Ankenævnet for Forsikring

Den 2. september 2015 blev i sag nr. 87877:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

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 udvidet ejerskifteforsikring i Dansk Bolig Forsikring A/S. Han klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for anmeldt fugt, vand og skimmelsvamp i den forsikrede bygnings kælder. Han kræver dækning for udgifterne til indhentelse af en undersøgelse af årsagen til forholdene i kælderen og dækning for udbedring af denne.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til skadebegrebet.

Den forsikrede bygning er opført i 1968. Forsikringen trådte i kraft den 1/4 2013 på baggrund af en tilstandsrapport af 3/12 2012. Klageren anmeldte forholdene ved skadeanmeldelse modtaget i selskabet den 3/10 2013.

Selskabets besigtigelseskonsulent besigtigede bygningen, og har herom i rapport af 15/10 2013[9+9a+b] bl.a. anført:

"**Anmeldte forhold:**

Forhold 2: Når det regner står der vand på gulvet i kælderen, 'gildestuen'.
…
Forhold 2:
- På gulv i kælder, gildesal, står der blankt vand, foto 12 og 13.

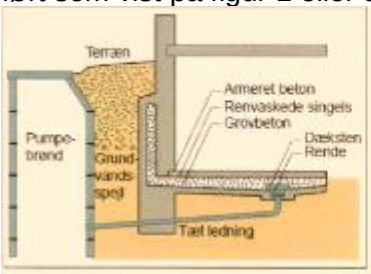
2. 87877

- I vaskerum, se foto 22, er en pumpebrønd. Ved besigtigelsen blev pumpen testet, og den virkede OK. I gang, se foto 22, ses et afløbsrør som, Ø110. Røret har forbindelse med underliggende stendræn som er under kældergulvet. Foto 19.
- Ved observation i røret, ses meget okkeslam. Foto 17 og 18.
- Ved fugtmåling af pladebeklædning i gildesal, er der ikke tegn på fugtophobning. Foto 15.
- På tegninger fremvist ved besigtigelsen, foto 21, er der ikke vist det stendræn som er under kældergulvet.

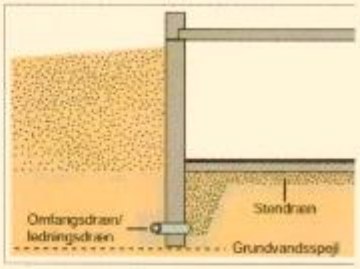
Konklusion:

Årsagen til det konstaterede forhold:

- Det kan ud fra de givne forhold ikke konstateres om stendrænet er udført som vist på figur 1 eller som figur 2, viste herunder.



Figur 1. Kældre under grundvandsspejl kan enten ophygges med vandtætte kældergulve og -vægge, eller med indskudsdræn, fx udført som vist ovenfor. Det underste betonlag under gulvet og det yderste betonlag i væggen hindrer indtrængning af større vandmængder i stenlaget mellem betonlagene.



Figur 2. Under gulve, der etableres tæt på grundvandsspejlet anvendes stendræn (et 150–200 mm tykt stenlag). Fra stendrænet ledes drænvandet ud til omfangsdrænet og herfra via pumpebrønden til kloaksystemet.

- Forholdet vurderes at skyldes større mængde okkeslam i drænlaget under kældergulvet.
- Der bør undersøges om det er muligt at rense/spule drænlaget, således at vandet i drænlaget, uhindret kan føres til pumpebrønden."

Af et fremlagt dokument[8q] vedrørende en mycometer-undersøgelse foretaget den 7/10 2014 fremgår bl.a.:

Prøve ID/Nr.	Prøvested, overflade type	Prøve-tagnings dato (dd.mm.yyyy)	Mycometer surface tal	Resultat Kategori A	Resultat Kategori B	Resultat Kategori C
1	Prøve 1. Kældervæg	02-10-14	25	x		
2	Prøve 2. Kældervæg	02-10-14	54		x	
3	Prøve 3. Kældervæg	02-10-14	468			x

Fortolknings kategorier:

A	Mængden af skimmel er ikke over normal baggrundsniveau (MST ≤ 25)
B	Mængden af skimmel er over normal baggrundsniveau. (25 <MST < 450)
C	Mængden af skimmel er høj p.g.a. vækst af skimmelsvamp (MST ≥ 450)

Efterfølgende foranledigede selskabet endnu en undersøgelse af bygningen den 11/10 2013. Herom er det i notat af 10/10 1014[8+8a] beskrevet:

"Anmeldte forhold:
Fugt i kælder, tidligere anmeldt. Nu efter træpaneler i kælderen er nedtaget, konstateres der fugt i kælderydervæggene.

Beskrivelse af det anmeldte/skaden:
I gildesal i kælderen blev jeg forevist kælderydervæggene, hvor FT er i gang med at nedtage beklædningsplader i forbindelse med istandsættelse af rummet. De nedtagne plader som lå midt på gulvet, sås forekomst af skimmel på bagsiden af pladerne. Foto 24.
Stikprøvevis måling af ydervæggene, vise opfugtning af ydervæggene, foto 2, 3, forholdet vurderes at være op til et par meter over gulvet, foto 4.
Ved fugt måling af trælægter på væggen, underlag for plader, ses lægterne uden opfugtning, foto 10, 12, 13. En lægte på ydervæggen mod haven og fodlisten ses opfugtet, foto 11 og 16. På væggene bag pladerne ses steder hvor der er afskallet puds, foto 14, 15, og plamager af skimmel/saltudblomstring.
FT har efter følgende fået foretaget Mycometer test(skimmel), som viser 3 forskellige koncentrationer på kældervæggen.
FT har fået fortaget boring af huller i kældergulvet og det viser sigt at der en fugt ophobet i sandlaget under gulvet. Foto 7.
Ved besigtigelse blev pumpebrønden besigtiget, og det ses at der konstant løber vand til og at også at pumpebrønden virker.

Hvad er alderen på det skadet:
Fra 1968."

Årsag til skaden/forholdet:
Forholdet vurderes at skyldes højt grundvand på grunden, som presser på ydervæggen og gulvet.
Ved opførelse er der taget højde for grundvand, idet der er etableret dræn under kældergulvet og der er udført pumpebrønd.
Kælderen er ikke godkendt til beboelse, og det er normalt for opførelsestidspunktet at kældere kan være fugtige.

Er det et udtryk for almindelig byggemetode på udførelsestidspunktet (J/N):J

Hvis Nej, hvorfor:

Har det konstruktiv betydning(J/N): N
Hvis Ja, hvorfor:

Er der følgeskader (J/N): N
Hvis Ja, hvilke:

Hvad er udbedringen og omkostninger:
Af det skadet:
Det vurderes at afhjælpning af forholdes skal foretages ved en udvendig vandtætning af kælderydervæggen, da etablering af dræn ved soklen, ikke vurderes at kunne tage al vandpresset fra det højtstående grundvand. Begrundelse herfor, for højt grundvand er at sælger i 1983, har fået etableret drænrør i græsplænen, for at minimere fugt på grunden. Foto 19."

I brev af 4/11 2014[13] til selskabet fra klagerens bygningssagkyndige hedder det:

> "at der ved besigtigelsen også blev registreret fugt på kældervægge i andre rum end gildesalen. Der blev desuden målt fugt flere steder i lægter. De monterede og de nedtagne beklædningsplader har nederst spor efter tidligere opfugtning Dette er ikke nævnt i tilstandsrapport, måske på grund af møbler m.v. Efter besigtigelsen blev der foretaget undersøgelser af mulig skimmelsvamp på kældervægge. Resultat heraf blev den 9. oktober sendt til konsulenten … Resultatet viser, at der forekommer skimmelsvamp.
>
> At konsulenten ikke umiddelbart kan finde fejl ved bygningen der giver anledning til fugtskader, betyder ikke nødvendigvis, at der ikke er fejl. Der kunne f.eks. være skader på en del af dræn under kældergulvet. Den høje vandstand, der blev konstateret i det i kældergulvet borede hul, kunne tyde derpå.
>
> I forbindelse med dine bemærkninger om sædvanligvis fugt i ældre kældre, vil jeg henvise til Bygningsreglement for Købstæder og Landet 1966 kap. 7 stk. 1, 8 og 10, der var gældende på opførelsestidspunktet. Heraf fremgår det, at konstruktioner skal udføres således, at der ikke opstår problemer med fugt.
>
> Med husets alder taget i betragtning vil jeg påstå, at følgende skader går ud over, hvad der kan forventes og derfor er omfattet af forsikringsdækningen;
> - Tidligere registreret vand på gulvet
> - Fugt i kældervægge og lægter
> - Beklædningsplader med fugtskader
> - Skimmelsvamp på kældervægge
> - Skader på dræn under kældergulve"

I brev af 23/3 2015[1c] til nævnet har klagerens advokat anført:

> "jeg skal anmode ankenævnet om at foranstalte, at ejendommen besigtiges af en uvildig sagkyndig med henblik på, at denne fastslår årsagen til den konstaterede vand/ fugtindtrængen samt årsagerne til, at der i ejendommens kælderkonstruktion udvikles skimmelsvamp.
>
> Jeg anmoder endvidere ankenævnet om at lade undersøge, hvorvidt de konstaterede forhold bør udbedres, hvorledes dette kan ske samt de skønnede omkostninger herved.
>
> Herefter anmodes ankenævnet om at tage stilling til i hvilket omfang, de konstaterede skader måtte være omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring."

I en vedlagt sagsfremstilling[1e+f] har klagerens advokat bl.a. anført:

> "I sensommeren 2013 konstaterede sagsøgeren, at der lå blank vand på kældergulvet. På købstidspunktet er kælderen ren og tør og sagsøger havde derfor ikke forventet, at der skulle opstå vand i denne. Kælderen blev benyttet til gildesal. Der var paneler på vægge og kælderen var i øvrigt fyldt op med møbler. Der var ingen fugtlugt og der var ingen advarsler om en sådan defekt.
>
> Sagsøger har nu fjernet panelerne og han har bag disse konstateret betydelige forekomster af skimmelsvamp samt fugt.
>
> …

Da sagsøger konstaterer, at der er skimmelsvamp i ejendommens konstruktioner, indhentes undersøgelse fra … jf. bilag 9, der på to kældervægge konstaterer tilstedeværelsen af højt skimmelsvampeniveau og specielt på en af kældervæggene et eksorbitant højt niveau."

Dertil har selskabet i brev af 15/4 2015[2+2a] til nævnet bl.a. bemærket:

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

Sagen drejer sig om hvorvidt fugt- / vandindtrængen i en kælder fra 1968 er en skade, som kan kræves dækket under ejerskifteforsikringen.

Kælderen er ikke godkendt til beboelse.

Ved vores første besigtigelse har konsulenten ikke fundet fejl ved kælderen og har også fundet at pumpen i pumpebrønden virkede (se konsulentens rapport - bilag B). Han konstaterede en del okkerslam i afløbsrøret og anbefalede at spule/rense brønden.

Dette blev udført af vores kunde, dog konstatereres fortsat vandindtrængen. Ved vores genbesigtigelse havde kunden nedtaget beklædningspladerne på væggene i multirum/gildesal.

Der kunne måles fugt indvendigt på ydervæggene og de nedtagne træbeklædningsplader havde skimmel på bagsiden. Lægterne, som træpladerne var opsat på fremstod dog uden skader, og der kunne ikke måles fugt i lægterne. Se konsulentens rapport (bilag C). Vandspejlet under kældergulvet lå højt.

Vores konsulent oplyser, at der ikke er fejl ved kælderkonstruktionen - fugt- og vandindtrængen skyldes opstigende og indtrængende grundfugt.

Der er ikke konstateret egentlige skader i kælderen - lidt afskallet puds og salpeterudtræk bag de opsatte træpaneler. Dette er helt sædvanligt for kældre fra 1969.

Det er helt sædvanligt at finde skimmel i kælderkonstruktioner fra 1969 - da de ikke er fugtsikrede. Særligt kan der dannes skimmel bag opsatte vægbeklædninger, da dette forhindrer naturlig ventilation. Der er ikke fundet skimmel i et omfang, der gør huset ubeboeligt, men hvis klager er skimmel-sensibel bør pladebeklædning undgås.

Ejerskifteforsikringen dækker aktuelle skader til stede på overtagelsestidspunktet og fejl ved huset, der giver nærliggende risiko for skade. Der er ikke konstateret aktuelle skader og den indtrængende fugt/vand skyldes kælderens sædvanlige og lovlige konstruktion.

Den eneste måde at undgå fugt og skimmel i en kælder fra 1969 vil være at udføre fugtsikring. Det vil være en 100% forbedring.

Forholdet kan ikke kræves dækket af ejerskifteforsikringen og klagen bør afvises."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klagerens advokat i brev af 18/6 2015[4] til nævnet bl.a. anført:

"Min klient oplyser i øvrigt at kælderen rent faktisk blev benyttet til beboelse uanset om den var godkendt hertil.

Der blev i forbindelse med Dansk Boligforsikrings besigtigelse taget mange fotos af panelerne og herefter blev panelerne efter aftale med byggesagkyndig … fjernet. Bevistilstanden for panelernes fysiske forhold forefindes derfor hos Dansk Boligforsikring."

Af forsikringsbetingelserne[16a+e] 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.
…
3.5
Dækningen er betinget af:

- at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen og
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

…
16. Udvidet dækning

Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

16.1
Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement) hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet .

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI anvisninger, By-Erfa blade etc. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af bygningslovgivningen.

Det er en betingelse for dækning at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.
Undtagelser til pkt. 16.1:

a) Ulovlige terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag) dækkes kun hvis betingelserne for dækning under pkt. 3.1 også er opfyldt.

b) Forhold vedrørende manglende lofthøjde.

Forsikringsbetingelsernes pkt. 1, 2, 3.4-3.6, 4-7 og 9-15 gælder tillige for dækningen under dette pkt. 16.1."

Nævnet udtaler:

Kælderen

Bygningen er forsynet med en pumpebrønd. Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 10/10 2014[8], at pumpebrønden virker, og at det ses, at der konstant løber vand til. Endvidere har selskabets besigtigelseskonsulent oplyst, at der er ophobet fugt i sandlaget under gulvet. Besigtigelseskonsulenten har endvidere oplyst, at forholdet skyldes for højt grundvand på grunden, som presser på ydervæggen og gulvet.

På det foreliggende grundlag finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at opfugtningen af kælderen hovedsageligt skyldes fejl ved bygningen. Nævnet finder herefter, at det ikke er bevist, at der er forhold ved bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning i henhold til forsikringens basisdækning.

Nævnet finder endvidere, at det ikke er bevist, at der er forhold ved bygningen, der udgør en skade i henhold til den udvidede dækning.

Fugt, vand og skimmelsvamp

Klagerens advokat har i sin sagsfremstilling oplyst, at klageren i sensommeren 2013 konstaterede, at der lå blankt vand på kældergulvet. Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 10/10 2014[8], at stikprøver af ydervæggene viste opfugtning, men at fugtmålingen af lægter – på nær én - ikke viste opfugtning. Det fremgår endvidere, at mycometer-målingen er foretaget efter, at klageren fjernede træpaneler i kælderen.

Nævnet bemærker, at det ikke kan anses for usædvanligt at konstatere en vis mængde fugt og skimmelsvamp i en kælder i en bygning fra 1968.

På denne baggrund samt efter en gennemgang af sagens øvrige oplysninger – herunder oplysningen om alderen af bygningen samt oplysningen om, at kælderen ikke er godkendt til beboelse - finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der var sådanne forhold ved fugt, vand eller skimmelsvamp i kælderen, at de udgjorde en dækningsberettigende skade på overtagelsestidspunktet i henhold til forsikringens basisdækning. Nævnet finder endvidere, at det ikke er bevist, at forholdene udgør en skade i henhold til den udvidede dækning. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Undersøgelsesomkostninger

Det er forsikringstageren, der må bevise, at der er tale om en dækningsberettigende skade.

Dog er det praksis, at hvis en forsikringstager til en vis grad gør det antageligt, at der er tale om en dækningsberettigende skade, bekoster forsikringsselskabet udgifterne til en undersøgelse, der kan af- eller bekræfte antagelsen, herunder hvad der skal gøres for at udbedre forholdet.

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække udgifterne til en undersøgelse af bygningen. Nævnet har herefter ikke anledning til at kritisere selskabet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen