Ankenævnet *for* Forsikring

Den 20. juni 2018 blev i sag nr. 91275:

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 ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for ophugning af gulv, etablering af korrekt kapillarbrydende lag og retablering af gulv i garagen, der er opført i 2002. Klageren overtog ejendommen den 9/9 2015. I klageskema af 31/8 2017 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

> "1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.
> Min klient … har erhvervet ovenstående ejendom. Til ejendommen hører fuldmuret garage. Min klient oplever, at der står blankt vand på gulvet i garagen, hvorfor han kontakter ejerskifteforsikringsselskabet. Der er mellem parterne enighed om, at garagen er udført uden kapilarbrydende lag, dette har parterne konstateret ved boreprøver. Selskabet anfører, at brugsværdien af garagen ikke er nedsat som følge af, at der til tider står blankt vand på gulvet af garagen. Imidlertid medfører vandet og opfugtningen i garagen, at min klient ikke kan anvende garagen til opbevaring. Bil og motorcykel er væsentligt mere fugtpåvirket i garagen end udenfor garagen, hvilket ikke er forventeligt eller acceptabelt, når man netop har købt en fuldmuret garage. Forsikringsselskabet har

modtaget billeder af, at der gror mug på indersiden af skabe i garagen, men dette har ikke ændret afgørelsen.

2. Hvad vil du konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)
Dækning af skaden i form af ophugning af eksisterende gulv, etablering af korrekt kapilarbrydende lag og retablering af gulv i garagen."

Selskabet har i brev af 4/10 2017 til nævnet bl.a. anført:

"**1. Supplerende sagsfremstilling**
Supplerende til klagers advokats redegørelse kan jeg oplyse, at klager overtog den forsikrede ejendom d. 9. september 2015. Det er ikke lykkedes at rekvirere kopi af købsaftalen fra klager.

Klager har tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning – Der fremlægges kopi af policen og tilhørende forsikringsbetingelser **(bilag A)**.

Den 7. juni 2016 anmeldte klager, at der stod blankt vand på gulvet i garagen, samt at gulvet generelt er længe om at tørre efter det er blevet vasket **(bilag B)**.

Efter modtagelsen af klagers anmeldelse besigtiger vi det anmeldte forhold. Notat og billeder fra besigtigelsen fremlægges **(bilag C)**.

Det anmeldte forhold afvises ved afgørelse af 28. september 2016 **(bilag D)**.

I foråret 2017 retter klager på ny telefonisk henvendelse i sagen, idet at klager mener at fugten i garagen forværres. Vi tilbyder derfor klager en genbesigtigelse af det anmeldte forhold – Konsulentens notat og fotos fra besigtigelsen er vedlagt **(bilag E)**.

På baggrund af observationerne ved genbesigtigelsen, fastholdes afvisningen af forholdet i mail af 8. marts 2017 **(bilag F)**.

I mail af d. 9. marts 2017 påklages afgørelsen til vores klageafdeling **(bilag G)**, der ved svar af d. 31. marts 2017 fastholder afgørelsen om afvisning af forholdet **(bilag H)**.

Herefter fremsender klagers advokat ved brev af d. 9. juni 2017 en anmodning om revurdering af den trufne afgørelse **(bilag I)**. Vores klageafdeling fremsender svar til klagers advokat af d. 24. juli 2017, hvor den tidligere fremsendte afgørelse ligeledes fastholdes **(bilag 5)**.

Herefter indbringer klager sagen for Ankenævnet for Forsikring.

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen
Det anmeldte forhold vedrører ejendommens garage, der er opført i 2002, og som er placeret i skel til nabo og separat i forhold til beboelsesbygningen.

<u>Beskrivelse af vores observationer fra besigtigelserne</u>
I forbindelse med vores besigtigelse d. 16. juni 2016, kunne der ikke registreres vand på gulvet og fugtmålingerne viste ikke unormalt forhøjet fugtværdier. Endvidere er gulvbelægningen udført i beton og klinker, der ikke er organiske materialer, og således kan tåle periodiske opfugtninger.

Det vurderes at fugten skyldes, at garagens nordlige og vestlige side ligger ca. 0,5 meter under terræn, hvorfor der ved kraftigt regnvejr er risiko for, at fugt og til tider vand vil kunne trænge ind. Der blev ligeledes foretaget en udgravning i terrænet mod vest, hvor vandspejlet stod ca. 20 cm under garagens gulvniveau.

Ved konsulentens genbesigtigelse i foråret 2017 bemærkes det, at klager, siden vores sidste besigtigelse, havde ændret terrænet mod vest, således at terrænforskellen på denne side var blevet udjævnet.

Herudover kunne konsulenten, særligt ved garageporten, se flere fugtplamager betongulvet, men der stod heller ikke vand på gulvet ved denne besigtigelse.

Umiddelbart efter besigtigelsen borede klager et ca. 50 mm hul i garagens betongulv, hvor det kunne konstateres, at det ca. 15 cm tykke betonlag er udstøbt på sand, men sandlagets tykkelse og eventuelt underliggende lag ses ikke at være nærmere klarlagt. Vi kan derfor ikke umiddelbart afgøre, hvorvidt der er udført et kapillarbrydende lag.

Vores vurdering af det anmeldte forhold
Klager har tegnet en ejerskifteforsikring med basisdækning. Det betyder, at vi alene har vurderet anmeldelsen i forhold til skadebegrebet jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

Det er ikke en skade, i ejerskifteforsikringens forstand, at garagegulvet periodevis er opfugtet.

Der stilles fra byggemyndighedernes side ikke særlige krav til fugtsikringen af gulvet i en garage, men jeg bemærker for god ordens skyld, at klager har fravalgt dækning vedrørende ulovlige bygningsindretninger.

Garagen ligger fortsat lavt i forhold til terrænet på den nordlige side af bygningen, og det kan ikke udelukkes, at grundvandet periodevis står højt, således at det reelt vil være uden betydning, hvorvidt garagen er udført med et virksomt kapillarbrydende lag.

Den pågældende garage er opført i materialer, som tåler fugt, og det vil derfor ikke medføre nogen risiko for skade på bygningen, at gulvet periodevis er opfugtet. Hertil bemærkes det, at den fugt klager har konstateret inde i skabene mest sandsynligt skyldes utilstrækkelig ventilation.

Garagens brugsværdi ses ikke at være nævneværdigt nedsat, idet at garagen fortsat kan anvendes efter sit formål, herunder til hensættelse af køretøjer mv.

Forholdet udgør ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, hvorfor klagen bør afvises."

Klagerens advokat har i brev af 14/11 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Indledningsvist bemærker Dansk Boligforsikring, at der ved besigtigelse på adressen d. 16. juni 2016 skulle være foretaget fugtmålinger. Dette er ikke korrekt. Min klient deltog i hele besigtigelsen, og der blev ikke foretaget fugtmålinger.

Hernæst anfører Dansk Boligforsikring, at der blev foretaget nedgravning i terrænet vest for den omhandlede garage, og man i den forbindelse konstaterede vandspejl 20 cm under garagegulvets niveau.

Dette er ikke korrekt. Min klient gravede hullet, og der blev ikke fundet vandspejl. Det virker også helt urealistisk, at man skulle finde vandspejl 20 cm under garagegulvsniveau. Min klient har en nabo mod S, og dennes grund ligger 50 cm under garagegulvets niveau.

Skulle man således have fundet vandspejl 20 cm under niveau for garagegulvet ville nabogrunden mod syd antageligvis ligge under vand, hvilket ikke er tilfældet.

Videre anføres, at der er 15 cm betonlag i garagegulvet, det er rettelig mellem 10 og 11 cm.

Disse ovenstående forhold er heller ikke dokumenteret i billedmateriale, rapporter eller lignende udarbejdet af Dansk Boligforsikring under processen.

Dansk Boligforsikring skriver, at man ikke har konstateret om der er kapillarbrydende lag under garagegulvet. Dette skrives selv om man har konstateret, at der er sand og kun sand under betonlaget.

Et eventuelt kapillarbrydende lag ville være udlagt ovenpå sandet, hvilket altså ikke er tilfældet, hvorfor det kan konstateres, at der ikke er et kapillarbrydende lag.

Videre anfører Dansk Boligforsikring, at det høje terræn på nordsiden af min klients garage kan være årsag til opfugtningen. Det kan imidlertid ikke medføre, at gulvet i hele garagen står med blankt vand, og problemet er ikke mere udpræget i den nordlige del af garagen, men ensartet over hele gulvfladen.

Konkluderende er jeg uenig med Dansk Boligforsikring, når de anfører, at der ikek er tale om en skade i forsikringens forstand.

Der er således tale om et forhold, der medfører, at min klient ikke kan anvende sin garage, hverken til det primære formål – parkering af køretøj – eller til sekundære formål så som opbevaring.

Formålet med en lukket muret garage er at beskytte køretøjer m.v. mod udefra kommende fugt. Den fugtoptrængen, der er i min klients garage medfører, at de ting der placeres i garagen er udsat for en fugtpåvirkning, der ødelægger tingene.

Således vil eksempelvis min klients bil og motorcykel være udsat for en konstant fugtpåvirkning, der vil være medvirkende til bl.a. rustangreb, der netop søges undgået ved at placere tingene i en lukket garage."

Selskabets besigtigelseskonsulent har i mail af 30/11 2017 bl.a. anført:

"Fugtmålinger:
Billede 6 –10 bekræfter at der er foretaget fugtmåling på væggene.

Vandspejl:
Billede 20 viser facaden mod vest hvor hullet blev gravet på venstre side af vinduet.

På billede 13-15 ses hullet der blev gravet. På foto 14 måles afstanden fra vandspejlet, der hurtigt har samlet sig i bunden af hullet, og op til terræn (markeret med en mørk kant på soklen) til ca. 70 cm.
Se vedhæftede tegning som viser forhold mellem overkant af gulv i garage og overkant på vandspejl.

Betongulvet:
Hullet i garagegulvet blev boret efter at besigtigelsen var foretaget af kunden og den faktiske dimension kunne derfor ikke dokumenteres før dette indgreb.

Det kan godt være, at betonlaget er mellem 10-11 cm, men jeg kan ikke se, at dette skulle have nogen betydning i forhold til opfugtningen."

Klagerens advokat har i brev af 20/12 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Min klient oplyser, at denne ikke er bekendt med, at der blev foretaget fugtmålinger under den fælles besigtigelse på garagen.

Vedrørende vandspejl oplyser min klient, at der ikke under udgravningen blev konstateret vandspejl på ejendommen. Vedrørende vandspejl henvises i det hele til mit senest fremsendte brev til Ankenævnte af 14. november 2017.

Herudover vedlægger jeg 7 billeder, som min klient har taget i garagen den 22. november 2017. Billederne viser dels hvordan der står blankt vand på garagens klinkegulv. Hernæst viser det hvordan vandet løber ned af siden på min klients fryser og endelig er de resterende billeder optaget omkring min klients motorcykel, som er parkeret i garagen. Her kan der ses, hvordan vandet samler sig og driver ned af min klients motorcykel, der således er utilsigtet opfugtet.

Disse billeder viser med al ønskelig tydelighed, at forsikringsselskabets pointe om at min klient kan bruge garagen uden gener og ulemper er skudt ved siden af. Der er således tale om, at min klients motorcykel bliver udsat for en massiv fugtpåvirkning, hvilket naturligvis ikke er formålet med at have en opmuret garage."

Selskabets besigtigelseskonsulent har i mail af 25/1 2018 bl.a. anført:

"Fugtmålinger og vandspejl:
Der ligger jo billeder fra besigtigelsen, hvor kunden var til stede og selv førte skovlen.

Vand og fugt på motorcykel og fryser:
Der stod ikke vand på gulvet ved besigtigelserne, men på grund af terrænet mod nord samt højt vandspejl, vil der som sagt ved kraftig regn være risiko for, at vand kan trænge ind på garagens beton- og klinkegulv.

Fugten fra garagegulvet kan ikke bevæge sig videre op på fryseren eller motorcyklen. Eventuel fugt på fryseren og motorcyklen skyldes kondens/manglende ventilation, hvilket kan afhjælpes

ved hyppigere udluftninger eller evt. ved montering af et par ventilationsriste i væggen, hvilket kan etableres for ca. 3.000 kr. + moms."

Klagerens advokat har i brev af 15/2 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Det er korrekt når det anføres, at min klient … førte skovlen ved udgravningen. Imidlertid har min klient ikke under udgravningen kunnet konstatere vandspejl i udgravningen.

Herudover anfører forsikringsselskabet, at fugten fra garagegulvet ikke kan bevæge sig videre op på fryser og motorcykel, hvilket imidlertid må bero på en misforståelse.

Såfremt der er opstigende fugt der opfugter gulvet i garagen, vil denne fugt naturligvis ved fordampning gå op og kondenserer på andre effekter i garagen, herunder motorcykel og fryser. Dette kan ikke alene tilskrives manglende ventilation, idet opfugtningen fra gulvet er af et sådant omfang, at almindelig ventilation ikke vil kunne imødegå dannelsen af kondens på effekter i garagen."

Selskabet har i mail af 6/3 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Selskabet mener fortsat, at fugten på fryseren og motorcyklen skyldes kondens/manglende ventilation, der som tidligere nævnt kan afhjælpes ved hyppigere udluftninger eller evt. montering af et par ventilationsriste i væggen for ca. 3.000 kr. + moms."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 12/9 2016 fremgår bl.a.:

"**Beskrivelse:**
På foto 19 ses garagen fra indkørslen. På foto 18 ses terrænforskellen på ca. 0,5 m ved skel mod naboen. Naboen har her en terrasse op mod garagen, der er belagt med betonfliser (se foto 25) og som har en anelse bagfald ind mod garagen (foto 5).

FT forklarer at der har været vand på gulvet i garagen i det område, der kan ses på foto 11 og 12.Ved besigtigelsen var gulvet tørt.

Da gulvet ligger under terræn i forhold til den vest- og nordlige facade foretages måling af fugt i ydervæggene, som dog ikke er unormal høje (foto 7,8,9 og 10)

Taget over garagen fremstår i fin stand, men dog med lidt vandsamlinger omkring nedløbet (foto 22, 23 og 24)

Ved at krave et 0,8 m dybt hul i terrænet mod vest, foto 13 og 14, ses det at der trænger overfladevand ind i bunden. Ved at måle afstanden fra uk vindue indv. til gulv og uk vindue udv. Til ok vandspejl i det gravede hul konstateres det, at vandet er 20 cm under gulvniveau.
…

Konklusion:
…
Hvad er årsagen – husk begrundelse:
Da terrænet mod nord og vest ligger over gulvniveau kan overfladevand i forb. med kraftige regnskyl have trængt ind på gulvet. Ved besigtigelsen var der tørt.
…
Udbedring:
Hvad er udbedringen af det skadet og evt. følgeskader:
Da gulvet ligger så lavt i forhold til terrænet mod nord og vest vil et omfangsdræn kunne løse problemet når det periodisk opstår.

Hvad er omkostningerne til udbedringen:
15.000 kr."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 3/3 2017 fremgår bl.a.:

"**Beskrivelse:**
…
Der ses fugtaftegninger i betongulvet (foto 8225 og 8229), men ikke på klinker (foto 8226-8228).

Kunden har udjævnet niveauforskellen mod vest, men terrænet ligger fortsat 0,5 cm højere mod skel ind til naboen (8219-8224)

Gulvkonstruktionen indeholder ikke organisk materiale som kan tage skade af den periodiske opfugtning og betongulvet vil også ved alm. Brug blive fugtpåvirket af regn- og smeltevand som drypper fra bilen mv.

Umiddelbart efter besigtigelsen bliver jeg kontaktet af kunden, som har boret et hul i gulvet og fotos fremsendt af kunden viser, at betonen er støbt på sand, der ses at være fugtigt (foto 0170 og 0172). Betonlaget er her ca. 15 cm.

Da grundvandet formentlig i perioder står helt op til underkanten af betonlaget vil et kapilarlag imidlertid ikke have den tilsigtede virkning.

Garagen, herunder gulvkonstruktionens funktion, ses ikke at være væsentlig nedsat. Der kan fortsat peges på en mulig løsning i form af omfangsdræn.
…
Konklusion:
…
Hvad er årsagen – husk begrundelse:
Da terrænet mod nord fortsat ligger over gulvniveau kan overfladevand i forb. med kraftige regnskyl have trangt ind på gulvet. Herudover står grundvandsspejlet formentligt højt under garagen."

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.
…
3.4
Forhold under 5000 kr. er ikke omfattet af forsikringen og kan ikke anmeldes.

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."

Nævnet udtaler:

Den fuldmurede garage er opført i 2002 i mursten og er separat i forhold til beboelsesejendommen. Klageren ønsker, at selskabet skal yde forsikringsdækning for ophugning af gulv, etablering af korrekt kapillarbrydende lag og retablering af gulv i den forsikrede bygnings garage, idet der står blankt vand på gulvet i garagen, hvilket medfører, at garagen er meget fugtig, og at der gror mug på indersiden af skabe i garagen, hvorfor klageren finder, at garagen ikke kan anvendes til opbevaring samt til parkering af køretøjer.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at "garagen ligger fortsat lavt i forhold til terrænet på den nordlige side af bygningen, og det kan ikke udelukkes, at grundvandet periodevis står højt, således at det reelt vil være uden betydning, hvorvidt garagen er udført med et virksomt kapillarbrydende lag. Den pågældende garage er opført i materialer, som tåler fugt, og det vil derfor ikke medføre nogen risiko for skade på bygningen, at gulvet periodevis er opfugtet. Hertil be-

mærkes det, at den fugt klager har konstateret inde i skabene mest sandsynligt skyldes utilstrækkelig ventilation. Garagens brugbarhed ses ikke at være nævneværdigt nedsat, idet at garagen fortsat kan anvendes efter sit formål, herunder til hensættelse af køretøjer mv." Selskabet har endvidere anført, at "fugten på fryseren og motorcyklen skyldes kondens/manglende ventilation, der som tidligere nævnt kan afhjælpes ved hyppigere udluftninger eller evt. montering af et par ventilationsriste i væggen for ca. 3.000 kr. + moms".

Klageren har hertil anført, at "såfremt der er opstigende fugt der opfugter gulvet i garagen, vil denne fugt naturligvis ved fordampning gå op og kondenserer på andre effekter i garagen, herunder motorcykel og fryser", og at "almindelig ventilation ikke vil kunne imødegå dannelsen af kondens på effekter i garagen".

Af selskabets besigtigelsesnotat af 12/9 2016 fremgår det, at måling af fugt i ydervægge ikke er unormal høje. Omkring skadesårsagen fremgår det blandt andet, at "da terrænet mod nord og vest ligger over gulvniveau kan overfladevand i forb. med kraftige regnskyl have trængt ind på gulvet. Ved besigtigelsen var der tørt". Det fremgår endvidere, at "da gulvet ligger så lavt i forhold til terrænet mod nord og vest vil et omfangsdræn kunne løse problemet når det periodisk opstår".

Selskabet genbesigtigede ejendommen den 1/3 2017. Af det udarbejdede besigtigelsesnotat af 3/3 2017 fremgår det blandt andet, at "der ses fugtaftegninger i betongulvet (foto 8225 og 8229), men ikke på klinker (foto 8226-8228). Kunden har udjævnet niveauforskellen mod vest, men terrænet ligger fortsat 0,5 cm højere mod skel ind til naboen (8219-8224). Gulvkonstruktionen indeholder ikke organisk materiale som kan tage skade af den periodiske opfugtning og betongulvet vil også ved alm. brug blive fugtpåvirket af regn- og smeltevand som drypper fra bilen mv. Umiddelbart efter besigtigelsen bliver jeg kontaktet af kunden, som har boret et hul i gulvet og fotos fremsendt af kunden viser, at betonen er støbt på sand, der ses at være fugtigt (foto 0170 og 0172). Betonlaget er her ca. 15 cm. Da grundvandet formentlig i perioder står helt op til underkanten af betonlaget vil et kapilarlag imidlertid ikke have den tilsigtede virkning. Garagen, herunder gulvkonstruktionens funktion, ses ikke at være væsentlig nedsat. Der kan

fortsat peges på en mulig løsning i form af omfangsdræn". Omkring skadesårsagen fremgår det blandt andet, at "da terrænet mod nord fortsat ligger over gulvniveau kan overfladevand i forb. med kraftige regnskyl have trængt ind på gulvet. Herudover står grundvandsspejlet formentlig højt under garagen".

Klageren bestrider, at grundvandet står så højt, som anført af selskabet.

Som sagen foreligger oplyst, må nævnet lægge til grund, at der ligger blankt vand på garagens gulv.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at det anmeldte forhold nedsætter bygningens brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, hvorfor forholdet er omfattet af forsikringens skadebegreb, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3, og udgør en dækningsberettigende skade.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at en fuldmuret garage fra 2002 må anses for at være opført på en sådan måde, at den kan benyttes til at opbevare køretøjer og genstande, uden at disse påvirkes af fugt i en grad, som beskrevet af klageren. Blankt vand på gulvet i en fuldmuret garage fra 2002, som kondenserer og sætter sig på andre genstande i form af fugt, nedsætter derfor denne garages brugbarhed nævneværdigt.

Nævnet finder videre, at selskabet ikke har sandsynliggjort, at den afhjælpningsmetode i form af ventilationsriste, som selskabet har anvist, vil kunne løse fugtproblemerne i et sådant omfang, at forholdet ved garagens gulv ikke længere vil nedsætte garagens brugbarhed nævneværdigt.

Nævnet finder, at selskabet herefter må undersøge, hvad der er årsagen til skaden, og hvordan udbedring heraf mest hensigtsmæssigt kan ske.

11. 91275

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at blankt vand på garagens gulv udgør en dækningsberettigende skade. Selskabet skal genoptage sagsbehandlingen og skal yde forsikringsdækning i overensstemmelse med aftalegrundlaget.

Klagegebyret tilbagebetales.

Marianne Højgaard Pedersen
formand