Ankenævnet for Forsikring

Den 9. november 2016 blev i sag nr. 89560:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

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 Tryg Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde dækning for fugt/vand i husets krybekælder over ejerskifteforsikringen.

Klageren har også tegnet husforsikring i selskabet. Selskabet har over husforsikringens udvidede vandskadedækning tilbudt at dække den skade på bygningen, vandet i krybekælderen har forårsaget, under forudsætning af at klageren – for egen regning – udbedrer årsagen til, at der er trængt vand ind i krybekælderen.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1962 Ejerskifteforsikringen trådte i kraft den 6/4 2015 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 13/3 2015. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
5. Kældre/krybekældre/terrændæk		
5.6 Ventilation	K3	Ventilationsriste mod vejen og vest ses placeret under terræn. Note: Der er øget risko for at der kan trænge vand ind i konstruktionen og skade de omkringliggende bygningsdele. Der er lavet interimistisk kant rundt om riste som kan minimere risikoen.

Klageren har i klageskemaet af 21/4 2016 bl.a. anført:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …

Indtrængen vand i centrum af krybekælder.
Der er målt meget høj fugtighed på terrændæk og træværk/bjælkelag. Slem lugt af jordslåethed.

2. Hvad vil du konkret opnå hos selskabet? …
Et funktionsdygtigt terrændæk der skal holde indtrængen vand væk.
Minimere risikoen for yderligere råd, skimmelsvamp, salpetertræk, lugtscener og skadelig fugtighed i krybekælder."

Klageren har i supplerende brev modtaget af nævnet den 21/6 2016 anført:

"Jeg har igennem vores ejerskifteforsikring og husforsikring anmeldt vandskade i vores krybekælder. Der er indtrængen vand i center af vores krybekælder forårsaget af utilstrækkeligt terrændæk.

Min samlever og jeg samt vores [barn] er utrygge ved at bo under disse forhold og nervøse for vores [barns] helbred.

Ved forekomst af vand i krybekælder er der slemme luftgener af jordslåethed og salpeterudtræk. Der er konstateret/målt træødelæggende høj fugt på træstryger og i frihøjde. Vores helbred er påvirket med irriterende slimhinder; hals, næse og øjne.
Træthed og hovedpine.

Indvendigt:
Der er indikationer på angreb af skimmelsvamp i opholdszonen tættest på nedgang til krybekælder

Krybekælder:
Principskitse af fundament er vedlagt som bilag. Frihøjde i krybekælder blev målt til ca. 55 cm. Ved åbning af lem til krybekælder kunne der registreres en markant, jordslået (muggen) lugt.
På den første del af fundamenter kunne der observeres salpeterudtræk.
Gulvet i krybekælderen består af et tyndt betonlag (2-4 cm) over jord.
Der kan måles forhøjet fugtniveau.

Vurdering
På baggrund af modtagne oplysninger, observerede forhold og fugtmålinger vurderes det, at der er stor risiko for angreb af slem skimmelsvamp i bygningen i et omfang, som påvirker indeklimaet i negativ retning og husets værdi er betydeligt forringet. Idet der blev målt forhøjede fugtniveauer ved alle målinger. Som følge af det store omfang vurderes det, at påvirkningen på opholdszonen kan være meget stor.

Observationer og fugtmålinger i krybekælderen viser, at denne er kraftigt opfugtet. Der er flere årsager til opfugtningen:
Bunden i krybekælderen består af et tyndt betonlag direkte på jord. Dermed er der ikke tilstrækkelig sikring mod opstigende grundfugt.
I dag anbefales dog et egentligt kapillarbrydende lag under betonlag, også i krybekældre.
I det aktuelle tilfælde er der tale om et betonlag på 2-4cm og af tvivlsom kvalitet. Det vurderes derfor, at der sker en meget stor fordampning af fugt fra undergrunden.

3. 89560

Udbedring:
For at et terrændæk skal fungere optimalt, stilles der store krav til den byggetekniske konstruktion og den håndværksmæssige udførelse. Der er ingen lovkrav på området, men en række regler, som bør betragtes som retningslinjer for, hvordan der laves et korrekt og holdbart terrændæk.

- Det kapillarbrydende lag skal forhindre fugten fra jorden i at trænge op i huset. Derfor skal det være minimum 150 mm tykt.

- Det støbte betonlag bør ikke være mindre end 100 mm og skal være armeret.

- Såfremt der findes en fugtfølsom gulvbelægning som trægulv, skal der lægges en fugtspærre oven på betonlaget så fugt fra betonen ikke kan komme op i gulvbelægningen. Fugtspærren skal tapes sammen i samlingerne og overlæg skal minimum være på 200 mm.

- Mere end halvdelen af isoleringen skal placeres under betonen for at undgå kondens på oversiden af fugtspærren.

- Kuldebroer ved husets sokkel skal reduceres og om muligt fjernes ved at isolere lodret yderst ved fundamentet.

- Alle varmerør skal isoleres. Der, hvor rørene går igennem betonpladen, skal der være foringsrør.

- Isoleringsmaterialet skal være trykfast og kan fx bestå af løse letklinker (lecanødder), trykfaste mineraluldsplader eller polystyrenplader (flamingo). Nogle materialer er både kapillarbrydende (forhindrer opstigende fugt) og varmeisolerende på samme tid.

- Den radioaktive luftart radon kan trænge op i boligen fra jorden. Det støbte betonlag, som er i de fleste terrændæk, anses dog – såfremt det er armeret tilstrækkeligt – for at være tæt i forhold til radon. Problemer med opsivning opstår ofte ude langs vægge og fundament. For at undgå dette er det bedst at klæbe en radonspærre på betonen og lade denne gå op ad ydervæggen.

- Det er den eneste rigtige løsning, med sådan et terrændæk som man kalder det. Gulvet er velisoleret, fugtsikkert, tæt mod radon, og så er der hele fordelen ved gulvvarmen, som både giver varmekomfort, men som også kan give betragtelige besparelser på varmeregningen, primært fordi fremløbstemperaturen kan sænkes.

  Håndværker beskrivelse:

- Du skal mindst have 300 mm polystyren i gulvet, det er både isoleringskravet i dag, samt den mængder der skal være, før at polystyrenen kan betragtes som værende kapillarbrydende. Men byggekravene strammes med det nye bygningsreglement som træder i kraft her i starten af 2016. Så jeg kunne anbefale dig, at øge isoleringsmængden til 400 mm. Du kan også vælge at bruge den "sorte polystyren", den isolerer bedre end den hvide, så behøver kun 300 mm.
  Hertil støber man typisk 10 cm beton, med armeringsnet i, og så varmeslangerne.

  Tænk gerne radonsikringen med, som der er så meget fokus på i disse dage. Normalt udgør 10 cm beton af betonstyrke 20 MPa det som værende tæt. Man skal så sikre si-

derne og kanterne, med en radonspærre. Alternativt kan man udlægge en fuld membran, eller endnu bedre lave et radonsug under huset — det er den bedste løsning. Og består af 15 cm lecanøddder under isoleringen, hvortil der laves en "skorsten" op igennem huset eller udenfor huset.

Konklusion
På baggrund af ovenstående konkluderes det, at:
Der er skadelig høj fugt i krybekælder, primært på gulv men også på undersiden af etageadskillelsen. Træværket præger tegn af råd og mulig skimmelsvamp.
Der er behov for en omfattende renovering for at fjerne disse angreb og modvirke nye angreb af trænedbrydende svampe og skimmelsvampe.
Årsager til opfugtning af krybekælder og dermed vækst af trænedbrydende svampe bør elimineres.

Argumentation
Ud fra de foreliggende oplysninger er det vores opfattelse, at de konstateret forhold i krybekælderen afviger fra, hvad der vil kunne konstateres i tilsvarende krybekældre af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.
…
Efter vores samlet bedømmelse af sagens oplysninger, finder vi det godtgjort, at i henhold til ejerskifteforsikringens basisdækning og husforsikringens dækning ved udvidet vandskade udgør et fysisk forhold, der nedsætter bygningens værdi/brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.
Fugtniveauet i krybekælderen er for højt, og dette i det væsentlige skyldes, at bygningsreglementet i nogle henseender ikke er overholdt, og bør udbedres efter korrekte standarder hurtigst muligt således at vores helbred og bygningens tilstand ikke forringes yderligere."

Selskabet har i brev af 29/6 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Vores kunde overtog ejendommen den 6. maj 2015, og tegnede med ikrafttræden samme dag en ejerskifteforsikring med betingelser 1205 og en husforsikring med betingelser 1409 hos os.

Husforsikringen er efterfølgende opsagt af kunden med ophør 1. juli 2016, mens ejerskifteforsikringen, der er uopsigelig, er tegnet for en fem årig periode. Ejerskifteforsikringen er tegnet med en selvrisiko på 5.000 kr. af ethvert forhold.

Til grund for tegningen af ejerskifteforsikringen lå en tilstandsrapport udarbejdet den 13. marts 2015.

Kort sagsfremstilling.
Den 26. november 201[5] anmelder vores kunde, at der er konstateret vand i krybekælderen.

Vi besigtiger forholdet den 7. januar 2016, … og den 12. januar 2016 modtager vi en intern rapport fra vores taksator.

Af denne rapport fremgår det blandt andet, at der er tale om en 60 - 70 cm. høj krybekælder, hvor der er et tyndt betonlag som gulv.

Ved besigtigelsen kunne der konstateres normalt forekommende lugtgener. Ved fugtmåling i etagedæk midt i rummet kunne der ikke konstateres opfugtning af etagedækket/strøerne.

I forhold til at ejendommen og herunder krybekælderen er fra 1962 fandtes der ikke forhold, der afveg nævneværdigt fra, hvad der kan konstateres ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Det fremgår endvidere af taksatorrapporten, at der tidligere har været anmeldt forhøjet fugt grundet manglende ventilation, samt at dette er blevet accepteret som dækningsberettigende, med en udbedring ved etablering af yderligere ventilationsriste.

Vores kunde rykker for en stillingtagen, og den 14. januar 2016 sender vi et brev til kunden.

I dette brev meddeler vi, at forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, samt at det er vores opfattelse, at forholdet kan udbedres ved etablering af dræn, hvilket ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

Vores kunde anmoder herefter om, at sagen vurderes over den tegnede villaforsikring, hvorfor vi anlægger en sag på denne.

Da det i henhold til betingelserne for den udvidede vandskadedækning er en forudsætning, at årsagen til vandskaden fjernes, inden følgeskader kan udbedres, og da udbedringen i henhold til taksatorrapporten på ejerskifteforsikringen vil bestå i etablering af et dræn, meddeler husforsikringen den 20. januar 2016, at de kan tilbyde en gang udtørring, når årsagen til den opstigende grundfugt er elimineret.

Den 15. februar 2016 klager vores kunde til vores Kvalitetsafdeling, der den 1. marts 2016 sender en mail til kunden. I denne mail fastholdes de tidligere trufne afgørelser.
Herefter indbringes sagen for Ankenævnet.

Ejendommen
Der er tale om en traditionel opført villa fra 1962 med krybekælder.
…
Argumentation
Vores kundes klage er formuleret på en måde, der kunne indikere, at vores kunde har fået udarbejdet en rapport fra sin rådgiver, og hvis dette er tilfældet opfordres vores kunde til at fremlægge hele rapporten, som en del af sin bevisbyrde.

Ejerskifteforsikringen
Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at der ved vores besigtigelse ikke kunne måles opfugtning af etagedækket eller gulvstrøerne.

Endvidere kunne der ikke ved besigtigelsen konstateres mere lugt eller lignende end hvad der kan forventes ved en 50 år gammel krybekælder.

Det er således vores opfattelse, at det, der er konstateret på vores kundes ejendom ikke afviger fra, hvad der vil kunne konstateres på tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Idet en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen netop er defineret som forhold, der afviger nævneværdigt fra, hvad der kan konstateres ved tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand, er det vores opfattelse, at forholdet ikke opfylder denne definition.

Herudover er det vores umiddelbare opfattelse, at årsagen til den konstaterede vandindtrængning er opstigende grundfugt, samt at risikoen kan nedbringes eller helt fjernes ved etablering af dræn omkring ejendommen.

Et sådant dræn er ikke omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

Herudover fremgår det af tilstandsrapporten, at krybekælderen alene er delvis besigtiget, men at den bygningssagkyndige kunne konstatere, at ventilationsriste mod vej og mod vest ses placeret under terræn.

Denne konstatering har fået karakteren K3…

Det er således vores opfattelse, at vores kunde forud for købet af ejendommen var orienteret om, at der var risiko for, at der trængte vand ind i krybekælderen, samt at dette vand kunne forvolde skade på øvrige bygningsdele af ejendommen.

Vi finder derfor ikke, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor vi ligeledes af denne årsag ikke kan tilbyde dækning over den tegnede ejerskifteforsikring.

Praksis
Ankenævnet har i tidligere kendelser taget stilling til indtrængende grundfugt og fugt i krybekældre, og vi kan i den forbindelse henvise blandt andet til følgende kendelser 74.938; 80.200 og 80.964. I samtlige af disse sager har nævnet fundet, at fugt og vand i krybekælder ikke var omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

Nævnets opmærksomhed henlede især på kendelse 80.200. I den sag var der tale om en ejendom opført i 1999, og der var i tilstandsrapporten en anmærkning om, at ventilationsristene lå under terræn. Denne anmærkning havde en note, samt karakteren K3, svarende til den anmærkning, der er i denne sag. Nævnet fandt som nævnt ikke, at der forelå en dækningsberettigende skade.

Husforsikringen.
Af husforsikringens betingelser pkt. 5.8 fremgår det, at forsikringen blandt andet dækker skade efter nedbør, der trænger ind i bygningen, endvidere dækkes skade efter opstigende grundfugt.

Det fremgår endvidere af betingelserne, at det er et krav for dækningen, at årsagen til vandskaden repareres/udbedres straks efter skaden. Disse udgifter betales ikke af forsikringen.

Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at vi har tilbudt at dække skaden efter det opstigende grundvand, når forsikringstageren har udbedret årsagen til vandskaden.

Dette vil efter det foreliggende kunne ske, ved etablering af dræn, samt udbedring af de ventilationsriste, der befinder sig under terræn.

Det er vores opfattelse, at vi med det accepterede har opfyldt de retslige forpligtigelser, der er knyttet sig til husforsikringen."

Klageren har i brev af 6/7 2016 til nævnet hertil bl.a. anført:

"I Krybekælderen er let tilgængelig og kan sagtens besigtiges så det synes besynderligt at dette ikke er sket ifbm udfærdigelse af tilstandsrapport.

Det skal præciseres at det indtrængen vand i krybekælderen sker i center af krybekælderen og IKKE ved omrids af huset. Derfor meddeler vores rådgivende ingeniør at et omfangsdræn IKKE ville nytte noget men at et nyt funktionsdygtigt og korrekt udført terrændæk ville være løsningen så der ikke sker yderligere risiko af råd/fugt i konstruktioner og andre skader heraf.

Det er igen usandt når Tryg skriver at den tidligere anmeldte skade skyldes forhøjet fugt grundet manglende ventilation. Den nævnte skade i husets ene hjørne er sket pga utæt afløbsrør som tidligere ejer (…) ikke har udbedret i flere år og derfor er der sket råd/ødelagt guldkonstruktion heraf.

Der er tale om forhold, der ikke er almindeligt forekommende i bygninger af samme alder, idet skadernes omfang overstiger både hvad der må anses for almindeligt forekommende og forventeligt og har nedsat bygningens værdi og brugbarhed betydeligt. Skadebegrebet i forsikringsbetingelsernes afsnit må således anses for opfyldt.

Mht. Huset ventilationsriste skal det bemærkes at disse intet fejler og at der på INGEN måde forekommer indtrængen vand igennem disse. Det indtrængen vand i krybekælderen kommer udelukkende i center af krybekælderen pga utilstrækkelig og ukorrekt anlagt terrændæk.

Det er efter vores advokats vurdering en fejl, at anføre karakteren K3 for dette Forhold. Det må ligeledes lægges til grund, at den bygningssagkyndige som udfærdigede tilstandsrapporten har eller burde have undersøgt, om den utilstrækkelige ventilation havde resulteret i skader hvilket som nævnt ikke er tilfældet. Om en sådan undersøgelse er foretaget vides ikke.

Ej heller gjort bemærkninger om, at dette forhold burde undersøges nærmere.

Vi henviser til de sager som har fået medhold i jeres kartotek der vedrører utilsigtet vandindtrængen i krybekældre.

Det er efter vores mening en principiel sag da ingen husejer køber en ejendom med udsigten til vand i deres krybekælder og dette burde selvsagt elimineres hurtigst så der ikke sker yderligere skade på huset og dets konstruktioner."

Selskabet har i mail af 2/8 2016 til nævnet bl.a. bemærket:

"Den tidligere skade.
Der foreligger ikke i vores sager oplysninger om, at der skulle have været problemer med et utæt afløbsrør, og det fremgår af taksatorrapporten fra den tidligere skade, at årsagen til den skade formodes at være manglende ventilation i krybekælderen. Kopi af tidligere taksatorrapport vedlægges.

Den nuværende sag.
Af de foreliggende oplysninger kan vi konstatere, at vores kunde ikke har fremlagt rapport eller udtalelser fra den rådgiver, som kunden henviser til.

Opstigende grundfugt
Vi har via hjemmesiden www.dingeo.dk indhentet yderligere oplysninger omkring vores kundes ejendom, og af denne hjemmeside fremgår blandt andet følgende:
(Embedded image moved to file: ….jpg)
(Embedded image moved to file: ….jpg)

Ud fra disse oplysninger finder vi det ikke dokumenteret, at årsagen til den indtrængende fugt i kælderen skulle skyldes kælderens opførelse; men snarere det forhold, at ventilationsristene ligger for lavt, hvilket indebærer risiko for vandindtrængning, samt generel opstigende grundfugt i forbindelse med nedbør.

Med hensyn til ventilationsristene fastholdes det, at dette forhold ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Med hensyn til opstigende grundfugt fastholdes det, at dette forhold ikke er omfattet af en ejerskifteforsikring.

Praksis.
Vores kunde henviser generelt til de sager, som har fået medhold vedrørende utilsigtet vandindtrængning i krybekældre.

Ved at søge på vand i krybekælder på ejerskifteforsikring er der konstateret følgende 6 ejerskiftesager 82.858; 73.090; 71.551; 68.508; 65.331 og 61.113. Der er ikke i nogen af disse sager givet klageren medhold.

Der er ved samme søgeord ikke fundet kendelser, vedrørende opstigende eller indtrængende fugt i krybekælder.

Sammenfattende finder vi ikke, at forholdet opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen, samt at vi ved tilbuddet på Villaforsikringen har opfyldt de retslige forpligtigelser, der er på forsikringen."

Selskabet har – efter at have modtaget kopi af klagerens ingeniørs notat – i mail af 5/9 2016 til nævnet afslutningsvist bl.a. bemærket:

"Idet det tidligere fremførte fastholdes i sin helhed, giver det modtagne ikke anledning til en ændret opfattelse af sagen.

Det er således fortsat vores opfattelse, at årsagen til vandindtrængningen i krybekælderen enten er opstigende grundfugt, hvilket er underbygget af ingeniørens rapport, eller de for lavt liggende ventilationsriste, hvilket er omtalt i tilstandsrapporten.

Med hensyn til opstigende grundfugt fastholdes det, at dette forhold ikke er omfattet af en ejerskifteforsikring, og der henvises til de tidligere argumenter, og nævnte kendelser.

Vi finder det således ikke dokumenteret, at opbygningen af ejendommen afviger fra, hvorledes man opførte bygninger i 1962, og at de ændringer, der er konstateret i grundvandshøjden jfr. www…,dk, ikke medfører, at forholdet er omfattet af en ejerskifteforsikring.

Med hensyn til ventilationsristene er forholdet ikke klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen.

Af taksatorrapport af 30/9 2015 i forbindelse med en tidligere anmeldt ejerskifteskade om eftergivende gulve over krybekælderen fremgår bl.a.:

"**Eftergivenhed ved trægulv i hushjørne/soveværelse.**
…
Under gulve er der ca. 60-70 cm krybekælder - det fornemmes, at ventilationen er i underkanten. Fstg. tømrer har diverse steder i krybekælder set tegn på nedbrydning i de brædder, der fastholder den isolering, der på et tidspunkt er sat op på undersiden.

Der er nævnt K3-bemærkning i TR omkring ventilationsriste - dette vurderes ikke umiddelbart at have betydning for den konstaterede skade.
…
Omkring ventilationen i krybekælder synes antallet af riste af være i underkanten – antallet skal naturligvis ses i sammenhæng med gældende regler på udførelsestidspunktet for godt 50 år siden – der er dog siden da foretaget efterisolering af gulvet, hvilket kræver forbedring i ventilationen, da temperaturen i krybekælderen sænkes. Ved etablering af 4 stk. supplerende riste vurderes ventilationen at få et niveau svarende til lignende konstruktioner af samme alder og type.

Min vurdering. Dækning for partiel udskiftning af gulv i hjørne af soveværelse - dækning for etablering af mere sokkelventilation. For øvrige konstaterede trænedbrydninger i krybekælder vurderes træværket ikke styrket i en sådan grad, at bæreevnen er nævneværdigt nedsat."

Af taksatorrapport af 12/1 2016 udfærdiget af samme taksator fremgår bl.a.:

"**Vand i krybekælder - det lugter jordslået.**
Samme skade som tidligere anmeldt (31-08-2015).

Der er tale om en ældre, traditionelt opført ejendom fra 1962, som netop er overtaget for ca. 9 måneder siden.

Krybekælderen er udført helt som almindelig byggeskik for godt 50 år siden - krybekælderen er ca. 60-70 cm høj og der er tyndt betonlag i bunden. På et tidspunkt er der foretaget efterisolering af etagedækket, hvilket normalt skal efterfølges af lidt mere ventilation.

Der er ved seneste anmeldelse givet dækningstilsagn til bl.a. etablering af supplerende ventilationsriste - ydelsen fremgår af godkendt tilbud, men ikke af fakturaen for udført arbejde. Det formodes, at der er etableret supplerende ventilation, således at denne fremstår i et niveau svarende til hvad der kan forventes i en godt 50 år gammel krybekælder.

De er nu anmeldt, at der står vand midt i krybekælderen. Det er ikke usædvanligt, at der i særlige vejrsituationer og når grundvandsstanden periodevis er meget høj partielt kan stå vand i en gammel krybekælder. Risikoen for dette kan minimeres ved etablering af et om-

fangsdræn - etablering af dette falder dog uden for Ejerskifteforsikringens dækningsområde.

Jeg har ved seneste taksering konstateret normalt forekommende lugtgener/jordslåethed alderen taget i betragtning. Ved orienterende fugtmålinger i etagedæk/strøer kan der ikke midt i krybekælderen registreres tegn på forhøjet fugt.

Krybekælderen vurderes ikke at være anderledes end andre tilsvarende krybekældre af samme type og alder. Med etablering af den godkendte supplerende ventilation vurderes krybekælderen ikke ventilationsmæssigt at være ringere end andre tilsvarende.

Klagerens ingeniør har i notat af 20/4 2016 med allonge af 2/6 2016 anført:

"Ved gennemgang at dit hus, gav jeg det følgende bemærkninger:
Klaplaget i krybekælderen er meget fugtigt, også i perioder med klart vejr. Det vil med tiden nedbryde krybekælder-bjælkelaget.

Forslag til afhjælpning:
Montage af en drænbrønd i krybekælderens klaplag, forsynet med en drænpumpe, som kan pumpe op i et nærliggende afløb.

Montage af flere sokkelventiler, hvilket næppe er muligt.

En bedre løsning ville være en mekanisk fugtstyret ventilator.

Det vil være uheldigt og skadeligt for bygningen, hvis ikke fugtniveauet i krybekælderen sænkes til korrekt niveau.

Skimmel svamp er nært forestående,
… [Ingeniør]
2016.04.20.

ALLONGE 2016.06.02.
Ved gennemgangen blev også konstateret:
Der blev noteret salpeter udtræk ved nedgang til krybekælder.

Fugt i center af krybekælder.
Høj fugt i krybekælders bjælkelag."

Af husforsikringens vilkår (1409) fremgår bl.a.:

"**5.8 Udvidet vandskade**
Forsikringen dækker skade som følge af:

- pludselig vandskade efter nedbør, hvor vandet ikke kan få normalt afløb og trænger ind i bygningen, fx gennem fundament, kældergulv, kældervægge og tagkonstruktioner.
- opstigning af kloak- eller grundvand.

...
Det er et krav for dækningen, at årsagen til vandskaden repareres/udbedres straks efter skaden. Disse udgifter betales ikke af forsikringen.

Forsikringen dækker ikke:
- udbedring af årsagen til, at vand eller fygesne er trængt ind i bygningen, fx reparation af revner i fundamentet eller etablering af manglende omfangsdræn.
- skader, som skyldes kondens eller grundfugt.
- lugtgener."

Af ejerskifteforsikringens vilkår (1205) fremgår bl.a.:

"**2. Hvad er omfattet af forsikringen**
2.1 Bygninger
Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, se dog afsnit 2.2 og 2.3.
…
3. Hvad dækker ejerskifteforsikringen
3.1 Skader og fysiske forhold
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, revne-dannelse, 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 vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
5. Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke
5.1 Forhold nævnt i en rapport
Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten.

Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
…
7.3 Nyværdierstatning
…
Nyværdierstatning bliver fastsat til det beløb, som det efter priserne på skadedagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted."

<u>Nævnet udtaler:</u>

Den forsikrede ejendom, der er opført i 1962, er både ejerskifte- og husforsikret i selskabet. Der er en krybekælder med en frihøjde på 55–70 cm under bygningen. Den 26/11 2015 anmeldte klageren, at der var konstateret vand i krybekælderen.

Indledningsvis bemærker nævnet, at det følger af almindelige forsikringsretlige principper, at klageren har bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens henholdsvis husforsikringens forstand.

Ejerskifteforsikringen

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 5.6, at den bygningssagkyndige ved sin gennemgang af bygningen fandt, at ventilationsriste mod vejen og mod vest var placeret under terræn, hvilket han gav karakteren K3 (kritiske skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid, hvilket risikerer at medføre skade på andre bygningsdele). I en note til anmærkningen har han anført: "Der er øget risiko for at der kan trænge vand ind i konstruktionen og skade de omkringliggende bygningsdele. Der er lavet interimistisk kant rundt om riste som kan minimere risikoen".

Selskabets ejerskiftetaksator har i forbindelse med en tidligere anmeldt skade i en rapport af 30/9 2015 anført, at der siden opførelsen af bygningen er foretaget efterisolering af gulvene over krybekælderen. Det fremgår af rapporten, at et tykkere isoleringslag kræver mere ventilation. Taksatoren tilbød under henvisning hertil at yde dækning til etablering af fire ekstra ventilationsriste i krybekælderen med henblik på at etablere et ventilationsniveau svarende til, hvad lignende konstruktioner af samme alder og type havde, når der toges hensyn til den yderligere isolering. Det fremgår ikke af sagen, om der er etableret yderligere ventilationsriste som tilbudt af selskabet.

Klageren kræver, at selskabet yder dækning til etablering et terrændæk, der holder indtrængende vand ude. Klageren har anført, at "fugtniveauet i krybekælderen er for højt, og dette i det væsentligste skyldes, at bygningsreglementet i nogle henseender ikke er overholdt, og bør udbedres efter korrekte standarder." Klageren har i sin klage til nævnet redegjort for, at han ønsker terrændækket opbygget med kapillarbrydende lag på min 150 cm, min. 100 mm armeret støbt beton, reduktion af kuldebroer, isolering med mindst 300 mm polystyren og radonsikring.

Som sagen foreligger oplyst, må nævnet lægge til grund, at krybekælderen er opført efter gængse byggemetoder i 1962.

Nævnet bemærker, at der ved vurderingen af, om et forhold udgør en skade over en ejerskifteforsikring, sammenlignes med tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, og ikke med nye bygninger konstrueret efter moderne principper og i henhold til nye bygningsreglementer, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.1. Tilsvarende opgøres erstatningen til udbedring af eventuelt dækningsberettigende skader til det beløb, som det efter priserne på skadedagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 7.3.

Efter en gennemgang af sagen, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der – når man ser bort fra det af selskabet anerkendte forhold vedr. mangelfuld ventilation af kælderen og selskabets tilsagn om etablering af yderligere ventilationsriste – er forhold ved bygningen, der adskiller sig nævneværdigt fra tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, hvorfor der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet bemærker, at det forhold, at der er konstateret vand i krybekælderen ikke i sig selv udgør en dækningsberettigende skade.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet taksator har konstateret normalt forekommende lugtgener/jordslåethed alderen taget i betragtning, at taksatoren har vurderet, at krybekælderen ikke adskiller sig fra tilsvarende krybekældre af samme type og alder, og at taksatoren ikke har konstateret tegn på forhøjet fugt i etagedæk/strøer. Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke har fremlagt sagkyndige erklæringer, der godtgør, at der er forhold ved krybekælderen – herunder dens konstruktion – der afviger fra, hvad der må forventes.

Nævnet har også lagt vægt på den af klageren fremlagte ingeniørnotat af 20/4 2016 med allonge af 2/6 2016, hvor ingeniørens forslag til afhjælpning er "Montage af en drænbrønd i krybekælderens klaplag, forsynet med en drænpumpe, som kan pumpe op i et nærliggende afløb. Montage af flere sokkelventiler, hvilket næppe er muligt. En bedre løsning ville være en mekanisk fugtstyret ventilator".

Herefter, og idet ejerskifteforsikringen ikke omfatter forhold uden for bygningen såsom omfangsdræn, kan nævnet ikke pålægge selskabet at yde dækning til etablering af et nyt terrændæk eller til i øvrigt afhjælpe årsagen til vandindtrængen i krybekælderen over ejerskifteforsikringen.

Husforsikringen

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 5.8, at husforsikringen dækker skade som følge af opstigning af grundvand under forudsætning af, at årsagen til vandskaden – for klagerens regning – udbedres straks efter skaden.

Selskabet har tilbudt at dække udgifterne til en affugtning af krybekælderen, når årsagen til fugtindtrængningen er udbedret. Selskabet har anført, at udbedring heraf kan ske ved etablering af omfangsdræn og udbedring af de ventilationsriste, der befinder sig under terræn.

Da selskabet efter forsikringsbetingelserne ikke har pligt til at bære udgifterne til at udbedre årsagen til, at der trænger vand ind i bygningen, har nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde dækning herfor.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings