Den 2. september 2015 blev i sag nr. 87922:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
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 ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Hun klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et forhold vedrørende en utæt lyskasse, der har medført vandindtrængen i kælder.

Selskabet har anført, at skaderne skyldes almindeligt slid og ælde, og at klageren ikke har bevist, at lyskassen var utæt på overtagelsestidspunktet.

Den forsikrede ejendom er opført i 1951. Klageren overtog ejendommen den 1/8 2011 på baggrund af en tilstandsrapport af 23/2 2011.

Af tilstandsrapporten fremgår:

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

		Ja	Nej	Ved ikke
2.6	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/ventilerede hulrum? Hvis ja, hvor? **Østende af kælder i vand fra lyskasser pga. stoppede afløb i disse.**	☒	☐	☐

Af skadeanmeldelse af 28/4 2014 fremgår:

> "Kælderrummet får lysindfald fra en lyskasse mod syd. Denne er lukket i toppen med cement og små glasruder. Der er ikke afløb i bunden. Toppen er utæt, så der samles vand i

bunden. P.gr.a. manglende afløb giver det en pågående fugtskade på væggen i kælderen."

Klageren har i klageskemaet af 12/4 2015 anført:

"I et af kælderens rum er der en bred og dyb lyskasse, som strækker sig ned til kælderens gulvniveau. Lyskassen er opadtil lukket med små firkantede glas i beton. Lyskassen er cementstøbt, og bunden er uden afløb. Lyskassen og dens tilstand er ikke nævnt i tilstandsrapporten. Ved selvsyn kunne man konstatere defekter i enkelte af de firkantede glas.

Ved overtagelsen sommeren 2011 kunne vi konstatere fugtskader på væggene i kælderen omkring lyskassen. I forbindelse med renovering af kælderen sommeren 2014 konstaterede vi, at der ved regnvejr samledes en hel del vand i bunden af lyskasse, også selvom lyskassen var afdækket foroven med vandafvisende plast. I forbindelse med en større vandskade i kælderen september 2014, blev trægulvet i kælderen fjernet, og vi kunne nu konstatere, at i regnvejr løber der vand fra lyskassens bund ind i huset under trægulvet.
…
Overordnet mener Dansk Boligsikring, at lyskassen er opført uden fejl, og at der ikke er tale om aktuel skade, da vi først anmelder det 2½ år efter overtagelsen. Trods det faktum, at lyskassen eller dens tilstand ingen steder er nævnt i tilstandsrapporten, går de ud fra, at lyskassen var tæt på overtagelsestidspunktet.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Vi ønsker, at Dansk Boligsikring skal dække skaden. Vi mener, der er tale om en aktuel skade og fysiske forhold ved bygninger, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Lyskassen og dens tilstand er ingen steder nævnt i tilstandsrapporten. Lyskassen var utæt, da vi overtog huset. Der var skader i det overdækkende glas og en revne i betonen i fronten af lyskassen. Derved trængte der vand ind i en lyskasse uden afløb. Da vandet trængte ind i vores hus under gulvet, kunne vi selvfølgelig ikke opdage skaden, førend gulvet i anden anledning blev fjernet. Argumentet om anmeldelse 2½ år efter overtagelsen holder derfor ikke. Hvorfor tegner man ellers sådanne forsikringer i 5 år?"

I brev af 5/5 2015 fra selskabet til nævnet hedder det:

"Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen
Sagen drejer sig om en lyskasse som er utæt. Lyskassen er fra husets opførelse (1951), udført i beton uden afløb og overdækket med glasbyggesten. Lyskassen er udført i henhold til sædvanlig byggeskik i 1951. Beton er ikke vandtæt, og der vil kunne trænge vand ind i meget våde perioder. Ved besigtigelsen i juni 2014 var der desuden en revne i fronten af lyskassen ligesom flere af glassene i overdækningen var skadede (se besigtigelsesrapporten.). Vand kan derfor nemmere komme ind igennem disse utætheder.

Skaderne skyldes almindelig slid og ælde (evt. kan glasstenene være revnet/smadret pga. tagrenoveringsarbejder, stillads, havemøbler eller lignende). Vi vurderer ikke, at lyskassen var utæt på overtagelsestidspunktet i 2011 (næsten 3 år før) - se besigtigelseskonsulentens rapport.

Revnen i lyskassen skal tætnes og de skadede sten udskiftes/fyldes med beton, men dette henhører under ejers almindelige vedligeholdelse. Der er ikke sket nogen skader som følge af utæthederne - udover lidt misfarvninger på den indvendige side af lyskassens ydervæg (se konsulentrapporten).

Klagen bør derfor afvises."

Klageren har i mail af 29/6 2015 til nævnet anført:

"Vi har anmeldt en skade som følge af vandindtrængning i en lyskasse mod syd. Huset har i alt 8 lyskasser, som fordeler sig således:

Øst: 3 mindre
Vest: 1 lille
Nord: 1 lille, 1 mellem
Syd: 1 lille, 1 stor.

Det er skade på den store lyskasse mod syd, vi har anmeldt.

Der har aldrig været vandskade ved de østvendte lyskasser. Derimod har der i den tidligere ejers tid været vandskade ved den lille nordvendte lyskasse. Sælger må have taget fejl i forbindelse med tilstandsrapporten. Uanset hvad er der ikke aktuelle vand eller fugtproblemer ved denne eller de andre lyskasser fraset den store, sydvendte lyskasse, som vi har anmeldt.

Vi vil gerne benytte lejligheden til at supplere med nogle kommentarer vedr. Dansk Boligforsikrings besigtigelsesrapport.

Det er korrekt, at der er fugtaftegninger ned af lyskassens ydervæg, og at vi d. 2/6-14 var i gang med en udskiftning af vores tag, og at der derfor ikke var tagrender på huset på det tidspunkt.

Det er også korrekt, at lyskassen er dækket opadtil med beton og indstøbte glas, og at flere at disse har mindre defekter i form af knusninger.

Vi anmelder skaden i foråret 2014, da vi her opdager, at der i perioder samler sig vand i bunden af lyskassen. Der er IKKE tale om vand indtrængen fra oven, vandet trænger ind gennem defekter i lyskassens vægge og ved den defekte overgang mellem betondækket og lyskassens vægge. Det drejer sig om så store vandmasser, at der trænger vand ind i huset, som løber under trægulvet. Dette er vi ikke bekendt med på anmeldelsestidspunktet, men i forbindelse med renovering af kælderen og fjernelse af trægulvet registreres det ved selvsyn og dokumenteres med fotos (vedhæftet). Dansk Boligforsikring blev informeret med det samme og er også i besiddelse af dokumentationen.

Vi overtog ejendommen 1/8-11. Vi har et billede fra dette tidspunkt af den lille sydvendte lyskasse. Skillevæggen til højre i billedet grænser op til den store lyskasse. Det er tydeligt, at der fugtskader på væggen (vedhæftet). Der er altså tale om vand indtrængen i lyskassen på overtagelsestidspunktet.

Der er ingen bemærkninger i tilstandsrapporten vedr. kælderen, dens yder- og indervægge eller dens lyskasser. Vi har haft 3 forskellige professionelle håndværkere ude for at give tilbud på reparationsopgaven. De har alle 3 bemærket, at der i bunden af lyskassen og

i hovedbrønden i umiddelbar nærhed er tydelige tegn på, at der tidligere har eksisteret et afløb, som af uvisse årsager og på usikker juridisk baggrund er aflukket.

Vi har derfor anmeldt en skade på vores hus som består i indtrængen af vand i lyskassen og som en skjult skade også ind i huset, på samme måde som vi anmeldte en skade på vores hus, som bestod i indtrængen af vand gennem tagene over vores havestue og entré.

Dansk Boligforsikring har efter deres besigtigelse draget ukorrekte konklusioner:

1. Ansamlingen af vand i bunden af lyskassen kan ikke tilskrives utætheder i toppen. Vandet trænger ind gennem defekter i lyskassens vægge og ved den defekte overgang mellem betondækket og lyskassens vægge sig nede fra.

2. Kobbertagrenden var ikke utæt i området nær lyskassen. De grønlige irrede misfarvninger på lyskassen vægge kan også antages at skyldes mere end 60 års naturlig regnpåvirkning af omgivelserne umiddelbart under tagrender, uden at der er tale om, at de er defekte.

3. Der var fugtskader på væggen, som grænser op til lyskassen, da vi overtog ejendommen. Man kan derfor ikke formode, at lyskassen var tæt ved overtagelsen.

4. Taget blev udskiftet forår/sommer 2014. Der var i hele perioden kun få dage med vejrlig. Der var derfor på ingen måde tale om en øget vandbelastning omkring huset.

Vi har gentagne gange forsøgt at korrigere Dansk Boligforsikring i ovenfor nævnte fejlagtige antagelser men uden held. Dansk Boligforsikring har ikke formået at fastholde en stringent og ensartet argumentation omkring, hvorfor de afviser vores anmeldelse. De skiftes vis holdt fast i antagelse om, at lyskassen var tæt på overtagelsestidspunktet og antastet delay mellem overtagelse og anmeldelse og har afvist alle former for dokumentation og argumentation for det modsatte."

Selskabet har i mail af 15/7 2015 til nævnet hertil bemærket:

"Det betvivles ikke, at der kan komme vand ind i lyskassen og ind i kælderen. Ejendommen er fra 1951 og hverken kælder eller lyskasse er fugtsikret. Det gjorde man ikke dengang. Som allerede nævnt er beton ikke vandtæt. Når der ikke er fugtsikret, kan der trænge vand ind. Man taler om indtrængende og opstigende grundfugt. Dvs. vand fra jorden, som trænger ind og op ad betonkonstruktionerne.

Hvis der opstår revner i betonen eller glasstenene bliver ødelagte kan vandet nemmere trænge ind (allerede nævnt).

Det vand/fugt som klager har oplevet ved renovering af kælderen (under trægulve oplyses det) skyldes derfor ikke fejl ved bygningen, men bygningens helt sædvanlige og lovlige konstruktion. Vandet trænger op/ind igennem betonen og fugten vil kunne samles/måles under trægulvet. Der er dog ingen skader opstået på trægulvet.

Hvis der trænger (mere) vand ind som følge af revner i lyskassen/ødelagte glassten skyldes det almindeligt slid og ælde.

De fotos klager har fremlagt - herunder foto af lidt fugt/skimmel på væggen - svarer til hvad vores besigtigelseskonsulent har observeret - se hans rapport og fotos. Det skyldes indtrængende fugt.

Forholdene fremstår dog ikke anderledes eller værre, end andre kældre og lyskasser i ejendomme fra 1951 - nu med 64 års slid og ælde.

Klagers indlæg giver ikke anledning til ændringer og det tidligere bemærkede fastholdes i det hele."

Af selskabets besigtigelsesrapport af 4/6 2014 fremgår:

"Besigtigelsen:
Kælder:
FT anviser større lyskasse i kælderydervæg/syd. Lyskasse strækker sig stort set i dybde med kælderen - er mod kælderrum opbygget med en glasvæg. Se billede 1.

Der ses fugtaftegninger ned af lyskassens ydervæg - aftegninger er grønne (ft oplyser der har været kobber tagrender, der er igangværende tagrenovering, oprindelige tag/render er fjernet). I forbindelse med aftegninger, optræder en vandret forløbende revne øverst. Se billeder 2–5.

Udvendigt:
Lyskasse er afdækket med beton/indstøbte glassten. Flere (mange) glas ses med defekter i form af revner knusninger. Se billeder 6 – 11. 1 glas ses repareret med beton. Se billede 12. I en glassten er der isat ventilation. Se billede 13.

Konklusion
Anmeldte må tilskrives utætheder i lyskassens top/afdækning - defekte glas/revner i beton. Det tyder på at kobber tagrenden må have været utæt i område nær lyskassen - vand er løbet ud på afdækningen.

FT har overtaget 01-08-2011 - man må formode at lyskassen har været tæt ved overtagelse.

I forbindelse med tagrenovering er tagrender fjernet, dermed vil der være en øget vandbelastning omkring huset!"

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

"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."

Nævnet har fået forelagt fotos.

Nævnet udtaler:
Efter en gennemgang af sagen, herunder de fremlagte fotos af misfarvninger på lyskassens ydervæg, finder nævnet det bevist, at der i et væsentligt omfang løber vand ind i lyskassen gennem revner i lyskassens ydervæg i forbindelse med regnvejr.

Klageren har oplyst, at der på overtagelsestidspunktet godt 2½ år før anmeldelsen til selskabet var fugtaftegninger på kældervæg ved lyskassen. Hun har endvidere anført, at der på fotos fra overtagelsestidspunktet af den lille lyskasse umiddelbart ved siden af den beskadigede ses fugtskader i skillevæggen mellem lyskasserne. Nævnet finder på den baggrund, at klageren har sandsynliggjort, at den beskadigede lyskasse var utæt på overtagelsestidspunktet.

Nævnet finder det derimod ikke bevist, at der på overtagelsestidspunktet var utætheder eller brud i lyskassens top, som udgjorde en skade i forsikringens forstand.

Klageren har oplyst, at vand fra lyskassen er trængt ind i kælderen under kældergulvet. Selskabet har da heller ikke bestridt, at der kan komme vand fra lyskassen ind i kælderen. Lyskassen har ikke afløb i bunden, og vandophobning i lyskassen i forbindelse med regnvejr giver således en aktuel risiko for, at vandet vil trænge videre ind i kælderen.

Nævnet finder herefter, at forholdet vedrørende revner og utætheder i lyskassens ydervæg udgør et fysisk forhold, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt. Nævnet finder derfor, at forholdet udgør en skade.

Det kan ikke føre til andet resultat, at kældre fra 1951 typisk er opført uden fugtsikring, og en vis fugtindtrængen gennem kældervægge derfor må anses for sædvanlig.

Nævnet finder på den baggrund, at selskabet skal genoptage sagsbehandlingen af den anmeldte skade på lyskassen, hvorunder det skal lægges til grund, at revner i lyskassens ydervæg udgør en dækningsberettigende skade i forsikringens forstand.

Som sagen foreligger oplyst, har nævnet ikke kunnet tage stilling til, om skaden på lyskassen har medført dækningsberettigende følgeskader på kældergulvet eller i øvrigt. Det fremgår af sagen, at kælderen blev renoveret i 2014, og nævnet bemærker i den forbindelse, at udgifter til arbejder, som er en del af en allerede planlagt renovering af ejendommen, efter praksis ikke er omfattet af en ejerskifteforsikring.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at revner og utætheder i lyskassen ydervæg udgør en dækningsberettigende skade i forsikringens forstand. Selskabet skal på den baggrund genoptage sagsbehandlingen af klagerens skadeanmeldelse.

Poul Sørensen