784/07

Den 3. december 2007 blev i sag nr. 71.071:

xxxxx xxxx
xxxxxxxxxxx xx xxxx
xxxx xxxxx

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 ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for mangelfuld ventilation i ejendommens krybekælder.

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

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1964, og at klageren erhvervede ejendommen pr. 1/4 2005 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet 20/7 2004. I tilstandsrapporten er der ingen anmærkning om krybekælder, og i relation til kælderen er angivet:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	**2.0 Kældre/Krybekældre/Terrændæk**			
	2.2 Vægge	K1	1	Lidt opfugtning i og afskalning på kælderydervæg i fyrrum.
		K3	2	Træbeklædning på ydervæg i pulterrum, samt bagbeklædning i skab i fyrrum i direkte kontakt med let opfugtet kælderydervæg, se dette.
…				

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

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar:
1	A	2.2 Vægge	Mindre opfugtninger i kælderydervægge er alm. forekommende. Der bør ikke placeres fugtfølsomme materialer op ad disse vægge og der bør kun overfladebehandles med en diffusionsåben maling (ikke plastmaling). Overfladebehandlingen med plastmaling har medført afskalningerne.
2	A	2.2 Vægge	Dette udgør en risiko for angreb af svamp, hvorfor træbeklædningerne bør fjernes."

Skaden blev anmeldt af klageren den 18/5 2005. Skaden var konstateret i forbindelse med, at Codan Forsikring A/S på klagerens husejerforsikring havde behandlet en rørskade, og klageren havde som bilag til sin klage til Dansk Boligforsikring A/S vedlagt kopi af Codan Forsikring A/S's bygningsrapport dateret 2/5 2006, hvoraf fremgår:

> "I forbindelse med udbedring af følgeskade for rørskade har vi konstateret at krybekælder ikke er ventileret og at terræn stedvis ligger højere end trægulve.
>
> Vi skal anmode om, at der etableres tilstrækkelig ventilation af krybekælder, og at det kontrolleres, at der er foranstaltninger, der hindrer fugtgennemtrængen i fundamenter, således at trægulve ikke opfugtes. I modsat fald vil der fremover være et forbehold på forsikringspolicen for skader, der overgår eller stammer fra manglende ventilation af krybekælder og fugtgennemtrængen i fundamenter."

I forbindelse med Codan Forsikring A/S' behandling af rørskadesagen blev der indhentet en mikrobielle vurderinger.

En besigtigelseskonsulent fra selskabet har på baggrund af en besigtigelse den 16/5 2006 i rapport dateret 2/6 2006 angivet:

> "Besigtigelsen
> Ca. 1 år efter overtagelsestidspunktet konstateres der skade på rør i krybekælder under stuen. FT's husforsikringsselskab, Codan, foranlediger optagning af trægulve i stue, entré og soveværelse for iværksættelse af udbedring efter rørskade. Idet der konstateres skimmel i krybekælderen i soveværelset indebærer udbedringen samtidig skimmelsanering af krybekælderen, som husforsikringen også vælger at betale. Codan oplyser FT om, at der skal etableres ventilation i sokkel til krybekælder, idet manglende ventilation af krybekælderen vurderes at være medvirkende årsag til den konstaterede skimmel.
>
> Ved besigtigelsen ses at trægulve i stue, entré og soveværelse er fjernet. Håndværkere er i gang med at bore huller i sokkel for etablering af ventilation til krybekælderen. FT oplyser, at der ved sokkel/ydermur i soveværelset mod syd har været konstateret massiv forekomst af skimmel.
>
> Der kan ved besigtigelsen ikke konstateres fugt eller forekomst af skimmel i krybekælder. FT oplyser, at krybekælderen kort forinden er blevet skimmelsaneret. Det er derfor ikke muligt at verificere dette forhold.

Udvendigt kan ses omkring den del af huset, som indeholder stue, entré og soveværelse, at terræn ligger højere end gulve inde i huset. I soveværelset mod syd ses niveauforskellen mellem udvendigt terræn og indvendig gulv størst.

…

Konklusion

Det var ved besigtigelsen ikke muligt at verificere eventuelle fugtskader eller forekomst af skimmel i krybekælderen. Det kan dog ikke udelukkes, at den påståede forekomst af fugt og skimmel i krybekælderen meget vel kan have sammenhæng med højt omkringliggende terræn, som har forårsaget kondens indvendigt på sokkel/ydermure, og at denne kondens/fugt ikke i tilstrækkelig grad har kunnet ventileres bort.

Gældende bygningsreglement på opførelsestidspunktet, Bygningsreglement af 1961, kapitel 7, ses ikke at indeholde et specifikt krav til udvendig ventilering af krybekældre. Dette kommer først med udgivelsen af bygningsreglementet i 1966.

At der ikke er etableret udvendig ventilation af krybekælder ses dermed ikke at afvige væsentligt fra tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder.

Udbedring

Udbedring består i etablering af 12 stk. jævnt fordelt ø 75 mm. ventiler i den støbte sokkel. Et par af disse tilsluttes flexslanger for flytning af ventilation fra områder i huset, hvor det ikke er muligt at etablere, ventiler direkte i soklen. Udbedringen indebærer en del håndgravearbejde udvendigt samt efterfølgende reetablering af terræn og flisebelægning."

Klageren har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal betale omkostninger til etablering af nødvendig ventilation af krybekælder. Klageren har i sin klageskrivelse dateret 14/1 2007 anført:

"I forbindelse med udbedring af rørskade på vandrør i krybekælder på min husforsikring er jeg blevet pålagt af Codan Forsikring at etablere ventilation af krybekælderen for at husforsikringen kan fortsætte uden forbehold. I forbindelse med udbedring af skade, har M.Ø. oplyst, at krybekælderen før rørskaden var fugtig. Derfor er manglende ventilation af krybekælder en fejl, der har medført skade."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 27/2 2007 til nævnet redegjort for selskabets besigtigelse af ejendommen og anført:

"Der blev således ikke konstateret forhold ved besigtigelsen, som kan karakteriseres som skader i lyset af forsikringsbetingelsernes pkt. 3. Spørgsmålet er herefter, om der består en nærliggende risiko for skade, der går udover hvad der kan forventes af en krybekælder i en ejendom fra 1964. Da der ved besigtigelsen ikke blev konstateret skader, eller indikationer på en skadeudvikling i form af forekomsten af et unaturligt højt fugtniveau eller markante skimmeludtræk, er det selskabets opfattelse, at det anmeldte ikke udgør en nærliggende risiko for skade i lyset af forsikringsbetingelsernes pkt. 3.2.

Herudover er det selskabets opfattelse, at der henset til ejendommens opførelsesår, ikke blev konstateret forhold som stred i mod de gældende byggeforskrifter på tidspunktet for ejendommens opførelse. Der er derfor ikke tale om ulovlige bygningsind-

retninger i medfør af forsikringsbetingelsernes pkt. 15.1, som vedrører den udvidede ulovlighedsdækning.

De tidligere fugtproblemer i krybekælderen relaterer sig efter selskabets opfattelse alene til den rørskade, som blev dækket under klagers husforsikring. I forlængelse heraf anser selskabet det for tvivlsomt, om det anmeldte forhold var til stede på tidspunktet for klagers overtagelse af den forsikrede ejendom den 1. april 2005. For at forholdet skal være omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring, er det en betingelse, at skaden eller skadesrisikoen var til stede ved overtagelse af den pågældende ejendom jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.2."

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."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder det ikke godtgjort, at manglende ventilation af krybekælder med støbt bund udgør en fejl, opførelsestidspunktet taget i betragtning. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at betale for etablering af ventilation af krybekælderen. At klagerens husejerforsikringsselskab har stillet krav herom efter en vandskade, kan ikke føre til andet resultat.

Derfor

b e s t e m m e s :

_____

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen