878/11

Den 31. oktober 2011 blev i sag nr. 79.547:

xxxxx xxxxxxxx
xxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at dække en anmeldt skade på den forsikrede ejendom, der er et enfamilieshus opført i 1984.

Selskabet har afvist kravet med henvisning til, at klageren har udbedret forholdet før anmeldelsen, og at han følgelig ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var tale om en skade eller en nærliggende risiko for skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Af klageskemaet, der er underskrevet af klageren den 9/12 2010, fremgår:

"**1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen…**
Efter konstatering af fugt og udtræk i kælder, kontaktes entreprenør, som konstaterer forkert hældning på fliser i indkørsel, og som anbefaler omlægning af fliserne, hvilket vi igangsætter for egen regning. Ved opgravningen til forlænget fundament ved hushjørne fremkommer affald, plast-isolering og murbrokker. Samtidig konstaterer entreprenøren at soklen er i dårlig stand p.g.a. opmuring i mørtel, og ikke i cement, som det skulle have været. Entreprenøren fastslår, at omlægning af fliser ikke løser fugtproblemet, hvorfor renoveringen af soklen sættes i gang, idet 30 % af soklen er gravet fri, og maskiner og arbejdsfolk er i gang. Entreprenøren udbedrer fugerne med cement - 2 x asfalt og elefanthud. Sagen anmeldes telefonisk til Dansk Boligforsikring, som er bekendt med at arbejdet er udført. Skaden anmeldes herefter skriftligt og regningskopier medsendes. Sagen afvises. Ved telefonisk klage tilbyder selskabet hurtigt, at sende en konsulent til besigtigelse af ejendommen. Konsulenten gennemgår ejendommen meget grundigt og konstaterer med fugtmåler 6 uger efter reparation, hvor det

er højsommer og ekstra udluftning, at der er høj fugtighed. Konsulenten undrer sig overfor os over at selskabet har afvist anmeldelsen og vil ringe til sagsbehandleren med det samme. Først 2 mdr. efter besigtigelse og efter utallige rykkere til selskabet modtog vi mod forventning igen et afslag. Vi anmodede om at se konsulentrapporten, hvilket blev lovet, samt besked om at sagen kunne videresendes til den skadeansvarlige chef. Igen afslag. Konsulentrapporten 'findes' pludselig ikke - kun som internt notat, hvilket vi også har fået lovning på at få tilsendt, men aldrig har modtaget, selvom der er rykket flere gange..
Overfor Dansk Boligforsikring har vi tilbudt opgravning ved begge hushjørner - hvor fugerne ikke er renoveret, og der også trækker fugt ind - for yderligere besigtigelse, hvilket selskabet har afslået. Omlægning af fliser, ilægning af yderligere dræn og afløb er afholdt for egen regning.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
- At skaden anerkendes - både på grund af skjult fejl i fundamentet og med henvisning til konsulentens besigtigelse og udtalelser overfor os - og at der er tegnet en 10-årig udvidet ejerskifteforsikring.
- At der udbetales erstatning i henhold til medsendte kopi af regning."

Selskabet har i brev af 11/1 2011 til nævnet redegjort for sagsforløbet og sin afgørelse således:

"**1. Supplerende sagsfremstilling**
Vores kunde har købt den i sagen omhandlede ejendom beliggende …, med overtagelse 1. oktober 2003. Tilstandsrapporten, der lå til grund for købet fremlægges som bilag ...

Dansk Boligforsikring A/S har ejerskifteforsikret ejendommen ved policenummer … (policen vedlægges som bilag …). Der er tegnet en 10-årig udvidet dækning hvor selvrisikoen er kr. 5000,- pr. skade, maksimalt kr. 25.000,- i forsikringens løbetid.

D. 10. august 2010 modtager vi skadeanmeldelse fra vores kunde, hvoraf det fremgår, at kælderen er fugtig. Skadesanmeldelsen er fremlagt af klager, og som det fremgår, havde vores kunde opdaget problemet d. 27. juli 2010 og havde allerede udbedret forholdet. Dagen efter modtagelse af skadesanmeldelsen, d. 11. august 2010, modtog vi kopi af faktura på det arbejde, vores kunde havde fået foretaget. Kopi af materialet vedlægges som bilag ...

D. 17. august 2010 afviste vi dækning under forsikringen (bilag …) uden besigtigelse, idet vi ikke mente, at der var mulighed for at vurdere, omfang og årsag af den anmeldte skade, da vores kunde havde afsluttet udbedring inden forholdet var anmeldt, og vi derfor ikke kunne vurdere, om der havde været tale om en dækningsberettigende skade.

Kunden ringede og bad os re-vurdere sagen, idet han oplyste, at det stadig var muligt at se noget hvis vi foretog besigtigelse. Brev af 20. august 2010, hvoraf det fremgår, at vi lader forholdet besigtige, fremlægges som bilag ...

Besigtigelsen fandt sted d. 1. september 2010 af vores interne besigtigelseskonsulent ... I henhold til intern besigtigelsesprocedure udfærdigede konsulenten i denne sag ikke en egentlig skadesrapport, men alene nogle håndskrevne notater på omslaget af sagen. Dette sker i sager, der vurderes at skulle afsluttes uden dækning og uden yderligere proces, f.eks. hvor alt er udbedret eller der åbenbart er tale om forhold, der falder udenfor forsikringsdækningen. Notatet afleveres til skadebehandleren med en grundig forklaring samt de optagne fotos. Kopi af de håndskrevne noter fra denne sag vedlægges som bilag ...

Vi fastholdt afvisningen ved brev af 3. november 2010 (bilag …). Vores kunde påklagede afgørelsen ved mail af 14. november 2010 (bilag …) og skadelederen fastholdt afgørelsen ved brev af 30. november 2010 (bilag …). Vores kunde klagede igen ved mail samme dag (bilag …).

Da kunden har indbragt sagen for Ankenævnet har jeg bedt vores besigtigelseskonsulent om at udfærdige en egentlig skadesrapport. Den fremlægges som bilag ...

Som bilag … (…1-…3) fremlægges 3 fotos optaget af vores kunde fra den fugtsikring, han foretog inden han anmeldte skaden til os.

Som bilag … (…1-…5) fremlægges de 5 fotos som vores konsulent optog ved besigtigelsen d. 1. september 2010.

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen
Den forsikrede ejendom er fra 1984.

Vores kunde har boet i ejendommen siden 2003. Han anmelder i midten august 2010, at der var fugtindtrængen i hans kælder. Han har ifølge sine egne oplysninger opdaget problemet i juli, og har bedt en entreprenør om at vurdere forholdet. Entreprenøren mente, det skyldes forkert fald på indkørslen (se sagsfremstilling i klagen), hvorefter vores kunde sætter entreprenøren i gang med udbedring.

Ifølge kundens egne oplysninger (sagsfremstilling i klagen) mente entreprenøren - mens han var i gang med arbejdet - at der var et problem med soklen, og at det var det, der forårsagede (bidrog til ?) fugten i kælderen. Hvorfor soklen blev gravet fri og i det omfang den blev i forbindelse med at fald i indkørsel skulle ændres, oplyser vores kunde ikke.

Først da arbejdet er færdigudført og fuld og forbedret fugtsikring af kælderen er foretaget (bla. med platonplader - de bilag … - kundens egne billeder fra renoveringen og belægningen i indkørslen er retableret, anmeldes forholdet til os.

Vores besigtigelseskonsulent har kunnet konstatere fugt på kælderydervæggen. Væggen er afrenset for puds og skal nu blot udtørre, før den pudses op igen. Vores konsulent har ikke kunne konstatere årsagen til fugten, da alt var udbedret udvendigt før skaden blev anmeldt. Konsulenten har derfor ikke kunne vurdere, om der har været tale om en fejl ved huset. Han har ikke kunne vurdere kundens oplysninger om, at der var fald ind mod huset, at soklen var i dårlig stand og om fugerne var dårlige og hvorfor.

Ejendommen er fra 1984. Som det fremgår af tilstandsrapporten har den tidligere ejer ikke haft problemer med fugt og den bygningssagkyndige kunne ikke i 2003 registrere fugt i kælderen (sagens bilag …). Vores kunde har boet i ejendommen siden 2003 og har ikke tidligere haft problemer med fugt.

Det har ikke været muligt for os at vurdere, hvorfor vores kunde i 2010 oplever fugt i kælderen, herunder om det skyldes forkert fald/opståede lunker i indkørslen, defekt omfangsdræn, støbeskel, eller andet. Det bemærkes, at hverken forkert fald eller defekt omfangsdræn er dækket af forsikringen, der er er tale om forhold udenfor bygningerne.

Forhold, der opstår efter overtagelsen (f.eks. lunker i indkørslen, sædvanlig nedbrydning af fuger) er ikke dækket. Fugtindtrængen på grund af støbeskel er også sædvanligt, og dermed

ikke dækket af forsikringen. Kun hvor der er tale om en fejlkonstruktion kan der blive tale om en dækningsberettigende skade.

Der var ingen aktuelle skader til stede på overtagelsestidspunktet i 2003. Da vores kunde har udbedret alt før skaden blev anmeldt, har vi ikke kunne vurdere, om der på overtagelsestidspunktet var en skaderisiko (fejlkonstruktion) som skal dækkes af ejerskifteforsikringen.

3. Konklusion
Efter almindelig forsikringsretlige principper påhviler det en forsikringstager at sandsynliggøre, at der er tale om en forsikringsdækket begivenhed. 7 år efter overtagelsen, og ved at have udbedret før skaden blev anmeldt, har klager ikke sandsynliggjort, at der er tale om en dækningsberettigende skade under den tegnede ejerskifteforsikring.

Klagen bør derfor afvises."

Hertil har klageren i brev af 23/1 2011 til nævnet bemærket:

"**Anmeldelsestidspunkt:**
Den 29. juli 2010 kontaktede jeg telefonisk Dansk Boligforsikring og talte med skadebehandler ... Jeg oplyste om skaden på huset, som var blevet konstateret i forbindelse med omlægning af fliser, og oplyste samtidig, at arbejdet næsten var færdiggjort. Jeg forespurgte, om det var noget forsikringen dækkede.

… oplyste, at forsikringen ikke dækkede omlægning af fliser og ilægning af yderligere dræn men kun skade på huset. Skaden skulle anmeldes skriftligt. Begge svar var jeg fuldt ud indforstået med.
… fremsendte en skadeanmeldelse, som skulle returneres sammen med yderligere bilag.

Jeg anmodede derfor aut. kloakmester og entreprenør …, som var i gang med arbejdet, om at udfærdige to regninger:
1. En regning på omlægning af fliser samt ilægning af dræn (som jeg skulle betale)
2. En regning på udbedring af sokkel, og som skulle betales af Dansk Boligforsikring

På regningen til Dansk Boligforsikring, var der påtegning om, hvori fejlen bestod: Fugerne var muret op i kalkmørtel, som suger fugt. De skulle i stedet mures op i cementmørtel, som afviser fugt.

Begge regninger blev hurtigt videresendt til Dansk Boligforsikring, bl.a. som dokumentation for, at udgifterne var adskilt, som aftalt m. ...

Afvisning af skade og manglende rapport:
Da Dansk Boligforsikring afviste skaden, reagerede jeg derfor med det samme, og Dansk Boligforsikring v. …, indvilgede i at se på sagen igen, og ville sende en besigtigelseskonsulent, som ville udarbejde en rapport.

Konsulenten gennemgik ejendommen meget grundigt og gennemgangen varede halvanden time. Konsulenten undrede sig over, at skaden var afvist, og ville umiddelbart efter besigtigelsen ringe til ... Konsulenten tilkendegav over for mig, at det kun var en formssag.

Herefter hørte jeg ikke fra Dansk Boligforsikring i **to måneder,** selvom jeg rykkede for svar utallige gange.

Jeg har samtidig også flere gange anmodet om at få tilsendt konsulentens rapport.
De oplysninger konsulenten gav mig, og de oplysninger, som Dansk Boligforsikring siger, de har fået fra konsulenten, stemmer ikke overens.
… lovede at sende rapporten, men efter flere rykkere, oplyste hun pludselig, at der **ikke** var skrevet nogen rapport. Der var kun lavet et **internt notatark,** og det måtte jeg ikke se. … indvilgede dog senere i at sende notatet, men jeg har aldrig fået det.

Skadetidspunkt:
Indtrængning af vand i et fundament er naturligvis ikke noget, der kommer på en bestemt dato, men er noget der er undervejs, over en længere periode, og det er Dansk Boligforsikring også bekendt med.
Problemet er derfor ikke pludselig opstået, hvilket jeg også talte med konsulenten om. Som tidligere oplyst, er jeg ikke håndværker, og jeg har i flere år selv forsøgt - efter flere 'gode råd' fra diverse byggemarkeder - at udbedre fugtproblemet så huset ikke tog skade - dog uden held.
Derfor besluttede jeg i sommeren 2010 at få en vurdering fra en velrenommeret og velkvalificeret fagmand. Den aut. kloakmester … kunne straks konstatere, at fliserne foran huset havde et forkert fald, og at dette kunne være årsagen. Jeg og andre havde naturligvis også bemærket faldet, men troede ikke det var årsagen.
Jeg valgte derfor at følge fagmandens vurdering og få fliserne lagt om (for egen regning).

Under dette arbejde, konstaterede entreprenøren endvidere også skade på fundamentet. Hvis dette ikke også blev repareret, ville omlægningen af fliserne ikke være tilstrækkeligt, og der ville stadig være fugtproblemer.
Derfor er det naturligvis ikke på en bestemt dato, skaden er opdaget; men jeg er sikker på, at uanset om der var skrevet for 4 eller 5 år siden eller på den dato der nu er skrevet, havde det været forkert, set med Dansk Boligforsikrings øjne.

Huset har fire ydervægge, og da det kun er den nordlige væg, der er udbedret, har jeg tilbudt at frigrave to andre vægge, så Dansk Boligforsikring ved selvsyn kan konstatere, hvordan fundamentet fejlagtigt er lavet, da der også indvendigt er fugt i de rum, som støder op til disse ydervægge.

Dette har Dansk Boligforsikring afvist.
Ligeledes har jeg tilbudt Dansk Boligforsikring, at de gerne må kontakte den aut. kloakmester for nærmere oplysninger og detaljer i forbindelse med det udførte arbejde.

Dette har Dansk Boligforsikring også afvist.
Jeg er en ganske almindelig ærlig og ansvarsbevidst borger, som efter bedste evne har forsøgt at udfylde en skadeanmeldelse, da der blev konstateret fejl i fundamentet under omlægning af fliser.

Dansk Boligforsikring har jurister, som efterfølgende gennemgår skadeanmeldelsen og - som efter min opfattelse - primært går efter om der er begået fodfejl i stedet for at 'gå efter bolden' og ikke 'efter manden'. Dansk Boligforsikring v. … har, som tidligere nævnt, oplyst at skaden på huset var dækket og havde ingen bemærkninger til, at skaden var så godt som udbedret. Det var heller ikke noget problem for konsulenten, da han besigtigede ejendommen.
Som anført ovenfor har jeg foreslået forskellige tiltag for yderligere at dokumentere fejlene, men det er blevet afvist.

Dansk Boligforsikring betvivler både mine, og kloakmesterens oplysninger, hvilket for mig er ærekrænkende.

…
Med henvisning til ovennævnte kommentarer og bemærkninger forventer jeg stadig, at Dansk Boligforsikring anerkender skaden."

Herefter har selskabet i brev af 18/2 2011 til nævnet anført:

"Jeg opfatter klagers indlæg sådan, at han nu gør gældende, at skadebehandleren i den første telefonsamtale - før skaden blev anmeldt - skulle have givet tilsagn om, at skaden var dækket. Det afvises.

Dansk Boligforsikring A/S' skadebehandlere giver aldrig dækningstilsagn pr. telefon. Ejerskifteforsikringsskader bliver altid behandlet skriftligt, og først efter skriftlig anmeldelse er sket. Det fremgår, af vores skadesbehandlingsprocedure at skader skal anmeldes skriftligt, og at dækningstilsagn kun må gives skriftligt.

Jeg skal understrege, at dette ikke tidligere har været gjort gældende af vores kunde - heller ikke da kunden klagede over vores afgørelse (se klagers mail af 14. november 2010 - bilag …).

Det er yderst sandsynligt, at skadebehandleren mundtligt vil have rådgivet en kunde generelt om forsikringens dækningsomfang, bla. at vi ikke dækker forhold udenfor bygningerne såsom forkert fald på fliser/indkørsel. Dette kan dog næppe nu i forbindelse med Ankenævnssagen udstrækkes til at være et 'modsætningsvist' dækningstilsagn om, at så er forhold på bygningen altid dækket.

Kunden er da også på helt sædvanlig vist blevet tilsendt en skadesanmeldelse, hvilket tyder på, at han er blevet rådgivet om skadesanmeldelsesproceduren, hvor en skade skal anmeldes skriftligt, med indsendelse af nødvendige dokumenter, hvorefter vi vil træffe afgørelse - evt. efter foretagelse af besigtigelse.

For god ordens skyld fremsendes kopi af skadesanmeldelsen (allerede fremlagt af klager), hvor det af side to er fremhævet, at udbedring af et skadesforhold kan medføre bortfald af erstatning.

Klager gør også gældende, at vores besigtigelseskonsulent skulle have givet ham forventninger om, at forholdet ville blive dækket. Vores konsulent afviser, at have udtalt sig som klager beskriver - se **bilag ...**

Jeg skal også understrege, at kunden inden konsulentens besøg modtog brev (bilag …), hvoraf det tydeligt fremgår, at besigtigelseskonsulenten ikke kan træffe afgørelse i sagen, idet en sådan vil blive truffet skriftligt af skadebehandleren. På den baggrund er det svært at se, hvordan vores kunde kunne have et indtryk som beskrevet.

Klagers indlæg i øvrigt giver ikke anledning til yderligere bemærkninger, idet jeg i det hele skal henholde mig til mit tidligere indlæg."

Klageren har i brev af 28/2 2011 til nævnet anført:

"Som tidligere meddelt talte jeg telefonisk med skadebehandler … den 29.7.2010. De ønskede dokumenter, som Dansk Boligforsikring (DB) anmodede om, blev fremsendt, og regningerne på det udførte arbejde blev ligeledes fremsendt og stilet til … efter aftale (følgesed-

del vedlagt). Af grunde som jeg ikke er bekendt med, blev sagsbehandlingen åbenbart overdraget til skadebehandler ...
Som en selvfølge gik jeg ud fra, at hvad der telefonisk var aftalt med …, blev videregivet når sagsbehandlingen blev overdraget til en anden person.
Det må udelukkende være et internt kommunikations problem i DB, og absolut ikke mit problem, at gøre opmærksom på det.

Dansk Boligforsikrings vejledning i forbindelse med skadeanmeldelsen var mangelfuld, idet … allerede i tlf. samtalen den 29.7.2010 burde have gjort mig opmærksom på, at skaden omgående også skulle anmeldes skriftligt, for at der evt. ikke skulle opstå problemer.
I stedet havde jeg fået det indtryk, at da der var redegjort for hele sagsforløbet telefonisk, og … ikke oplyste om nogen problemer, var det kun en formssag mht. at sende den skriftlige anmeldelse med de ønskede dokumenter.
Der blev fra …'s side heller ikke givet udtryk for, at der skulle ske nogen form for besigtigelse.

Derfor mener jeg ikke, at DB efterfølgende kan afvise skaden - når alle de ønskede papirer og skadeanmeldelse er fremsendt, og i og med at DB - inden skaden blev anmeldt - var bekendt med hele sagsforløbet, og for øvrigt heller ikke havde nogen forbehold af nogen art.

Konsulentrapport:
DB gjorde inden konsulentens besigtigelse opmærksom på, at der ville blive udarbejdet en rapport af Konsulenten, men at denne rapport ingen indflydelse ville få på sagens behandling.
Man må undre sig over, hvorfor DB vil sende en konsulent ud for at besigtige skader, når konsulentens arbejde ikke tillægges nogen værdi! Det er spild af både tid og penge - også for mit vedkommende. Jeg ønskede dog at se rapporten, men fik efter utallige rykkere og først efter to måneder oplyst, at der alligevel ikke var skrevet nogen rapport.
Efterfølgende har DB pludselig oplyst, at der nu er udarbejdet en rapport.
Denne rapport har jeg aldrig modtaget, men det er også uaktuelt, når rapporten er skrevet efter to måneder (hvor meget kan konsulenten så huske) og alligevel ingen indflydelse har på sagens behandling; men det er svært at forstå, hvorfor der pludselig er udarbejdet en rapport!"

Efterfølgende har selskabet i brev af 21/3 2011 til nævnet anført:

"**Vedrørende vejledning i forbindelse med skadeanmeldelsen**
Jeg har bedt skadebehandler … om at kommentere klagers oplysninger om den telefonsamtale, der gik forud for skadesanmeldelsen. Hans kommentarer vedlægges som bilag ... Det fremgår heraf, at der alene har været tale om en generel forespørgsel, om hvordan man forholder sig, hvis man vil anmelde en skade - sådanne samtaler modtager vi en del af, hvorfor håndteringen af sådanne samtaler også er behandlet i vores skadebehandlingsprocedure. Skadebehandleren afviser konkret, at der skulle være afgivet dækningstilsagn over telefonen.

I øvrigt skal jeg gøre opmærksom på, at klagers udsagn om telefonsamtalens indhold er selvmodsigende. I det seneste indlæg (28. februar) skriver klager, at han ikke blev oplyst noget om, at skaden skulle anmeldes skriftligt, og det hævdes at være en fejl fra selskabets side. I klagers forrige indlæg (23. januar) oplyser klager dog, at han under samtalen blev oplyst, at skaden skulle anmeldes.

Faktum er da også, at klager fik fremsendt en skadeanmeldelse, som han udfyldte og returnerede.

For god ordens skyld fremlægges skadeanmeldelsen (bilag …) hvoraf det fremgår, at den er modtaget d. 10. august 2011. Dagen efter modtog vi fakturaerne på udbedring. Ingen steder i skadeanmeldelsen fremgår, at vores kunde mente, der allerede var givet dækningstilsagn. Det fremgår heller ikke af hans klage over afgørelsen (bilag …) eller af klagen til Ankenævnet for Forsikring. Det er først noget klager har gjort gældende i sit brev af 23. januar 2011 - 2. indlæg til Nævnet.

Forløbet taget i betragtning samt de selvmodsigelser, der er i klagers forskellige indlæg/udtalelser kunne tyde på at der er tale om lidt af en efterrationalisering.

I henhold til almindelige forsikringsretlige principper påhviler det en forsikringstager at sandsynliggøre, at der er en dækningsberettigende skade. Dansk Boligforsikring A/S kan ikke klandres for den konkrete skadebehandling i denne sag.

Vedrørende konsulent rapport
Dansk Boligforsikring A/S foretager som udgangspunkt kun besigtigelser, hvis det er nødvendigt og tjener noget formål.

Da alt var udbedret ved modtagelse af skadeanmeldelsen, vurderes det ikke at tjene noget formål at besigtige. Besigtigelsen blev foretaget fordi vores kunde efter modtagelse af den oprindelige afvisning ringede og sagde, at der var ting, der kunne besigtiges.

Vores konsulent har foretaget besigtigelse ud fra det han kunne se, men da alt var udbedret vurderede han ikke, at en skriftlig rapport var nødvendig - i stedet blev alene fotos og notater overdraget til skadebehandleren. Konsulentens fotos, noter og mundtlige oplysninger har indgået i selskabets afgørelse af sagen. Vores kunde blev informeret om, at der ikke var udfærdiget egentlig skadesrapport - se bilag ...

Konsulenten har - ud fra sine billeder og notater - udfærdiget rapporten efterfølgende - til brug for Nævnets behandling af sagen."

Nævnet har fået forelagt de bilag, som parterne har fremlagt, herunder diverse fotos samt den rapport, som selskabets besigtigelseskonsulent efter det oplyste har udfærdiget til brug for nævnets behandling af sagen. Af den omtalte besigtigelsesrapport fremgår bl.a.:

"**Ved besigtigelsen kunne følgende forhold konstateres:**
Udvendigt: Der er ingen mulighed for besigtigelse af kælderens ydervæg, FT har reetableret arealer. Se billeder 3 - 5. Jeg har ingen mulighed for at se, hvordan konstruktionen er eller var.

Indvendigt:
Kælder/hobbyrum - hobbyrum befinder sig i nordvest hjørne af kælder. Se billede 3 ud for bænk

FT har blotlagt/afhugget pudsen på ydervæggen ud mod indkørsel. Se billeder 1 - 2

Fugtmåling af væg: Gann-måling viser tælletal 80 - 140, højeste værdi måles ca. midt på væggen.

Konklusion:
FT har udbedret de anmeldte forhold - fugtsikret soklen, tjæret, platonplade osv. reetableret indkørsel, det har derfor ikke været muligt at besigtige fundamentet udefra. Jeg kan derfor ikke kommentere på udvendige konstruktion - hverken før eller efter FTs arbejde.

Fra den indvendige besigtigelse indikerer fugtmålingen kælderrummets ydervæg (lokalt), har været opfugtet - del af væggen er stadig våd. Omfang og årsag kan jeg ikke vurdere da alt er udbedret.

Skal jeg gætte, kan det skyldes kombination af terrænforhold og kældervæggens konstruktion, større vandpåvirkning på fundamentet og/eller defekt/ineffektivt omfangsdræn.

FT oplyser at der har været en sætning i indkørslens flisebelægning, at overfladevand har været ledt ind mod husets sokkel. Huset ligger på en stærkt skrånende grund - fra vej/fortov er der fald ind mod huset.

Ejendommen har eksisteret siden 84 og FT har overtaget i 2003. Der har tilsyneladende ikke været problemer med vandindtrængen tidligere.

Uden at kende de lokale nedbørsmængder - vi har denne sommer haft perioder med meget kraftigt nedbør."

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

Nævnet udtaler:
Ved at udbedre forholdet inden besigtigelse har klageren bragt sig i en dårlig bevismæssig stilling, og han har ikke for nævnet bevist, at det anmeldte forhold udgjorde en skade eller en nærliggende risiko for skade på tidspunktet for klagerens overtagelse af ejendommen. Nævnet finder det heller ikke bevist, at der fra selskabets side er afgivet et bindende dækningstilsagn.

Det bemærkes, at nævnet afgør sagen på et skriftligt grundlag, og nævnet kan derfor ikke udelukke, at en retsafgørelse, hvor der kan afgives parts- og vidneforklaringer af de involverede parter samt foretages syn og skøn af den ikke behandlede del af soklen, kan føre til et andet resultat.

Med denne tilføjelse

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen