782/07

Den 5. november 2007 blev i sag nr. 70.744:

xxxxxx xxxxxxxxx xxxxxxxxx
xx xxxxxx xxxxxx
xxxxx xxxxx x
xxxx xxx xx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde dækning for anmeldte skader på ejendommens afløbsforhold samt fugtskader.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er tale om skader i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1884, og at klagerne erhvervede ejendommen pr. 1/8 2005 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 2/5 2005. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

| **Bygn.:** | | **Karakter:** | **Registrering og note:** |
|---|---|---|---|
| **A** | **Beboelse** | | |
| **A** | **1. Fundamenter/sokler** | | |
| | 1.1 Udvendigt terrænfald | K2 | Udvendig terræn har fald ind mod facade mod nord.<br>Note: Udvendigt terræn bør have fald bort fra soklen. |

...

**8. Tagkonstruktion**

...

| | | |
|---|---|---|
| 8.6 Tagrender/tagnedløb | K2 | Tagnedløbsrør ved sydvestvendt hushjørne sidder løs, og tagnedløbsrøret har bule på midten. |
| | K3 | Tagrender for begge tagflader er meget slidte og har lunker flere steder.<br>Tagnedløb ved de fire hushjørner er ikke ført til fast afløbsbrønd.<br>Note: Tagrender og tagnedløb bør udskiftes. |
| | K2 | Tagnedløb fra tagrender over kvist har ikke fast forbindelse til selve tagrenden.<br>Note: Tagvand fra tagrenden løber direkte ned af træbeklædningen på kvisten og opfugter således ydervæggen unødvendigt." |

Af købsaftale mellem sælger og klagerne fremgår bl.a.:

"Køber er gjort bekendt med, at der på ejendommen forefindes nedgravet olietank, som er afblændet i 1988. Såfremt der i fremtiden fra myndighedernes side fremkommer krav om ændring af dette forhold, er det sælger uvedkommende. Køber overtager således forholdet, som det er og forefindes.

Køber er gjort bekendt med ejendommens afløbsforhold. Såfremt der i fremtiden fra myndighedernes side fremkommer krav om ændring af dette forhold, er det sælger uvedkommende. Køber overtager således forholdet, som det er og forefindes. Der henvises i øvrigt til vedlagte bilag til det kommunale ejendomsoplysningsskema herom vedr. kloakoplandsplan for I."

Klagernes advokat anførte i skadeanmeldelse af 1/9 2005 til selskabet:

"Beskrivelse af skaden:

- Hvornår opdagede De skaden: Ingen oplysninger.
- Hvordan opdagede De skaden: Ved at toilettet stopper, og at der udenfor huset lugter af kloak.
- Hvori består skaden: Vedr. tilstopning kan det konstateres, at et rør er defekt ved indgangen til rensebrønden. Det er desuden konstateret, at der ligger en gammel uafblændet septiktank, som N. Kommunen har givet dispensation til må blive liggende, indtil der skal laves ændringer i kloakken. Det skal også nævnes, at der på ejendommen er krav om separering af regnvand og spildevand, men til føromtalte rensebrønd ledes også regnvand. Dette sker uden vandlås, hvilket kan være årsag til lugtgener."

Som følge af anmeldelsen besigtigede arkitekt B.A. ejendommen. Han anførte herefter i besigtigelsesrapport af 23/11 2005:

"S. Smedie- og Kloakservice har besigtiget skaden i sept. 2005. Det er herunder via adgang fra udv. gennemløbsbrønd konstateret, at der med stor sandsynlighed er tale om flere defekte og ulovlige installationer bla. i form af forkert tilkoblede afløb fra regnvandsledninger,

der tilsyneladende er udført uden vandlås. Derfor kloaklugt udv. Endvidere er ældre betonrør mellem septiktank og sivebrønd tilsyneladende stærk nedbrudt og formodentlig utæt. Septiktanken, hvis eksistens ikke er oplyst forud for handlens indgåelse, fordres nu slettet af K. Kommune."

Ved skrivelse af 14/7 2006 til selskabet anmeldte klagernes advokat tillige, at der var problemer med opfugtning af ejendommen.

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 21/7 2006 til klagernes advokat:

"Selskabets besigtigelseskonsulent kan på baggrund af besigtigelse konstatere, at de til rensebrønden tilkoblede regnvandledninger tilsyneladende er udført uden vandlås, hvilket ikke er lovligt. Endvidere er ældre betonrør mellem septiktank og sivebrønd tilsyneladende stærkt nedbrudt og formodentlig utæt.

Tilstandsrapporten indeholder ingen relevante anmærkninger til anmeldte forhold.

**Konklusion**
Dansk Boligforsikring A/S godkender herved ikke nedbrud i og utæthed af betonrør mellem septiktank og sivebrønd med henvisning til ejerskifteforsikringens betingelser pkt. 7, pind 2. Forholdet skal søges dækket under husforsikringen.

Dansk Boligforsikring A/S godkender herved manglende vandlås ved rensebrøndes tilslutninger af regnvand som dækningsberettiget til udbedring ...

**Ad. 2. Opfugtning i bolig.**
Der er konstateret opfugtning i boligen.

Beboelseshuset er opført 1884 på syldsten (kampesten) og gulvkonstruktion i stueetage oplyses i tilstandsrapporten som værende udført i betondæk. Betondæk vurderes udført efterfølgende boligens opførelsestidspunkt.

I forbindelse med verserende forsikringssag i forhold til husforsikringsselskabet er der konstateret blank vand i mindre udgravninger i soveværelse og badeværelse.

Der er ikke konstateret utætheder ved husets vand- eller afløbsinstallationer, som vurderes at kan have årsagssammenhæng med den verserende rørskade. Der er dog tilsyneladende konstateret problemer med afløbet mellem septiktanken og brønd. Her er betonrøret faldet sammen.
...
Det vurderes, at fugten i beboelsen skyldes en kombination af højt grundvand og lerjord der ikke kan bortlede grundvandet, hvorfor det vurderes, at det vil være nødvendigt at udføre omfangsdræn. Husets kampestenssokkel er ikke tæt, og grundvand kan trænge ind i lerjord under gulve i beboelsen. Murstensvægge ses opfugtet, hvilket Topdanmarks skadekonsulent konkluderer som normalt forekommende henset til husets alder og byggeskik.

**Konklusion**
Dansk Boligforsikring A/S godkender herved ikke nedbrud i og utæthed af betonrør mellem septiktank og sivebrønd med henvisning til ejerskifteforsikringens betingelser pkt. 7, pind 2, som oplyst tidligere. Forholdet skal søges dækket under husforsikringen.
For så vidt angår konstaterede fugt i beboelsen, som vurderes at have årsag i en kombination af højt grundvand og lerjord der ikke kan bortlede grundvandet sammenholdt med husets alder og byggeskik, dækker ejerskifteforsikringen som udgangspunkt ikke forhold udenfor bygningen, jf. betingelsernes 2. pind 2. Etablering af omfangsdræn falder ind under denne betingelse.

Dernæst ses den konstaterede opfugtning af skillevægge normalt forekommende henset til husets alder og byggeskik. Beboelseshuset er opført 1884 på syldsten, hvorfor indtrængen af vand/fugt betragtes som forventeligt henset til at et kampestensfundament ikke kan betragtes som værende vandtæt, uanset at grundvandet i øvrigt måtte stå højt. Ligeledes er murede skillevægge i huse af denne alder mere fugtfølsomme, idet der sædvanligvis ikke er anvendt fugtspærre under disse, som det kendes fra nyere byggeri."

Klagernes advokat samt selskabet korresponderede herefter videre.

Klagernes advokat har ved skrivelse af 30/11 2006 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal yde fuld dækning for de anmeldte skader. Klagernes advokat har til støtte herfor anført:

"Den 14. juli 2006 anmoder klager Dansk Boligforsikring A/S om at tage stilling til, i hvilket omfang ejerskifteforsikringen dækker de forhold, der ikke dækkes af husforsikringen ... Den 21. juli 2006 træffer Dansk Boligforsikring A/S afgørelse i sagen, hvor kravet i det væsentligste afvises ...

Klager er ikke enig i afgørelsen, idet

- det anføres under afgørelsens punkt 1, at klager var gjort bekendt med, at der var krav om separering af regn- og spildevand. Klager oplyser, at klager ikke var gjort bekendt med dette.
- I modsætning til Dansk Boligforsikring A/S mener klager, at forholdene vedrørende kloak og opfugtning er omfattet af ejerskifteforsikringens pkt. 15.3. Der er således uenighed om, hvad en udvidet ejerskifteforsikring dækker."

Selskabet har ved skrivelse af 21/12 2006 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Konklusion vedr. nedbrudte kloakrør/ejendommens afløbsforhold
Det påhviler en forsikringstager at sandsynliggøre, at der foreligger en begivenhed der kan henføres til ejerskifteforsikrings dækningsområde. Det forhold at der kan konstateres nedbrud i kloakken er ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, men alene et udtryk for sædvanligt slid og ælde, der er undtaget fra ejerskifteforsikringens dækningsomfang. Desuden er der tale om forhold uden for bygningerne, der som udgangspunkt ikke er dækket af

forsikringen. Da der ikke er tale om ulovlige kloakledninger finder forsikringens udvidet bestemmelser ikke anvendelse.

Ad. Fugtskader på fundament/skillevægge
...
Klagers ejendom er opført i 1884 og har dermed en alder på 122 år. Af materialelisten i tilstandsrapporten fremgår det at fundamentet er opført af syldsten (kampestensfundament). Anvendelsen af syldsten som fundament er almindeligt kendt på opførelsestidspunktet og ses som et udtryk for gængs byggestil på landejendomme. Et velkendt problem med fundamenter opført af syldsten, er at de er modtagelige for indtrængende fugt fra grunden på grund af opbygningen af fundamentet som er baseret på sten af forskellige størrelser. Der vil naturligvis forekomme mindre mellemrum mellem syldstenene, hvor der er rig mulighed for indtrængende fugt. Det bemærkes endvidere, at der på opførelsestidspunktet ikke blev taget særlige forholdsregler vedrørende fugtsikring af ejendommes fundamenter og vægge.

Det er Dansk Boligforsikring A/S opfattelse, at det anmeldte forhold omkring opfugtning af fundament og vægge ikke er en skade i forsikringsbetingelsernes forstand."

Nævnet har modtaget billeder af de omhandlende forhold til brug for sin behandling af sagen.

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.
...
**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.

...
- Forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til, inden overtagelsestidspunktet/rådighedstidspunktet.

...
**15. Udvidet dækning**
15.1
Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:
Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter samt ulovlige installationer på opførelses-/udførelsestidspunktet samt offentlige på-

bud, der ikke ses at være overholdt af sælger i dennes ejerperiode, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

15.2.
Desuden dækkes efter samme retningslinier udbedring af installationers manglende funktionsduelighed.

15.3
Forhold ved grunde, der påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade på bygningerne eller giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

15.4. Ulovlige stik- og kloakledninger

Dækningen omfatter lovliggørelse af ulovlige stik- og kloakledninger i jorden uden for bygningen. Dækningen er betinget af, at der ikke kan opnås dækning for en tegnet rørskadeforsikring."

Nævnet udtaler:

Ad. ejendommens afløbsforhold:

At kloakken er brudt sammen er ikke et forhold, der er dækket af ejerskifteforsikringen, da denne kun omfatter forhold i bygningen. Forholdet kan heller ikke henføres til punkt 15.4 i forsikringsbetingelserne vedrørende den udvidede dækning for ulovlige stik- og kloakledninger.

Ad. opfugtning:

Da klageren ikke har godtgjort, at der er fejl ved bygningen, må nævnet antage, at de omhandlede fugtproblemer i kælderen skyldes den oprindelige konstruktion af ejendommen. Et sådant forhold er ikke dækningsberettigende i henhold til ejerskifteforsikringen.

7. 70.744

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann