Ankenævnet *for* Forsikring

Den 6. februar 2019 blev i sag nr. 92870:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er opført i 1877 og er overtaget af klageren den 20/4 2018. Tilstandsrapporten, der er udarbejdet den 26/6 2017, indeholder bl.a. følgende oplysninger:

> **"Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**
> *Denne ejendom fremstår i meget flot stand. Kun almindelig vedligeholdelse er nødvendigt.*
> ...
> **Sælgers oplysninger om ejendommen**
> ...

		Ja	Nej
1.	**Generelle oplysninger**		
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen? **5 år og 8 måneder**		
1.2	I hvilken periode har du boet på ejendommen? **I hele perioden**		
1.3	Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne? Hvis ja, hvilke og hvornår? **2011 Nyt vand og kloak i hele boligen renoveringer af badeværelser gulvvarme i bryggers og gang, samt isolering disse steder Nye vinduer i hel boligen, undtaget dem som er skiftet i 2005 Nye tagrender Ny fordør Ny carport Renovering ydervæge og sokkel 2014 Nyt tag med nye lægter, samt undertag med vandfast krydsfiner og tagpap Efterisolering i tagetagen 2015 Renovering af køkken Alle renoveringer er udført af Snedkermesteren [redacted]**	☒	☐

"

Klageren har i klageskemaet af 12/9 2018 til nævnet bl.a. anført:

> **"Kort redegørelse for sagen**

Der er konstateret fugtindtrængning i gulvkonstruktion i husets nordvestlige hjørne. Skaden er anmeldt til forsikringsselskabet, men er blevet afvist med henvisning til at den ikke opfylder betingelserne i forsikringens skadesdefinition jfr. forsikringsbetingelsernes punkt 3.1.

Jeg har klaget over afgørelsen idet jeg mener at der er tale om en skade jfr. forsikringsbetingelsernes punkt 3.1:
…
Da der er tale om fugtindtrængning er der nærliggende risiko for skade på bygningsdele. Fugtindtrængning nedsætter bygningens værdi nævneværdig i forhold til en tilsvarende bygning af samme alder uden fugtindtrængning. At der ikke er fugtindtrængning i beboelse må anses for en forudsætning for at den kan betragtes som værende i almindeligt god vedligeholdsstand.

Dermed er betingelserne i skadesdefinitionen opfyldt.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Selskabet tilpligtes at anerkende, at forholdet vedrørende fugtindtrængning i husets nordøstlige hjørne er en dækningsberettiget skade, og dermed tilpligtes at foretage afhjælpning af de konstaterede forhold."

I brev af 28/9 2018 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"1. Indledning
Sagen vedrører en fugtplet på gulvet i beboelsen. Forholdet er anmeldt den 29. maj 2018, efter at klagerne overtog ejendommen den 20. april 2018. Dansk Boligforsikring har afvist dækning, da fugtpletten vurderes at stamme fra opstigende grundfugt, der er sædvanlig i ejendomme fra 1877.

2. Forløb
…
Dansk Boligforsikring A/S har besigtiget ejendommen d. 12. juni 2018. Der blev under besigtigelsen målt forhøjet fugt, men kun i den konstaterede fugtplet. Besigtigelsesnotatet fremlægges …

Selskabet har afvist dækning ved afgørelse af 21. juni 2018, da der ikke er konstateret skade på bygningen. Afgørelsen er påklaget og fastholdt ved mail af 26. juli 2018.

3. Dansk Boligforsikring A/S´ opfattelse af sagen.
Klagers ejendom er bygget i 1877. Konstruktionsmetoden er lovlig og sædvanlig efter datidens byggemetode.

Klager er i forbindelse med fastholdelse af afgørelsen blevet opfordret til at undersøge, om der skulle være andre årsager til fugtpletten end den opstigende grundfugt, som vi har vurderet, er årsagen.

Ud over ejendommens alder kan der henvises til, at ejendommen er bygget på en skråning, således at det omliggende terræn er ca. 45 cm højere end gulvniveau.

Endelig er klager via hustypebeskrivelsens OBS-punkter blevet advaret om, at fugtopstigning og kuldebroer i hushjørnerne er almindeligt forekommende i ældre huse.

Dansk Boligforsikring gør på baggrund af ovenstående gældende at,

- der ikke er påvist skader på bygningen eller forhold, som vil kunne medføre nærliggende risiko for skade,
- det anmeldte forhold går ikke udover, hvad klager kunne forvente på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger og husets alder i øvrigt."

Klageren har i mail af 2/11 2018 til nævnet bemærket:

"Dansk Boligforsikring har afvist at dække skaden med henvisning til at den ikke opfylder betingelserne i forsikringens skadesdefinition jfr. forsikringsbetingelsernes punkt 3.1.

Jeg anser fortsat alle kriterierne i punkt 3.1. for at være opfyldt. I Dansk Boligforsikrings svar mangler der fortfarende at blive oplyst hvilket kriterie i forsikringsbetingelsernes punkt 3.1 det er de mener der ikke er opfyldt."

Af klagerens skadeanmeldelse af 29/5 2018 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget (dato)
Tirsdag, 29 maj 2018.

Hvordan blev skaden opdaget
Gulvet er mørkt af fugtindtrængning i husets nordvestlige hjørne.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)
Fugtindtrængning i gulvet i husets nordvestlige hjørne."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 13/6 2018 fremgår bl.a.:

"Beskrivelse:
På foto 2,3 ses omtalt sted vedr. fugt i gulvet, der ses en mørk plet i hjørnet. Der er forsatsvægge på A og B side. Der kunne måles forhøjet fugtighed foto 6, men kun i det mørke stykke træ. Terræn udvendig ligger 450 mm over gulvhøjde foto 2,13.
…
22 mm massiv bøgeparket på strøer.
Forsatsvægge med gipsplader.

Årsag/konklusion:
…
Umiddelbart skønnes det at opstigende grundfugt ved sokkel er årsag til opfugtning. Tilmed ligger udvendig terræn op ad mur. FT oplyser at der er lavet dræn. Har oplyst FT om at der ikke er sikring mod opstigende grundfugt i sokkel i huse af denne alder. Der har ikke kunnet konstateres skader i form af nedbrud. Formentligt er det kun i perioder, at der er fugtopstigning.

Tilstandsrapport:

Er forholdet eventuelt nævnt i tilstandsrapport / Police (Forbehold) - nej, kun generelt i hustypebeskrivelsen.

Udbedring:
Vurderes at skulle løses udefra. Har afvist forholdet overfor kunden."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

" 2. Forsikringens dækningsomfang
…
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, for eksempel indretninger udenfor selve bygningen, såsom vandstik, omfangsdræn, faskiner og kloakanlæg. 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."

Nævnet har fået forelagt fotos.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1877 og er overtaget af klageren den 20/4 2018. Han har den 29/5 2018 anmeldt, at gulvet i husets nordvestlige hjørne er mørkt som følge af fugtindtrængen.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 13/6 2018 fremgår det, at der ses en mørk plet i hjørnet. Der kunne måles forhøjet fugt, men kun i det mørke stykke træ. Terrænet udvendigt ligger 450 mm over gulvhøjde. Konsulenten vurderer, at årsagen til det anmeldte forhold er opstigende grundfugt ved sokkel, og at udvendigt terræn ligger op af mur. Der kunne ikke konstateres skader i

form af nedbrud, og konsulenten anfører, at det formentlig kun er i perioder, at der er fugtopstigning, og at eventuel udbedring vil skulle løses udefra.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved huset, som nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Nævnet finder derfor, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i forsikringens forstand, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.1.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det ikke er godtgjort, at der er konstruktionsmæssige forhold ved bygningen – herunder fugtsikring – som adskiller sig nævneværdigt fra forholdene ved tilsvarende bygninger af samme alder.

Nævnet har desuden lagt vægt på det oplyste om opfugtningens omfang. Der er ikke konstateret nedbrud af bygningsdele, og på de fremlagte fotos ses alene misfarvning i et mindre, afgrænset område i hjørne. Selskabets konsulent har anført, at det formentlig kun er i perioder, at der er fugtopstigning.

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabets konsulent har vurderet, at udbedring vil skulle løses udefra, hvor terrænet ligger 450 mm over gulvhøjde. Ejerskifteforsikringen dækker ikke udbedring af forhold uden for bygningerne, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 2.2.

6. 92870

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen