913/13

Den 15. april 2013 blev i sag nr. 83.340:

xxxxxx xxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxxxx

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 udvidet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en fugtskade i kælder.

Den forsikrede ejendom er opført i 1963. Ejerskifteforsikringen er tegnet pr. 1/1 2012 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 5/9 2011. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Tilstandsrapport for ejendommen**
…
Følgende materiale forelå:
…
Kælder ikke besigtiget pga. skybrudsskade.
Opfugtning af gulve, vægge og træværk samt gulvbelægninger fjernet.
Skaden er forsikringsanmeldt og udtørring er igangsat.
…

Bemærkninger	**Ja**	**Nej**	**Bygning**
1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?	☐	☒	_____
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?	☒	☐	AB

…
A: Kælder er ikke besigtiget pga. skybrudsskade.
…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		

…

2. 83.340

2. Kældre/krybekældre/terrændæk

2.2 Vægge	K1	Kælderydervægge generelt med flere revner og stedvis puds med mangelfuld vedhæftning.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

	Ja	Nej	Ved ikke
…			
2. Kælder/krybekælder/ventileret hulrum			
2.1 Er der kælder?	☒	☐	☐
2.2 Er der krybekælder/ventileret hulrum?	☐	☒	☐
2.3 Er der adgang til krybekælder?	☐	☐	☐
2.4 Har der været lukket for ventilationshuller i krybekælderen/ventileret hulrum? Hvis ja, hvilke?	☐	☐	☐
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/ventilerede hulrum? Hvis ja, hvor? **Se pkt. 06**	☒	☐	☐
2.7 Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
2.8 Er der kloakpumpe?	☐	☒	☐
2.9 Er der dræn langs husets fundament?	☒	☐	☐
2.10 Er der grundvandspumpe?	☐	☒	☐"

Klageren anmeldte den 2/1 2012, at han havde konstateret en vandskade i kælderen på sin ejendom. Selskabet afviser dækning med henvisning til, at klageren ikke har dokumenteret et dækningsberettigende forhold.

Af besigtigelsesrapport af 9/3 2012 fremgår bl.a.:

"Besigtigelse foretaget den 8. marts 2012.
Ved besigtigelsen deltog … (forsikringstagers fætter) samt … (murer).

Indledende bemærkninger
Tidstypisk muret parcelhus fra 1963 i 1 plan med fuld kælder, som ikke indgår i beboelsen.
Huset fremstod ved besigtigelsen under igangværende indvendig renovering/istandsættelse.

3. 83.340

Anmeldte forhold
Fugt/vand i kælder.

Besigtigelsen
Ved besigtigelsen kunne der generelt i hele kælderen registreres kraftig opfugtning og synlige mørke fugtaftegninger under udvendige terrænniveauer i oprindelige kælderydervægge udført i beton, afsluttet indvendig med Troldtex.

Det blev ved besigtigelsen oplyst, at det i forbindelse med regnvejr tidligere er oplevet, at vandet nærmest løber ind i kælderen hen over det oprindelige støbte klaplag.

Ved udvendig besigtigelse omkring huset kunne kælderydermure registres udført uden udvendig fugtsikring/-isolering i henhold til gængs byggeskik på opførelsestidspunktet.

På opførelsestidspunktet i 1963 var det ikke sædvanlig byggeskik at udføre omfangsdræn, som der ikke var formelt krav til. Det vides ikke, om der faktisk er nedlagt omfangsdræn og om dette i givet fald, samt udvendig kloak i øvrigt, fungerer.

Der kunne yderligere registreres enkelte lodrette revnedannelser af ældre dato i den oprindelige støbte sokkel.

Konklusion
På baggrund af besigtigelsen er det min vurdering, at årsagen til de registrerede fugtforhold i kælderen skyldes udefra kommende indtrængende og opstigende grundvand/-fugt i den oprindelige konstruktion.

Huset og dermed kælderen er udført tilbage i 1963 i henhold til datidens gængse byggeskik. På udførelsestidspunktet var der ikke formelt krav til udførsel af hverken effektiv udvendig fugtsikring af kælderydermure og/eller omfangsdræn. Dette kommer først med udgivelsen af bygningsreglementet i 1972.

Det er derfor ikke ualmindeligt, at der i et byggesæt af denne alder og karakter kan forekomme indtrængende og opstigende grundvand/-fugt, især i forbindelse med de seneste års store nedbørsmængder/skybrud. Den oprindelige kælderkonstruktion er ikke konstrueret til at kunne modstå vandtryk.

Det forhold, at der ikke usædvanligt kan forekomme revnedannelser i støbte sokler/fundamenter/kælderydermure af denne alder, hvoraf mange bedst kan tillægges naturligt forekommende støbeskel som følge af datidens byggeskik, kan bidrage til at vand/fugte kan trænge ind i større grad end i et nyere tilsvarende byggesæt udført efter andre principper.

De registrerede enkelte lodrette revnedannelser i sokkel samt de i tilstandsrapporten under henholdsvis pkt. 1.3 og 1.4 vurderes uden væsentlig indflydelse. De registrerede fugtforhold i kælderen er som nævnt af mere generel karakter og primært lokaliseret nederst i kælderydermure."

Klageren har i klageskemaet bl.a. anført:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …

4. 83.340

Ser ejendommen sidste halvår 2011. Tilstandsrapport bliver lavet på ejendommen, hvor der bliver gjort opmærksom på en mindre vandskade i kælderen, skaden beskrives som mindre alvorlig (K1).
Generelt beskrives skaderne som K1. (Tilstandsrapport er vedlagt som Bilag …) Jeg bliver gjort bekendt med at udredning af skader vil løbe op i en pris på ca. 70.000.-. Køber herefter ejendommen i starten af 2012, og påbegynder herefter renoveringen. Da renoveringen af kælderen påbegyndes indhentes tilbud fra Entreprenør …. som oplyser at omkostningerne har en samlet pris på 234.000,- + moms (Bilag …) hvis der skal opnås normalt brug af kælder areal. Anmelder herefter skade d. 2. januar 2012 til Dansk Boligforsikring, idet jeg mener at ejerskifteforsikringen (bilag …) bør dække disse omkostninger. Dansk Boligforsikring afslår anmodningen (bilag …), og henviser til pkt. 3 i ejerskifteforsikringens betingelser, og begrunder det med husets alder hvilket jeg ikke finder grundlag for i pkt. 3. Yderligere mener jeg at skaden bør dækkes jf. pkt. 4 i ejerskifteforsikringens betingelser.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
At afgørelsen fra Dansk Boligforsikring omstødes, og at skadens omkostninger hermed dækkes af ejerskifteforsikringen."

Selskabet har i brev af den 6/11 2012 heroverfor bl.a. anført:

"**1. Supplerende sagsfremstilling**
Den forsikrede ejendom beliggende …, blev erhvervet af vores kunde d. 1. januar 2012. Købsaftale fremlægges som **bilag ...** Salgsmaterialet fremlægges som **bilag …** og det skal fremhæves, at der om kælderen (som denne sag handler om) fremgår: *'Kælderen er anvendelig til mange formål, men en istandsættelse af denne må også forventes'.*

Kopi af den tilstandsrapport, der lå til grund for handlen ses fremlagt af klager. Kopi af ejerskifteforsikringspolicen fremlægges som **bilag ...**

Det fremgår af materialet, at der er tale om en ejendom fra 1963 med et beboelsesareal på 137 m2 med fuld kælder (136 m2). Kælderen er ikke godkendt til beboelse.

Ved skadeanmeldelse modtaget 2. januar (dagen efter overtagelsen) anmeldte vores kunde væggen i det største rum i kælderen. Det fremgår af skadeanmeldelsen - som fremlægges som **bilag …** - at forholdet opdagedes i forbindelse med renovering af ejendommen.

Vi besigtigede forholdet d. 8. marts 2012. Kopi af besigtigelsesrapporten og fotos fremlægges som **bilag …**

Vi afviste skaden ved brev af 28. marts 2012 (brevet ses fremlagt af klager).

Vores kunde har ikke påklaget vores afgørelse før han indbragte klagen til Ankenævnet for Forsikring.

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen
Vores kunde har anmeldt fugt i kælderen.

Forholdet er opdaget i forbindelse med en større renovering af ejendommen - herunder kælderen.

5. 83.340

Vi er ikke klar over, hvilke planer, vores kunde har med kælderen, men forstår fra klagen, at han havde en forestilling om, at renoveringen ville koste 70.000,-, men at en håndværker nu har givet et tilbud på 234.000 kr.

Vi har ikke modtaget kopi af de to tilbud, men går ud fra, at der må være tale om en fuldstændig renovering af kælderen med opdatering af de eksisterende konstruktioner (fuld fugtsikring). Fremsend venligst de to tilbud.

Vores konsulent har bekræftet, at der er tegn på fugtindtrængen i kælderen. Der er dog ikke konstateret aktuelle skader (såsom nedfaldent puds). Se f.eks. fodpaneler og dørkarme, der på de vedlagte fotos fremstår uden skader (råd). Der er opsat troldtex plader på væggene - pladerne er intakte. Ved inzooming på de huller, der er lavet i pladerne kan man se fugt i de bagvedliggende konstruktioner.

Konsulenten oplyser, at den indtrængende fugt er opstigende/indtrængende grundfugt, der skyldes ejendommens sædvanlige og lovlige konstruktion.

Der er ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vores kundes evt. ønske om at fugtsikre/forbedre kælderen er ikke et forhold, som ejerskifteforsikringen kan pålægges at betale for. Kundens bristede forventninger til udgiften til en sådan renovering er heller et forhold, der kan kræves dækket.

Klagen bør afvises."

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.
…
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.

6. 83.340

…
4.3
- Skader og nærliggende risiko for skader i bygningsdele, hvis det er anført i tilstandsrapporten, at den pågældende bygningsdel skønnes at være gjort utilgængelig for den bygningssagkyndige i forbindelse med bygningsgennemgangen.

4.4
- Forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til før køberen overtog ejendommen eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen."

Nævnet har gennemset de fremlagte fotos.

Nævnet udtaler:

På baggrund af sagens oplysninger - det i tilstandsrapporten oplyste, herunder oplysningen om at der tidligere har været problemer med vand i kælderen, husets alder, samt det forhold, at klageren før overtagelsen blev gjort bekendt med, at der var udbedringskrævende vandskade i kælderen - finder nævnet, at kælderens tilstand ikke går ud over, hvad klageren måtte kunne forvente.

Nævnet kan derfor 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.

Marianne Højgaard Pedersen
formand