunkt. På denne baggrund kan det derfor ikke forventes, at kældre fra denne tid, som er opført efter gængse byggemetoder for tiden, er tætte for vandindtrængen.

Klager må derfor påregne, at en kælder fra 1943 kan være fugtig, og at dette ikke afviger væsentligt fra andre intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

4. Konklusion:

Det er således Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at klagers forhold vedrørende manglende/defekt omfangsdræn på ejendommen ikke er dækningsberettiget, idet forholdet ikke er omfattet af huseftersynet. Desuden udgør indsivning af fugt i fundamentet ikke en skade i forsikringsbetingelsernes forstand og rækker ikke ud over, hvad klager kan forvente af en ejendom fra 1943.

…

Ovenstående understøttes desuden af ankenævnets kendelser nr. 58.388, 58.929, 62.858, 64.261 samt UfR 2004.2556 Ø."

Nævnet har fået forelagt klagernes fotos af den anmeldte skade.

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. Forhold udenfor bygningerne er ikke omfattet af forsikringen.

3. Hvilke forhold er dækket

3.1.

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

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

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

…

15. Udvidet dækning

…

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:

Efter almindelig forsikringsretlig praksis er omfangsdræn ikke omfattet af en ejerskifteforsikring.

Det forsikrede hus er fra 1943, og det må lægges til grund, dels at vandet kom udefra, dels at det anmeldte forhold ikke var mere omfattende, end at vandet stod under gulvhøjde.

Under hensyn hertil, og da nævnet ikke finder, at der er godtgjort sådanne særlige omstændigheder ved grunden, der kan medføre dækningspligt for selskabet i henhold til den udvidede dækning, finder nævnet, at der ikke kan gives klagerne medhold i deres klage.

Som følge heraf

b e s t e m m e s:

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann