811/09

Den 19. januar 2009 blev i sag nr. 73.818:

xxxxxxxx xxxx xx
xxxxxx xxxxxxxx
xxxxxx xxxxxx x
xxxx xxxx

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 tegnet ejerskifteforsikring hos Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold vedrørende fugt i ejendommens ydermur.

Selskabet har efter sagens indbringelse for nævnet anerkendt at yde dækning til etablering af yderligere ventilation i krybekælderen, men afvist at yde forsikringsdækning i øvrigt.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1970, og at klagerne overtog ejendommen den 1/6 2007 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 14/2 2007.

Den 18/6 2007 anmeldte klagerne, at der var konstateret høj fugtighed i ydermuren flere steder - fra gulv og ca. 40 cm op.

Om forholdet er i tilstandsrapporten anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**
Bygn.: **Karakter:** **Registrering og note:**

2. Kældre/krybekældre/terrændæk

2.1 Gulvkonstruktion	K3	Ved besigtigelsen var der vand på gulvet ved den fordybning i krybekælderen, hvor, den nu ubenyttede, olietank er placeret (der er en grundvandspumpe i krybekælder til manuel betjening). Note: Krybekælderen skal derfor holdes under opsyn ved længerevarende nedbør om efteråret og vinteren, hvor også grundvandstanden er høj på øen.

…

Karakterer:

…

K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

	Ja	Nej	Ved ikke
	☐	☐	☐
2. Kælder/krybekælder/ventileret rum			
2.5 Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op	☒	☐	☐
Gennem gulvet (ikke gulvafløb)			
Hvis ja, hvor og hvornår?			
I krybekælderen ved olietank-fordybningen kan der ved extreme …?			

Ved skrivelse af 27/6 2007 meddelte selskabet klagerne afslag på dækning af forholdet.

Klagerne indbragte derpå ved skrivelse af 12/4 2008 sagen for nævnet med påstand om dækning af forholdet.

En taksator fra selskabet har efter selskabets modtagelse af klagernes klageskrivelse til nævnet den 24/6 2008 besigtiget ejendommen og i besigtigelsesrapport af 8/7 2008 anført:

"SKADEFORHOLD.
Der er anmeldt fugtforekomster flere steder på facademurenes indvendige side ved gulv. Ved besigtigelsen forklares, at de registrerede fugtforhold især har været udpræget på den østligste del af husets nordgavl samt i mindre grad på den østligste del af sydgavlen.
Terrænet omkring huset er faldende mod Øst. På husets vestside ligger terræn ca. 30 cm under stueplanets gulvniveau og på østsiden ca. 90 - 100 cm under.

Ved besigtigelse udvendig på husets fundamenter kan registreres revner i sokkelpudsen, på nord- og sydgavlen ses et par reparationer af revner i sokkelpudsen, men dog ikke noget specielt unormalt i forhold til husets alder.

Der vedlægges foto som viser forholdene, foto nr. 1 - 6 viser husets facader mod vest, syd og øst, foto nr. 7 - 9 viser detail på sydgavlens fundament, foto nr. 10 - 12 viser detail på nordgavlen og nr. 13 viser soklen på østfacaden.
På nordgavlens sokkel ses mørke skjolder og enkelte hvide salpeterudslag, det samme forhold ses på sydgavlen, men dog i væsentlig mindre grad. Nordgavlen er dækket af kraftig og tæt bevoksning, som i nogen grad hindrer udtørring, sokkelpudsen forekommer her opfugtet. Murværket hele huset rundt fremstår tørt og intakt. Enkelte steder ses murpap i sokkelpudsens overflade, se foto nr. 14 og 15.

Ved besigtigelse indvendig på facaderne kan der på sydgavlen i husets opholdsstue registreres mindre fugtforhold. Vægfladerne ved gulvet forekommer klamme, men dog uden synlige spor af fugt. Ved fugtmåling på fodlister kan registreres fra 8 - 12 % fugt.
Ved besigtigelse af nordgavlen kan der i det østlige værelse ses fugtudslag på vægfladen over fodlisten i en højde på 30 - 40 cm over gulv, se vedlagte foto nr. 16 og 17. Ved fugtmåling på fodlisten kan registreres fra 10 - 15 % fugt. I soveværelset ved nordgavlen er forholdene de samme som registreret i opholdsstuen.

Ved besigtigelse i krybekælderen kan registreres, at kryberummet har en fri højde på ca. 90 cm. Dækket over kryberummet er udført i leca-dækelementer. Alle stueetagens skillevægge er ført ned i krybekælderen og er forsynet med åbninger i størrelsen ca. 60 - 70x70 cm. Gulvet i nedgangsområdet under bryggerset er et betongulv, krybekælderens bund herudover er sand belagt med plastfolie. Der vedlægges foto nr. 18 - 26 som viser forholdene i krybekælderen. Fundamenter og betongulv ved sydgavlen fremstår fugtige i mindre grad, se foto nr. 18 og 19. Under bryggerset i husets sydvestlige hjørne findes en ubenyttet olietank. Gulvet under olietanken er en smule forsænket i forhold til den øvrige krybekælder, i denne fordybning kunne registreres ca. 3 - 5 cm vand, se foto nr. 20.
I krybekælderen ved husets nordgavl kan registreres væsentlige fugtforekomster, se foto nr. 21 - 26. På fundamentsblokkene, som fundamentet er opbygget af, ses stedvis mængder af vandperler på den indvendige side, se foto nr. 25. På nordgavlens fundament i husets østligste del ses svampebegroninger, se foto nr. 21 - 23, der er ikke foretaget artsbestemmelse. Gulvets sandlag er opfugtet og der ses stedvis vandansamlinger på det udlagte plastfolie, se foto nr. 26.
Krybekælderen er ventileret med ialt 4 stk. ø 7,5 cm drænrør ilagt fundamentet, to stk. i nordgavlen og to stk. i sydgavlen. Rørene er udvendig afsluttet med en skrueventil, ventilerne var ved besigtigelsen næsten lukket, se foto nr. 7 - 11 og 15.

Grundvandets højde er ikke registreret, men det forekommer betænkelig, at der i krybekælderen kan registreres de beskrevne fugt- og vandforekomster. Den foregående periode har været meget tør, og det kunne derfor blive aktuelt ved en opgravning, at registrere grundvandstandens højde. Terrænet omkring huset fremstår tørt og stabilt.
I tilstandsrapporten er beskrevet en manuel betjent grundvandspumpe. Pumpen blev ikke forevist ved besigtigelsen, og der foreligger ikke oplysninger om, hvor ofte pumpen skal benyttes, eller om denne er tilsluttet et drænanlæg.

KONKLUSION.
De høje fugtkoncentrationer i krybekælderen er årsag til den registrerede opfugtning af gavlfacadernes indervægge.
Der ses umiddelbart ikke fejl ved det fugtstandsende papindlæg i facaderne. Det vurderes at fugten kan vandre op gennem de pålagte leca-dækelementer og op i gavlfacadernes indermur, se vedlagte skitse.

Der er ikke udført den foreskrevne ventilation af krybekælderen. De meget sparsomme ventilationsåbninger har et samlet tværsnit på ca. 170 cm2, og hertil kommer, at åbningerne stort set fandtes lukkede med de monterede ventiler.
Ventilationskravet til en krybekælder er åbninger på hver 150 cm2 pr. 6,0 m facade, hvilket dog kan reduceres til det halve, hvis dækket over krybekælderen er udført af beton eller lignende. Ventilationsåbningerne skal fordeles jævnt, dog således, at der placeres en åbning i nærheden af hvert udadgående hjørne.

Det forhold at den installerede grundvandspumpe ikke har været benyttet, er måske, trods den forudgående meget tørre periode, den direkte årsag til de meget store vand- og fugtforekomster i krybekælderen.
Afhængig af grundvandsforholdene kan en grundforbedring evt. udføres ved etablering af et omfangsdræn."

Selskabet har herefter i skrivelse af 21/7 2008 til nævnet anført:

"**2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen**

Sagen vedrører fugt i klagernes ejendom fra 1970.

Selskabets besigtigelseskonsulent oplyser indledningsvist, at ejendommen efter det oplyste er opført af en lokal tidligere murermester til dennes eget brug, og har tjent til murermesterens bopæl i 37 år. Ejendommen fremstår ved besigtigelsen velholdt og på alle måder opført i god kvalitet.

Ejendommen vurderes at være opført efter gængse principper/metoder - og nogle steder kan man konstateres, at der er ilagt murpap mellem mur og sokkel. Der ses på ejendommen at være etableret 4 ventilationshuller, men som stort set er lukkede ved besigtigelsen. Der kan ikke konstateres konstruktive forhold ved ejendommen der medfører den konstaterede fugtophobning.

Der kan ved besigtigelsen konstateres opfugtning flere steder i krybekælderen og nogle steder ses fugten at været steget op i værelserne på ejendommen. De konstaterede fugtobservationer er nøje gennemgået i besigtigelseskonsulentens rapport som er vedlagt som bilag F.

Der er i tilstandsrapporten følgende relevante anmærkning i tilstandsrapporten:

'Ved besigtigelsen var der vand på gulvet ved den fordybning i krybekælderen, hvor, den nu ubenyttede olietank er placeret (der er grundvandspumpe i kælderen til manuel betjening). Note: Krybekælderen skal derfor holdes under opsyn ved længerevarende nedbør om efteråret og vinteren, hvor også grundvandsstanden er høj på øen. - K3'

Der er endvidere i tilstandsrapporten oplysning om, at der på ejendommen findes en grundvandspumpe - men uden oplysning om i hvor stort omfang og hvor ofte pumpen skal anvendes.
Klagerne er således i forbindelse med købet gjort opmærksom på, at der er vand i krybekælderen og opmærksomheden er henledt på, at forholdet skal holdes under observation. Forholdet har af den bygningssagkyndige fået karakteren K3 kritisk skade - som kan give skade på andre bygningsdele på ejendommen. Vi skal i den forbindelse henvise til forsikringsbetingelsernes punkt 4.

Derudover har sælger i tilstandsrapporten krydset af i feltet 'ja' under 'har der tidligere har været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet'. Sælger har uddybende oplyst, at der ved olietank fordybningen i krybekælderen ved ekstreme nedbørsmængder i efter/vinter kan stå vand.

Hvis ikke man sørge for, at der er ventilation, og grundvandspumpen anvendes kan der som følge heraf opstå fugt med risiko for råd og svamp, hvilket netop er det som klagerne advares om med karakteren K3.

Det er besigtigelseskonsulentens vurdering, at opfugtningen er ny, idet karakteren af forholdet ville have set anderledes ud såfremt opfugtningen havde stået på over længere tid - og ejendommen ville i så fald have båret præg heraf. Det er besigtigelseskonsulentens vurdering, at den høje fugtkoncentration i krybekælderen er årsagen til den nu konstateres opfugtning af gavl og facadernes indervægge. Det forhold at den installerede grundvandspumpe ikke har været benyttet og de tillukkede ventilationshuller er ifølge besigtigelseskonsulenten den direkte årsag til de meget store vand og fugtforekomster i krybekælderen. Såfremt ventilationshullerne åbnes og grundvandspumpen anvendes vil vand- og fugtkoncentrationen i krybekælderen aftage, og fugtoptrængningen i gavle og facader vil ophøre og udtørre.

Besigtigelseskonsulenten oplyser dog, at fire ventilationshuller ikke opfyldt dagældende bygningsreglement hvorfor selskabet kan tilbyde at dække omkostningerne til etablering af yderligere ventilation i krybekælderen. Disse kan ifølge besigtigelseskonsulenten udføres for mellem 14.-18.000 kr. excl. moms.

Det er selskabets opfattelse, at det anmeldte forhold omkring fugt opstår som følge af manglende anvendelse af grundvandspumpen på ejendommen sammenholdt med at ventilationen til kælderen er aflukket.

Ejendommen er opført i gode gængse materialer og afviger ifølge besigtigelseskonsulenten ikke nævneværdigt fra andre ejendomme med samme alder og konstruktive forhold. Det skal i den forbindelse bemærkes, at ejendommen er beliggende på Fanø, hvor det er alment kendt, at grundvandsstanden er høj.

Der henvises til forsikringsbetingelsernes pkt.3:
…
3. Konklusion:
Det er Dansk Boligforsikring AIS' opfattelse, at de konstaterede fugtophobninger sker som følge af manglende anvendelse ejendommens grundvandspumpe sammenholdt med at ventilationen til krybekælderen stort set er lukket. Selskabet kan dog på baggrund af besigtigelsen tilbyde at dække omkostninger til etablering af yderligere ventilation, idet mængden af ventilationshuller ikke har opfyldt dagældende bygningsreglement.
Ejendommen afviger således ikke fra andre ejendommen med samme alder og konstruktive forhold, og sammenholdt med de oplysninger som klager har fået i tilstandsrapporten rækker det anmeldte forhold ikke ud hvad klager kan forvente af en ejendom fra 1970 der er beliggende i et ekstremt opfugtet område.

Klagen bør derfor afvises."

Selskabets skrivelse har givet klagerne anledning til i skrivelse af 3/8 2008 at fremkomme med følgende kommentarer:

"Under N.P.H.A. besøg, blev ejendommen grundigt gennemgået og under gennemgang af krybekælderen, konstaterede besigtigelseskonsulenten at han ikke kunne se en sammenhæng mellem fugtforekomsten i nordgavlen og olietanksfordybningen ved sydgavlen. Jeg kan konkludere at konklusionen i rapporten er en anden.

Jeg vil i den forbindelse gøre kraftigt opmærksom på, at fordybningen ved olietanken, er det eneste sted der en sjælden gang er konstateret lidt vand og ikke, som fremført i rapporten, 'Meget store vand og fugtforekomster i krybekælderen'.
Jeg har med jævne mellemrum inspiceret krybekælderen for netop at kontrollere, at den installerede pumpe fungere korrekt og er i brug.

Besigtigelseskonsulenten konkluderer endvidere, at opfugtningen er ny.
Vi anmeldte opfugtningen kort efter indflytningen i sommeren 2007 i forbindelse med en omfattende renovering af beboelsen.
Under denne renovering, hvor bl.a. alt gammelt tapet blev fjernet, blev der observeret forekomster af gamle fugt og svamp på dele af den nederste part af det inderste af de ca. 6 lag gammelt tapet som blev fjernet. Dette faktum synes at vise at fugtforekommesten ikke er af nyere dato.

Den tidligere ejer af huset, W.S., har i tilstandsrapporten afkrydset feltet 'Ja' under 'Har der tidligere været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet'. Dette svar er soleklart for boligejere som ejede et hus i N./F. i 1981. En stor del af N. blev oversvømmet af en stormflod netop dette år og Sdr. E. 8 var ingen undtagelse. Ifølge den tidligere ejer, nåede vandet en højde på ca. 30 cm i husets rum. Efter 1981 blev nye diger opført og der har ikke siden været vandindtrængning i huset."

Til klagerens kommentarer har selskabet i skrivelse af 25/8 2008 anført:

"På baggrund af klagers oplysninger i brevet har jeg på ny taget kontakt til besigtigelseskonsulenten N.P.H.A. der oplyser, at der ved besigtigelsen - hvor klagers mor deltog - ikke blev forevist en grundvandspumpe. Men uanset klagers oplysninger er det besigtigelseskonsulentens vurdering, at grundvandspumpen efter klagers overtagelse ikke anvendes i tilstrækkelig grad.

Besigtigelseskonsulenten fastholder dog, at der før klagernes overtagelse af ejendommen må være blevet foretaget løbende/hyppig pumpning - og formentlig også hyppigere end klager gør, idet krybekælderen og karakteren af de konstaterede fugtforhold ville have set væsentlig anderledes ud såfremt dette forhold havde gjort sig gældende i hele ejendommens levetid. Vi henviser til billedmaterialet fra kælderen.

Besigtigelseskonsulenten fastholder, at der ved besigtigelsen ikke kunne konstateres konstruktive forhold på ejendommen som afviger nævneværdigt fra andre ejendomme med samme alder og konstruktioner jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.1.
Da der hverken er konstateret rørbrud, eller konstruktive forhold på ejendommen der kan medføre den konstaterede opfugtning og hvis grundvandspumpen - som oplyst af klager i brev af 3. august 2008 - anvendes er det besigtigelseskonsulentens vurdering, at der tilbage alene tilbage henstår et spørgsmål om tilstrækkelig ventilation samt grundvandstanden som jo er høj på F., hvilket også understøttes af oplysninger i tilstandsrapporten.

Det vil altid være fornuftigt at etablere et omfangsdræn der kan afhjælpe problemer omkring høj grundvandstand, dette er blot en forbedring på ejendommen som ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde.

> Endelig er det selskabets opfattelse, at såfremt der etableres yderligere ventilation, og der åbnes for de eksisterende ventiler, vil forholdet aftage. Det skal i den forbindelse bemærkes, at bygningsreglementet af 1966, der var gældende på ejendommens opførelsestidspunkt ikke angav noget specifikt antal udluftninger, men blot at der skulle etableres tilstrækkelig ventilation på ejendommen. N.P.H.A. har ved besigtigelsen af ejendommen vurderet, at denne ikke har haft tilstrækkelig ventilation/udluftning af krybekælderen, hvorfor selskabet har accepteret at dække omkostningerne til etablering af yderligere ventilation.
> Selskabet fastholder derfor, at klagen bør afvises."

Nævnet er blevet forelagt de i sagen vedlagte fotos.

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:

Indledningsvis bemærker nævnet, at selskabet har anerkendt at dække omkostningerne til etablering af yderligere ventilation i krybekælderen.

Herefter finder nævnet, henset til anmærkningen i tilstandsrapporten, hvor forholdet har fået karakteren K3, at klageren ikke er berettiget til yderligere forsikringsdækning.

På den givne foranledning bemærker nævnet, at det ikke har taget stilling til forholdets eventuelle dækning under en husforsikring.

8. 73.818

Herefter

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen