892A/12

Den 21. maj 2012 blev i sag nr. 81.018:

xxxxx xxxxx xx xxxxx xxxxxx
xxxxxxx xxx xxxxxxxxx
xxxx xxxxx

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 udvidet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. De klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for indtrængning af vand i den forsikrede ejendoms kælder.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at ejendommen er opført i overensstemmelse med gængs byggeskik på opførelsestidspunktet, hvorfor vandindtrængningen ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Selskabet har endvidere henvist til, at udbedringen består i etablering af omfangsdræn, hvilket ikke er omfattet af forsikringens dækningsområde.

Den forsikrede ejendom er opført i 1972. Klagerne erhvervede ejendommen pr. 15/8 2010 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 14/6 2010. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
...			
	2. Kældre/krybekældre/terrændæk		
	2.1 Gulvkonstruktion	K1	- Betongulve i kælder ses partielt med plamager efter tidl. fugtopstigning. Disse områder er ak-

tuelt helt tørre, evt. efter mont. af 2 pumpebrønde.

2.2 Vægge	K1	- Kældervægge ses i få pos. med plamager efter fugtopstigning/fugtgennemtræk og på gulve ses ligeledes plamager efter fugtopstigning. Iflg. sælger har kælderen været tør og ok efter mont. af 2 pumper for bortledning af terrænfugt/vand.
	K2	- Kældervægge i udgravningsområde (ved ny pumpebrønd) ses porøs og utætte.

...

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 ? **Ca. i 2002, lidt opstigende grundfugt. Herefter monterede vi 2 stk. grundvandspumper hvorefter kælder har været helt tør.**"	☒	☐	☐

Klagerens advokat anmeldte ved brev af 26/8 2010 til selskabet, at der trængte vand ind i ejendommens kælder.

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

"**Besigtigelsen:**

Ved besigtigelsen kunne følgende forhold konstateres.

Det kan ses, at der er vandindtrængen i kælderen.

På dagen har vi haft tørvejr en del dage, men vi har klart vand stående lige inden for kælderdøren. Der er tørt udenfor kælderdøren i kælderskakten. Der kommer vand ind fra grunden til venstre for døren, der står i en fin sø hele vejen i en metalskinne (måtte område) på gulvet.

Vi har to store måtte-bakker liggende indenfor med sådan en nedstøbt metalkant og FT fortæller, at der ofte står vand heri også.

FT har fået oplyst, at der i 2002 skulle være etableret to pumpebrønde. I de pumpebrønde ligger vandspejlet en hel del længere nede end selve kældergulvet. Begge pumper fungerer.

Ude i trappehullet er en lille brønd, hvor vandspejlet står faktisk højere eller lig med kældergulvet indenfor.

Vandet trænger ind pga. opstigende / indtrængende grundfugt/vand, væg, gulv og trappevang.

FT har lige overtaget huset for 2 ½ uge siden, og de oplyser, at vandet har været der fra 1. dag.

Ifølge sælgeroplysningerne har der ikke været nogle problemer siden år 2002.

FT fortæller en del omkring de oplysninger sælger gav omkring kælderen, og at det ikke kan være rigtigt, at de ikke har haft problemer med vand.

Der er ikke umiddelbart noget forkert ved kælderkonstruktionen, men hvis der oprindeligt har været omfangsdræn kan det nu (efter næsten 40 år) være tilgroet eller ødelagt.

Der er nogle anmærkninger i TR: Betongulv -K1. Kældervægge K1, Kældervægge ved udgravning - K2.

TR er lavet i juni måned - kan have været tørt under huseftersynet. På besigtigelsesdagen måles en del fugt i både vægge og gulve.

Konklusion:

Fugt / vand skyldes opstigende / indtrængende grundfugt.

Man kan prøve at få spulet de dræn rene, som ligger. Få renset evt. omfangsdræn som kan være på ejendommen. Ellers må man nok ligge et nyt."

Ved brev af 8/10 2010 afviste selskabet at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet ikke udgjorde en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Klagernes advokat påklagede afgørelsen ved brev af 10/12 2010. Selskabet lod herefter en anden besigtigelseskonsulent undersøge ejendommen. Han anførte i mail af 17/1 2011 til selskabet bl.a.:

"Jeg har besigtiget ejendommen d.11-13-01-11 og kan konstatere at der trænger meget vand ind i kælderen, jeg har gennemgået de udførte dræn og pumper, og kan se at deres funktion er iorden
Det der grundlæggende er forkert, er at man dræner inde i kælderen, det skulle i stedet for være udført som omfangsdræn, og problemerne i kælderen må have stået på i flere år i vinterhalvåret
Ved projektering af omfangsdræn, bør der kobles en Geotekniker på pga. de massive vandmængder, og vanskelighed ved at dræne den nordlige del af huset
Økonomi for afhjælpning af problemerne Ca 150000+ moms

Ved besigtigelsen kunne jeg i øvrigt konstatere, at ejendommens kloakstikledning går ind på nabogrunden."

Selskabet fastholdt ved brev af 14/2 2011 sin afgørelse.

Klagerne er utilfredse med selskabets afgørelse og deres advokat har efter indsigelse over for selskabet indbragt sagen for nævnet.

Advokaten har i brev af 4/8 2011 til nævnet bl.a. anført:

"**PÅSTAND:**

Indklagede påstås ved afgørelse fra Ankenævnet for Forsikring pligt til at anerkende, at problemer med indtrængen vand i kælderen er omfattet af hos indklagede tegnede ejerskifteforsikring.

SAGSFREMSTILLING:

Klagerne, ... og ..., købte ved købsaftale af den 6. juli 2010, der fremlægges som **bilag ...,** ejendommen beliggende ... af sælger, ..., med overtagelse den 15. august 2010.

Aftale om køb af ejendommen blev indgået i en meget tør periode, hvorfor kælderen fremstod tør ved besigtigelse og ligeledes pr. overtagelsesdagen den 15. august 2010.

Få dage efter overtagelsesdagen opstod et voldsomt regnvejr, og umiddelbart' derefter var der problemer med vand i kælderen.

Disse problemer tiltog i løbet af efteråret 2010 samt vinteren 2010/11 og har vedvarende gennem hele vinteren og foråret været til stede, således at der i voldsomme regnvejrsperioder suges op til ca. 100 l. vand væk i døgnet ud over det vand, som de 2 stk. dykpumper i kælderen pumper væk.

I perioder med tørvejr har der gennem hele efteråret 2010, vinteren 2010/11 og foråret 2011 minimum været suget 2 l. vand op i døgnet.

Mængden af vand, der kommer ind i huset i regnvejrsperioder, under skybrud eller lignende, er af en størrelse, således at der skal suges vand op i værste fald en gang i timen. I de slemme perioder etableres forskellige ordninger, således at vand ikke oversvømmer kælderen.

Der er reklameret herover både overfor sælger samt indklagede, ejerskifteforsikringsselskabet, Dansk Boligforsikring A/S.

Sælger har meddelt, at hun har haft problemer med vand for 4-5 år siden, hvor hun foretog en del udbedringer, og efterfølgende har hun ikke haft problemer, jfr. skrivelse af den 27. januar 2011 fra advokat ..., der fremlægges som **bilag ...**

Der er oplyst, at sælger løbende har haft problemer med vand i kælderen, hvilket er bekendt i nabolaget.

Indklagede har ligeledes afvist at dække under henvisning til, at skaden ikke er omfattet af de almindelige vilkår for forsikringen og under henvisning til, at man må forvente en vis fugt i ældre huse i kælderen.

Indklagede har indhentet en erklæring fra kloakmester ..., der sammen med skrivelse af den 14. februar 2011 fra indklagede fremlægges som **bilag ...**

... konkluderer, at man laver en fejl ved at dræne inde i kælderen. Der skulle i stedet have været omfangsdræn for at løse problemerne i kælderen. ... konkluderer endvidere, at problemerne havde stået på i flere år i vinterhalvåret. Endelig konkluderer ..., at ved projektering af omfangsdræn bør der kobles en geotekniker på grundet de massive vandmængder og vanskelighed ved at dræne på den nordlige del af huset.

De skønnede omkostninger andrager skønsmæssigt kr. 150.000,00 med tillæg af moms eller kr. 187.500,00 incl. moms.

Det bemærkes endvidere at ejendommens kloakstikledning går ind på nabogrunden.

I det omfang dette giver anledning til problemer, må det forbeholdes at forhøje påstanden både overfor sælger og indklagede med de omkostninger, der skal til for at udbedre dette forhold.

Som **bilag ...** fremlægges tilstandsrapport af den 14. juni 2010, hvoraf fremgår på side 8, punkt 2.2. med karakteren K1: 'Kældervægge ses i få pos. med plamager efter fugtopstigning/fugtgennemtræk og gulve ses ligeledes plamager efter fugtopstigning. Iflg. sælger har kælderen været tør og ok efter mont. af 2 pumper for bortledning af terrænfugt/vand'.

Det gøres gældende vedrørende sælger

at sælger har været bekendt med problemerne med fugt i kælderen

at sælger er erstatningsansvarlig overfor klagerne

at sælger er erstatningsansvarlig på trods af, at der er udarbejdet tilstandsrapport og tilbudt ejerskifteforsikring alt under henvisning til, at nærværende sag ifølge indklagede ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen

at sælger selv har oplyst, at der er truffet foranstaltninger til afhjælpning af problemerne ved at etablere indvendigt dræn og grundvandspumper indvendigt i huset, hvorfor sælger har været bekendt med problemerne

at sælger har været bekendt med problemerne efter udbedringsforsøget for 4-5 år. Jeg henviser til bemærkningerne i ...'s rapport.

For så vidt angår indklagede gøres gældende:

at manglerne er omfattet af ejerskifteforsikringen

at det er usædvanligt store mængder af vand der trænger i klagernes kælder

at sælger har forsøgt at afhjælpe problemerne på en uhensigtsmæssig måde

at manglerne fortsat består

at disse derfor under henvisning til de indtrængende vandmængder inde i huset er af et omfang, der bør karakterisere forholdet som en mangel omfattet af ejerskifteforsikringen.

at mængden af vand der trænger ind i kælderen væsentlig overstiger hvad man må forvente af fugt eller indtrængende vand i kældre i hus opført i 1972."

Hertil har selskabet i brev af 1/9 2011 til nævnet bl.a. bemærket:

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

Vi har afvist forholdet, fordi vi ikke mener, der er tale om en skade, der opfylder skadesdefinitionen.

Huset er opført under byggetilladelse udstedt i 1971. Der er ikke noget ved udførelsen, der er ulovligt eller usædvanligt i forhold til gængs byggeskik på opførelsestidspunktet. Vi har ikke konstateret fejl ved huset.

Huset ligger i et ret vandbelastet område. Om det altid har været tilfældet, eller om det er blevet værre i senere år, ved vi ikke. Vandet trænger ind i kælderen ved større regnmængder, særligt hvor der kommer store mængder regn efter længere tids tørke, da konstruktionerne ikke kan modstå de store pludselige vandmængder.

Der var ingen aktuelle skader på overtagelsestidspunktet (ingen ødelagt puds, ingen brud, revner osv.). At der tænger vand ind i kælderen efter overtagelsen opfylder ikke skadesdefinitionen da der ingen fejl er ved huset.

Udbedringen består i at etablere et omfangsdræn om huset. Forhold udenfor bygningen er ikke dækket af forsikringen, jfr. ankenævnets faste praksis og U2009.1071V, der vedlægges. Etablering af et (nyt) omfangsdræn er i øvrigt en 100% forbedring af den eksisterende konstruktion, der ikke kan kræves erstattet af ejerskifteforsikringen.

I klagen er anført en række 'anbringender' i forhold til sælger. Vores kunde har også afgivet en række oplysninger om, hvorvidt sælger har været bekendt med 'problemerne' og dermed om hun har opfyldt sin loyale oplysningspligt / handlet groft uagtsomt ved salget af ejendommen. Selvom kloakmesteren også bekræfter, at sælger efter hans opfattelse må have oplevet problemer med fugt i kælderen, vurderes en skade under ejerskifteforsikringen alene efter skadesdefinitionen. En købers eventuelt skuffede forventninger stammende fra sælger er ikke et forhold, som kan gøres gældende overfor ejerskifteforsikringen.

Ejerskifteforsikringen skal alene dække tab som følge af aktuelle skader på ejendommen ved overtagelsen eller fejl ved huset, som giver nærliggende risiko for skader. At der trænger mere vand ind i kælderen, end vores kunde havde forventet ud fra de oplysninger, hun har fået fra sælger, er ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Hvorvidt vores kunde evt. kan gennemføre et krav overfor sælger har vi ikke vurderet nærmere, da det er ejerskifteforsikringen uvedkommende.

3. Konklusion

Vandindtrængen i kælderen skyldes opstigende/indtrængende grundfugt pga. husets oprindelige og lovlige konstruktion. Udbedringen består i etablering af omfangsdræn, der ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsomfang.

Klagen bør derfor afvises."

Herefter har klagernes advokat i brev af 26/9 2011 til nævnet bl.a. anført:

"**SUPPLERENDE SAGSFREMSTILLING:**

Indklagedes indlæg af den 2. september 2011 - modtaget den 7. ds. ekskl. bilag - giver ikke anledning til at ændre kravet om, at de skader, der er konstateret på klagernes ejendom, er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Det kan oplyses, at i forbindelse med et større skybrud både i sensommeren 2010 og 2011 var problemerne så store, at klagerne havde flere centimeter blankt vand liggende i kælderen og på trods af, at 2 stk. pumper var i drift, var disse ikke i stand til at hindre, at vandet steg i kælderen.

Ved almindeligt regnvejr er problemerne store og undertiden må klagerne bruge en dertil indkøbt vandstøvsuger for at hindre, at der ligger blankt vand i kælderen.

Det er klagernes opfattelse, at forholdet klart er omfattet af punkt 3 i betingelserne for ejerskifteforsikring, specielt punkt 3.1, andet afsnit, jfr. vedlagte betingelser for den tegnede ejerskifteforsikring. Selvom alle mulige byggeforskrifter er opfyldt på tidspunktet, hvor ejendommen blev opført, er forholdene på ejendommen af en sådan karakter, at det må sidestilles med en skade eller nærliggende fare for skade på ejendommen.

Forholdene på ejendommen er ikke normale for ejendomme af tilsvarende alder. Dette fremgår klart af de fremlagte bilag samt den sagkyndige erklæring, som indklagede har indhentet.

Det er endvidere min opfattelse, at man ikke kan henvise til punkt 2.2 i forsikringsvilkårene og sige, at skaden ikke er dækket under henvisning til, at der skal etableres omfangsdræn.

Forholdet er det, for at komme skaden til livs, skal der etableres et omfangsdræn. Er dette betingelserne for at komme skaden til livs, mener jeg, at det er omfattet af ejerskifteforsikringen at få etableret et sådant omfangsdræn.

Bestemmelsen i punkt 2.2 mener jeg alene bestemmer, at allerede etablerede omfangsdræn på ejendommen, ikke er dækket af forsikringen.

Det skal bemærkes, at forholdene på ejendommen er så ekstreme omkring vand i kælderen, at klagerne ikke kan forlade ejendommen i længere tid ad gangen uden at sikre, at der er truffet foranstaltninger til at suge vand op af kælderen, kontrollere kælderen ect., forhold der ikke er sædvanlige for ejendomme af tilsvarende aldre.

Det skal desuden bemærkes, at tidligere ejer har forsøgt at afhjælpe forholdet med etablering af 2 stk. pumpebrønde, hvilket ikke har været tilstrækkeligt. På trods heraf har tidligere ejer oplyst, at hun ikke har haft problemer med vand i kælderen siden etablering af disse pumpebrønde.

På trods heraf konstaterer klagerne straks efter overtagelse af ejendommen, at der er problemer med opstigende vand i kælderen. Dette sker indenfor første uge af klagernes ejertid.

Klagerne har været i god tro med hensyn til problemer med vand i kælderen, og klagerne har haft en berettiget forventning om, at kælderen skulle være som enhver anden kælder i huse fra tidspunktet, hvor ejendommen blev opført, hvilket vil sige tilnærmelsesvis tør kælder.

Da udbedring af skaden kræver etablering af omfangsdræn, er det klagernes opfattelse, at dette forhold er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Under henvisning til og de ekstreme forhold, der er på ejendommen, mener jeg, at indklagede skal erstatte klagernes omkostninger til etablering af omfangsdræn, da dette efter al sandsynlighed er den eneste måde at blive skaden kvit på.

Formålet med tegning af ejerskifteforsikring har været, at nye boligejere ikke skulle mødes med ubehagelige overraskelser i form af store ekstraudgifter til retablering af skader på den ejendom, de køber. Formålet med etablering af ordningen med ejerskifteforsikring mener jeg ligeledes har været at undgå forhold som disse."

Nævnet har fået forelagt de fotos, parterne har fremlagt.

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."

9. 81.018

Nævnet udtaler:
Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet at måtte lægge til grund, at ejendommen er opført i overensstemmelse med gængs byggeskik på opførelsestidspunktet.

Nævnet finder, at den betydelige indtrængning af vand i kælderen går ud over, hvad klagerne på baggrund af ejendommens alder og tilstandsrapportens oplysninger måtte forvente. Nævnet finder derfor, at forholdet udgør en dækningsberettigende skade. Nævnet kan dog kun pålægge selskabet at betale for den skade, vandet har forvoldt på bygningen.

En egentlig udbedring af årsagen til forholdet vil kræve etablering af et omfangsdræn omkring ejendommen. Omfangsdræn falder uden for ejerskifteforsikringens dækningsområde og kan således ikke kræves erstattet under forsikringen.

Nævnet kan på denne baggrund ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen

Udskriften bekræftes

Henning Jønsson