885/12

Den 13. februar 2012 blev i sag nr. 80.215:

xxxxxx xx xxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. De klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet ikke er ulovligt, og at det ikke udgør en skade eller en nærliggende risiko for skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Den forsikrede ejendom er et fritidshus, som blev opført i 1973, og i 1997 blev der bygget en udestue. Klagerne erhvervede ejendommen pr. 1/6 2004 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 13/2 2004.

Klagerne anmeldte den 20/8 2010 til selskabet, at ejendommens sokkel var revnet og sunket i den ene side, og at der var fugt og skimmelsvamp.

Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 10/9 2010. Af besigtigelsesrapporten fremgår bl.a.:

"**Indledende bemærkninger:**
Generelle oplysninger om ejendommen:
Ejendommen et sommerhus er opført i år 1973, er et træhus.

Vedligeholdelsesstand god.
Der er foretaget tilbygning i år 1997 (2 værelser) - anmeldte forhold vedr. denne

Relevante konstruktioner:

Sokkel: massiv beton - fundablok

Ydervægge: Let trækonstruktion.

Anmeldte forhold:
Fugt/skimmel under gulvtæppe i soveværelse. Se anmeldelse

Besigtigelsen:
Ved besigtigelsen kunne følgende forhold konstateres.

Soveværelse:

FT har foldet del af gulvtæppe til side.

Gulvkonstruktion under tæppe ses at være beton.

Langs ydervæg ses sokkel der består af fundablokke.
Sokkel ses at ligge ca. 10 cm inden for ydervæg. Se billeder 1 - 3

Der ses synlig skimmel på underside af gulvtæppe i område hvor tæppe har dækket soklen.

Udvendig:

Sokkel, terræn ses at ligge højt i forhold til sokkel og træbeklædning. Se billeder 4 - 5

Tagvand bliver afvandet direkte til terræn - ingen tagbrønd. Se billeder 6 - 7

Fundablok ses at være en 22 cm. Se billede 8

Konklusion:
Årsag til anmeldte skyldes dels soklens konstruktion dels fugtpåvirkning fra omgivende terræn.

Soklen er over terræn afsluttet med en 22 cm fundablok dvs. massiv beton. Husets ydervægge der består af en let trækonstruktion, er ca. 12 cm inde over soklen. Dvs. at ca. 10 cm af soklen ligger inden for ydervæggen. Da soklen er massiv og der ikke er indstøbt nogen form for kantisolering, er der skabt en kuldebro langs tilbygningens ydervæg med deraf følgende kondensproblematik.

Tagvand er ikke ført til brønd, men ledes ud i jorden lige ud for soklen til soveværelse. Terræn ligger højt i forhold til sokkel. Disse forhold er med til at soklen opfugtes unødigt. Dette vurderes at være hovedårsag.

Der kunne ikke konstateres fugtproblemer i ydervæggene. Ydervæggene står på pap dermed sker der ingen fugtopsugning.

Tagvand burde ledes til faskine eller brønd. Terræn burde reguleres."

Ved brev af 11/10 2010 afviste selskabet at yde forsikringsdækning for det anmeldte forhold.

Herefter anførte klagerne i mail af 16/10 2010 bl.a.:

> "Ifølge bygningsreglementet fra 1985 skal et fundament opføres således, at der ikke kan trænge fugtighed ind, som kan medføre mug og lugtgener.
>
> Vores hus, som er bygget i 1973, er opført på 30 cm. fundament, her trænger der ikke fugtighed ind.
>
> Tilbygningen FRA 1997 er, ifølge …, bygget på 22 cm. fundament (læs: som højst sandsynlig er et 20 cm. fundament.) Dette er årsagen til, at fugtigheden kan trænge igennem med lugtgener til følge. Det må betegnes som byggefusk.
>
> Løsningen må være, at den øverste fundamentsblok fjernes og erstattes med en 30 cm. lecablok, der holder fugt ude samt er isolerende. (Ingen kuldebro.)
>
> Vi har for fire år siden fjernet al jord ned til strandsand i en meters bredde fra soklen rundt om tilbygningen og pålagt perlesten netop for at skåne soklen for fugtighed.
>
> Vi er forsikret hos Dansk Boligforsikring for bl.a. skjulte fejl. Et fundament, som ikke er opført korrekt må tilhøre denne kategori."

Selskabet fastholdt ved brev af 17/12 2010 sin afgørelse, og efter yderligere korrespondance mellem parterne er sagen indbragt for nævnet.

Af bilag til klageskemaet fremgår bl.a.:

> "Dansk Boligforsikring skriver blandt andet, der synes at være enighed om, at de fugtgener De oplever skyldes kondensproblemer som følge af den manglende isolering.
> Vi er bestemt ikke enige i den udlægning.
> Problem opstår fordi, der trænger vand igennem soklen, derved fremkommer der mug/lugtgener. Ved afslag 2 var grunden dårlig isolering, som var skyld i dårlig indeklima mug/lugtgener!
> Ved afslag 3 var grunden at nu er huset for godt isoleret!
> … D.B. fordrejer fuldstændig problemet, idet det ikke er et isoleringsproblem. Soklen overholder ikke de krav som er beskrevet i Bygningsreglement af 1985.vedrørende fugt. Vores sommerhus er for øvrigt vores bopæl hele året!
> Hvad prøver Dansk Boligforsikring ikke, for at undsige sit ansvar overfor forsikringstageren??
>
> Det er en kendsgerning, at der trænger fugt gennem soklen, hvor der er brugt fundablokke i 20 cm. bredde. I resten af huset er der brugt 30 cm. fundablokke og her er ingen fugtproblemer.
>
> Det skal lige tilføjes, at opførelsen af tilbygningen fra 1997 er udført som et selvbygger projekt med mange fejl til følge.

Et par eksempler:
Spær der ikke er dimensioneret rigtig. (er udbedret.)
Bærebjælken for tagspær ikke dimensioneret rigtig (er udskiftet.)

Vores opfattelse er, at man heller ikke har haft begreb om, hvordan et fundament skal udføres, som f.eks. at få støbebetonen blandet i de rigtige forhold, så fugt ikke kan trænge igennem soklen."

Selskabet har i brev af 15/4 2011 til nævnet bl.a. anført:

"**2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen.**

Indledningsvis bemærker jeg vedrørende ulovlig bygningsindretning, at klagernes sommerhus er opført i 1973, men den pågældende sokkel er en del af en tilbygning, som blev opført i 1997. Spørgsmålet om soklens lovlighed skal derfor vurderes efter reglerne i BR-S 85, hvilket da også fremgår af byggetilladelsen.

Det er som udgangspunkt klagerne, som skal sandsynliggøre, at et anmeldt forhold udgør en ulovlig bygningsindretning. BR-S 85 stiller ingen specifikke krav til soklers tykkelse. Det fremgår klart af konsulentens rapport, at den konstaterede fugt skyldes kondens, og da BR-S 85 ikke indeholder specifikke krav vedrørende kondensfugt, har klagerne ikke sandsynliggjort, at soklen ikke overholder kravene i BR-S 85.

Med hensyn til mindre forekomst af skimmelsvamp, er skimmelsvamp ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand og udgør langt mindre en ulovlig bygningsindretning. Disse forhold kan efter min opfattelse på ingen måde tages til indtægt for, at ejendommens sokkel er opført i strid med BR-S 85.

Ejendommen er registreret i BBR som et sommerhus og er ligeledes købt som et sommerhus. Vurderingen af, hvorvidt der er tale om en skade må derfor foretages ved sammenligning med andre sommerhuse, uanset at klagerne nu anvender ejendommen hele året.

Klagerne nævner i bilaget, at der trænger fugt gennem soklen. På baggrund af konsulentens rapport mener jeg ikke, at dette er sandsynliggjort. Derimod fastslår rapporten som nævnt, at der er tale om en kuldebro, som medfører kondensfugt.

En sådan kuldebro er helt almindelig i et sommerhus, som typisk er dårligere isoleret end et helårshus, og dette forhold kan derfor ikke udgøre en skade. Som det fremgår af bilag … har der stået en dobbeltseng op mod væggen ved den pågældende sokkel, og den kondenserede fugt har derfor haft vanskeligt ved at ventilere væk, hvilket er en medvirkende årsag til den lokale fugtforekomst.

Den konstaterede - mindre - forekomst af skimmelsvamp er ligeledes helt almindelig og er en naturlig følge af kuldebroen. En sådan forekomst af skimmelsvamp er ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Endvidere er forholdet anmeldt den 20. august 2010, dvs. mere end 6 år efter overtagelse af ejendommen, og der har derved ikke været en skade ved overtagelsen. Bortset fra klagerens helt ubegrundede betragtninger om betonens sammensætning er der heller intet der tyder på konstruktionsfejl eller andre nærliggende risici for skade ved overtagelsen for 6 år siden.

Klagerne har ikke sandsynliggjort, at den pågældende sokkel er opført i strid med BRS 85.

Den anmeldte fugt udgjorde ikke en skade eller en nærliggende risiko for skade ved overtagelsen i 2004.

Klagen bør derfor afvises."

Hertil har klagerne i brev af 28/4 2011 til nævnet bl.a. bemærket:

"Hermed kommentar til Dansk Boligforsikrings opfattelse af sagen:

I punktet vedrørende overtagelse af vores sommerhus skal vi meddele, at vi overtog sommerhuset i 2004. Vi boede på det tidspunkt i Spanien.
Vi flyttede permanent til Danmark i 2009, og dermed har vi kun boet i huset i halvandet år, da vi opdagede skaden.

I punktet vedr. kommentaren om vores dobbeltseng, skal vi meddele, at den absolut ikke står tæt på væggen, der er stor luftcirkulation hele vejen rundt.
Dansk Boligforsikrings påstand om kondenserende fugt pga. møbleringen er helt uden proportioner.

Der hersker ingen tvivl om, at fugten trænger igennem soklen udefra."

Herefter har selskabet i brev af 12/5 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Indledningsvist skal selskabet bemærke, at vi i svareskriftet blot anfører, at klagerne først anmelder forholdet 6 år efter overtagelsen, hvorfor vi ikke mener at de har sandsynliggjort, at der har været en skade på overtagelsestidspunktet. Hvornår klagerne reelt flyttede ind i ejendommen kan vi af gode grunde ikke vide, men det ændrer ikke på det faktum at klagerne overtager sommerhuset den 1. juni 2004 og dette er tidspunktet vi må gå ud fra.

Klagerne bemærker, at de først permanent flytter ind i 2009, hvorfor de har boet i huset permanent i halvandet år da de opdager skaden. Dette stemmer i øvrigt overens med vores opfattelse, at der er tale om kondensproblemer grundet manglende isolering.

Kondensfugt giver størst problemer i kolde periode, hvor temperaturforskellen mellem ude- og indeluft er størst. Først da klagerne begynder at anvende ejendommen, der er opført som sommerhus, til helårsbolig, herunder at opvarme sommerhuset i vinterperioden, opdager de fugt.

Ejerskifteforsikringen skal ikke dække konstruktionsmæssige ændringer, som er nødvendige for at bruge ejendommen til helårsbeboelse, fordi klagerne har fået tilladelse til at bebo ejendommen året rundt, når ejendommen er købt som et sommerhus.

Dansk Boligforsikring A/S fastholder derfor at forholdet bør afvises."

Klagerne er fremkommet med yderligere bemærkninger i brev modtaget af nævnet den 1/6 2011.

Nævnet har fået forelagt de fotos, parterne har fremlagt.

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.
…
15. 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.
…
15.3.
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:

Efter sin gennemgang af sagen, herunder oplysningerne om soklens konstruktion og udestuens alder, finder nævnet, at det anmeldte forhold med manglende kantisolering udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Selskabet skal derfor anerkende forholdet som dækningsberettigende.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at det anmeldte forhold med manglende kantisolering er omfattet af forsikringsdækningen, og selskabet skal på dette grundlag genoptage sagens behandling.

Poul Sørensen