Den 29. juni 2016 blev i sag nr. 89083:

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 ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over, at selskabet afviser at yde forsikringsdækning for en anmeldt vandindtrængning i den forsikrede bygnings kælder.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet ikke udgør skade eller risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand og bemærkningerne om fugtgener i tilstandsrapporten.

Den forsikrede bygning er opført i 1875, men blev renoveret i 2007. Forsikringen trådte i kraft den 28/6 2014 på baggrund af en tilstandsrapport af 29/4 2014, hvoraf bl.a. fremgår, at kælderens areal ikke indgår i boligens areal. Derudover fremgår bl.a. følgende af tilstandsrapporten:

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A Beboelse		
A. Primære bygningsdele		
…		
5. Kældre/krybekældre/terrændæk		
5.2 Vægge	K1	Der konstateres i det lille kælderrum partielt mindre fugtudslag indvendigt på kælderydervæg. Note: Fugt i ældre kældre som følge af indtrængende fugt gennem kælderydervægge eller opstigende grundfugt er sædvanligt forekommende, idet der sædvanligvis ikke er udført omfangsdræn og effektive fugtspærrer.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

5. Kælder / krybefælder / ventileret hulrum

		Ja	Nej	Ved ikke
5.1	Er der kælder/krybekælder/ventileret hulrum?	☒	☐	☐
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? **Der har tidligere været få gange, hvor vand er trængt ind på kældergulv. Dette er ikke hændt efter naboejendom fik etableret plantonvæv/dræn, for ca 2 år siden.**	☒	☐	☐
5.4	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/ventilerede hulrum? Hvis ja, hvor? **Vand på kældergulv.**	☒	☐	☐
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?	☐	☐	☒

Klageren foranledigede, at bygningen blev besigtiget af en bygningssagkyndig, der i brev af 15/12 2015 bl.a. har anført:

"Jeg har modtaget følgende dokumenter.

…

4. Forsikringstagers bemærkninger til afvisningen dateret 5. februar 2015.

…

Observationer.

Det fremgår af bilag 6, at ejendommen er totalrenoveret i 2006 - 2007, og det fremgår af bilag 4, at der ved totalrenoveringen på flere punkter er sket en tilsidesættelse af kravene i bygningsreglementet for småhuse 1998. (BRS 98).

De påberåbte fejl fremgår af bilag 4.

Af vedhæftede billeder fra totalrenoveringen fremgår, at totalrenoveringen bl.a. omfattet renoveringen af kældergulve, nylægning af kloak og fugtbeskyttelse af kældervæggene med Platon Grundmursplade.

Den udførte fugtbeskyttelse er ganske utilstrækkelig. Der er målt forhøjet fugt i kælder-væggene. Foto 4-5.

Konklusion.

Ejendommen er behæftet med en række skjulte fejl og tilsidesættelse af god håndværks-mæssig skik.

DB har hævdet, at det som udgangspunkt er ejendommens opførelsesår 1877, der skal lægges til grund for bedømmelse af skaderne.

Det fremgår imidlertid af bilag 6, at ejendommen er totalrenoveret i 2006 - 2007. På den baggrund er det bygningsreglementets krav i renoveringsåret, der skal lægges til grund.

Jeg skal her henvise til Ankenævnet for Forsikrings kendelse i sag nr. 87005 af 17. juni 2015. I denne sag påstod DB, at et tag på et sommerhus, opført 1949, men hvor sommerhuset havde gennemgået en totalrenovering i 2002, som udgangspunkt skulle bedømmes efter opførelsesåret og ikke renoveringsåret. Kendelsen gik DB imod. Selskabet skulle anerkende manglerne, genoptage sagsbehandlingen og opgøre klagerens erstatning."

I mail af 23/1 2016 til selskabet fra klageren hedder det bl.a.:

"Sagsfremstilling:
Vi oplever periodevis store mængder vand (5-30 liter), der trænger ind i kælderen.
Første gang var det fra den sydvendte væg, men efterfølgende har vi konstateret vandindtrængning fra den nord og østvendte væg også.
…
Vi mener, at der er stor forskel mellem det man på grundlag af tilstandsrapporten kan forvente (partielt mindre fugtudslag) og det vi i praksis oplever (periodevis indtrængende vand i størrelsen 5-30 liter). Det ændre i høj grad anvendelsesmulighederne for de ca. 40 m2 kælder vi har i lejligheden. Vi er selvfølgelig også bekymrede for, at vandet på sigt ødelægger grundlæggende dele af konstruktionen."

Selskabet besigtigede bygningen den 3/3 2016, og har herom i notat af 17/3 2016 bl.a. anført:

"**Beskrivelse:**
Byhus med delvis 'høj' kælder, huset er orienteret øst/vest.

Indvendigt:
Kælder består af 2 rum - et stort kælderrum mod nord samt et mindre rum mod syd. Se billede 1

Det store rum udstrækker sig i husets/lejlighedens længderetning, afgrænses til hovedskillevæg midt hus. Kælderydervægge består af kampesten - FT har hovedsaligt konstateret vandindtrængning ved syd og øst vendte kælderydervægge - vandindtrængning nederst i vægge. Se billeder 2 - 6

Det lille rum (ca. 5 m2 'vinkælder'), her består kælderydervægge af beton pudset/malet - der optræder mindre fugtskjolde nederst i vægge. Se billeder 7 - 9

I kældergulvet, fra ydervæg/syd 'vinkælder' til ydervæg/hjørne nordvest i det store kælderrum, er der nedstøbt en armeret plastslange - slange munder ud i et gulvafløb tilkoblet afløb fra overliggende køkken. Der ses skåret en rende i gulvet hvor slangen er ilagt/støbt til - der ses svindrevner i gulvet der følger renden. Se billeder 10 -14

Udvendigt:
Mod syd befinder sig en lukket gårdhave - er med flisebelægning tæt til/mod sokkel. Se billede 15

Mod sydøst befinder sig en karnap - der ses monteret platonplade omkring karnappens fundament (sted svarende til billede 7 i henvisning/…[klagerens byggesagkyndiges] notat) - der er som beskrevet ikke udført afdækning af platonpladen. Se billeder 16 -18

Omgivende terræn - terræn falder fra nord mod syd. Se billeder 19 - 21

Svar på Notat fra skadesbehandler: Intet Notat

Konklusion:
Årsag til vandindtrængning må sandsynligt tilskrives vandtryk - særligt de senere år, har vi i Danmark, som i så mange andre lande, oplevet en stigning i nedbørsmængde (haft 2 meget våde vintre i træk). Når jorden er så vandmættet, skal der ikke ret meget nedbør til, før der opstår vandtryk på kælderydervægge - jorden kan ikke opsuge vandet.

Der er tydeligvis tale om periodevis opfugtning/indtrængning - kælderen virker ikke fugtig, ikke 'tung' at træde ned i (kampesten suger ikke fugt).

Bortset fra kældergulv (støbt i forbindelse med nylig renovering), er der er tale om oprindelige konstruktioner. Det store kælderrum er fra opførelsestidspunkt år 1877. Det lille kælderrum, kan være kommet til senere (betonvægge), måske oprindeligt en kokskælder!

Dvs. konstruktion er som udgangspunkt ikke vandtæt - sædvanlig byggemetode på udførelses-tidspunkt - ældre ejendom, sædvanlig kælderproblematik.

Jeg tror det har snydt …[klagerens byggesagkyndige], at der kun er delvis kælder - det er kun 'vinkælderens' (godt 2 meter) væg der afgrænser mod syd. Øvrige kælder afgrænses midt inde under huset - svarende til hovedskillevæg midt af hus. Denne væg kan man af sagens natur ikke komme til at fugtsikre.

Hvorfor man har valgt, at opsætte en platonplade omkring karnap må stå hen i det uvisse - den har ingen funktion, ingen betydning. En platonplade virker i øvrigt kun i kombination med et omfangsdræn - der er ikke noget der tyder på, at der er etableret omfangsdræn.

Tidligere ejer, har øjensynligt forsøgt sig med en interimistisk løsning - den 1" vandslange der ses trukket i kældergulvet, slange er formentligt blot stukket ud under kælderydervæggen."

I klageskemaet har klageren bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling …**
Vi erhverver ejendommen i juli måned 2014 og bemærker følgende forhold i tilstandsrapporten:
5.2 Vægge K1 Der konstateres i det lille kælderrum partielt mindre fugtudslag indvendigt på kælderydervæg.

Allerede i efteråret 2014, oplever vi gentagne gang vand på gulvet ved ovennævnte ydervæg. I periode omkring en deciliter pr. dag.
I januar 2015 anmelder vi forholdet til Dansk Bolig Forsikring (DB)

Vi modtager afslag i februar måned 2015 (Vedhæftet)

Mængden af indtrængende vand tiltager ligesom det trænger ind skiftende steder.

D. 22/23 november 2015, oplever vi 20-30 liter vand på gulvet, som er trængt ind i bunden af væg mod øst.

Vi anmelder forholdet igen d. 17. december 2015 og fremsender endvidere rapport fra beskikket byggesagkyndig, som påpeger flere forhold, bl.a. at 'den udførte fugtbeskyttelse er ganske utilstrækkelig' og 'Ejendommen er behæftet med en række skjulte fejl og tilsidesættelse af god håndværksmæssig skik'.

21. januar modtager vi så endnu et afslag fra DB, som fastholder, at forholdet ikke er dækningsberettiget, idet en kælder skal vurderes efter opførelsestidspunktet (1877) og ikke det tidspunkt den er renoveret (2007).

Afgørelsen indklages til DB's interne klageafdeling d. 23. januar 2016 og da jeg endnu ikke har modtaget svar, fremsendes sagen til Ankenævnet for Forsikring.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
At DB anerkender forholdet som dækningsberettiget og således dækker udgifter til tilstrækkelig fugtsikring i vægge og gulv.
At DB afholder de udgifter jeg har haft til byggesagkyndig.
At DB afholder de udgifter, der er til følgeskader. Eksempel: En sofa vi har i kælderen har suget ca. 5 cm vand op i træbenene, i forbindelse med 20-30 liter vand i november 2015."

Dertil har selskabet i brev af 1/4 2016 til nævnet bl.a. bemærket:

"**2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen**
Ejendommen er opført i 1877 og er et byhus ...

Ejendommen er renoveret i 2006 - byggetilladelsen er fremlagt af klager. Kælderen er ikke omfattet af byggetilladelsen. Det er muligt, at sælger har forskønnet kælderen, men der er ikke lavet arbejder/ændringer som kræver byggetilladelse jfr. byggelovens §2.

Kælderen var ikke godkendt til beboelse, og det er den stadig ikke.

Kælderen skal derfor overholde gældende byggeskik i 1877. Forudsætningen i …[klagerens bygningssagkyndiges] notat - nemlig at kælderens skal overholde BR-98 - er forkert. Der er ikke lavet væsentlige ændringer i kælderen, som defineret i byggelovens §2, som gør at et nyere bygningsreglement end det på opførelsestidspunktet gældende, skal overholdes.

Vores konsulent oplyser, at kælderen i det store fremstår oprindeligt bortset fra kældergulv som er støbt i forbindelse med nylig renovering. Indtrængende fugt/vand skyldes grundfugt/vandtryk ved større nedbørsmængde. Kælderen fremstår generelt ikke fugtig, væggene af kampesten kan ikke suge fugt, og konsulenten oplyser at kælderen generelt virker tør og behagelig. Der vil dog ved større nedbørsmængder kunne trænge vand ind gennem fuger, gennem betongulvet og støbte vægge, da der ikke er fugtsikret. Dette var helt sædvanligt i 1877.

Selvom kældergulvet er støbt i nyere tid, har man formentligt ikke forbedret det med fugtsikring, men man har heller ikke forværret det. Der er lavet et interimistisk 'dræn', der er ført til kælderafløb - drænet kan ikke afhjælpe den manglende vandtæthed af vægge og gulv.

Kælderydervæggene er ikke fugtsikret og der vurderes ikke at være etableret omfangsdræn. Der er lagt en platonplade omkring karnappens fundament. Hvorfor den er udført

vides ikke - vores konsulent oplyser, at den ingen effekt har, da kælderen slet ikke ligger ud til/under karnappen. Se tegning i bilag B: Kælderen ligger under huset og går kun til midterskillevæggen i stueplan - bortset fra den lille vinkælder, som ligger i modsat ende af karnappen.

Det er ikke muligt at fugtsikre kælderens vægge mod gaden, da de ligger inde under huset. Vores konsulent vurderer ikke der er fugtsikret mod gaden, men da der her er kældervægge af kampesten, kan der kun trænge fugt ind gennem fugerne.

Den vandindtrængen, som vores kunde oplever skyldes kælderens lovlige og sædvanlige konstruktion. Det er muligt at kunden evt. har fået en forventning om at kælderen var tør pga. den fine generelle renovering af ejendommen, men da der ikke er tale om fejl ved huset, dækker ejerskifteforsikringen ikke.

Den fugtsikring som klager ønsker dækket er en forbedring af ejendommen - forbedringer dækkes ikke. Løsøre (sofa) dækkes ikke, da ejerskifteforsikringen er en bygningsskadeforsikring. Da der ikke er en dækningsberettigende skade, kan udgifter til rådgiver ikke kræves erstattet."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klageren i mail af 19/4 2016 til nævnet bl.a. anført:

"1. Dansk Bolig Forsikring (DB) oplyser, at indtrængende vand skyldes grundfugt/vandtryk ved større nedbørsmængder.

Dette er ikke korrekt. Vi oplever vand på gulv store dele af året. Også i periode uden nedbør.

2. DB oplyser, at 'det er muligt at kunden evt. har fået en forventning om at kælderen var tør pga. den generelle fine renovering af ejendommen, men da der ikke er tale om en fejl ved huset, dækker ejerskifteforsikringen ikke'.

Det er korrekt, at vi indgik handlen med en forventning om, at kælderen var/er tør. Ellers havde vi aldrig købt lejligheden.

Vi fik forventningen om en tør kælder, på basis af tilstandsrapporten, hvori det fremgår, at 'Der konstateres i det lille kælderrum partielt mindre fugtudslag indvendigt på kælderydervæg' Se Bilag 2.

Og forventningen blev styrket af sælges oplysninger om ejendommen. Sælger oplyser, at 'Der har tidligere været få gange, hvor vand er trængt ind på kældergulv. Dette er ikke hændt efter naboejendom fik etableret plantonvæv/dræn, for ca 2 år siden' Se bilag 3.

Det fremgår ingen steder i tilstandsrapporten, at der er særdeles høj fugtighed flere steder i betonkonstruktionen (som bl.a. …[klagerens bygningssagkyndig] og andre har målt og konstateret).

Det fremgår heller ingen steder i tilstandsrapporten, at der er etableret et interimistisk 'dræn', tilsyneladende som forsøg på at løse problemet.

Vi oplever, at brugen af kælderen, som udgør ca. 25% af det samlede boligareal, er væsentligt forringet, da alt nu skal klodses op og det slider vældig meget på gulvet, at vi skal tørre vand op hele tiden. Se bilag 4."

Vedlagt mailen har klageren sendt en kopi af et brev af 18/4 2016 fra klagerens bygningssagkyndige, hvoraf fremgår:

"Af byggetilladelsen (20,04.2006) fremgår vedr. byggearbejdets art og omfang: *Totalombygget til nutidig beboelse.* Kælderen er ikke undtaget.

Af bilag til byggetilladelsen fremgår:
at arbejdet vedr. afløbsinstallationer og kloakledninger udføres under ansvar af personer med autorisation..

Af den øvrige korrespondance fremgår, at ejendommen er totalrenoveret i 2006 - 2007.

Som det fremgår af Forsikringsankenævnets kendelse i sag nr. 87005 af 17. juni 2015 er der ved renovering ingen krav om indhentning af byggetilladelse. Det er reglerne på renoveringstidspunktet, der er gældende.

På baggrund af ovennævnte må en køber af ejendommen forvente, at ejendommen fuldt ud lever op til bygningsreglementets krav på renoveringstidspunktet (BR-S-98). Som det fremgår af sagen er dette ikke tilfældet.

Danske Boligforsikring bør anerkende manglerne, genoptage sagsbehandlingen og opgøre klagerens erstatning."

Efterfølgende er selskabet fremkommet med yderligere kommentarer i mail af 25/4 2016, og klageren har ved mail af 20/5 2016 sendt kopi af en udateret mail fra hans bygningssagkyndige, hvoraf fremgår:

"I anledning af byggetilladelse vedr. … [adresse] meddeles, at det tilladte arbejde:

Totalombygget til nutidig beboelse

er afsluttet.

Det kan kun tolkes således, at hele bygningen opfylder kravene i BRS98.
Det gør kælderens dræn- og afløbsforhold imidlertid ikke."

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.

…

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.

…

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."

Nævnet udtaler:

I klageskemaet har klageren fremsat krav om, at selskabet skal dække udgifterne til etablering af fugtsikring af vægge og gulv, udgifterne til den bygningssagkyndige, der har bistået ham under sagen, samt udgifterne til udbedringen af følgeskaderne – herunder vandskade på en sofa.

Til støtte herfor har han anført, at han allerede kort efter overtagelsen af ejendommen i efteråret 2014 gentagne gange oplevede vand på gulvet ved ydervæggen i det lille kælderrum – omkring 1 deciliter pr. dag - og at han den 22-23/11 2015 konstaterede 20-30 liter vand på kældergulvet ved væggen mod øst. I mail af 23/1 2016 til selskabet har klageren blandt andet anført: "periodevis store mængder vand (5-30 liter)", og at vandindtrængen ses ved syd-, nord og østvendte væg. I mail af 19/4 2016 til nævnet har han oplyst, at han oplever vand på gulvet i store dele af året herunder i perioder uden nedbør.

Selskabet har heroverfor anført, at ejendommen er opført i 1877, og at der om renoveringen af ejendommen i 2007 ikke er oplysninger om, at der udført ændringer ved kælderen, som i medfør af byggelovens § 2 kræver byggetilladelse. Selskabet gør i den forbindelse gældende, at sammenligningsgrundlaget ved skadevurderingen er andre tilsvarende kældre fra 1877, der ikke er godkendt til beboelse. Årsagen til vandindtrængen er ifølge selskabet, at der "ved større nedbørsmængder" kan trænge vand igennem fuger, gennem betongulvet og støbte vægge, da disse ikke er fugtsikret, hvilket er helt sædvanligt for kældre, der er opført i 1877.

Hertil kommer, at selskabets taksator har konstateret, at der er mindre fugtskjolder nederst i vægge i det lille rum/vinkælderen. Det er taksatorens opfattelse, at årsagen til vandindtrængningen er "vandtryk – særligt i de senere år", som han nærmere har beskrevet som "… en stigning i nedbørsmængde (haft 2 meget våde vintre i træk). Når jorden er så vandmættet, skal der ikke ret meget nedbør til, før der opstår vandtryk på kælderydervægge - jorden kan ikke opsuge vandet. Der er tydeligvis tale om periodevis opfugtning/indtrængning - kælderen virker ikke fugtig, ikke "tung" at træde ned i (kampesten suger ikke fugt)."

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren på det foreliggende grundlag ikke har bevist, at der ved renoveringen af ejendommen i 2007 er sket ændringer af kælderen, der bevirker, at kælderen skal opfylde kravene i BR98, der gjaldt i 2007.

Nævnet lægger herefter til grund, at kælderen er opført efter gængse byggemetoder i 1877 – dog undtaget det nyere betongulv - og at kælderen derfor ikke er fugtsikret. Nævnet bemærker, at det også fremgår af tilstandsrapportens bemærkninger om kælderen, at den ikke er fugtsikret, og at det fremgår af sælgeroplysningerne, at der er konstateret vandindtrængen i kælderen efter 2007.

Spørgsmålet er herefter om problemerne med fugt og periodevis vandindtrængen udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet finder efter en samlet vurdering, at klageren ikke har bevist, at omfanget på overtagelsestidspunktet i 2014 havde et omfang, der udgjorde en skade eller risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, eller at forholdet i øvrigt var klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Da der efter nævnets opfattelse ikke er tale om en dækningsberettigende skade, er der heller ikke grundlag for at pålægge selskabet, at dække udgifter til den bygningssagkyndige eller eventuelle følgeskader. Hvad angår sofaen, bemærker nævnet, at dækning for skader på indbogenstande ikke kan kræves dækket i henhold til ejerskifteforsikringen, der alene dækker skader på bygningsdele.

Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning for det anmeldte forhold.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings