885/12

Den 13. februar 2012 blev i sag nr. 80.200:

xxxxxx xxxxxx xxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

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 i Dansk Boligforsikring A/S. Hun klager ved sin repræsentant over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for vandindtrængen i den forsikrede ejendoms krybekælder.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at der ikke er sket en skade på bygningen. Selskabet har endvidere henvist til, at forsikringen ikke dækker forhold uden for bygningen såsom omfangsdræn.

Klageren har desuden indgivet klage over Alm. Brand Forsikring A/S, hvori hun har tegnet husforsikring. Denne klage behandles af nævnet under sagsnummer 80.182.

Den forsikrede ejendom er opført i 1999. Klageren erhvervede ejendommen pr. 1/7 2010 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 18/6 2010.

Af en tidligere tilstandsrapport af 4/8 2006 fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
	1. Fundamenter/sokler		
	1. Ingen bemærkninger		

2. Kældre/krybekældre/terrændæk

2.6 Ventilation	K3	Ventilationsrist mod nord og syd er placeret i terrænniveau. Note: Der er risiko for indtrængning af overfladevand, der kan medføre skader i gulvkonstruktion over krybekælder. Terræn bør ændres, så vandindtrængning undgås."

I en senere tilstandsrapport af 18/10 2007 er det bl.a. anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
A Beboelse		
1. Fundamenter/sokler		
1.1 Udvendigt terrænfald	K0	En vurdering kunne være, at terrænet er for højt i forhold til ventilationsriste til krybekælder. Note: Der er tre grunde til, at denne vurdering er for negativ: 1) Der er etableret ærtestensdræn under ristene. 2) Huset har stort udhæng. 3) Krybekælderen er relativt dyb."

Af en endnu senere tilstandsrapport af 16/5 2009 fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
A Beboelse		
1. Fundamenter/sokler		
1.1 Udvendigt terrænfald	K0	Man kunne vurdere, at terrænet er for højt i forhold til underkanten af ventilationsristene til krybekælderen. Note: Normalt anbefales mindst 10 cm fri sokkel under risten, men her er ærtestensdræn og krybekælderen relativt dyb og alligevel fuldstændig tør."

Af tilstandsrapporten af 18/6 2010, der lå til grund for klagerens køb af ejendommen, fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
A Beboelse		
1. Fundamenter/sokler		
1. Ingen bemærkninger		
2. Kældre/krybekældre/terrændæk		
2. Ingen bemærkninger		

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

2. Kælder/krybekælder/ventileret rum

…	Ja	Nej	Ved ikke

2.9	Er der dræn langs husets fundament?	☐	☒	☐
2.10	Er der grundvandspumpe?	☐	☒	☐ "

Klagerens repræsentant anførte i brev af 15/12 2010 til selskabet bl.a.:

"På vegne af [klageren] retter jeg herved henvendelse til dem, idet der i ejendommens krybekælder er konstateret grundvand/overfladevand siden slutningen af august i år.

Der er foretaget anmeldelse til husforsikringen hos Alm. Brand, og man har derfra vurderet, at der skulle etableres en pumpe og en affugter i krybekælderen.
Begge maskiner har kørt lige siden, og efter tøbruddet i sidste uge er vandstanden steget yderligere.

Der er nu tegn på, at gulvpladerne er angrebet af skimmelsvamp, og vi har derfor endnu en gang henvendt os til Alm. Brand, som vil sende en taksator i løbet af denne uge.
På grund af sundhedsrisikoen ved skimmelsvamp er lemmen til krybekælderen nu tapet til med plast, og sønnen, der har værelse hvor adgangen til kælderen er, har fået andet værelse, indtil Alm. Brands taksator konstaterer, hvad der bør foretages i sagen.

Årsagen til henvendelsen til Dansk boligforsikring A/S skyldes blandt andet, at en sådan oversvømmelse af krybekælderen ikke kan have været den første gang siden huset blev bygget for ca. 10 år siden.

Jeg er ligeledes af den opfattelse, at terrænet omkring hus burde falde væk fra huset, og at det dræn der er vist på tværsnitstegningen kun kan fungere som overfladedræn.
Der er i øvrigt ikke nogen angivelse af grundvandsstanden, og derved vil tilfyldningen omkring den viste ekstrafundering ikke kunne afvandes.

Der er sendt tilsvarende henvendelse til …, der har forestået udarbejdelsen af tilstandsrapporten og huseftersynet."

I brev af 20/1 2011 til selskabet anførte klagerens repræsentant endvidere:

"Jeg vil … gøre opmærksom på, at der d. 15., 16. og 17. januar 2011 har været et meget kraftigt tøbrud, der har forårsaget 20 cm vandstand i krybekælderen, og mere eller mindre konstant pumpning fra krybekælderen.

Siden d. 12. december 2010 er der blevet målt vandstand i brønd ved nordvestgavl.
Vandstanden har varieret fra 75 cm til 100 cm under terræn indtil tøbruddet satte ind, hvor vandet steg til 23 cm under terræn.

Det er min klare opfattelse, at de tidligere ejere har været udsat for de samme problemer i større eller mindre omfang, men disse 3 oversvømmelser siden 1. juli 2010 kan ikke være de første siden 1999.

Jeg har fra huseftersynet på ejendommen fra 4. august 2006 kunne konstatere, at netop ventilationsristene og terrænets fald er benævnt som en K3.

[Klageren] har uden at have haft kendskab til dette, men alene på grund af venners råd, hævet disse ristes højde over terræn, samt omlagt fliserne omkring huset, således at faldet alle steder er væk fra huset. Disse arbejder blev foretaget af ejeren efter det første skybrud i august 2010.

I samme forbindelse blev der udført en ekstra faskine som en ekstra sikkerhed.

Alle disse omkostninger har delvis været forgæves, da Tilstandsrapporten ikke beretter om et meget vandlidende område.
K3éren fra 2006 er i den sidste Tilstandsrapport fra 18. juni 2010, nu blevet et afsnit helt uden bemærkninger.

Såfremt ejendommen fremover skal anvendes til bolig, må der foretages foranstaltninger, der kan sikre, at der ikke skal anvendes åndedrætsværn i en krybekælder, der har konstant vandstand over det udlagte gruslag.

Det oprindelige projekt foreskriver omfangsdræn.
På forespørgsel til …huset og som vist på tegningerne bør omfangsdræn udføres.
Ejendommen er blevet solgt med de angivne tegninger med omfangsdræn.
Sælger udtaler dog i huseftersynet, at der ikke er udført dræn.
Dette burde klart og tydeligt have fremgået af salgsmaterialet, herunder huseftersynet.

…, der har udført huseftersynet, er blevet orienteret om sagen d. 15. december 2010. Jeg vil yderligere nu bede ham rette henvendelse til sit forsikringsselskab efter de fakta jeg har fået oplysninger om, samt de nye skader, der er opstået efter tøbruddet i disse dage.

Jeg foreslår, at der udføres omfangsdræn for hele bygningen, at drænet føres til pumpe-brønd, der ved trykledning leder vandet til den offentlige regnvandskloak."

Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 17/2 2011 og udarbejdede på denne baggrund en rapport af 21/2 2011, hvoraf bl.a. fremgår:

"**Besigtigelsen:**

FT oplyser: I sommers - i forbindelse med kraftigt regnvejr, er vand trængt ind i krybekælder via ventilationsriste i soklen. Riste var placeret alt for lavt/omgivende terræn ligger højt. FT har efterfølgende hævet/ændret ventilationsriste.
FT oplyser endvidere at der var lunker i flisebelægning - vand blev ledt ind mod soklen. FT har efterfølgende omlagt fliser omkring huset så der nu er fald væk fra huset.

På trods af disse foranstaltninger har FT oplyst at der også efterfølgende er trængt vand ind i forbindelse med tøbrud.

Ved besigtigelsen kunne følgende forhold konstateres.
Krybekælder: Krybekælder virker fugtig, fugtmåling med indstiksmåler viser 18 % træfugt i forskallingsbrædder. Se billeder 1 - 3

Udvendig: Terræn ses at ligge højt i forhold til sokkel. Se billeder 4 - 9 Huset ligger ud til marker, terrænfald mod hus. Se billede 10 - 11

<u>Konklusion:</u>

Årsag til vandindtrængning i krybekælder skyldes flere forhold. Dels at omgivende terræn ligger højt i forhold til soklen og dels at der ikke er udført omfangsdræn - ind/opstigende fugt. Tøbruddet i år var flere steder meget voldsomt og jeg kan ikke sige at den konstaterede fugt i forskallingsbrædderne er normalbilledet.

På hustegninger er der vist et omfangsdræn. Ved besigtigelsen kunne dette ikke bekræftes - sandsynligt er der ikke dræn.

Omfangsdræn er ikke et lovkrav.

Der kunne ikke konstateres skader som følge af at vand er trængt ind i krybekælderen. Men det skal bemærkes, at der kunne konstateres forhøjet fugt.

FT har selv hævet ventilationsristene, men det forhindrer ikke at krybekælderen opfugtes nedefra. Løsningen her er et omfangsdræn, hvilket også er [klagerens repræsentants] anbefaling."

Selskabet anførte i brev af 28/2 2011 til klageren, at vandindtrængningen i krybekælderen skyldtes manglende omfangsdræn, og at det omkringliggende terræn var for højt i forhold til soklen. Selskabet anførte endvidere, at der ikke kunne konstateres skade som følge af det manglende omfangsdræn, hvor dækning afvistes.

Klagerens repræsentant meddelte ved brev af 7/3 2011 til selskabet, at han var uenig i selskabets afgørelse, og at sagen blev indbragt for nævnet.

Af klagerens repræsentants brev af 15/3 2011 til nævnet fremgår bl.a.:

"Det fastholdes, at alle skader er dækningsberettiget i henhold til de Almindelige Forsikringsbetingelser nr. W.1.1.07, afsnit 2, 3, 4 og 6.

Det skal i øvrigt bemærkes, at der er indgivet klage til Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige og endvidere til Ankenævnet for Forsikring i forbindelse med [klagerens] husforsikring hos Alm. Brand A/S.

Til den fremsendte korrespondance og klageskema fremføres følgende bemærkninger.

1.
Det på projekttværsnittet angivne omfangsdræn er ikke udført.

2.
De udførte ventilationsriste er ikke udført som anbefalet i SBI-anvisning 189

3.
Tilstandsrapporten er herudover på flere punkter mangelfuld.

4.
Den på stedet etablerede vandstandsmåling har bevist, at de opståede fugt- og vandskader, er fremkommet ved meget kraftige sky- og tøbrud med øjeblikkelig virkning.

Konklusionen er derfor, at alle skaderne er dækningsberettigede, jævnfør de almindelige forsikringsbetingelser W.1.1.07."

Selskabet har i brev af 6/4 2011 til nævnet bl.a. anført:

"**2. Dansk Boligforsikrings opfattelse af sagen.**

Indledningsvist gøres gældende, at klager ikke er berettiget til at klage til Ankenævnet for Forsikring, da der ikke forud herfor er klaget til Dansk Boligforsikring A/S.

Efter at have gennemgået sagen, herunder tidligere udarbejdede tilstandsrapporter (rapporter fra 06, 07 og 09 vedlægges i uddrag som bilag …), må det lægges til grund, at ventilationsristene har været placeret for lavt i forhold til terrænet ved klagers overtagelse af ejendommen. Forholdet har ikke medført skader (som ikke er dækket af anden forsikring), men havde klager ikke valgt selv at flytte ventilationsristene, ville dette forhold have været dækket af forsikringen, da forholdet ikke anmærket i den seneste tilstandsrapport.

Afgørelsen af 28. februar 2011 forholder sig ikke til spørgsmålet, da vi har opfattet kundens krav, som alene gående på dækning af de endnu ikke udførte arbejder - primært etablering af omfangsdræn.

Det fremgår af den fremsendte klage, at klager ønsker dækning for de budgetterede udgifter jf. bilag …, og som sådan ses der heller ikke nu at være rejst krav om dækning af allerede afholdte udgifter. For god ordens skyld bemærkes dog, at selskabet i givet fald vil være indstillet på at nedskrive klagers selvrisiko med et beløb svarende til den afholdte udgift til flytning af ventilationsristene. Dog dækkes afholdte udgifter til omlægning af fliser, faskine samt rådgivning ikke.

Det bemærkes i øvrigt, at klager ikke alene har omlagt den eksisterende flisebelægning. Belægningsarealet er også øget således, at der nu er flisebelagt rundt om hele huset - helt ind til soklen - hvilket ikke er hensigtsmæssigt.

Vedrørende klagers krav, som oplistet i bilag …, fremgår det, at der ønskes dækning af en række udgifter forbundet med etableringen af et omfangsdræn. Sådanne udgifter, til etablering af udendørs anlæg, er iht. forsikringsbetingelsernes pkt. 2.2 samt Ankenævnets faste praksis, ikke omfattet af ejerskifteforsikringens dækning, og for så vidt angår disse omkostninger fastholder selskabet derfor den tidligere fremsendte afgørelse af 28. februar 2011.

3. Konklusion

I overensstemmelse med forsikringsbetingelsernes pkt. 2.2 er omfangsdræn og andre lignende installationer udenfor bygningen ikke omfattet af forsikringen, og klagers krav på dækning af udgifterne til etablering af omfangsdræn bør derfor afvises."

Hertil har klagerens repræsentant i brev af 18/4 2011 til nævnet bl.a. bemærket:

"**1. Indledning.**

…

6. afsnit: Her konkluderes, at skaderne ikke er sket på grund af manglende omfangsdræn, hvilket er i modstrid med **3. Konklusionen**

7. afsnit: Såfremt skaden ikke er anmeldt ved brev af 15. december 2010, må Dansk Boligforsikring A/S brev af 21. december 2010 med anmodning om fremsendelse af dokumentation for skaden og skema til anmeldelsen, være en fejl. Kopi af brev er vedlagt.

2. Dansk Boligforsikrings opfattelse af sagen.

1. afsnit: Jævnfør Dansk Boligforsikrings brev af 21. december 2010 er sagen anmeldt.

2. afsnit: Klager har ved at ændre ventilationsristene forsøgt at sikre sig mod oversvømmelse af krybekælderen ved skybrud.
Ved besigtigelsen d. 15. december 2010 og d. 17. februar 2011 var der stadig vand og fugt i krybekælderen.
Denne ændring var åbenbart ikke nok til at sikre krybekælderen mod tøbrudsskader i december 2010 og januar 2011.

3. og 4. afsnit: Klagerens krav går ikke alene på de fremtidige udgifter for at Dansk Boligforsikring A/S kan opfylde sine forsikringsbetingelser, men også på de tidligere udgifter på kr. 27.000,00, som nævnt på den økonomiske opstilling af 18. januar 2011.

5. afsnit: Belægningsarealet er ikke forøget, jævnfør de fremsendte fotos nr. 1, 2, 3 og 5.

6. afsnit: Som det fremgår af projektmaterialet, er drænet en del af bygværkets funktion. Der henvises ligeledes til DS 436 Norm for dræning af bygværker.
Dette fremgår i øvrigt klart af huseftersynet H-06-01929-0263 side 6.

3. Konklusion.

Da de omhandlede installationer indgår i bygværket, må klageren fastholde sin klage af d. 15. marts 2011."

Heroverfor har selskabet i brev af 13/5 2011 til nævnet bl.a. anført:

"At der er trængt vand ind i krybekælderen, har ikke forårsaget nogen skader på bygningen. Klager ses heller ikke at have rejst krav om udbedring af skete skader på bygningen. Det er på denne baggrund, at det i det tidligere indlæg er anført, at der ikke på besigtigelsestidspunktet var sket skader, som følge af, at der (formentligt) mangler et omfangsdræn.

Jeg er enig med klagers repræsentant i, at omfangsdrænets funktion er at sikre bygningen mod skadelig fugt, og at drænets funktion som sådan vedrører bygningen. Dette ændrer dog ikke ved, at der er tale om en installation udenfor bygningen, som ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

Vedrørende klagers udgifter til ændring af ventilationsristene, er Dansk Boligforsikring A/S indforstået med at dække klagers udgifter hertil (nedskrive den samlede selvrisiko). Klager opfordres til at fremsende fakturaen vedrørende dette arbejde."

Parterne er fremkommet med yderligere bemærkninger i breve til nævnet.

Nævnet har fået forelagt de fremlagte fotos af ejendommen.

8. 80.200

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, for eksempel indretninger udenfor selve bygningen, såsom vandstik, omfangsdræn, faskiner og kloakanlæg.

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 til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter udløbet af forsikringstiden."

Nævnet udtaler:

Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabet tilbudt at dække de udgifter, klageren har afholdt til flytning af ventilationsristene.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke godtgjort, at der foreligger en dækningsberettigende skade på bygningen.

Herefter, og idet forsikringen ikke omfatter forhold uden for bygningen såsom omfangsdræn, kan nævnet ikke pålægge selskabet at dække yderligere udgifter end allerede tilbudt af selskabet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen