Ankenævnet for Forsikring

Den 20. januar 2016 blev i sag nr. 88611:

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 Boligforsikring A/S. Hun klager ved sin advokat over, at selskabet afviser at dække udgifterne til udbedring af et forhold ved kældergulvet, der bl.a. er opfugtet.

Selskabet afviser at dække det anmeldte forhold med henvisning til skadebegrebet.

Den forsikrede bygning er opført i 1949. Forsikringen trådte i kraft den 1/5 2015 på baggrund af en tilstandsrapport af 1/2 2015, hvoraf bl.a. fremgår:

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	Beboelse		
A. Primære bygningsdele			

…

5. Kældre/krybekældre/terrændæk			
5.2	Vægge	K1	Partielt kunne der måles forhøjet fugt i kældervægge. Note: Fugt i ældre kældre uden fugtisolering er ikke unormalt.

…

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Rækkehuset, der er opført i 1949, fremstår velholdt / nyrenoveret.
Nogen vedligeholdelse må påregnes, f.eks. tagkonstruktion.

Klageren anmeldte følgende til selskabet den 21/5 2015:

"**Hvori består skaden (hvad er skaderamt)**

Der er store hvide udtrækninger mellem fliserne i kældergulvet. Udfældningerne er fugtige, klistrede og lugter af salpeter. En gulvmobbe, som lå i vasken i kælderen, er antageligvis blevet brugt til at tørre op. Dette har efterladt noget der ligner brune syreudtræk i vasken. Derudover er der brunlige fugtplamager op ad flere af indervæggene i kælderen.

Selskabet besigtigede bygningen, og har herom i notat af 9/6 2015 bl.a. anført:

"**Beskrivelse:**
Der er tale om et hus fra 1949, hvor tidligere ejer har haft ejendommen i 5 måneder, inden han sælger igen.
Tidligere ejer har lagt fliserne på eksisterende gulv.
1. Da FT er flyttet ind, ser hun efter lidt tid at der mellem fugerne kommer nogle udtrækninger op igennem. Billeder 1 til 16
2. Man ser på væggene at der er fugt i murværket, billeder 1 & 7

Konklusion:
1. Da det er på eksisterende gulv, så er der formentligt tale om opstigende grundfugt som presses op mellem fugerne.
2. Der er tale om manglende fugtspærre, hvilket ikke var et krav i 1949"

Klageren entrerede med en bygningskonstruktør, der besigtigede bygningen. Bygningskonstruktøren har i en rapport af 6/7 2015 om besigtigelsen bl.a. anført:

"**Generelt om huset**

Ejendommen er opført i 1949, og er et rækkehus. Generelt fremstår ejendommen pænt vedligeholdt og i fin stand.

Særlige bemærkninger

Skade

Gulv i kælder
Skadeårsag:
Der er usædvanlig meget opstigning af grundfugt, på kældergulv belagt med fliser.

Skadeomfang:
Der ses salpeterudfældninger i usædvanlig grad partielt over gulvet i 2 rum i kælderen, jf. foto.
Når udfældningerne har været afrenset, kommer de hurtigt tilbage pga. Stor opfugtning af underliggende betongulv.

Tilstandsrapport

Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten, her er blot nævnet at der partielt kunne måles forhøjet fugt i kældervægge, men altså ikke i gulvene.

Forsikringvilkår

Skaden opfylder skadesbegrebet jf. Ejerskiftevilkår punkt 3.1, idet der er tale om nedsat brug."

I brev af 5/10 2015 til klageren fra klagerens kloakmester hedder det:

"**Sagen vand i kælderen.**

Vi har foretager en Tv-inspektion af kloaksystemet og ikke rigtig fundet nogle fejl.
Samtidig har vi lyttet på vandledningen der kommer ind i huset men heller ikke her fundet nogen fejl.
Vi har kikket ude i baghaven hvor græsplænen er meget blød, hvorfor kan vi ikke sige.
Og inde i kælderen kommer vandet op mellem fliserne og der dannes kraftige salt aflejringer i fugerne.
Dette kan være en vandåre der ligger højt i det øvre vandspejl.
Det kan også være fra nabo ejendommen da det er rækkehus byggeri
Det er svært at sige hvad der er skyld i dette
Man kan måske afhjælpe problemet med at etablere 2 brønde for at sænke grundvandet.
Men dette skal der først søges om ved kommunen"

I brev af 27/10 2015 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Min klient konstaterer kort tid efter overtagelsen af ejendommen omfattende fugtproblemer i form af opstigning af grundfugt. Problemerne giver sig udslag i salpeterudfældninger og vandspejl på gulvet i kælderen samt misfarvning af vægge. Der vedlægges billedmateriale (bilag 6), som illustrerer et udsnit af problemets omfang med opstigende grundfugt.
…
Fugt/vand-problemerne har vist sig ikke at være forbigående. Min klient kan løbende konstatere de samme problemer - se fotodokumentation af 11. september 2015 visende et udbredt vandspejl i kælderen (bilag 6).
…
Sammenfattende gøres det gældende, at de ovennævnte forhold på ingen måde kan antages at være forhold, der er sædvanlige for en ejendom af samme alder, karakter m.v., hvorfor det videre gøres gældende, at Dansk Boligforsikring fejlagtigt har givet afslag på klagers anmeldelse. Særligt skal klager påberåbe sig de vedlagte rapporter der klart indikerer, at der er en væsentlig risiko for betydelig skade på klagers ejendom, som følge af fugt- og vandindtrængen, ligesom kælderen er ganske uanvendelig som følge af forholdene."

Dertil har selskabet i brev af 16/11 2013 til nævnet bl.a. bemærket:

"Sagen drejer sig om fugt i en kælder i en ejendom fra 1949. Kælderen er ikke godkendt til beboelse (se tilstandsrapporten). Kælderen er oprindeligt opført som vaskerum, fyr- og brændselsrum, cykelrum og disponibelt rum (se de oprindelige tegninger - bilag C).

Som ofte set i tætbebyggede områder, hvor boligprisen er høj og boligkvadratmeterne knappe, er kælderens indretning igennem tiden gjort mere 'indbydende', senest med fliser og hvide vægge. Det ses på vores konsulents fotos, at der er en del bohave opstillet og opmagasineret i kælderen.

Kælderen er ikke fugtsikret, og parterne er enige om, at fugten skyldes opstigende grundfugt. Da der er lagt fliser på gulvet kan fugten kun trænge op ved fugerne - hvilket giver salpeterudtræk i fugerne og ud på fliserne. Salpeterudtrækkene har ingen betydning for flisernes eller gulvets holdbarhed - der er tale om ren kosmetisk gene.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke fugt i kældre på ældre ejendomme, da det skyldes kælderens lovlige og sædvanlige konstruktion. Der findes adskillige afgørelser herom.

Den eneste måde, at undgå dette på, er ved at fugtsikre kældergulvet - hvilket vil være en 100% forbedring, som ikke kan kræves dækket af ejerskifteforsikringen."

Ved mail af 25/11 2015 til nævnet har klagerens advokat anført, at sagen nødvendiggør, at der skal afholdes et syn og skøn, og ved mail af 11/1 2016 har klagerens advokat indsendt yderligere billedmateriale til illustration af problemets omfang.

Selskabet har i mail af 25/1 2016 fastholdt de tidligere fremsatte synspunkter.

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 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.

…

4.11
- Forsikringstagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten.

…

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 9.14 gælder tillige for dækningen under dette pkt. 16.1."

Nævnet har fået forelagt fotos.

Nævnet udtaler:

Det følger af almindelige principper, at det er den der rejser et krav, der skal bevise kravets rigtighed. Det er derfor klageren, der skal bevise, at forholdet er omfattet af forsikringsdækningen.

Klagerens bygningskonstruktør har i sin rapport blandt andet anført, at der er usædvanlig meget opstigning af grundfugt på kældergulvet, og at der ses saltpeterudfældninger i usædvanlig grad partielt over gulvet i 2 rum i kælderen.

Klagerens kloakmester har i sit brev blandt andet anført, at årsagen til, at der kommer vand og saltaflejringer i kælderen, kan være en vandåre, der ligger højt, eller forhold ved en nabo.

I sin skadeanmeldelse har klageren oplyst, at der er problemer med saltpeterudfældninger mellem fliserne i kældergulvet. Klagerens advokat har i sit brev til nævnet blandt andet oplyst, at der er saltpeterudfældninger og "vandspejl på gulvet" samt misfarvning af vægge. Advokaten har endvidere oplyst, at klageren løbende har konstateret problemerne.

Selskabets taksator har oplyst, at der er tale om opstigende grundfugt, og at det ikke var et krav at etablere fugtspærre i 1949.

Nævnet bemærker, at det fremgår af tilstandsrapporten, at bygningen er nyrenoveret.

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at kælderens indretning indebærer, at forholdet skal bedømmes ud fra et andet tidspunkt end 1949, hvor ejendommen er opført. På denne baggrund finder nævnet, at der ikke er tale om dækningsberettigende skader i basisdækningens forstand. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning. Nævnet har herved blandt andet lagt vægt på, at kælderen ikke er en del af beboelsen, og at det i kældre af denne alder er almindeligt at kunne konstatere opfugtning, jf. herved også tilstandsrapportens anmærkning om, at fugt i ældre kældre uden fugtisolering ikke er unormalt.

Nævnet finder endvidere, at det ikke er bevist, at der er tale om en skade i henhold til forsikringens udvidede dækning.

På det foreliggende grundlag finder nævnet desuden, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække omkostninger til at undersøge gulvkonstruktionen nærmere for at af- eller bekræfte, om der er tale om et dækningsberettigende forhold.

7. 88611

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings