881/11

Den 12. december 2011 blev i sag nr. 79.833:

xxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxx

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 m.v. tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde dækning i forbindelse med vandindtrængning i kælderen.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at det anmeldte forhold er omtalt i tilstandsrapporten, samt at det ikke opfylder forsikringsbetingelsernes skadedefinition.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1934, og at klageren overtog ejendommen den 1/1 2008 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 12/1 2007. Heraf fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.3 Udvendige trapper	K2	Der er partielt manglende vedhæftning af klinker på trappe til kælder + flere skadet klinker. Note: Der foreligger risiko for fugt og vandsivninger via skadet klinker og fuger og for yderligere skade.
	2. Kældre/krybekældre/terrændæk		
	2.2 Vægge	K2	Der måles generelt for højt fugtindhold i kældervægge, særligt i del under terrænniveau +

		der er afskalninger, partielt misfarvninger, partielt let skimmeldannelse på kældervægge. Note: Fugt nedbryder, skader beton, puds og overfladebehandlinger.
…		
3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K2	Der er partielt manglende vedhæftning af puds på alle facader + afskalninger af overfladebehandling puds på facader + løs puds og skadet puds ved vinduesoverligger til kælder ved trappeskakt. Note: Der foreligger risiko for fugt og vandsivning via afskalninger i overfladebehandlinger og løs puds samt skader i puds/beton.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

	Ja	Nej	Ved ikke
…			
2. Kælder/krybekælder/ventileret hulrum			
…			
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/ventileret hulrum? Hvis ja, hvor? **Kælderfugt.**"	☒	☐	☐

Klageren anmeldte den 31/5 2010, at der var vand i den del af kælderen, der var i niveau med resten af kælderen, men under en trappeopgang.

Med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgjorde en skade i henhold til forsikringsbetingelserne, samt at det af tilstandsrapporten fremgik, at der var målt højt fugtindhold i kældervæggene, afviste selskabet ved brev af 1/6 2010 at yde dækning.

Af klagerens mail af 11/6 2010 til selskabet fremgår bl.a. følgende:

> "Som sagt har jeg haft en bygningssagkyndig ud og besigtige skaden. Det han kan se er at der på et tidspunkt har været fortaget en reparation mellem væg og gulv sandsynligt pga. der tidligere har været en utæthed.
> Ydermere kan han se at der har været en utæthed ved indgange fra fjernvarmen som er repareret og påpeger at der hvor den er lagt ned i sand laver det fineste dræn som kan løbe lige ind i huset.
> Desuden må jeg også påpege at det omtalte rum ikke har noget med de dele af kælderen hvor der lavet nye isoleret væge som er dem der har kunnet måles en høj fugtighed i."

På selskabets foranledning blev ejendommen besigtiget den 21/6 2010. I besigtigelsesrapporten hedder det bl.a.:

"Generelle oplysninger om ejendommen:
Hus fra 1934 - Et typisk funkis Villa - Arne Jakobsens stil - Kunden har haft villaen siden 1/1-2008 - Stand: Under middel ved overtagelsestidspunktet, svær at bedømme, da de er i gang med at renovere den. Man har sat en facadeisolering på hele huset og man skifter vinduer. Kælder under middel.

Anmeldte forhold:
Vand i kælder

Besigtigelsen:
Ved besigtigelsen kunne følgende forhold konstateres.

Det er faktisk kun et kælderrum, som det drejer sig om.

Det er ude i trappetårnet, og der er en kælder på ca. 1,40 meter - man kravler igennem en lem fra toilet for at komme derud (se billeder).

Der har de haft vand på gulvet - oplyser de.

I det lille kælderrum har vi fjernvarmetilgangen til huset, og murværket/grunden omkring installationen bærer præg af reparationer, så man haft skiftet tilgangen tidligere (se billede).

Jeg kan ikke vurdere, om der evt. kan komme vand ind den vej....

Når jeg måler fugt, er målingerne stort set ens over alle kældervæggene. Dog måles lidt højere fugt i midtervæg, men ydervæggen er generelt det samme.

Der er sat et lille nyt vindue i, og der er ikke nogen tvivl om, at den fuge ikke er tæt, for karmen bærer præg af, at der kommer vand ind den vej.

Over på den anden side har vi en ventilationsudluftning. Den ses indvendig, men ses ikke udvendigt. Der kan muligvis komme vand ind den vej, ved kraftigt regnvejr, så vil der rende vand ned ad kældervæggen.

Der er fald på terræn på den ene side mod trappetårnet, og der er et tagnedløb på hver side af trappetårnet.

Ved kraftig regn kan vandet stemme op på kælderydervæggen, og vand kan trænge ind. Der er ikke fugtsikret - det er en villa fra 1934.

Det virker som om, at betongulvet en gang har været støbt repareret med sådan en skrå kant nok for at tætne mellem gulv og væg. Det er en gisning, men det kunne godt ligne sådan noget.

Rummet er ellers knast tørt. Når du kommer ind i det fornemmer eller lugter det ikke af fugt.

Der er flere K-anmærkninger i TR.

Han siger, at han pludselig har fået rent vand på gulvet. Det kan også skyldes, at tagnedløbsbrønden har været stoppet og der kan være andre årsager. Større vandbelastninger end der har været tidligere - vi har haft kraftige regnperioder i de sidste år.

Udbedring:
Man kan gøre noget for at ændre terrænfaldet og sørge for at vandet ikke løber ind gennem ventilationsristen. Vinduet bør tætnes.

Ellers kan man lægge dræn og fugtsikre - men det er en 100% forbedring."

Da selskabet fastholdt sin afgørelse, har klageren indbragt sagen for nævnet ved klageskema underskrevet den 16/1 2011. Heraf fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …
Der er konstaterede vand i et kælderrum, som stammer fra en gammel skade der ikke er nævnt i tilstandsrapporten og som er forsøgt udbedret inden overtagelse. Forsikringsselskabet har forsøgt først at skylde skylden på den ene ting så den anden osv. men ligesom mit hus har deres 'undskyldninger' heller ikke kunnet holde vand.
F.eks. var det først gammelt gammelt lufthuller var årsagen, men da der havde ligget et stykke køkkenrulle i flere uger uden det blev vådt, var det pludseligt et nyt vindue der var årsagen, men som I kan se af vedlagte billede er der ingen vand i den ende. Herefter har de forsøgt at henvise til nogle afgørelser på fugtskader, for at bevise at det er kutyme at man ikke dækker i sådanne sager. Men her er tale om vand indtrængning og det er efter min vurdering en helt anden sag.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
Jeg har haft en byggesagkyndig til at give en vurdering af sagen og han mener der skal lægges dræn omkring det rum der er utæt. Rummet befinder sig i et fremskudt trappetårn på huset så der er tale om 1x3x1 meter, med kloak på begge sider."

Selskabet har i brev af 4/2 2011 til nævnet bl.a. anført:

"**Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen**
Klageren har overfor selskabet gjort gældende, at der er konstateret vand i kælderrum, som stammer fra en gammel skade, der er forsøgt udbedret inden overtagelsen.
Klageren oplyser, at han har haft en bygningssagkyndig til at vurdere forholdet og at den bygningssagkyndige mener, at der skal lægges et dræn rundt omkring kælderrum.

Det fremgår af besigtigelsesrapporten, at fugtindhold i kældervægge er ens, bortset fra midtervæg, hvor der måles lidt højere fugt. Rummet forekommer ellers tørt.

Klageren overtager ejendommen den 01. januar 2008 og anmelder forholdet halvandet år efter overtagelsen. Ved besigtigelsen kan der ikke konstateres indtrængen af vand, men visse vægge bærer præg af fugt, hvilket ses på foto af kældervægge (Foto vedlagt som bilag …).

Klagerens ejendom er opført i 1934.
Det er på ingen måde usædvanligt, at der forekommer fugt/vand i ejendomme fra den tid, så det anmeldte forhold udgør ikke en skade, som defineret i forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1, jf. kendelse 77.190, 76.877 og 76.796.
Kælder i den tids ejendomme var ikke forsynet med udvendig tætning af kældermure eller fundamenter, og det var heller ikke sædvanligt at anlægge omfangsdræn.

Etablering af et omfangsdræn, er et forhold udenfor bygningen, og blot en forbedring på ejendommen som ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen, jf. pkt. 2.2.

Endvidere har den bygningssagkyndige på tilstandsrapportens, s. 8, afsnit 2.2 vægge, noteret:

'K2 Der måles generelt for højt fugtindhold i kældervægge, særligt i del under terrænniveau + der er afskalninger, partielt misfarvninger, partielt let skimmeldannelse på kældervægge.
Note: Fugt nedbryder, skader beton, puds og overfladebehandlinger.'

Anmærkningen omfatter generelt for højt fugtindhold i kældervægge, særligt i den del under terræn, hvorfor forholdet er anmærket i tilstandsrapporten.
Forholdet er anmærket med karakter K2, der beskriver alvorlige skader, hvorfor det også er selskabets opfattelse at forholdet er beskrevet korrekt.

Forhold, der er korrekt anmærket i tilstandsrapporten er undtaget fra dækning under ejerskifteforsikringen jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1.

Endvidere oplyser sælger i tilstandsrapporten på s. 13, pkt. 2.6, ved spørgsmålet om der har været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/ventilerede hulrum, at der har været konstateret kælderfugt.

Klagerne er således blevet gjort opmærksomme på forholdet, og havde derfor mulighed for at tage forholdet i betragtning inden købet af ejendommen.

Konklusion
Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at de anmeldte forhold ikke er dækket under ejerskifteforsikringen, da forholdet ikke afviger nævneværdigt fra andre ejendomme af samme alder, stand og konstruktion. Derudover er forholdet anmærket i tilstandsrapporten."

I brev af 3/3 2011 til nævnet gør klageren gældende, at forholdet nedsætter brugbarheden af kælderen, idet han havde tænkt sig at bruge det pågældende rum til elektronik-/serverrum. Derudover fremgår bl.a.:

"Jeg savner samtidig i jeres konklusion at der tages hensyn til, at det er en gammel skade der har været forsøgt udbedret før overtagelse og ikke nævnt i tilstandsrapporten, øjensynligt i forbindelse med installation af fjernvarme i ejendommen og da konsulenten ikke har, kunne måle forhøjet fugt, i forhold til øvrige kældervæge, men hvis det var her vandet kunne trænge igennem havde de nok givet os et tal på fugtigheden, så her endnu en ting der peger på at vandet trænger op gennem gulvet, og derved skal betragtes som et forhold der ikke er nævnt i tilstandsrapporten."

Af selskabets brev af 6/4 2011 til nævnet fremgår bl.a.:

"Kælderen er ikke godkendt til beboelse. Klagers eventuelle planer om at kunne benytte kælderen til noget specifikt er en skuffet forventning som ikke medfører erstatning efter dansk ret, jf. kendelse 76.035.

Klager anfører endvidere, at vi ikke skelner mellem vandindtrængen og fugt, og at det anmeldte forhold vedrører vandindtrængen gennem kældergulv. Vi benægter ikke at der trænger vand ind i klagers kælder, vi mener dog ikke at forholdet er usædvanligt og afviger ikke væsentligt fra andre ejendomme af samme alder og stand.

I vores svarskrift oplyser vi blot at vores konsulent, på tidspunktet for besigtigelsen, ikke kunne konstatere indtrængen af vand, men at visse vægge bærer præg af fugt. Vi udelukker ikke at der trænger vand ind. Ejendommen er midlertidigt opført i 1934. Før begyndelsen af 1970erne var det ikke sædvanligt at udføre særlig fugtsikring i kældre eller dræn, og det er derfor ikke usædvanligt at opleve, at der stå vand i kælderen i ejendomme fra før dette tidspunkt.

Klager oplyser selv, at det er nødvendigt at anlægge omfangsdræn for at forhindre, at vandet trænger ind gennem kældergulv. Etablering af omfangsdræn er et forhold ude på grunden, der ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 2.2. og kendelse 77.299, 77.218 og 77.111.
…
På denne baggrund fastholder vi, at forholdet ikke afviger væsentligt fra andre ejendomme af samme alder, stand og konstruktion, hvorfor forholdet ikke er dækket under ejerskifteforsikringen."

Hertil bemærker klageren i brev af 6/5 2011 til nævnet, at den forhøjede fugt i væggene skyldes den isolering, der er opsat, men at dette ikke har noget at gøre med, at der stiger vand op fra en gammel skade i gulvet. Han bemærker endvidere, at etablering af omfangsdræn blot er et løsningsforslag.

Parterne er fremkommet med yderligere bemærkninger i flere breve til nævnet.

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**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, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. 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."

Nævnet har gennemset de forelagte fotos af ejendommen og det pågældende kælderrum.

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke på det foreliggende grundlag har bevist, at der trænger vand ind gennem en revne i gulvet, eller at det konstaterede omfang af fugt går ud over, hvad der må forventes i en kælder fra 1934. Henset hertil samt oplysningerne i tilstandsrapporten finder nævnet, at det anmeldte forhold ikke kan anses at nedsætte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand og derfor ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson