Den 20. januar 2016 blev i sag nr. 88509:

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 en udvidet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager ved sin advokat over, at selskabet afviser at dække udgifterne til udbedring af den udvendige side af kælderydervæggen. Det er klagerens opfattelse, at forholdet har medført en opfugtning af den indvendige side af kælderydervæggen.

Selskabet afviser at dække forholdet med henvisning til skadebegrebet.

Den forsikrede bygning er opført i 1900. Forsikringen trådte i kraft den 1/3 2007 på baggrund af en tilstandsrapport af 21/11 2006.

I skadeanmeldelse af 18/9 2014 har klageren bl.a. oplyst:

"**Hvordan blev skaden opdaget**	Vi gravede ud under bestående terrasse for at lægge ny og fjernede en gammel kælderskakt. Vi ville ned for at dræne/tjekke dræn da vi opdagede tilstanden af ydermuren.
Hvori består skaden (hvad er skades ramt)	Den ydre kældermur er åbenbart tidligere forsøgt dækket ind med plader og flamingo. Men muren er ikke renset for fugtig muld inden tildækningen. der er heller ikke smidt puds på - det er de rå mursten og kampe-

	sten der har muld på sig og derefter direkte forsøgt dækket af. Det ser ud til at ydermuren er kun delvist opmuret. Pladerne er heller ikke sikret i toppen - dvs at der er åbent mellem toppen af grundmurspladen og jorden så jord og fugt kunne komme ind."

Selskabet besigtigede herefter bygningen, og har herom i besigtigelsesnotat af 9/10 2014 bl.a. anført:

> "Beskrivelse af det anmeldte/skaden:
> FT viste mig bagsiden af huset, hvor der er fjernet en gammel terrasse. Foto 3. FT oplyser at der i forbindelse med fjernelse af kældertrappen opdagede at drænet ikke var udført korrekt. På kælder de bare kældervægge ses rester af jord fra før der blev drænet. Kælderydervægge er ikke pudset og/eller asfalteret. På kældervæggen er opsat platonplader og derpå sat en 75 mm. Flamingoplade. Foto 2.
> For at lukke for nedkomne vand fra oven er der rundt langs soklen, klæbet pap som går udover platonplade og flamingo. Foto 4.
> FT oplyser at dræningen er udført på 3 facader. Syd, øst og vest.
> Efter besigtigelse har FT tilsendt foto og video der oplyser at selve drænledningen er placeret 40 til 50 cm over kældergulvet.
> Dette kan også bekræftes ved de indvendige målinger jeg udførte af kældervæggen, som var opfugtet ca. 50 cm op over kældergulvet.
> Indvendigt ses væggene med saltudblomstringer og væggene er malet med en god robust maling, som sandsynligvis ikke er særlig diffussionsåben.
>
> Hvad er alderen på det skadet:
> Efter oplysning fra FT, skulle dræning af kælderydervæggene, være udført først i 90'erne. Alder 19 og 24 år.

Ved mail af 11/1 2015 har klageren til en gartner bl.a. anført:

> "Jeg vil være taknemmelig hvis du vil beskrive for mig de enkelte konkrete processer der indgår i et almindeligt og korrekt udført omfangsdræn. Altså hvilke konkrete håndværksmæssige processer der indgår i et omfangsdræn og som man må/kan forvente at få udført i forbindelse med et omfangsdræn omkring ens hus.
> …
> Derudover vil jeg høre dig om denne proces udført i 2014 var den samme i 1991? Og hvis ikke hvordan var den anderledes i 1991."

Gartneren har dertil i mail af 15/1 2015 til klageren bl.a. oplyst:

> "Udførelse af omfangsdræn er som følger.
>
> - Opgravning til under gulv niveau i kælder.
> - Rengøring af væg. Højtryksrensning eller lignende.
> - Udkastning / op pudsning af væg hvis den er meget ujævn.
> - Udlægning af drænslange under gulv niveau, og tilkobling til regnvandsafløb.

- Der sættes Platonplade (hård plastik plade med Dupper) på væggen, som hæftes i toppen med en liste , så der ikke kan løbe vand ned bag pladen. Dupperne er for at der kan cirkulere lidt luft mellem pladen og væggen.
- Drænet dækkes med filtergrus. - Væggen dækkes op med sand.

Da jeg startede hos anlægsgartner … i 1987, var en af de første opgaver jeg var med på, omfangsdræning af … bibliotek. Opgaven blev udført som ovenfor beskrevet, og med de samme materialer.

Dræningen der var udført hos dig, var udført med de rigtige materialer, men arbejdet var ikke udført korrekt.
- Man havde ikke gravet dybt nok. Så drænet lå et stykke over gulv niveau, og platonpladen nåede ikke ned til under gulv niveau, derfor har der været vandtryk på den nederste halve meter af væggen.
- Væggen var ikke renset af for muld og ler. Muld og ler kan indeholde vand, og har haft en form for hævert virkning, så der har været fugt mod væggen.
- Væggen var meget ujævn, fuld af kampesten og mursten der var smidt ned i betonen under støbningen . Den skulle have været rettet op, så platonpladen kunne ligge ind til væggen.
- Platonpladen var nogen steder samlet med almindelig plastik og tape = utæt.
- Platonpladen var ikke korrekt afsluttet i toppen så vandet kunne løbe ned på bagsiden af pladen."

I klageskemaet af 26/8 2015 har klagerens advokat bl.a. anført:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.

Sagen drejer sig om manglende grundmursbeskyttelse.

Huset sagen drejer sig om, blev opført i 1900. I 1990/1991 blev grunden drænet, hvilket sælger oplyste skønsmanden, hvilken noterede dette i tilstandsrapporten (bilag 1).

Jf. udtalelse fra anlægsgartner …, … (bilag 2), der har udbedret drænet omkring huset, er det bekræftet, at udførelsen af omfangsdræn i dag, og siden 1987, har omfattet grundmursbeskyttelse. En grundmursbeskyttelse, der ikke på tidspunktet for klagers overtagelse fandtes på huset jf. bilag 3.

Klager er derfor ikke uenig i, at selve omfangsdrænet ikke er dækket af ejerskifteforsikringen, idet dette ikke er en del af bygningen. Til gengæld er grundmursbeskyttelsen en del af bygningen, og dermed omfattet af ejerskifteforsikringen.

Det er derfor klagers overbevisning, at selvom ejendommen er fra 1900, skal drænet vurderes efter de forskrifter der gjaldt på tidspunktet for dettes anlæggelse, jf. også ejerskifteforsikringens § 15 (bilag 4).

Fugt, der er en konsekvens af den manglende grundmurssikring, er konstateret i husets kælder, og klager er derfor blevet skuffet i sin forventning angående ejendommens tilstand.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)

Klager vil have dækket de forholdsmæssige omkostninger ved etableringen af grundmursbeskyttelsen, i alt DKK 164.670 jf. (bilag 5)."

Dertil har selskabet i brev af 13/10 2015 til nævnet bl.a. bemærket:

"7 år efter overtagelsen anmelder vores kunde, at ydermurens fugtsikring ikke er lavet ordentligt. Forholdet blev opdaget i forbindelse med nedtagning af en eksisterende terrasse og etablering af en ny. Skadeanmeldelsen modtaget 18. september 2014 fremlægges som bilag B.
…
Sagen drejer sig om en kælder fra år 1900.

På et tidspunkt har man udført fugtsikrende foranstaltninger rundt om kælderen, ved bla. etablering af omfangsdræn og opsætning af platonplader og flamingo. Vi ved ikke hvornår dette er udført, men vores kunde har oplyst til besigtigelseskonsulenten, at det er sket i 90'erne - se bilag C.

I klagen oplyser klager, at dette skulle være oplyst i tilstandsrapporten (bilag 1), men jeg kan ikke umiddelbart finde sådanne oplysninger. Tilstandsrapporten er fra 2006 og sælger oplyser at have boet i ejendommen i 4,5 år, hvorfor fugtsikring evt. udført i 90'erne ikke er udført i sælgers ejertid.

Vores konsulent oplyser, at fugtsikringen for så vidt er udført konstruktionsmæssigt korrekt. Han bekræfter dog, at fugtsikringen stopper og omfangsdrænet ligger 40-50 cm over kældergulvet, hvorfor der ikke er fugtsikret, og drænet ikke leder vand væk, på de nederste 40-50 cm af kældervæggen.

Der er ikke registreret skader i kælderen. Der ses saltudblomstringer på kældervæggen, og der kan måles fugt nederst på væggen (se besigtigelsesnotatet). Vores konsulent oplyser, at der er brugt en 'robust' maling (mindre diffussionsåben), men om den er påført i vores kundes ejertid ved vi ikke. Som det fremgår af billederne, fremstår kælderen fin. Forholdet er da også kun blevet anmeldt/opdaget fordi man i forbindelse med fjernelse af den gamle terrasse, gravede udvendigt langs kælderydermuren.

Vores kunde har ejet ejendommen i 7 år, og der er ikke i den tid sket skader som følge af den måde drænet og fugtsikringen er udført. Selvom man måske kunne have ønsket sig en bedre (dyrere og mere omfattende) udførelse, har dræn og fugtsikring været effektiv.

Ejendommen er fra år 1900 og kælderen er ikke godkendt til beboelse. Ejendomme fra denne tid var ikke fugtsikrede.

Den fugtsikring en tidligere ejer har udført er en forbedring, men ikke et stykke arbejde som opfylder betingelserne i Byggelovens §2, så arbejdet er omfattet af et nyere bygningsreglement end det på opførelsestidspunktet gældende. Forholdet er derfor ikke 'ulovligt' - dvs. i strid med de på opførelses-/ udførelsestidspunktet gældende byggeforskrifter. Forholdet er derfor ikke omfattet af den udvidede dækning (forsikringsbetingelsernes pkt. 15.1).

Da der ingen skader er opstået - heller ikke i klagers 7-årige ejertid - er der ikke tale om et forhold, som kan kræves dækket af ejerskifteforsikringen. Omfangsdræn er i henhold til forsikringsbetingelserne og Nævnets faste praksis ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

Klagen bør afvises.

Jeg bemærker afslutningsvist, at klager har gjort sit krav op størrelsesmæssigt i klagen, og henvist til bilag 5. Bilag 5 er en række fakturaer og tilbud, men det fremgår ikke, hvorledes kravet er gjort op. Hvis klager ønsker Nævnets stillingtagen til den størrelsesmæssige opgørelse (og mine evt. bemærkninger hertil), må klagers advokat redegøre nærmere herfor."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**2. Forsikringens dækningsomfang**
2.1.
Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det af tilstandsrapporten fremgår, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, eller medmindre andet fremgår af policen. 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. 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.
Dækningen er betinget af:

- at skaden/skaderisikoen er tilstede ved købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.

…
15. Udvidet dækning

15.1.
Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter samt ulovlige installationer på opførelses-/ udførelsestidspunktet samt offentlige påbud, der ikke ses at være overholdt af sælger i dennes ejerperiode, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

15.2.
Desuden dækkes efter samme retningslinier udbedring af installationers manglende funktionsduelighed

15.3.
Forhold ved grunden, der påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade på bygningerne eller giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele"

Nævnet udtaler:

Klagerens advokat har i klageskemaet anført, at grundmursbeskyttelsen er utilstrækkelig, og at dette har medført fugt i kælderen. Advokaten har endvidere bemærket, at han er enig med selskabet i, at selve omfangsdrænet ikke er omfattet af forsikringen. Klagerens gartner har i sin mail af 15/1 2015 blandt andet anført, at fugtsikringen, herunder drænet ikke er udført korrekt, idet der blandt andet ikke er gravet dybt nok, så der mangler dræn og fugtsikring indtil et stykke over gulvniveau i ejendommens kælder.

Selskabet har i sit brev af 13/10 2015 til nævnet anført, at der ikke er registreret skader i kælderen, der er opført i år 1900 og fremstår fin, men at der ses saltudblomstringer, og at der kan måles fugt nederst på væggen. Selskabet har endvidere anført, at forholdet først blev anmeldt over 7 år efter overtagelsen i forbindelse med gravearbejder, der blev udført omkring huset, da en gammel terrasse blev fjernet. Hvad angår den udvidede dækning har selskabet bemærket, at den udførte fugtsikring mv. ikke opfylder betingelserne i byggelovens § 2, hvorfor arbejdet ikke er omfattet af et nyere bygningsreglement, end det der gjaldt, da bygningen blev opført.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at det ikke er bevist, at den udførte fugtsikring af kælderydermurene udgør en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har ved sin afgørelse blandt andet lagt vægt på, at fugtgenerne i kælderen, efter det oplyste, har et begrænset omfang, der efter nævnets vurdering ikke adskiller sig væsentligt fra fugtniveauet i andre kældre i tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

For så vidt angår forsikringens udvidede dækning for ulovlige bygningsindretninger, pkt. 15.1., finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at fugtsikringen af kælderen er sket i strid med byggelovgivningen. Nævnet bemærker i denne forbindelse, at klageren heller ikke ses at opfylde betingelsen om, at han ikke har kunnet opnå dispensation for eventuelle ulovlige forhold hos myndighederne.

Nævnet finder på den baggrund ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings