819/09

Den 11. maj 2009 blev i sag nr. 74.774:

xxxx xxxxxxxx xx
xx xxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

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 i Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at anerkende fugt i kælderen og et utilstrækkeligt fungerende omfangsdræn som dækningsberettigende skader.

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 1944, og at klagerne overtog ejendommen pr. 1/11 2006 på baggrund af tilstandsrapport udfærdiget den 19/6 2006. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

| **Bygn.:** | **Karakter:** | **Registrering og note:** |
|---|---|---|
| … | | |
| **2. Kældre/krybekældre/terrændæk** | | |
| 2.2 Vægge | K1 | Der er konstateret højere fugtighed ved skillevæg i kælder under bordet i kontoret. Den relative fugtighed er målt til ca. 52 % nederst i væggen. Tapetet er lidt rynket det pågældende sted. |

…"

Klagerne har ved klageskrivelse af 1/10 2008 bl.a. anført:

"Umiddelbart efter overtagelsen af ejendommen i november 2006 stod der vand op i kælderen. Tæpperne var drivvåde og måtte skiftes ud. Listerne smuldrer ved berøring (støvsugning bl.a.) og er rådne, ligesom der trænger fugt op på væggene. Vi har haft C.L., der er autoriseret kloakmester ude og kigge på ejendommen. Han har udarbejdet en rapport, som vedlægges i kopi. Rapporten konkluderer at omfangsdræn ikke er etableret hele vejen rundt om bygningen, som sælger ellers har oplyst i tilstandsrapporten. Derudover er omfangsdrænet ikke placeret korrekt, samt koblet direkte sammen med tagvand. Forholdene medfører, at fugt trænger ind i ejendommens kælder.

Der foreligger fugt i ejendommen i et omfang, der langt overstiger det, der er beskrevet i tilstandsrapporten, der vedlægges i kopi. Det er ikke rigtigt at det ikke er i større omfang end sædvanligt for ejendommen på denne alder, som Dansk Boligforsikring A/S skriver.

Da vi dels har anmeldt forholdet over for ejerskifteforsikringen, den bygningssagkyndige samt har rettet henvendelse til sælger J. og B.B., uden resultat, har vi valgt at indbringe sagen for nævnet, idet vi ikke kan forstå at skaden ikke skulle være omfattet af den udvidede ejerskifteforsikring, under henvisning til formuleringen af pkt. 15.3."

Selskabet har ved skrivelse til nævnet af 14/10 2008 hertil bemærket:

"…
Ad. forhold 2) Fugt i kælder

Besigtigelseskonsulenten kunne på tidspunktet for besigtigelsen ikke konstatere fugtskader i kælderen, ligesom det fremgår af bilag …, at mængden af fugt der kunne måles var meget begrænset, idet der alene blev målt henholdsvis 2 og 1,2 % relativt fugt i væggene. Det fremgår endvidere, at der var foretaget asfaltering af kælderens ydervægge. Konsulenten oplyser, at det ikke kan udelukkes at omfangsdrænet var etableret for højt eller om det var tilstoppet.

Det fremgår af tilstandsrapporten at ejendommen (og dermed kælderen) er fra 1944. Der var på opførelsestidspunktet ikke krav om etablering af omfangsdræn eller anden fugtsikring som kendes i dag. På baggrund af besigtigelsen er det selskabets opfattelse, at kælderens konstruktion fremtræder som sædvanlig for opførelsestidspunktet.

Det er Dansk Boligforsikring A/S opfattelse, at det anmeldte forhold omkring forekomsten af fugt i kælderen ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.
…
Ved vurderingen af, om forholdet opfylder det almindelige skadebegreb, er det kælderens konstruktionstidspunkt i 1944 der er afgørende. Det er kældre fra denne periode som klagers kælder skal sammenholdes med. Uanset om sælger måtte have fortaget nogle fugtreducerende foranstaltninger ved asfaltering udvendigt og etablering af omfangsdræn, er selve kælderens grundkonstruktion den oprindelige fra ejendommens opførelse. Opstigende grundfugt vil opleves fra betongulvet, og det samme gør sig gældende fra ydervæggene, der ikke er opført som fugtsikre vægge. Opstigende grundfugt er sædvanlig forekommende for tilsvarende konstruktioner fra samme tid, hvorfor klager ikke kan have en forventning om en tør kælder, efter nutidens retningslinier.

Det er Dansk Boligforsikring A/S opfattelse, at den begrænsede konstaterede fugtmængde i klagers kælder ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Der er ikke tale om

forhold der nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte ejendomme af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesmæssig stand.

Ad. forholdene 6 og 7) Omfangsdræn

Det fremgår af rapporten der er udarbejdet af K.L. Rendegravning ApS, at der til dels var etableret omfangsdræn omkring klagers ejendom. Det oplyses i besigtigelsesrapporten (bilag …), at besigtigelseskonsulenten ikke kunne udelukke, at omfangsdrænet var lagt for højt oppe eller om drænet havde nedsat funktion som følge af tilstopning.

Dansk Boligforsikring A/S har ved afgørelserne af 22. maj og 19. december 2007 afvist at dække forholdet, idet det er selskabets opfattelse, at der er tale om et forhold der falder udenfor ejerskifteforsikringens dækningsomfang.

Det er Dansk Boligforsikring A/S opfattelse, at omfangsdræn ikke falder ind under ejerskifteforsikringens dækningsomfang, idet der ikke er tale om en selvstændig bygning eller en del af den forsikrede bygning på ejendommen. Til trods for at omfangsdrænet er placeret i nærheden af den forsikrede bygning kan dette ikke betegnes som en integreret del af bygningen, idet omfangsdrænet er gravet ned i jorden ude på grunden.

Det er endvidere en betingelse, for at opnå erstatning under ejerskifteforsikringen, at en beskikket bygningssagkyndig har haft lejlighed for at foretage en visuel besigtigelse i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten. Det fremgår på side 6 af Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige, at huseftersynet ikke omfatter *'indretninger/installationer uden for selve bygningen'.* Det fremgår endvidere, af § 2 i Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv., at tilstandsrapporten omhandler bygningens fysiske tilstand.
…
Nævnet har ved flere lejligheder taget stilling til, hvorvidt omfangsdræn er omfattet af ejerskifteforsikringen. I denne forbindelse henvises der til AK. 72.018, hvor Nævnet fastslog - i overensstemmelse med fast praksis - at etablering af omfangsdræn faldt udenfor ejerskifteforsikringens dækningsområde, da der er tale om et anlæg uden for bygningerne.

Klager har specifikt i sin klageskrivelse for Nævnet anført, at det er klagers opfattelse at forsikringsbetingelsernes pkt. 15.3 finder anvendelse på de anmeldte forhold. Forsikringsbetingelsernes pkt. 15.3, har følgende ordlyd:

> *15.3.*
> *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*

Det er selskabets opfattelse, at klager på ingen måde har sandsynliggjort, at der på klagers ejendom er tale om specielle forhold ved grunden - eksempelvis ejendommens beliggenhed og topografi, der har påvirket husets fundering og terrændæk og medført en skade på ejendommen i form af fugtindtrængning. Nævnets opmærksomhed henledes i den forbindelse på billedet på bilag …, der viser ejendommens facade og terræn.
…"

Af besigtigelsesrapport af 4/9 2007 udfærdiget af selskabets taksator fremgår bl.a.:

"…

Ved besigtigelse af skaden kunne det konstateres at der var opfugtning forneden i kældervægge og i gulv. Der blev målt 1,2% relativ fugt i væg i nordøstlig hjørne.
Midt på væg mod øst blev der målt 2% relativ fugt.
Der er løs puds på betongulv i kælderrum mod nordøst.
Kælderydervæggen/soklen er udvendig asfalteret mod nord.
Det er sandsynligt at omfangsdrænet som er udført på husets nordside og rundt om hjørnet til en del af husets vestside, ligger for højt og derfor ikke kan holde kælderydervæggen/soklen tilstrækkelig tør. Hvis afløbsrøret i kældergulvet tilstoppes, kan regnvandet opstuves og trænge ud i drænrøret som så virker som et nedsivningsanlæg i stedet for dræn.

***Videre forløb***

Det bør undersøges om omfangsdrænet kan gives afløb til eksisterende afløb i kældergulvet hvis det sænkes til korrekt dybde under kældergulvet.

***Skadeudbedring***

Sænkning af dræn til korrekt dybde og etablering af udv. brønd med sandfang kan antagelig udføres for kr. 15.000 ekskl. moms.
Såfremt der skal etableres dræn på husets øst- og sydside for at tørlægge disse kælderydervægge kan dette antagelig udføres for kr. 25.000 ekskl. moms.
Såfremt der skal etableres pumpebrønd og nyt afløb til spildevandsbrønd kan dette antagelig udføres for kr. 10.000 ekskl. moms.
Såfremt der skal udføres rensebrønd ved tagnedløb og regnvandet føres uden om bygningen kan dette antagelig udføres for kr.13.000,- ekskl. moms.
Såfremt pudslaget på kældergulvet skal fornyes kan dette antagelig udføres for kr. 6000,- ekskl. moms.

***Afsluttende bemærkning***

Det er bemærket i tilstandsrapporten at der er konstateret højere fugtighed ved skillevæg i kontor og at den relative fugtighed er målt til ca. 52% hvilket er urealistisk høj.
…"

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**2. Forsikringens dækningsomfang**
2.1.
Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det af tilstandsrapporten fremgår, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, eller medmindre andet fremgår af policen. Hvidevarer omfattes af forsikringen, såfremt de udgør en del af bygningen.

2.2.
Forsikringen omfatter ikke udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold som ikke er omfattet af huseftersynet. Forhold udenfor bygningerne er ikke omfattet af forsikringen.

**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.
…
**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 påbud, 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 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:

Ad fugt i kælder:

Nævnet må lægge til grund, at kældervæggene mv. er opført efter gængse byggemetoder i 1944, og at de omhandlede problemer med vandindtrængning i kælderen skyldes den oprindelige konstruktion af ejendommen. Et sådant forhold udgør ikke en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, og er derfor ikke dækningsberettigende i henhold til ejerskifteforsikringen.

Ad utilstrækkeligt virkende dræn.

Af de ovenfor gengivne forsikringsbetingelser fremgår, at forhold uden for selve bygningen ikke er omfattet af forsikringens grunddækning.

Hvad angår forsikringens udvidede dækning finder nævnet, at et utilstrækkeligt dræn ikke kan betragtes som et "forhold ved grunden", hvorfor der allerede henset hertil ikke er dækning.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

---

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann