Den 20. oktober 2014 blev i sag nr. 85855:

xxxxxx xxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx 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 tegnet en ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold ved kælderen i det forsikrede hus. Klageren oplyser, at der trænger vand op igennem kældergulvet.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning forsikringens skadebegreb.

Klagerens hus er fra 1912. Forsikringen trådte i kraft den 17/12 2012 på baggrund af en tilstandsrapport af 26/10 2012 hvoraf bl.a. fremgår:

"**Registrering af bygningens tilstand**

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

A Beboelse

A. Primære bygningsdele

...

5. Kældre/krybekældre/terrændæk		
5.2 Vægge	K2	Der er generelt en del løs og afskallet vægpuds i kælderen.
5.7 Andet	K1	Der er lidt fugt i kælderen. Note: I en bygning af denne alder må der påregnes nogen lidt i kælderen.

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

2. 85855

		Ja	Nej	Ved ikke
...				
5.	**Kælder / krybekælder / ventileret hulrum**			
5.1	Er der kælder/krybekælder/ventileret hulrum?	☒	☐	☐
		Ja	Nej	Ved ikke
5.2	Er adgangen til krybekælder blokeret? Hvis ja, hvordan?	☐	☐	☐
5.3	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)? Hvis ja, hvor og hvor ofte? **Fra lyskasser når det regner voldsomt, hvis dræn i lyskasse er stoppet.**	☒	☐	☐
5.4	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/ventilerede hulrum? Hvis ja, hvor? **Afhjælpes ved affugter.**	☒	☐	☐
5.5	Er der helt eller delvist dræn langs husets fundament? Hvis ja, hvor og hvornår er det etableret?	☐	☐	☒
5.6	Er der en grundvandspumpe? Hvis ja, hvor og fungerer pumpen?	☐	☐	☒

"

Selskabet har ved brev af 30/1 2014 afvist at yde forsikringsdækning for den anmeldte skade, og klageren har i brev af 3/2 2014 til selskabet klaget over afgørelsen.

I klageskema af 25/2 2014, der er modtaget i nævnet den 26/2 2014, har klageren bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**
Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag

I forbindelse med køb af ny bolig er der tegnet normal ejerskifteforsikring hos Dansk Boligforsikring A/S. Forsikringen er tegnet på basis af forudgående tilstandsrapport (Lb. nr ...), hvori der under pkt. 2.7 anføres, at 'der er lidt i kælderen' suppleret med karakteren K1, der 'beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.'
Hele ejendommen er blevet gennemgribende moderniseret, og i øvrigt med baggrund i tilstandsrapportens bemærkning omkring fugt i kælderen suppleret med både varme og mekanisk ventilation.
Med start den 09.01.2014 har fugten i kælderen dog udviklet sig voldsomt, med grundvand sivende op gennem revner direkte i gulvfladen og gennem samlingen mellem gulv og kældervæg. Dette i et omfang, så der står klart vand på gulvet i to sydvendte og et nordvendt rum, og dette på ca. 20% af gulvfladen. Der er tydeligvis et kraftigt vandtryk på undersiden af gulvet, der partielt rejser sig som en paddehat i de omfattede rum.
Rummene anvendes til henholdsvis bryggers, tørrerum/tøjmagasin og opmagasinering af diverse rekvisitter. Med en oversvømmelse af gulvene er rummene naturligvis uanvendelige til disse eller lignende formål.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Ejerskifteforsikringen er tegnet med henblik at undgå ubehagelige overraskelser i forbindelse med den tiltænkte anvendelse af ejendommen, herunder at kælderen kan anvendes til for eksempel opbevaring af tøj, møbler og tilsvarende rekvisitter.
Da denne tilstand på grund af de oversvømmede gulve ikke er tilstede, skal forsikringen betale de omkostninger der er forbundet med at 'genskabe' den forventede tilstand, hvilket i denne sammenhæng vil sige en kælder uden fare for perioder med blankt vand på gulvet.
Det er vores vurdering, at der er behov for etablering af omfangsdræn med pumpebrønd suppleret med en overfladebehandling i form af en berapning og opsætning af drænplade på den udvendige kældervæg for at nå et tilfredsstillende og langtidsholdbart resultat."

Dertil har selskabet i brev af 3/3 2014 til nævnet bl.a. bemærket:

"Vi modtog en ny skadeanmeldelse fra vores kunde - denne gang vedrørende ejendommens kælder - d. 23. januar 2014. Skadeanmeldelsen vedlægges som bilag C og de fotos vi modtog samtidigt hermed vedlægges som bilag D.

Vi afviste anmeldelsen i brev af 30. januar 2014 - fremlægges som bilag E. Afgørelsen er ikke blevet påklaget - men er indbragt direkte for Nævnet.

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Vores kunde har anmeldt, at i januar 2014 sivede vand ind i kælderen. Vi har ikke besigtiget ejendommen, men vurderet skaden ud fra kundens egne oplysninger og fotos samt ejendommens dokumenter.

Den forsikrede ejendom er fra 1912. Kælderen er ikke godkendt til beboelse. Se tilstandsrapporten. Ejendommen er overtaget af vores kunde d. 17. december 2012 (se forsikringspolicen).

Sælger - der havde boet i ejendommen i 25 år - oplyste i tilstandsrapporten, at der kan trænge vand ind i kælderen og at der har været fugtproblemer (tilstandsrapportens side 16, pkt. 5). Den bygningssagkyndige anmærkede kælderen med K2 (løst puds) og K1 (fugt pga. bygningens alder) - tilstandsrapportens side 9, okt. 5. Der er desuden en K2 anmærkning på lyskasserne (side 9, pkt. 4).

Vores kunde oplyser i klagen, at problemet bør afhjælpes ved etablering af omfangsdræn med pumpebrønd og fugtsikring med drænplader for at kælderen bliver tør og kan bruges, som kunden ønsker/forventer.

Omfangsdræn er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen. Fugtsikring af kælderydervægge var i 1912 ikke almindeligt. Ejendommen er fra 1912, og man kan opleve både fugt og vandindtrængen i kældre fra denne tid. Konstruktionen er helt sædvanlig, og da vores kundes klage alene går på de oprindelige konstruktioner, har vi afvist at dække de ønskede forbedringer - uden behov for at foretage besigtigelse.

Klager har ikke godtgjort, at der er fejl ved huset, som giver nærliggende risiko for skader, ligesom der ikke ses at være aktuelle skader bortset fra dem anmærket i tilstandsrapporten.
Bevisbyrden er klagers.

Klagen bør derfor afvises.

Klager **opfordres** til at fremlægge vurderingen fra Alm. Brand (villaforsikringsselskabet, som forholdet også er anmeldt til)."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klageren i brev af 18/3 2014 til nævnet bl.a. oplyst:

"2. Kommentarer til 'Dansk Boligforsikrings opfattelse af sagen':

Som beskrevet i skadesanmeldelsen af 23.01.2014, opstod der med start den 09.01.2014 problemer med indsivende vand i kælderen. Indsivningen sker dels i området mellem gulv og væg og samtidig både langs inder- og ydervægge i kælderen samt direkte gennem revner i betongulvet.
Der er tydeligvis et kraftigt vandtryk på undersiden af gulvkonstruktionen, idet vandet presses gennem gulvkonstruktionen, der samtidig har en tydelig opadgående paddehatte form.
Mængden af vand er udbredt til ca. 20% af det samlede kældergulv og ligger i en højde/dybde på 1-2 cm, hvilket fremgår af de fremlagte billeder.

Skaden er anmeldt på helt normal vis til DB, hvorefter vi forventede et besøg af en taksator, hvilket DB af uvisse årsager har valgt ikke at gøre brug af.

Kælderen er på ingen måde planlagt til brug for beboelse, men alene som henholdsvis værksted, tørre-/strygerum, viktualierum, bryggers og 'festlokale'. Af samme årsag, er alle rummene eksklusive viktualierummet blevet forsynet med radiatorer, ligesom bryggers og 'festlokalet' er ventileret ved tilslutning til husets mekaniske ventilationssystem. Endelig er al løs puds fjernet og alle vægge overfladebehandlede med cementbaseret filts i forbindelse med den gennemgående renovering af huset henover forår og sommer 2013.

Mængden af vand i kælderen i forbindelse med den seneste skade umuliggør således den påtænkte anvendelse af kælderen, der ligeledes må betegnes som en 'normal' anvendelse af en kælder i et gammelt hus.

I forbindelse med anbringelsen af anken for ankenævnet, bliver anmelderen bedt om at konkretisere hvad man ønsker at opnå med samme anmeldelse. Vi har i den forbindelse anført, at vi mener etablering af et omfangsdræn ville løse problemet, men såfremt DB har et eller flere andre forslag til afhjælpning af skaden inden for rammerne af forsikringens dækningsområde, opfordres DB til at fremkomme med disse forslag.

Da Alm. Brand endnu ikke har taget endelig stilling til dækningen af følgeskaderne i forbindelse med den opståede skade, er der ikke mulighed for at fremsende en endelig vurdering herfra."

Heroverfor har selskabet i brev af 28/3 2014 til nævnet bl.a. påpeget:

"Mange husejere har ved de seneste års større regnmængder oplevet vandindtrængen i deres kældre. Sådanne skader kan anmeldes til villaforsikringen, der evt. dækker følgeskaderne, men ikke årsagen til skaderne, hvor dette skyldes kælderens oprindelige konstruktion.

Klager oplyser, at Alm. Brand endnu ikke har taget stilling til dækningen af 'følgeskaderne'. Klager **opfordres på ny** til at fremlægge Alm. Brands vurdering af forholdet. En sådan vurdering vil uden tvivl foreligge meget snart, og under alle omstændigheder inden Ankenævnet for Forsikring skal træffe afgørelse.

Det påhviler en forsikringstager at godtgøre, at der foreligger et forhold, der falder indenfor forsikringens dækningsomfang. I dette tilfælde skal klager godtgøre, at der er en fejl i kælderens konstruktion, og det er denne fejl, der har forårsaget vandindtrængen. Klager har ikke fremkommet med noget, der tyder på, at vandet skyldes andet end kælderens oprindelige konstruktion (manglende fugtsikring, manglende omfangsdræn - ejendommen er fra 1912). Uanset hvor meget vand, der måtte trænge ind som følge heraf, og uanset hvad klager forventer at kunne bruge kælderen til, kan en forbedring af kælderens oprindelige konstruktion ikke kræves erstattet af ejerskifteforsikringen."

Klageren her dertil i brev af 15/4 2014 til nævnet bl.a. anført:

"Fastsættelse af købspris/prisdannelse

I forbindelse med købet af nærværende ejendom, forelå der en udbudspris forventeligt baseret på en kombination af sælgers og mæglers bedste bud på en værdiansættelse af ejendommen. Som potentielle købere foretog vi den samme analyse, baseret på de seneste salgspriser i området, beliggenheden, husets størrelse og stand samt den gældende tilstandsrapport. På dette grundlag handles ejendomme normalt, og sådan blev nærværende ejendom også handlet.

Skulle dette grundlag vise sig at være mangelfuldt, eller noget være overset, er det her ejerskifteforsikringen kommer ind i billedet. Forsikringen står som sikkerhed for, dels at en mangel kan afhjælpes uanset om køber har den nødvendige økonomiske formåen til at afhjælpe eller ej, og for at sikre mod ikke kendte/registrerede mangler ved ejendommen.

Nærværende problem anses for at være en ikke registreret mangel ved ejendommen, der ville have haft Indflydelse på ejendommens pris, såfremt denne havde været kendt i forbindelse med købsaftalens indgåelse. Med andre ord skulle handelsprisen for ejendommen have været reduceret med omkostningerne til afhjælpning af vandindtrængen i kælderen, idet nærværende 'skade' er en reel svækkelse af ejendommens brugsværdi.

Da dette ikke er sket, er det helt naturligt at foretage en anmeldelse til ejerskifteforsikringen, der så skal gå ind og dække udgifterne i forbindelse med en afhjælpning af 'skaden' på ejendommen, så denne bringes op på et niveau svarende til værdiansættelsen på købstidspunktet.

...

Det videre forløb

Som klager i nærværende sag ønsker vi, at der foretages en grundig gennemgang af kælderkonstruktionen til fastlæggelse af de eksisterende fejl i konstruktionerne samt et eller flere afhjælpningsforslag til prissætning hos en relevant entreprenør, hvorefter afhjælpningen gennemføres på basis af et af de præsenterede forslag.

Omkostningerne i forbindelse med undersøgelser og den efterfølgende afhjælpning skal med baggrund i nærværende - og tidligere argumentation i sagen, dækkes af den aktuelle ejerskifteforsikring."

I brev af 28/4 2014 til nævnet fra selskabet hedder det bl.a.:

"Som svar på klagers brev af 15. april skal jeg præcisere, at ejerskifteforsikringen ikke dækker købers forventninger til huset ud fra en værdiansættelse af ejendommens handelsværdi,

som klager beskriver. Ejerskifteforsikringen dækker kun aktuelle skader på huset tilstede på overtagelsestidspunktet, samt fejl ved huset. Når det vurderes om der er tale om en fejl, sammenlignes ejendommens konstruktioner med tilsvarende ejendomme fra samme alder.

Vi har ikke modtaget nogen oplysninger om, at kælderens konstruktioner skulle være anderledes eller ringere end man udførte tilsvarende kælderkonstruktioner i andre ejendomme fra 1912.

Det påhviler forsikringstager at godtgøre, at kælderen er fejlkonstrueret - og vi imødeser det materiale omkring konstruktion og afhjælpning, som klager nu lader indhente. Skulle det vise sig, at der er konstruktionsfejl og dermed en dækningsberettigende skade, vil udgiften til undersøgelsen blive godtgjort."

Dertil har klageren i brev af 12/5 2014 til nævnet bl.a. påpeget:

"Anden forsikring

I den forløbne periode er der desuden sket en udvikling i sagsbehandlingen de anmeldte følgeskader hos Alm. Brand, idet Alm. Brand pr. kulance har betalt omkostninger i forbindelse med afhjælpning af følgeskader i perioden 09.01.2014 til 28.02.2014. Betaling er sket pr. kulance, da dækningen her alene omfatter følgeskader som følge af indtrængende vand gennem kloaksystemet, hvilket ikke er tilfældet, men baggrund i, at afhjælpningen er sket med baggrund i en forudsætning om dækning.

Det videre forløb

Som klager i nærværende sag ønsker vi, at der foretages en grundig gennemgang af kælderkonstruktionen til fastlæggelse af de eksisterende fejl i konstruktionerne samt et eller flere afhjælpningsforslag til prissætning hos en relevant entreprenør, hvorefter afhjælpningen gennemføres på basis heraf."

Selskabet har i mail af 19/5 2014 anmodet om en kopi af afgørelsen fra Alm. Brand Forsikring A/S, samt en kopi af oplysningerne om den undersøgelse klageren omtaler i sit brev af 12/5 2014. Klageren har i mail af 24/5 2014 til nævnet bl.a. oplyst, at undersøgelsen af kælderkonstruktionen ikke vil blive iværksat, før selskabet giver tilsagn om, at udgifterne til denne er dækket af forsikringen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**2. Forsikringens dækningsomfang**

2.1
Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre andet fremgår af policen.

Forhold der knytter sig til dækningen i pkt. 3.1, og 3.2 er dog ikke omfattet af forsikringen, hvis det af tilstandsrapporten fremgår, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige og forhold, der knytter sig til dækningen i pkt. 3.3. er ikke omfattet af forsikringen,

hvis det af el-installationsrapporten fremgår, at bygningen ikke er undersøgt af den sagkyndige, der har undersøgt el-installationerne.

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. Forhold udenfor bygningerne er ikke omfattet af forsikringen.

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
Forsikringen dækker:

- udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer i eller under de forsikrede bygninger (til yderside af bygningens fundament)

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1

- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

4.2

- Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt) eller lovlighed i henhold til byggelovgivning, servitutter eller offentligretlige forskrifter medmindre disse er dækket efter pkt. 3.2 og 3.3, samt æstetiske og arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af dette forhold er indtrådt en skade, eller der er en nærliggende risiko for, at en skade på det forsikrede vil opstå, jf. pkt. 3.1."

Nævnet har fået forelagt bilag – herunder fotos.

8. 85855

Nævnet udtaler:
Klageren har oplyst, at der med start den 9/1 2014 har været fugt i kælderen, som har udviklet sig voldsomt med grundvand sivende op gennem revner direkte i gulvfladen og gennem samlingen mellem gulv og kældervæg. Dette har medført, at der står klart vand på gulvet i to sydvendte og et nordvendt rum, og dette på ca. 20 % af gulvfladen. Ifølge klageren er det et kraftigt vandtryk på undersiden af gulvet, der partielt rejser sig som en paddehat i de omfattede rum.

Klageren kræver udgifterne til ændring af kælderen, så vandindtrængning ikke kan ske. Det er hans opfattelse, at der eksempelvis kan etableres et omfangsdræn med pumpebrønd, men han har også opfordret selskabet til at komme med andre løsningsforslag.

Selskabet har afvist at dække forholdet og har bl.a. påpeget, at ejendommen er fra 1912, at fugtsikring af kælderydervægge ikke var almindelig i 1912, og at man kan opleve både fugt og vandindtrængning i kældre fra denne tid. Konstruktionen er ifølge selskabet helt sædvanlig.

Klageren har efterfølgende krævet, at der foretages en grundig gennemgang af kælderkonstruktionen til fastlæggelse af de eksisterende fejl i konstruktionerne samt et eller flere afhjælpningsforslag til prissætning hos en relevant entreprenør, hvorefter afhjælpningen gennemføres på basis heraf.

Nævnet bemærker, at det følger af almindelige forsikringsretlige principper, at det er den, der rejser et krav om erstatning, der skal bevise, at kravet er omfattet af forsikringsdækningen. Klageren skal derfor bevise, at den skade, han anmelder, kan henføres til forsikringens dækningsområde. Udgifterne ved at føre et sådant bevis skal som udgangspunkt afholdes af klageren, men rimelige udgifter kan kræves godtgjort af selskabet, hvis undersøgelsen bekræfter den påståede rettighed.

Nævnet kan på dette grundlag ikke pålægge selskabet at foretage en grundig gennemgang af kælderkonstruktionen med henblik på at fastlægge eventuelle konstruktionsfejl mv.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der foreligger fysiske forhold ved kældergulv eller kældervægge, som er dækningsberettigende.

Nævnet bemærker i den forbindelse, at forsikringen ikke dækker fugtproblemer i kælderrum, som skyldes den oprindelige konstruktion af ejendommen, hvis kælderkonstruktionen er opført efter gængse byggemetoder. Som sagen foreligger oplyst for nævnet, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er konstruktionsfejl i kælderkonstruktionen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand