790/08

Den 3. marts 2008 blev i sag nr. 72.018:

xxxxx xx xxxxx xxxxxxxx
xxxxxxx xxxxxxx x
xxxx xxxxx xxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der har ejerskifteforsikring i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom i selskabet klager over selskabets afvisning af at dække en anmeldt vandskade.

Klagerne er utilfredse med, at selskabet har afvist at dække istandsættelsesudgifter og udgifter til etablering af nye dræn omkring en tilbygning, efter at de den 26/2 2007 konstaterede 15 cm vand i lokalet i tilbygningen, der har et gulvniveau ca. 0,6 meter under jorden, forårsaget af store mængder regn- og smeltevand.

Det fremgår af tilstandsrapporten dateret den 13/2 2003, at den forsikrede ejendom er fra 1802, og at tilbygningen, hvor skaden er konstateret, er opført i 1996. Ejerskifteforsikringen er tegnet med ikrafttrædelse den 1/6 2003, og den omtvistede skade er anmeldt til selskabet den 7/3 2007.

Af tilstandsrapporten fremgår om tilbygningen:

"**Uddybende kommentarer til pkt. 1-4:**
…
B er ikke officielt bolig, men har særstatus i ejendomsvurderingen."

Klageren har ved skrivelse af 20/6 2007 til nævnet anført:

"Dansk Boligforsikring skriver i sin afgørelse … at skaden skal have været der på overtagelsestidspunktet. Det er svært at bevise, men som man kan se af billederne … som er taget efter at vægpladerne under vinduet er fjernet, er der meget skimmelsvamp i isoleringsmaterialet. Det kommer der ikke på de to dage, som det tog at pumpe vandet væk, fjerne vægge og gulv samt sætte affugter på.
Som det også fremgår af billederne er de clips, som gulvet var sat sammen med gennemrustede. Vi har siden vi overtog huset jævnligt fjernet sorte skjolder på væggen, som rummet deler med stuen i huset fra 1986. Og der har været en underlig lugt fra rummet under trappen.
Derfor deler vi ikke Dansk Boligforsikrings opfattelse af at det er en pludselig opstået skade. Der har sivet lidt vand ind lige siden huset blev bygget.
…
I Dansk Boligforsikringsafgørelse … er anført, at forsikringen iflg. pkt. 2.2 ikke omfatter forhold på grunden. Den tegnede ejerskifteforsikring er med udvidet dækning, jfr. pkt. 15.2 … Der står

'at forsikringen dækker 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."

Er et forkert dræn ikke et forhold, som kan give skade på en forsikret bygning? Hvis vi ikke, pga. den meget nedbør og smeltevand, havde opdaget skaden kunne skimmelsvampen have bredt sig til det øvrige hus med endnu større skader til følge."

Selskabet har ved skrivelse til nævnet af 12/7 2007 hertil bemærket:

"**2. Dansk Boligforsikring A/S opfattelse af sagen**
Indledningsvis konstateres det at den pågældende del af ejendommen ikke er opført til beboelse. Efter overtagelse af ejendommen har klager dog indrettet den pågældende bygning til kontor. En anden anvendelse af bygningen, ændrer dog ikke ved at konstruktionen ikke er at betragte som et beboelsesrum, med deraf følgende krav til behørig fugtsikring mv.

Efter overtagelsen - for at bruge klagers egne ord - konstateres det at: 'Vandet er trængt ind i rum, der anvendes til kontor, efter kraftigt tøbrud og regnvejr, som har gjort at vandspejlet, iflg. Autoriseret kloakmester, er steget voldsomt på grunden. Kloakmesteren har gravet pumpe ned midlertidigt - for at sænke vandspejlet.'

Der ses derfor at være tale [om] at den pågældende bygning efter overtagelsen, har været udsat for vejrforhold som har forårsaget, at der er trængt vand ind. Det er dermed konstateret at forholdet vedrørende fugtproblemerne på bygningen, er sket efter overtagelsen af ejendommen.

Det er en betingelse for dækning under den tegnede forsikring at forholdet var tilstede ved købers overtagelse af ejendommen …

Der kan dog have været en skadesrisiko til stede ved overtagelsen. Skadesrisikoen kan have været en for højt beliggende faskine og omfangsdræn som klager påpeger. Ved besigtigelsen kan det ikke konstateres visuelt at omfangsdrænet har ligget for højt, men dette oplyses derimod telefonisk af kloakmester F.L. Dette kan derfor have været årsagen til at drænet ikke har virket optimalt, hvorfor bygningen har været udsat for mere vand i den våde periode end normalt forekommende.

Omfangsdrænets beskaffenhed og beliggenhed, er dog ikke omfattet af huseftersynsordningen, hvorfor denne installation udenfor bygningen, ligeledes ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde, der indgår som et led i ejerskifteordningen, med grundlag i den udarbejdede tilstandsrapport.
…
Da klager har tegnet udvidet dækning ses visse forhold udenfor bygningen at være omfattet af den udvidede forsikrings dækningsomfang. Dette udvidede dækningsomfang udenfor bygningen, er begrænset til ulovlige stik- og kloakledninger, miljøforhold og forhold ved grunden, der påvirker husets fundering og terrændæk. Disse specifikke dækningsområder udenfor bygningen fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 15 litra 1, 2 og 3.

Udendørs pumper og installationer, som var undtaget fra dækning jævnfør forsikringsbetingelsernes punkt 2, ses derfor ligeledes ikke omfattet af den tegnede udvidede forsikrings dækningsområde.

Den for højt beliggende faskine og det for højt beliggende omfangsdræn, er derfor ikke omfattet af den tegnede forsikring.

Installationen som har til formål at lede vand bort fra bygningen, kan ikke karakteriseres som et forhold ved ejendommens grund.

Grundens beskaffenhed herunder primært jordbundsforhold mv. som var formålet med denne bestemmelses dækningsområde, kan hverken, ud fra en formålsfortolkning eller ordlydsfortolkning, udstrækkes til at omfatte udendørs installationer.

**3. Samlet konklusion**
Dansk Boligforsikring A/S er af den opfattelse, at klagen bør afvises, da forholdet ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikrings dækningsområde, for så vidt angår de udendørs installationer.

For så vidt angår den konstaterede fugtskade, ses denne at være sket efter overtagelsen af ejendommen, hvorfor betingelsen om at forholdet var tilstede ved overtagelse af ejendommen, ikke ses at være opfyldt."

I besigtigelsesrapport af 8/5 2007fra selskabets taksator hedder det bl.a.:

"Ved besigtigelsen ses Juncker parketgulv og indvendige forsatsvægge på brystningsmur at være fjernet i tilbygningen. Det oplyses, at der i forbindelse med tøbrud og regnvejr i vinterhalvåret 2006/07 er trængt vand ind i tilbygningen, hvor gulvniveau kan konstateres sænket med 0,6 m. i forhold til omgivende terræn.

Tilbygningen, som i areal måler 20 m², er udført i 1996 og er ikke godkendt til beboelse, antageligt som følge af det sænkede gulv og utilstrækkelig lofthøjde i rummet. Tilbygningen anvendes af forsikringstager til kontor.

Det oplyses, at der har stået vand i tilbygningen, som har forårsaget vandskader på det opstrøede Juncker parketgulv og indvendige forsatsvægge på 75 cm. høj brystningsmur, opmuret i lecablokke og udvendigt berappet og tjæret. Der ses ved besigtigelsen opstillet affugter i rummet.

Det oplyses yderligere, at der udvendigt omkring tilbygningen har været udført omfangsdræn i 1996, som ved besigtigelsen er blevet omlagt.

Ved telefonisk samtale med kloakmester F.L., som bl.a. har omlagt det udvendige dræn, oplyses det, at det eksisterende omfangsdræn var udlagt for højt, dvs. ikke ved underkant af fundament, og derudover tilsluttet faskine, placeret ca. 1 m. fra tilbygningen. Faskinen oplyses ligeledes at have ligget for højt. Tagvandet har derudover også været tilsluttet faskinen.

Forkert placering af omfangsdræn og faskine er ifølge kloakmester F.L. årsag til den konstaterede vandindtrængen i tilbygningen. Omfangsdrænet har ikke fungeret i forhold til de store nedbørsmængder, som kom i vinterhalvåret 2006/07.

Endelig oplyser kloakmester F.L., at han har etableret nyt omfangsdræn i korrekt dybde, tilsluttet sandfang og via pumpebrønd det offentlige kloaksystem. Udvendigt på sokkel på tilbygningen er der etableret Platon fugtplader.

**Konklusion**
Årsagen til den konstaterede vandindtrængen i tilbygningen vurderes at skyldes udefrakommende vand i forbindelse med de store nedbørsmængder, som kom i vinterhalvåret 2006/07.

Det kan ikke udelukkes, at det forhold, at tilbygningen er udført 0,6 m. forsænket i forhold til omkringliggende terræn har indflydelse på den konstaterede vandindtrængen gennem ydermur/sokkel, som i øvrigt vurderes udført efter gængse byggemetoder på udførelsestidspunktet. Ydermur/sokkel er udført i lecablokke, udvendigt berappet og tjæret som fugtsikring.

Tilbygningen er ikke godkendt til beboelse og opfylder ikke krav til status som kælder. Lofthøjden er mere end 1,25 cm. over terræn. Dermed vurderes, at der på udførelsestidspunktet i 1996 ikke var formelt krav til, at tilbygningen skulle udføres med omfangsdræn, som det ses i forbindelse med etablering af kældre.

Endelig kan det ikke udelukkes, at det forkert placerede omfangsdræn og faskine har haft indflydelse på den konstaterede vandindtrængen. Omfangsdræn placeres ved underkant af fundament og faskiner skal normalt placeres 5 m. fra bygninger godkendt til beboelse og 2 m. fra andre bygninger."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

15.2.
Desuden dækkes efter samme retningslinier udbedring af:

- installationers manglende funktionsduelighed

- 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 efter sin gennemgang af sagen lægge til grund, at den konstaterede vandindtrængen i tilbygningen skyldes de usædvanligt store nedbørsmængder i vinterhalvåret 2006/07, hvilket forhold blev forværret af det utilstrækkeligt fungerende dræn og den for højt beliggende faskine. Udgifterne til reparation og istandsættelse af tilbygningen efter denne skade finder nævnet, ikke er et forhold omfattet af ejerskifteforsikringen, da skaden indtraf efter klagernes overtagelse af ejendommen og dermed er undtaget fra forsikringens dækning.

Endvidere bemærker nævnet, at etablering af nyt omfangsdræn - i overensstemmelse med nævnets faste praksis - falder uden for ejerskifteforsikringens dækningsområde, da der er tale om et anlæg uden for bygningen, der derfor ikke kan kræves erstattet under forsikringen.

Hvad angår konstruktionen af vægge og gulve i tilbygningen må nævnet lægge til grund, at bygningen ikke er godkendt til beboelse. Som sagen er forelagt nævnet, finder nævnet, at klagerne ikke har godtgjort, at der er forhold ved tilbygningen, der i ejerskifteforsikringens forstand - herunder den udvidede dækning - er at anse som dækningsberettigende skader eller ulovlige bygningsindretninger. Da nævnet heller ikke finder, at

klagerne har godtgjort, at der i den udvidede forsikrings forstand er forhold ved grunden, der påvirker husets fundering og terrændæk med skade eller skaderisiko til følge,

b e s t e m m e s :

---

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen