896/12

Den 10. juli 2012 blev i sag nr. 81.469:

xxx xx xxxxx xxx
xxxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxx xx

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 i Dansk Boligforsikring A/S. De klager over, at selskabet har afvist at yde dækning i anledning af fugt i kælderen.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1971, og at klagerne overtog ejendommen den 13/4 2007 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 21/11 2006. Heraf fremgår bl.a.:

"**Sælgers oplysninger om ejendommen**
...

		Ja	Nej	Ved ikke
0.	**Generelle oplysninger**			
0.1	Hvor mange år har du boet i ejendommen? **36 år**			
...				
2.6	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/ventilerede hulrum? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
2.7	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor?"	☐	☒	☐

2. 81.469

Klagernes repræsentant anmeldte den 7/8 2011, at kælderydervæggene var manglende eller mangelfuldt fugtisoleret, hvilket medførte, at puds og maling skallede af indvendigt. Selskabets taksator besigtigede forholdet den 31/8 2011 og udarbejdede rapport, hvoraf bl.a. fremgår:

"Parcelhus 1971. med delvis kælder og garage. TR fra november 2006

Stand; alm. middel.

FT. Er repræsenteret ved genbo som er tidligere byggesagkyndig og ingeniør. (pensionist)

Anmelder fugt i kælder og forkert behandling af kældervæg i garage.

Garage ydervæg er indvendigt behandlet med en sokkeltjære i en meters højde.
Der kan være mange årsager til dette valg af overfladebehandling, den mest logiske er selvfølgelig at der har været gennemtræk af fugt fra væggens yderside, der er også den mulighed at sælger vaskede bil i garagen og har valgt den overfladebehandling for at beskytte indersiden mod vand.
I bund og grund ved vi ikke hvem der har malede, Ft har haft ejendommen i mere end 4,5 år. Det er ikke nogen skade.

Ft. Har købt en ejendom som er opført før 1972 hvor man ændre bygningsreglementet bla. på tætningen af kældre, han har ligeledes købt en ejendom hvor kælder ikke er godkendt til beboelse. Kælderen var meget kold på dagen.
Der ses flere stede salpeter udtræk og afskalling af Maling i en højde på ca. 40 cm over gulv.
Ved indstik i fodpanel måles fugt på ca. 19-20%.
Der er lagt klinker i hele kælderen, men man har ikke haft demonteret fodpaneler i den forbindelse.
Jeg ser ingen skader på alle de oprindelige fodpanel som er i kontakt med undergulvet (beton) Det fortæller mig at vi nok har en relativ tør kælder, ellers ville der ha været nedbrud i fodpaneler (råd) Rådgiver siger godt nok at der tidligere har været trægulv i kælderen som var rådne, derfor blev der lagt klinker. Det harmonerer ikke så godt med de fodpaneler vi ser på dagen.

Vi har ingen ting i TR.
Det hele går på sælgeren ikke har oplyst korrekt eller han har sminket kælderen, sælger er lige død. Rådgiver og sælger har været genboer siden opførelsen af ejendommene.
Rådgiver sviner den afdøde til.

Vi har en ganske normal kælder, den adskiller sig ikke fra andre med samme byggeskik og opførelsestidspunkt."

Klagernes repræsentant sendte mail af 14/9 2011 til selskabet. Heraf fremgår bl.a.:

"- Jeg påviste med fugtscanner kælderydervæggenes stigende fugtindhold nedefter, hvor de på den nederste meter er direkte våde.
- Jeg påviste, at fodlisterne på kælderydervægge mange steder har et fugtindhold på 20 % og derover.
- Køber påviste, hvor vand lejlighedsvis trænger op igennem kældergulvet ved døre til toilet og viktualierum. Der er råd i dørpanelet forneden."

3. 81.469

Selskabet meddelte ved brev af 26/9 2011 klagerne afslag på dækning. Af brevet fremgår bl.a.:

"Det er ikke usædvanligt at se opstigende og indtrængende grundfugt i ejendomme der er opført før 1972. Det var først efter ændringen af bygningsregulativet i 1972, at der rent byggeteknisk ses mærkbare forbedringer i forebyggelsen mod fugtindtrængning. Før dette tidspunkt var det ikke sædvanligt at nedlægge omfangsdræn omkring bygningerne. Det var heller ikke sædvanligt at behandle ydervægge med en fugtstandsende membran.

Derfor er det ikke ualmindeligt at opleve opstigende og indtrængende grundfugt i en ejendom fra 1971.
Man kan derfor ikke regne med at en kælder i en ejendom fra 1971, er helt tør og uden fugt.
Den indvendige tjærebehandling har gjort at fugten ikke har kunnet komme igennem væggen, og derfor er væggen blevet opfugtet, og med efterfølgende afskalning af maling og puds. Endvidere vil klinkerne på gulvet medføre, at en opstigende grundfugt vil blive ledt ud til ydervæggene.

Det forhold at maling og puds afskaller, må henhøre under almindelig vedligeholdelse, set i forhold til ejendommens alder og udførelsesmetode.

Det er på den baggrund Dansk Boligforsikring A/S opfattelse, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet forholdet ikke afviger væsentligt fra andre ejendomme af samme alder og stand. Det er endvidere vores opfattelse, at forholdet ikke nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.

Vi skal i den forbindelse henvise til forsikringsbetingelsernes punkt 3.1"

Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. ...
Skaden, som består i, at vand trænger igennem kælderydervægge og skillevægge, der støder op til ydervægge, er anmeldt til forsikringsselskabet den 7. august 2011.
Forsikringstager har fået foretaget inspektion af tagnedløb og -brønde samt TV-inspektion af kloakledninger. Der blev ikke herved konstateret utætheder.
Af tilstandsrapporten fremgår det, at der aldrig har været fugtproblemer i kælderen. Det har efterfølgende vist sig, at sælger har fortiet sin viden herom og herved udvist grov uagtsomhed eller svig.
Forsikringsselskabet bestrider ikke, at der er fugtproblemer, men argumenterer i det seneste afslag af 21.10.11 således: *At sælger giver urigtige oplysninger om evt. kælderproblemer, eller som du nævner udvist grov uagtsomhed eller svig, gør ikke at det er ejerskifteforsikringen der skal dække evt. udgifter hertil, men alene et forhold mellem køber og sælger.* Forsikringsselskabets argument er i direkte modstrid med ejerskifteforsikringens Almindelige Forsikringsbetingelser pkt. 7.1 : *Såfremt Dansk Boligforsikring A/S dækker en skade, indtræder selskabet i samtlige sikredes rettigheder mod bygningssagkyndig, tidligere ejere/sælgere, bygherren, ansvarlig entreprenør, håndværkere, leverandører samt andre tredjemænd.*
Tilstandsrapportens pkt. 2. Kældre/krybekældre/terrændæk angiver: Ingen bemærkninger (udarbejdet 21.11.06)
I Tilstandsrapportens afsnit med sælgers oplysninger fremgår, at sælger igennem de 36 år, han har beboet ejendommen, ikke er konstateret vand igennem kælderydervægge eller op igennem gulvet, ikke har været konstateret fugtproblemer i kælderen og ikke har været fore-

taget reparationer efter fugtskader i kælderen. Det er nu dokumenteret, at sælger har udvist grov uagtsomhed eller svig ved at fortie, at der igennem alle 36 år har været store og usædvanlige fugtproblemer i kælderen. Sælger har på et tidligt tidspunkt været nødt til at udskifte tæppebelægninger med flisegulve, ligesom han har ophugget garagegulvet og udført en drænledning herunder. Sælger har igennem alle årene haft en maler til regelmæssigt med 1-2 års mellemrum at reparere kælderydervægge og skillevægge med afskallet puds og maling, ligesom han konstant har haft en affugter kørende i kælderen. I garagen har sælger behandlet ydervæggen med Icopal Murasfalt, som kun er beregnet til udvendig fugtisolering. Fugtproblemet er herved kun blevet værre. Forsikringstager har ved købet lagt vægt på tilstandsrapporten og især sælgers oplysninger om en altid tør kælder, som i dette forhold kan sidestilles med en af sælger afgivet garanti (det er helt usandsynligt, at der efter 36 år uden fugtproblemer pludselig skulle opstå fugt i kælderen).. På tegninger fremlagt ved købet er rum i kælderen betegnet 'Kammer' og 'Gildesal', hvor man i sagens natur ikke kan acceptere fugt i vægge. Forsikringstager har altid haft kælderen opvarmet, luftet ud og på det seneste også haft en affugter kørende.
Det er nu dokumenteret, at der på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse har været fejl og mangler, som ikke fremgår af rapporten og som med det vi nu ved, med sikkerhed vil føre til vedvarende og tilbagevendende skader og ekstraordinære udgifter til vedligeholdelse samt et dårligt indeklima med risiko for skimmelsvamp. Tilstandsrapportens oplysninger om en tør kælder igennem hele husets levetid på 36 år flytter på afgørende vis grænsen for hvad forsikringstager skal acceptere af fugtproblemer. De skjulte fejl og mangler skal nu dækkes af ejerskifteforsikringen.
Det bestrides, at der ikke i 1971 var krav til beskyttelse af kældre mod fugt fra grunden. Kravet findes allerede i BR 66. Der er talrige kældre i huse fra perioden 1950 - 1972 hvor der ikke er fugtproblemer. I det aktuelle hus må det også lægges til grund at det er et dyrt kvalitetshus i et eksklusivt boligområde i ... Det er ikke normalt, at der her i området er problemer med fugt i kældre. Hvis der eventuelt tidligere har været problemer med fugt i en kælder, er disse for længst afhjulpet som uacceptabelt for ejeren.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
Der skal udføres foranstaltninger, der kan sikre en kælder uden fugtproblemer. Det antages indtil videre at der skal udføres opgravning for udførelse af udvendig fugtisolering af kældervægge med efterfølgende tilfyldning og retablering. Indvendig afhugges puds og maling på kælderydervægge og på skillevægge med skader, og der retableres med ny puds og afsluttende maling med Cempexo. I garagen er det puds og murasfalt, der skal afhugges og retableres."

Selskabet fastholder i brev af 9/11 2011 til nævnet sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

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

Vores kunde ønsker, at vi skal erstatte udførelse af foranstaltninger, der sikrer en kælder uden fugtproblemer.
Ejendommen er opført i 1970-71 i henhold til byggetilladelse givet i 1970 (bilag ...). Ejendommen er opført i henhold til det dagældende bygningsreglement (BR-66 - udsnit af relevante bestemmelser vedlægges). Vi har ikke kunne finde nogen fejl ved den måde ejendommen er opført i forhold til reglerne i BR-66. Om der er udført omfangsdræn omkring huset ved vi ikke, men hvis der er, kan det vel - efter 40 år - være tilgroet og nedslidt.

5. 81.469

Der var ingen skader ved huset på overtagelsestidspunktet i april 2007. 4 år efter overtagelsen kan der konstateres lidt afskallet puds og maling indvendigt i garagen. Da dette skyldes ejendommens oprindelige konstruktion, og ikke en fejl ved huset, henhører sådanne forhold under ejers almindelige vedligeholdelse.

Bemærk vores konsulents oplysninger om fodpanelerne i kælderen. Disse vurderes oprindelige, og har ingen rådskader - 40 år efter husets opførelse.

Hvorvidt sælger har givet retvisende oplysninger omkring fugtforholdene i kælderen - herunder behovet for løbende vedligeholdelse - har vi ingen bemærkninger til - udover, at dette i givet fald er et forhold mellem køber og sælger. Ejerskifteforsikringen skal alene forholde sig til om der er skader i ejerskifteforsikringens forstand (dvs. aktuelle skader på overtagelsestidspunktet eller fejl ved huset, der giver nærliggende risiko for skader).

Der er ikke påvist fejl ved huset. De evt. forbedringer som klager ønsker udført for at opnå en fugtfri kælder, er forbedringer, der ikke kan kræves erstattet under ejerskifteforsikringen

Klagen bør derfor afvises."

Hertil bemærker klagerne i brev af 17/11 2011 til nævnet bl.a.:

"Forsikringsselskabet bagatelliserer problemerne ved kun at nævne afskalning i garagen. Af de medsendte fotos fremgår det, at der er væsentlige problemer i rummene, der på tegningen er benævnt kammer og gildesal m. fl..

Forsikringsselskabet nævner et evt. nedslidt omfangsdræn. Der er ved TV-inspektion, for et par år siden, af kloak og afløb ikke konstateret omfangsdræn, men et dræn under garagen, der ikke fremgik af kloakkortet."

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, 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, ...

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 kælderen.

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet efter de foreliggende oplysninger ikke grundlag for at antage, at de konstaterede fugtforhold i ejendommens kælder går ud over, hvad der efter husets alder mv. har kunnet forventes. Nævnet finder det derfor ikke sandsynliggjort, at der foreligger en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, og kan følgelig ikke pålægge selskabet at yde klagerne forsikringsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen

Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson