802/08

Den 8. september 2008 blev i sag nr. 73.090:

xxxx xxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

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, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning i anledning af, at der står blankt vand i krybekælderen.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at kælderkonstruktionen svarer til kælderkonstruktioner fra 1911, hvor der ikke blev udført kapillarbrydende lag eller fugtstandsende terrændæk. Selskabet finder derfor ikke, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klageren overtog den forsikrede ejendom, der er opført i 1911, den 15/2 2006 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 27/9 2005.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Bemærkninger**

…	Ja	Nej	Bygning
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?	☒	☐	A
Gulve under fast tæpper og møbler er ikke besigtiget. Krybekælder utilgængelig bortset fra lille areal under entre. Skunkrum.			

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

2. 73.090

		Ja	Nej	Ved ikke
2.5	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)? Hvis ja, hvor og hvornår?	☐	☒	☐
2.6	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/ventilerede hulrum? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
…				
2.9	Er der dræn langs husets fundament?	☐	☒	☐
2.10	Er der grundvandspumpe?	☐	☒	☐"

Klageren anmeldte efter det oplyste skaden til selskabet i begyndelsen af oktober 2007, og selskabets taksator besigtigede ejendommen den 24/10 2007. Af taksatorrapporten af 26/10 2007 fremgår bl.a.:

"**Besigtigelse**
1. Vand i kolonialkælder
I entreen til ejendommen ses gulvlem til kolonialkælder, der pt. anvendes til varmeveksler for fjernevarmen.
Kælderens gulv er ca. 1,2 m under gulvet i entreen.
Kælderen har pudsede vægge, enten af beton eller tegl, opført efter oprindelig byggeskik.
Gulv ses at være støbt.
Der ses ikke at være afløb fra oprindelig kolonialkælder.
Der ses at være ventilationsrist til det fri.
Der kan ved besigtigelsen konstateres at der er ca. 150 mm vand i kælderen.
Der lugter ikke surt eller råddent i kælderen.
Ved besigtigelse ude ses på gavlen ventilationsrist placeret umiddelbart over terræn, men der ses at være kraftigt fald på terræn, belagt med asfalt.
Det ses at kælder er oprindelig fra ejendommens opførelse.

Konklusion
Der er uden tvivl tale om en oprindelig kælder, muligvis opbevaring til den oprindelige butik fra 1911.
Det er min vurdering at der er tale om grundvand, idet der ligger en å i umiddelbar nærhed af ejendommen.
FT oplyste at kælderen havde været tør gennem sommeren, selv om det havde regnet voldsomt. Derfor er min vurdering at der er tale om opstigende grundvand.

Udbedring af forholdet ses at være opfyldning af kælder eller delvis opfyldning af kælder. Der skal bankes hul i bunden af kælder, og kælder opfyldes med sten til over vandspejl, hvorefter der udstøbes et lag beton. Dette vil dog medføre at varmeveksler flyttes."

Ved skrivelse af 30/10 2007 afviste selskabet at dække skaden med henvisning til, at det ikke fandtes godtgjort, at der var en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, idet forholdet ikke sås at nedsætte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder, ligesom det var selskabets opfattelse, at der ikke var nærliggende risiko for skade.

Klageren var ikke tilfreds med selskabets afvisning som meddelt ved skrivelse af 15/11 2007, idet det var hans opfattelse, at der var tale om en aktuel skade i en kælder, der var af nyere dato. Til støtte herfor anførte han, at væggene var af gasbeton, og at gulvet var støbt.

Selskabets taksator blev orienteret om klagerens oplysning om, at kælderen skulle være af nyere dato, hvilket taksatoren stillede sig tvivlende over for. Selskabet foreslog på baggrund heraf en genbesigtigelse af ejendommen til en endelig afklaring af spørgsmålet som meddelt ved skrivelse af 10/1 2008.

Klageren indbragte i mellemtiden sagen for nævnet ved klage dateret den 8/1 2008 og modtaget i nævnet den 9/1 2008.

Over for nævnet har klageren nedlagt følgende påstand:

> "Skaden skal udbedres, idet alt i kælderen - de værende installationer - flyttes op i hal, hvor der etableres et nyt rum. Der er plads under en trappe. Kælderen fyldes derefter op med beton til niveau for krybekælder.
> Skønnet udgifter ca. kr. 30.000,-."

Til støtte for sin påstand har klageren anført:

> "Indsendes, da Dansk Boligforsikring ikke har gidet at besvare mit brev af MEDIO november 2007.
> Skaden er direkte aktuel - hvilket er et krav om dækning - da vandet i kælderen stadig stiger. Den 16/9-07 er den på 10 cm. Ved besigtigelse af taksator 15 cm dybde.
> Jeg har kontrolleret den 31. dec. 2007 til nu 24 cm.
> Kælderen er af nyere dato, da den er delvist opført i gasbeton-elementer. HUSEFTERSYN: Side 6, punkt 2. Intet nævnt om vandproblemer.
> …
> Sælger har i samme huseftersynsrapport oplyst: At der ikke har været trængt vand gennem kælderydervægge eller om grundens gulv.
> …
> Vand og træ hører ikke sammen. Hvis der ikke gøres noget er der nærliggende risiko for svampeskader i gulvbjælker samt gulve, der ligger frit i krybekælder. Står i direkte forbindelse med 95 kv. m krybekælder. Endvidere ligger samtlige rør til radiatorer i krybekælderen."

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 21/1 2008 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"Der er tale om en kælder som vurderes at være fra ejendommens opførelse i 1911. Kælderen ses at være en mindre kolonialkælder, som er med adgangsforhold via gulvlem fra ejendommens entré.

Kælderen har pudsede vægge, enten af beton eller tegl, og vurderes af besigtigelseskonsulenten til at være opført efter almindelig byggeskik på opførelsestidspunktet. Kælderens højde vurderes til at være ca. 1,2 meter.

Ved besigtigelse udvendig ses ventilationsrist, over terræn. Der er dog skrånende terræn, som er belagt med asfalt og som støder op med nærliggende å.

På besigtigelsestidspunktet kunne konstateres blank vand i kolonialkælderen. Det er konsulentens vurdering, at grundvandsstanden kan være steget i en periode, og at vandet dermed er trængt ind i kolonialkælderen.

Ejendommens kælderkonstruktion, er dog ganske tidssvarende for en kælder af en alder af godt 95 år. Dengang blev sådanne konstruktioner ikke udført med kapillarbrydende lag, med et solidt fugtstandsende terrændæk, med behørig fugtsikring af murværk, omfangsdræn og/eller andre fugtstandsende foranstaltninger.

Der er derfor ikke noget unormalt i periodevis, at opleve opstigende grundfugt, forhøjet grundvandsspejl, og/eller vandindtrængning i en mindre og ældre kolonialkælder.

Vandet og fugtniveauet vil igen falde, og kolonialkælderen vil igen kunne anvendes til dets oprindelige formål såsom kolonial og opbevaring af mindre kostbart indbo mv.

Slutteligt konstateres det at konsulenten ikke kan fornemme surhed eller råd i kælderen, og at kælderen i sommerperioden var oplyst tør, hvorfor forholdet ikke vurderes at afvige nævneværdigt fra tilsvarende mindre kolonialkældre af samme alder, der opfugtes og udtørres alt efter de vejrlige omstændigheder.

Der ses dermed ikke dokumenteret at kælderen er deformeret, revnet, med konstateret brud eller lækage, eller på anden vis med en svækkelse, som afviger nævneværdigt i forhold til kælderens oprindelige konstruktion og alder. Forholdet vurderes derfor ikke at opfylde forsikringsbetingelsernes punkt 3.1.

Den konstaterede midlertidige vandindtrængning i kælderen, vurderes ikke at have været tilstede ved overtagelsen af den pågældende ejendom, hvorfor forsikringsbetingelsernes punkt 3.2, ikke ses at være opfyldt.

Afslutningsvis skal Dansk Boligforsikring A/S bemærke, at en genbesigtigelse af ejendommens kælder, er afvist af klager. Det har derfor ikke været muligt at konstatere om klagers påstand om at kælderen, under ejendommen fra 1911, skulle være nyopført.

Det er vores besigtigelseskonsulents vurdering, at kælderen er fra ejendommens opførelse i 1911. Det er højst usandsynligt, at man skulle have gravet ud til kælderen efter hvert blev bygget.

Selskabet ville dog have besigtiget kælderen igen - som en service og for at udelukke enhver tvivl hos vores kunde, da han i forbindelse med klagen har gjort gældende, at kælderen skulle være af nyere dato. Da klageren imidlertid har nægtet os adgang til ejendommen kan vi ikke gøre yderligere for at belyse sagen."

Med hensyn til selskabets afsluttende bemærkninger om en genbesigtigelse har klageren i skrivelse af 4/2 2008 til nævnet anført:

> "Det ligner ikke noget at reagere mere end 1 måned for sent - og hvor sagen var gået til ANKENÆVNET. Derfor mit afslag. Der var ved ejendommens overtagelse ikke vand i kælderen iflg. DB. Huseftersynsrapport nævner intet om vand i kælderen. Heller ikke om spor af tidligere oversvømmelser.
> Sælger, der har beboet ejendommen i 5 år erklærer, at hun intet kendskab har til vand i kælderen.
>
> Ergo er det en aktuel skade, som DB skal dække ifg. policen, da skaden kan forårsage skade på gulvkonstruktionen, m.v."

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.
>
> 3.2.
> Dækningen er betinget af:
> - at skaden/skaderisikoen er tilstede ved købers overtagelse af ejendommen …"

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen må nævnet efter det oplyste lægge til grund, at krybekælderen er opført efter gængse byggemetoder i 1911. Nævnet bemærker herved, at der på trods af, at der er konstateret blankt vand i krybekælderen, ikke har kunnet konstateres sur eller rådden lugt i kælderen.

Ifølge taksatorrapporten er der tale om opstigende grundvand, idet der løber en å i umiddelbar nærhed af ejendommen. På denne baggrund finder nævnet, at klageren ik-

ke har godtgjort, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og at vandindtrængningen skyldes den oprindelige konstruktion af ejendommen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand