778/07

Den 3. september 2007 blev i sag nr. 70.471:

xxxxxx xxxxxx
xxxxxxx xxx xxxxxx
xxxx xxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt fugtskade.

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1886, og at klageren erhvervede ejendommen pr. 1/3 2006 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet 22/9 2005. Den 11/8 2006 udfyldte og underskrev klageren skadeanmeldelse, hvori er oplyst, at der er fugtindtrængen i vægge, og at køkkenelementer er kassable. Det fremgår videre, at en konsulent fra skadeservice i forbindelse med en vandskade i køkkenet havde konstateret unormalt høje fugtværdier langt op ad både yder- og indervægge.

I tilstandsrapporten dateret 22/9 2005 er angivet:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
	3. Yder og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K2	Der forekommer enkelte revner og afskalninger på de vandskurede facader.

			Note: Det anbefales at udfræse de nedbrudte fuger og revnede sten samt reetablere dem, men det kan ikke garanteres at revnen ikke vil opstå igen.
		K2	Der er en del skjolder på de vandskurede facader, bl.a. kan det konstateres at der [er] steder på soklen hvor der ikke er fald på den pudsede sokkelgesims. Note: Der er tilsyneladende mindre fugtopsugning i de vandskurede vægge.
	3.6 Indvendige vægge	K2	Der er fugtudslag på skillevæg mellem stue og entre. Note: Fugtopsugningen skyldes tilsyneladende manglende papindlæg i murværket, der var ikke normalt med papindlæg i murværk på opførelsestidspunktet.
		K1	Der er partier på de pudsede vægge hvor pudsen mangler vedhæftning til underlaget, bl.a. i bryggers. Note: Den løse puds hugges af og pudses om i forbindelse med almindelig vedligeholdelse.
	4. Vinduer og døre		
…			
	4.3 Fuger	K3	Fuger i murede sålbænke er nedbrudte og der er enkelte revnede fuger. Note: Fugerne har til formål at tætne for indtrængende fugt, hvorfor de bør være tætte.
…			
B	**Garage/udhus**		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.1 Udvendigt terrænfald	K1	Terræn- og belægningshøjden er for høj i forhold til sokkel/murværket. Note: Det anbefales at rette terrænet, så det falder bort fra huset, hvilket reducerer fugtpåvirkningen af konstruktionerne.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…	Ja	Nej	Ved ikke
2.9 Er der dræn langs husets fundament?	☐	☐	☒
...			
3. Yder og indervægge/skillevægge			
3.1 Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd- og svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor? **Entre**	☒	☐	☐
…			
3.3 Er der fugtpletter eller mug, som er dækket af møbler? Hvis ja, hvor? **Entre**"	☒	☐	☐

En bygningskonsulent besigtigede ejendommen den 7/12 2006 og har i besigtigelsesrapport dateret 15/12 2006 angivet:

"BYGNINGSMÆSSIGE FORHOLD.

Huset er et traditionelt ældre parcelhus opført i 1886 og med et bebygget areal på 116 m². Huset er et etplanshus med udnyttet tagetage.
Fundamenter er udført med syldsten / kampesten og pudset udvendig over terræn. De oprindelige gulve er udskiftet med terrændæk belagt med parket, tæpper og klinker.
Facader og skillevægge er opmuret i tegl. Efter det oplyste er facaderne udført som hulmur og muligvis efterisoleret med en hulmursisolering, facaderne er udvendig vandskuret. På ydervæggene er der i de fleste rum opsat pladebeklædning på et listeunderlag.
Etageadskillelsen er et træbjælkelag, tagkonstruktionen er udført med A-spær, og tagdækningen er Decra-metalplader.
Huset er overtaget 01.03.2006 og har iflg. tilstandsrapporten været behæftet med en del fejl og mangler, en del af disse forhold er i den forløbne tid udbedret.

SKADEFORHOLD 1.
Der er anmeldt fugt i ydervægge og skillevægge samt fugt og lugtgener i køkkenskabe placeret op mod ydervæg.

Det oplyses, at der umiddelbart forinden overtagelsestidspunktet var indtruffet en rørskade på afløbsrøret fra køkkenvasken med en vandskade til følge. Denne skade er udbedret af sælgers husforsikring. Skadekonsulenten som stod for udtørringsarbejdet i forbindelse med denne skade har efterfølgende besigtiget forholdet. Der er ved denne besigtigelse konstateret høje fugtværdier på yder- og indervægge, og det blev konkluderet, at disse fugtforhold ikke har nogen forbindelse med den tidligere rørskade.
Der vedlægges planskitse som viser husets indretning i stueplan.

Ved besigtigelsen blev køkkenets opvaskemaskine taget ud således, at ydervæggen bag køkkenelementerne kunne betragtes.
Lugtgenerne i køkkenskabene og bag køkkenelementerne er ikke store, men der fornemmes dog en fugtig og mugagtig lugt.

Fugtforholdene blev registreret, og der kan på ydervæggen bag opvaskemaskinen måles 14 -16% fugt. På køkkenelementer og i køkkenskabe nederst ved gulv måles 12 - 15 % fugt. På parketgulvet foran køkkenelementerne måles 8 % fugt. I tilstødende rum blev der i spisestuen registreret 8 - 10 - 12 % fugt forskellige steder på den monterede pladebeklædning på ydervæg og på fodlister. I bryggerset er der på ydervæggen opsat panelplader, og her kunne nederst ved yderdøren registreres 14 - 15 % fugt.
Der vedlægges foto nr. 1 - 6 som viser ydervæg mod nord i opholdsstuen, køkken samt indkik i køkkenskabe.

Udvendig på facaden har fundamentet et fremspring på 4 - 5 cm i forhold til det overliggende murværk. På facaderne og ved sokkelfremspringet har der tidligere været en del pudsafskalninger, hvilket kan resultere i nogen fugtoptagning fra slagregn. Disse forhold er imidlertid nu repareret i rimelig omfang. Der ses dog stadig stedvis nogen opfugtning af facaderne. Der vedlægges foto nr. 7 - 10 som viser forholdene

på husets sydfacade og østgavl, samt foto nr. 11 - 18 som viser forholdene på husets nordfacade og vestgavl.

Terrænforholdene, omkring huset er sådan, at der er noget fald fra nord ned mod huset, netop i den side af huset hvor køkken, bryggers og spisestuen er beliggende. Nord for beboelsesbygningen ligger placeret en garage-/værkstedsbygning, mellem denne og beboelsesbygningen er terrænet belagt med flisebelægning, dog uden at der er etableret et egentligt afløb. Dette forhold kan bevirke, at der i regnperioder opsamles overfladevand lags beboelsesbygningens nordfacade. Disse forhold fremgår af vedlagte foto nr. 19 - 22.

Det oplyses at grundvandstanden nord for beboelsesbygningen ved værkstedsbygningen er beliggende kun ca. 50 cm under terræn. Jordbundsforholdene er meget leret, og der kan derfor let forekomme vandbærende jordlag, som kan føre grundvand/jordfugt ned mod husets nordfacade.
…
BEMÆRKNINGER.
I tilstandsrapporten er der ikke direkte anført noget om de her anmeldte forhold. Der er under pkt. A.3.1. anført revner, skjolder og pudsafskalninger på facaden samt manglende fald på den pudsede sokkelkant. Forholdene har fået karakteren K2, og under en note er anført, at der tilsyneladende er mindre fugtopsugning i de vandskurede vægge. Efter den gennemførte reparation af facaderne ses dog stadig stedvis opfugtning af den vandskurede overflade.
Under pkt. A.3.6. er anført fugtudslag på skillevæg mellem stue og entre. Forholdet har fået karakteren K2, og kan stadig registreres, idet der ikke er gjort foranstaltning, til afhjælpning.
Under en note er anført at fugtopsugningen tilsyneladende skyldes manglende papindlæg i murværket, og videre anføres, at det ikke var normalt med papindlæg i murværk på opførelsestidspunktet.

Fugtforholdene som de registreres her ses ofte i huse med en alder på omkring 100 år og derover, hvor der traditionelt ikke blev anvendt papindlæg på fundamentsoverkanter.
Forholdene her afviger ikke fra det der normalt registreres i tilsvarende bygninger med den samme alder."

Nævnet har fået forelagt de fremlagte fotografier.

Klageren har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal bekoste udbedring af fugtskader i køkken samt dræn af terræn mod huset. Klageren har i sin klageskrivelse dateret 23/10 2006 anført, at der er tale om højt vandspejl, som trænger op i soklen/væggene, og at der efter hans opfattelse er tale om en skjult skade.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 22/12 2006 til nævnet anført:

> "Det er Dansk Boligforsikring A/S vurdering at de konstaterede fugtproblemer i ejendommen, ikke afviger væsentligt fra hvad man kan opleve i tilsvarende ejendomme af samme alder, opført på syldsten/kampestens fundament. Ejerskifteforsikringen kan ikke pålægges, som anført af klageren, at ændre på hvad der er at karakterisere som almindelig byggeskik på opførelsestidspunktet. Her var det normalt ikke at sikre mod indtrængende fugt og vand på en måde, som gældende byggeskik foreskriver.
>
> Ligeledes blev der bygget uden etablering af omfangsdræn, som klager ligeledes anmoder om bør udføres under den tegnede ejerskifteforsikring. De konstaterede fugtværdier er ligeledes ikke unormale for ejendomme af den alder og på mange måder forventelige henset til den våde periode som efteråret 2006 har været.
>
> Der er desuden flere anmærkning i tilstandsrapporten vedrørende fugtproblemer. Disse anmærkninger har dannet grundlag for at Dansk Boligforsikring A/S ved forsikringstegningen har taget et konkret forbehold for skader på og hidrørende fra ejendommens fundament. Da årsagen til fugtproblemerne ses at hidrøre fra ejendommens fundament, kan der ikke opnås dækning under den tegnede ejerskifteforsikring.
> …
> Klager oplyser at der på steder på ejendommen er et forhøjet grundvandspejl. Påstanden er ikke på nogen måder dokumenteret, og periodevis forhøjet grundvandspejl er et forhold er normalt ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.
>
> Det er almindeligt forekommende at grundvandspejlet i Danmark stiger og falder løbende over en længere periode. Med de kraftige regnskyl i efteråret 2006, ses der at være et noget højere grundvandspejl visse steder i Danmark. Det kan forventes at dette igen aftager henover vinteren og foråret.
>
> Jeg henviser til kendelse fra Ankenævnet for Forsikring:
> - 57.780 af 14. oktober 2002
>
> På baggrund af den konstaterede normale forekomst af fugtindhold på ejendommen, ses det ligeledes ikke at være godtgjort, at der er forhold ved grunden, af permanent karakter, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt. Ejerskifteforsikringen skal ikke, efter vores opfattelse, dække for periodevise ændringer i grundvandspejlet, der frembringer mindre fugtproblemer ved en ejendom."

Heroverfor har klageren i skrivelse af 8/1 2007 til nævnet anført:

> "Der er intet i tilstandsrapporten som giver behørig advarsel om at ydervæggene og nogle at de indvendige mure nogle steder er opfugtede i op til 180 cm højde (køkken), der er én indervæg som er nævnt i rapporten som en K 2, den væg er i den modsatte side af huset ! Alle udvendige fuger & revner (2 x K2) som står i tilstandsrapporten blev udbedret af murermester Juni 2006.

Jeg har den 4 Januar 2007 haft Dansk skadeservice A/S ude på ejendommen for at foretage en grundig fugtmåling, som dokumenterer forhold som er langt mere alvorlige end fremført af ejerskifteforsikringen. Og den er foretaget med professionelt udstyr - ikke med en simpel fugtmåler beregnet til træværk.

Samme eftermiddag var S. Kloakering aps også på matriklen, for at foretage en prøveboring. Dette var for at pejle grundvandspejlet, men også for at vurdere nødvendige tiltag for at hindre fugt påvirkning af bygningen fra terrænet.
…
Jeg mener således at have sandsynliggjort at der er tale om unormale fugtpåvirkninger fra terræn, og at der er tale om skjulte fejl i forbindelse med erhvervelsen af ejendommen. Jeg mener således at være erstatningsberettiget ifølge § 15, stk. 3.

Jeg kan ikke se relevansen af vedlagte kendelse, 57.780 af 14 Oktober 2002. Bl.a. fordi der ingen kælder er på ejendommen."

I rapport dateret 5/1 2007 fra Skadeservice Danmark angivet:

"Der er fugtmålt i køkken, stue, gang og vaskehus på ovennævnte adresse.

Køkken:
Væg bag køkkenskabe opfugtet til bordhøjde samt til venstre for køkkenvindue i ca. 1,8 m højde, målt med gann-måler 140 ved gulv, 100 i 90 cm højde under vindue, til venstre for vindue i 1,8 m højde ca. 120.
Normal værdi: 35-40
Målt med DELM i fladlister mod stue 35-45 %
Normalværdi: 9-12 %
Desuden er væggene i ca. 1,8 m højde 120 - 130 på gann.
Stue:
Målt RF med vaisla i isoleret væg mod have 69 % ved 16°.
Normal værdi: ca. 55 % ved 160.
Vaskehus:
Målt med gann på vægge. Ydervægge mod indkørsel og have våde i ca. 1,8 m højde 120-150 på gann. Indvendig skillerum opfugtet i ca. 20 cm højde 140-150 på gann.
Normalværdi: 35-50.
Gang:
Vægge bag trappe og mod stue opfugtet i ca. 1,8 m højde 120-150 på gann. Vægge omkring badeværelse opfugtet i ca. 60 cm højde 120-150 på gann.
Normalværdi: 35-50."

I skrivelse dateret 9/1 2007 til klageren har S. Kloakering ApS anført:

"Ydermur mod bagside af hus ved gård bærer meget præg af højt optrængende fugt i murværk. Der er taget billeder med kamera, hvor det kan ses at muren har en meget mørkere farve p.g.a. fugt. Samtidig oplyser ejeren, at der er foretaget fugtmålinger, som viser, at der er fugt både i yder- og indervæg i 1-2 m højde.

Ejeren oplyser, at der er meget højt grundvand på grunden og vil gerne have foretaget en grundvandspejling. Denne bliver udført ved at jeg nedsætter et grundvandspejlingsrør med perforeret bundrør i 1,2 m dybde i en afstand af huset på ca. 2 m op mod skråning. Hullet opflydes med eks. jord. Røret overdækkes med plastpose for at undgå at evt. regn har mulighed for at komme ned i røret. Samtidig laves der en forhøjning ved røret så evt. overfladevand ikke har mulighed for at løbe ned ved røret. Dette rør står i et døgn og der måles en grundvands evt. trykvandsstand på en dybde af ca. 20 cm under jordoverflade. Ud fra denne måling må der konstateres at der er meget høj grundvandstand på grunden eller mere sandsynligt meget trykvand fra overliggende skråning i have.

Løsningsforslag fra min side må derfor være som følgende.
Lægning af dræn langs med side af hus i en afstand til hus af ca. 0,5-1 m og i en dybde af 70-80 cm. Drænet bør placeres i denne afstand og dybde da huset ikke har sokkel, kun kampestenssokkel, så man må ikke fjerne vandtrykket for meget pga. evt. sætningsskader.

Derudover anbefaler jeg at få lagt et overfladedræn op ved siden af udhus i skråning for at begrænse evt. trykvand fra denne.

Det skal påpeges fra min side at selvom at drænet lægges i denne afstand og dybde i forhold til huset kan der fremkomme sætningsskader på dette, da der fjernes vandtryk fra jorden og dette vil gøre at denne vil arbejde på en anden måde end hidtil.

Drænet er ikke nok til at løse problemet med fugt i vægkonstruktionen. Det vil sandsynligvis kunne mindske problemet, men ikke løse det da der ikke er nogen murpap i konstruktionen til at stoppe optrængende fugt. For at løse problemet fuldt ud vil jeg mene, at der skal indsætte murpap i nederste fuge i væggen."

Selskabet har i skrivelse af 1/2 2007 til nævnet anført:

"Indledningsvis bemærkes det, at besigtigelseskonsulenten på linie med Skadeservice Danmark har konstateret forhøjede fugtværdier på ejendommen. Ikke mindst bag køkkenskabe og ved siden af køkkenvinduet.

Det er ganske normalt at fugtværdier på en ejendom er med periodevise svingninger, hvorfor Skadeservice Danmark og besigtigelseskonsulenten kommer frem til forskellige værdier.

Besigtigelseskonsulenten konstaterer yderligere til sagen, at den nærliggende gade, ligger 50 cm under ejendommens terræn, ikke ses at være permanent oversvømmet. Der ses derfor ikke at være forhold i det omkringliggende terræn der påvirker husets fundering, og sandsynliggør at forholdet er omfattet af forsikringsbetingelsernes pkt. 15.3.

Afslutningsvis konstateres det at ejendommen er opført i 1886, med en konstruktion uden omfangsdræn, murpap og lignende fugtsikrende foranstaltninger, hvorfor peri-

odevise fugtproblemer må påregnes, uden at dette kan karakteriseres som en skade i ejerskifteforsikringens forstand."

Klageren har i skrivelse af 17/2 2007 til nævnet anført:

"Indledningsvis vil jeg pointerer at der både den 5 Dec. 2006 hvor besigtigelseskonsulenten fra ejerskifteforsikringen var på ejendommen og den 4 Jan. 2007 hvor Dansk skadeservice lavede fugtmåling nr. 2 stod der næsten blank vand op imod udvendig stue/køkkenvæg.

Og at der D. 11 Aug. 2006 hvor Dansk skadeservice lavede første fugtmåling, også blev målt høje fugtværdier. Og at det vel at mærke var efter en lang periode uden nedbør !

Den 4 Jan. 2007 blev grundvandspejlet målt til 20 cm dybde, ca. 2 mtr. fra soklen af en autoriseret kloakmester. Som mener at der er tale om et vandbærende lerlag i ca. 50 cm dybde, og at vandet kommer fra den højere liggende del af matriklen. …

Hvad angår niveauet på offentlig vej, har det absolut ingen relevans, da det er på modsatte side af huset i forhold til fugtproblemerne!"

Selskabet har i skrivelse af 28/2 2007 til nævnet anført:

"Klagers brev af d. 19. februar 2007, giver ikke Dansk Boligforsikring A/S anledning til at ændre sin stillingtagen til sagen, og sagsfremstillingen samt argumentation i de tidligere indlæg i denne sag, fastholdes fuldt ud.

Yderligere bemærkes det at 'manglende dræn' på ejendommen efter almindelig forsikringsretlig praksis, ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen. Der henvises i øvrigt til 58.388, 62.858, 66.629 samt UfR 2004.2556Ø."

Af forsikringspolicen fremgår bl.a.:

"Udvidet dækning jf. betingelserne punkt 15:
Ja

Særlig undtagelse:
Svampe- og rådskader på ejendommen som følge af fugt, er undtaget ejerskifteforsikringen.

Særlig undtagelse:
Da ejendommen er opført på syldsten-/kampestensfundament, er skader på og hidrørende fra ejendommens fundament undtaget fra ejerskifteforsikringen."

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.

…

4. Undtagelser fra dækning

- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…

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:

Nævnet finder det ikke godtgjort, at de anmeldte fugtskader og mulige årsager hertil udgør skader i forsikringsbetingelsernes forstand, når der henses til husets alder og konstruktion samt oplysningerne i tilstandsrapporten.

Nævnet bemærker, at vandtrykket i jorden tilsyneladende er med til at stabilisere syldstensfundamentet, hvorfor nævnet ikke kan pålægge selskabet at betale erstatning i henhold til pkt. 15.3 om udvidet dækning.

Derfor

b e s t e m m e s:

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand