867/11

Den 9. maj 2011 blev i sag nr. 78.632:

xxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at dække et anmeldt forhold vedrørende fugt i den forsikrede ejendoms kælder.

Selskabet har afvist kravet med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør i en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at klageren ikke har lidt et økonomisk tab som følge af forholdet, og at klageren inden overtagelsen var orienteret om forholdet. Selskabet har desuden henvist til, at klageren har udbedret forholdet, inden selskabet har haft lejlighed til at besigtige ejendommen.

Ejendommen er et enfamilieshus, der er opført i 1953. Klageren købte huset i november 2009. Kontantprisen udgjorde 690.000 kr.

Af købsaftalen, der er underskrevet af klageren den 5/11 2009, fremgår bl.a.:

"**16. Individuelle vilkår aftalt mellem køber og sælger, herunder evt. ændringer til standardvilkår**

…

Køber er gjort bekendt med, at kælderen er fugtig via vandindtrængning. Sælger har drænet huset udefra som forevist af E.M. ved fremvisning."

Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport dateret 8/4 2009. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
	2. Kældre/krybekældre/ terrændæk		
	2.1 Gulvkonstruktion	K0	Der er flere revner og mærker efter reparationer i kældergulvet. Nogle områder er mørkere, men der er ingen konstaterbar fugt.
	2.2 Vægge	K1	Flamingo på kælderydervægge er ikke lovlige at anvende efter nugældende regler.

…
Karakterer:
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
…
Sælgers oplysninger om ejendommen

…	Ja	Nej	Ved ikke
0. Generelle oplysninger			
0.1 Hvor mange år har du boet i ejendommen? **55 år**			
…			
2. Kælder/krybekælder/ventileret hulrum			
…			
2.5 Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)?	☐	☒	☐
…			
2.6 Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/ventilerede hulrum? Hvis ja, Hvor? **Udbedret ved nyt gulv i kælderen for ca. 30 år siden.**	☒	☐	☐
…			
2.9 Er der dræn langs husets fundament?	☒	☐	☐"

Den 6/1 2010 modtog selskabet elektronisk skadeanmeldelse fra klageren. Af anmeldelsen fremgår bl.a.:

"Overtagelsesdato:
1-12-09
…
Hvordan blev skaden opdaget:
Ved nedtagning af paneler i kælderen.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt):
Fugt i kældervæggene samt optræk af fugt i kældergulv.

Er skaden nævnt i tilstandsrapporten:

Nej."

På baggrund af sagens oplysninger afviste selskabet at yde dækning. Dette blev meddelt klageren ved brev af 22/1 2010, hvoraf følgende fremgår:

"De oplyser i Deres skadesanmeldelse, at De i forbindelse med nedtagning af paneler i kælderen havde opdaget, at der var fugt i kældervæggene samt optræk af fugt i kældergulv. De har i forbindelse med Deres skadesanmeldelse vedlagt en dvd med billeder fra ejendommen - herunder billeder fra kælderrum.

Kælderen er ifølge oplysningerne i den udarbejdede tilstandsrapport fra ejendommens opførelsestidspunkt i 1953 - og er en del af den oprindelige bygning.

Indtrængen eller opstigende grundfugt er ikke ualmindeligt forekommende i ejendomme der er opført i 1953. Konstruktionerne i ældre huse kan ikke forventes fugtsikret, som det kendes i nyere huse opført efter helt andre krav.

Det var først efter ændringen af bygningsregulativet i 1972 - det vil sige efter Deres ejendoms opførelse i 1953 - at der rent byggeteknisk ses mærkbare forbedringer i forebyggelsen mod fugtindtrængning. På opførelsestidspunktet i 1953 var det heller ikke sædvanligt at nedlægge omfangsdræn omkring bygningerne. Det var heller ikke sædvanligt at behandle kældervægge med en fugtstandsende membran. Der var derudover ingen krav vedrørende etablering af et sandfang, ligesom det heller ikke var et krav, at der skulle være tagnedløb fra bygningerne. Det er derfor ikke usædvanligt, at man i kældre fra 1953 ser fugtindtrængning i form af opstigende grundfugt, også selv om kælderen er indrettet til forskellige formål.

På den baggrund kan det konkluderes, at fugtindtrængning i kældre ikke er ualmindeligt i en ejendom fra 1953. Princippet skal også forstås på den måde, at en køber af en ejendom fra 1953 må være opmærksom på, at der ikke forefindes de samme faciliteter som på en ny ejendom.

På baggrund af oplysningerne i sagen og efter gennemgang af det fremsendte billedmateriale finder Dansk Boligforsikring A/S det ikke sandsynliggjort, at der foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet forholdet ikke afviger væsentligt fra andre ejendomme af samme alder og karakter samt at det ikke nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt."

I klagerens brev af 9/2 2010 til selskabet hedder det:

"Jeg skriver hermed dette brev pga. Jeg ikke er helt enig i Deres afgørelse, da de afviser sagen pga. kælderen er fra 1953. Der er blevet renoveret kælder for 30 år siden og det vil sige at dette er efter 1972, hvor der blev lavet nye bygningsregulativer. Så derfor vil jeg bede Dem om at kigge nøje på denne sag igen en sidste gang og viser det sig som et afslag igen, vil jeg gå videre til ankeklagenævnet (Ankenævnet for Forsikring)."

Kælderen blev herefter besigtiget af selskabets konsulent. Besigtigelsen fandt sted den 2/3 2010. På baggrund heraf udarbejdede konsulenten en rapport, hvoraf følgende fremgår:

4. 78.632

"**Parcelhus med høj kælder fra 1953 samt en tilbygget del - Basis dækning - Stand: Meget sne og alt er taget ud, og der har kun stået skallen tilbage, så det bliver renoveret totalt.**

Anmelder: Fugt i kælder

ALT er udbedret, og der har været banket op, gravet ud, og lagt dræn. De viser mig hvor meget vand der render i en drænbrønd. Jeg ved ikke hvordan tingene så ud før renoveringen, men kælderen er fra 1953, nok helt tidstypisk, med lerdræn ? Der er ikke noget usædvanligt i, at kældre fra 1953 er fugtige.

Den bygningssagkyndige har ikke anmærket fugt, se TR pkt. 2. Der er anmærkning på, at der har været nogle reparationer i gulvet, men BS skriver udtrykkeligt, at der ikke er målt fugt (TR er lavet i april måned). Ifølge sælgeroplysninger så skulle man have haft lavet nyt gulv i kælderen for 30 år siden og derefter ikke har fugt - se TR side 12. Men i hvilket omfang og hvor meget der har været lavet, ved jeg ikke. Men sælger har boet der i 55 år (!) og han oplyser også, at der er lagt dræn (pkt. 2.9). Hvis det er 30 år siden kan det være groet til - det ser vi tit.

De kan ikke helt fortælle mig, hvad der har været lavet og hvordan det så ud, da de bankede det op. Men alt er banket op og væggene er flyttet nede i kælderen. Facaderne, hvor der har siddet flamingo på, er fjernet. Der var også en K-bemærkning på flamingo. Man har lavet en helt ny konstruktion.

De viser at der har været nogle sætningsrevner på 1. salen. De er også udbedret og repareret. Det eneste der ikke er udbedret, er pudsen, der er knækket i overliggeren i vinduespartiet ud til terrassen. Det er ca. 3,5 meter langt, og er et stort vinduesparti.
Men en vinduesoverligger som snart er 60 år gammelt.

Jeg ser det som en planlagt renovering hele vejen igennem fra A-Z, og at det derved ikke er noget, som er opstået undervejs. Han fortæller, at det var planen, at han skulle have været flyttet ind den 16. marts 2010. Dvs. man har haft planer om det her fra starten af. Nogle af tingene har nok drillet lidt mere, og derfor er han ikke blevet færdig som planlagt. Men det er planlægning af renovering alt sammen."

Ved brev af 13/4 2010 til klageren fastholdt selskabet sin afgørelse.

Klageren var fortsat utilfreds med afgørelsen, hvilket han meddelte selskabet ved mail af 3/5 2010.

Selskabet fastholdt igen afgørelsen ved brev af 12/5 2010 til klageren.

Den 30/6 2010 har klageren indbragt sagen for nævnet. Af klageskemaet fremgår:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …
Jeg har anmeldt en skade med fugt i min kælder. Da jeg overtager mit nye hus finder jeg ud af at der er fugt i min kælder, og jeg finder ud af at det bliver meget omfattende da det er

grundvandet der trækker op. Så jeg skal have gravet hele kælderen op og have lavet dræn. Jeg bliver også nødt til at understøbe soklen, da der ikke er ret meget sokkel under gulvet. Alle vægge i kælderen skal væltes da fugten også har gjort dem møre. Dansk Boligforsikring afviser min sag da kælderen er fra 1953, men den er renoveret i 1979 og i min tilstandsrapport står der at der ingen fugt er i kælderen.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
At de vil dække mine omkostninger for udbedring af de skader der er med fugt i kælderen."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i brev af 10/8 2010 bl.a. anført:

"**2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen.**
Den indsendte klage omtaler alene kælderen. Selskabet har derfor ingen bemærkninger til revnerne i ejendommen, som har været omtalt i selskabets afgørelser til klageren, da jeg går ud fra, at klagen ikke omfatter denne del af selskabets afgørelse.

Klagerens ejendom er opført i 1953. Det er på ingen måde usædvanligt, at der forekommer fugt i ejendomme fra den tid, så det anmeldte forhold udgør ikke en skade, som defineret i forsikringsbetingelserne. Det forhold, at der for ca. 30 år siden er lagt nyt gulv i kælderen, gør i denne sammenhæng ingen forskel.

Klageren har ved besigtigelsen oplyst, at den planlagte indflytningsdato var den 16. marts 2010, og det fremgår klart af de af klageren indsendte fotos, at et omfattende renoveringsarbejde allerede var indledt ved skadesanmeldelsens afsendelse. Dette arbejde indeholdt bl.a. flytning af vægge, ekstra isolering af gulvet og etablering af gulvvarme. Denne ekstra isolering af gulvet har naturligt krævet afgravning af yderligere materiale under gulvet og omlægning af eksisterende afløb. At dømme efter de indsendte fotos var der ikke usædvanlige fugtproblemer i kælderen før renoveringen blev påbegyndt, og det anmeldte fugt har under alle omstændigheder ikke fordyret en planlagte renovering.

Det er på denne baggrund selskabets opfattelse, at denne renovering var planlagt i forvejen, og at klageren derfor ikke har lidt et økonomisk tab. Når klageren ikke har lidt et tab, kan der naturligvis ikke udbetales en erstatning.

Det fremgår udtrykkeligt af købsaftalens pkt. 16 på side 7, at 'Køber er gjort bekendt med, at kælderen er fugtig via vandindtrængning.' Klageren har derved før overtagelsen af ejendommen været klar over, at kælderen var fugtig, og det anmeldte forhold er derfor ikke omfattet af ejerskifteforsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.4.

3. Konklusion
Der er tre årsager til, at klageren ikke bør modtage erstatning for det anmeldte forhold:
- det anmeldte forhold udgør ikke en skade,
- klageren har ikke lidt et økonomisk tab som følge af forholdet og
- klageren var inden overtagelsen orienteret om forholdet.

Klagen bør derfor afvises."

Hertil har klageren i brev af 27/8 2010 til nævnet bemærket:

"Der informeres om i brevet, at de har fået oplysninger om indflytnings dato, som skulle være den 16. marts 2010. Men har været nød til at rykke dette til midt i maj pga. kælderproblemer, hvilken jeg har vidner på.

De skriver i tilsendte brev, at de har måttet give afslag på klagen.
- Da de mener at det anmeldte forhold ikke udgør en skade. Kan så informere om at det så på længere sigt ville gøre skade, hvis ikke der blev lavet noget dristig ved problemet. Men som jeg forstår dette, er de bedøvende ligeglade med det.

- I brevet står også at klageren ikke har lidt økonomisk tab, som følge af forholdet: Her kan jeg så meddele at der er lidt stort økonomisk tab, da det jo har vist sig der skulle lægges meget mere i det økonomisk end regnet.

- I brevet står også at klageren inden overtagelsen var orienteret om forholdet. Her kan der så meddeles at der ikke har lagt nogen information om forholdene i kælderen. Nej man har i stedet holdt tæt og ladt hushandlen komme i hus og så lade de nye ejer stå med 'hovedet i postkassen', når man opdagede hvad der skulle lægges i det økonomisk. Jeg regnede med pudsning af vægge, samt nye klinker på gulvet, men en hel renovation, det var der bestem ikke planlagt, da økonomien skulle være dertil.

Grunden til udgravning, var at der skulle drænes ellers ville man 'svømme væk'. Der drænes flere 100 liter vand ud i timen, så ved ikke om de kunne forestille dem, hvordan det ville blive om ikke man drænet inden for kort tid.

Det var en nødvendighed at brække vægge ned, da gulvet jo skulle brækkes op på grund af Vand-/fugtskader, samt nedbrydning af badeværelse var også en nødvendighed, for at man kunne komme til at få drænet, så ikke man skulle bo i et hus med fugt hele tiden. Ved ikke om de er klar over at et hus med fugt er skadeligt for huset, samt for dem der bor i det.

Mener bestemt man skal oplyse **ALLE** fejl og mangler i en tilstandsrapport, som fremligger ved interesse i køb af huset, så det vil sige der skulle gerne have stået alle oplysninger i denne ang. kælderens tilstand osv. Så havde vi også en mulighed for at vide, hvad det egentlig var vi købte og ikke først derefter, fik det som en overraskelse, som bestem ikke havde været nødvendig. Tværtimod."

Herefter har selskabet i brev af 14/10 2010 til nævnet anført:

"Det er fortsat min klare opfattelse, at vand eller fugt i kælderen i en ejendom fra 1953 ikke er usædvanligt, og at dette forhold derved ikke udgør en skade iht. definitionen i forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

Selv om forholdet havde udgjort en skade, fremgår det klart af punkt 16 i købsaftalen - som klageren har underskrevet - at køberen er gjort bekendt med, at kælderen er fugtig via vandindtrængning. Forholdet er derved under alle omstændigheder undtaget fra forsikringsdækningen, iht. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.4. Da klageren som nævnt har underskrevet købsaftalen, som klart omtaler forholdet, forstår jeg ikke klagerens påstand om, at han ikke har modtaget information om forholdene i kælderen.

Endelig har klageren udbedret forholdet inden selskabet har haft lejlighed til at besigtige ejendommen. Selskabet har derved ikke haft mulighed for ved selvsyn at fastslå forholdets karakter og omfang. Denne omstændighed er i sig selv tilstrækkeligt til at fjerne forholdet fra ejerskifteforsikringens dækningsområde, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 10.

På dette grundlag finder jeg ikke, at klagerens brev giver mig anledning til at ændre min opfattelse, og jeg må derfor fastholde, at klagen bør afvises."

Klageren har i udateret brev modtaget af nævnet den 3/11 2010 anført:

"De skriver i brevet at køberen er gjort bekendt med at kælderen var fugtig via vandindtrængning, hvilken jeg godt vil understrege jeg ikke er. Efter at have set på papirerne igen af købsaftalen punkt 16 fra EDC … og her er der ikke nævnt noget i forhold til at kælderen var fugtig via vandindtrængning. Det eneste der står i købsaftalen under punkt 16 er at tidligere ejer har drænet udvendig, men der står ikke noget med vandindtrængning via gulvet. PUNKT 2 Ang. deres besigtigelse af boligen 1: Jeg henvendt mig til dem den 4. januar 2010 pr. telefon og blev afvist 2: I samme uge sendte jeg en skadesanmeldelse til jer via nettet, hvor de vendte tilbage ang. De skulle bruge nogle papir til at kunne beh. sagen. 3: Efter en god mdr. hører jeg fra dem igen, hvor sagen er afvist. 4: Jeg tager igen kontakt til jer, hvor jeg beder dem om at se på sagen endnu engang. 5: Der går næsten en mdr. igen inden jeg hører fra dem og endnu gang afviser de klagen. 6: Jeg tager igen kontakt til dem efter knap 2 mdr. påpeger at blande ankenævnet ind. Først her vil I ud at se de anmeldte skader, så det er klart efter afvisning efter afvisning bliver man nødt til at fortsætte sit renoveringsarbejde pga. huset ville tage yderligere skade af alt den vand / fugt og dobbelt husleje. Efter deres mening ville det jo sige at jeg stadig ikke kunne bo i mit nye hus, da der jo ikke er faldet en afgørelse endnu, hvis jeg bare havde ladt det stå til og vente på dem / jer."

Efterfølgende har selskabet i brev af 9/11 2010 til nævnet anført:

"Indledningsvis må jeg erkende, at jeg ganske enkelt ikke forstår klagerens udsagn om, at han ikke i købsaftalen er blevet gjort opmærksom på, at der var vandindtrængen i kælderen. Det fremgår af købsaftalen - bilag … til selskabets første indlæg - at: *'Køber er gjort bekendt med, at kælderen er fugtig via vandindtrængning. Sælger har drænet huset udefra som forevist af E.M. ved fremvisning.'*

Jeg må derfor fastholde, at klageren er blevet gjort opmærksom på det anmeldte forhold. Yderligere diskussion heraf tjener efter min mening intet formål, da spørgsmålet kan afklares ved en gennemlæsning af købsaftalen pkt. 16.

Under alle omstændigheder er fugt i kælderen i en ejendom fra 1953 ikke en skade, som defineret i forsikringsbetingelserne, så alene af denne årsag, har selskabet ikke mulighed for at yde erstatning for dette forhold.

På dette grundlag finder jeg ikke, at klagerens brev giver mig anledning til at ændre min opfattelse, og jeg må derfor fastholde, at klagen bør afvises."

Nævnet har fået forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

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, revnedannelse, 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 vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1
- Forhold, som er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…
4.4
- Forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til før køberen overtog ejendommen eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen.

…
10. Anmeldelse af skaden
…
Der må ikke foretages udbedring af skade, nedrivning eller fjernelse af det beskadigede før Dansk Boligforsikring A/S har meddelt skriftligt samtykke."

Nævnet udtaler:

Nævnet må lægge til grund, at kælderen er opført efter gængs byggemetode på opførelsestidspunktet, og at de omhandlede fugtproblemer skyldes den oprindelige konstruktion af ejendommen. Forholdet vedrørende fugt i kælderen udgør således ikke en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Allerede derfor kan nævnet - på det foreliggende grundlag - ikke kritisere selskabets afgørelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand