Ankenævnet *for* Forsikring

Den 20. februar 2019 blev i sag nr. 93073:

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 tegnet ejerskifteforsikring. Han overtog ejendommen – der er opført i 1948 – den 1/11 2016. I klageskema af 6/11 2018 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "**Kort redegørelse for sagen**
> Huset der er fra 1948 blev overtaget i oktober 2016. Selvom huset er fra 1948, så er kælderen nu blevet fuldstændig istandsat. Desværre har vi konstateret svampedannelser på østvendt indervæg imod krybekælder over denne tørre sommer 2018.
>
> Tidligere forhold Jf. tilstandsrapporten omkring 5.2 misfarvninger på vægge for vest gavl, syd facade er blevet udbedret (denne væg var en ydervæg og en manglende isolering af toppen af omfangsdrænet gjorde, at vand/fugt kunne løbe ned og skabe en fugtig mur), samt celotex pladsbeklædte vægge (punkt 5.4) er blevet fjernet helt. Under Punkt 1.3, som omhandler Skotrender/inddækninger står der intet omkring krybekælder eller opstigende vand grundet bygningsfejl. 5.4 Indvending beklædning K2 - Indvendig i kælderen er der flere steder hvor vægge er celotex pladsbeklædte vægge (træfiberplader). Alle disse plader er som sagt fuldstændig fjernet og der står intet om opstigende fugt fra 1 m under krybekælder ind mod eksisterende kælder. Alt gammelt pus er blevet fjernet ind til fundamentet og kældervæggene er blevet pudset op igen. Dette arbejde blev afsluttet i april 2018. På trods af dette er der i løbet af et par måneder over sommeren alligevel kommet fugt og store svampedannelser ved kældergulv ind imod krybekælderen, som er en østvendt indervæg, ikke nævnt i tilstandsrapporten. Vi har nu haft en tredjepart såvel som Dansk Boligforsikring ude og måle på væggene, og der er konstateret tydeligt opstigende fugt i væg under krybekælder. Der er 1 meter fra gulvet op til Krybekælderen, som selv er helt tør med god udluftning. Den har god ventilation med 4 ventilationsriste (ikke manglende ventilationsriste, som der ellers står nævnt i tilstandsrapporten). Dette er blevet konstateret af Dansk Boligforsikring ved besigtigelse af skade. Fugten kommer meget klart nedefra.

Tilstandsrapporten har kun omtalt misfarvninger ved gulv på indvendige skillerumsvægge (som nu er fjernet), samt afskallet puds (som nu er udbedret). Der står intet om opstigende fugt og skimmelsvamp i nærheden af krybekælder ind mod østvendt eksisterende kælder og slet ikke dette bør betragtes som et K3. Dette nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt, da alt ophold i rummet bør undgås og det ikke kan bruges til opbevaring uden risiko for smitte med svampesporer.

Denne skade hører efter vores mening klart ind under ejerskifteforsikringen, da den opstigende fugt fra grunden vil gøre kælderen ikke kun uegnet til beboelse, men også til alt andet brug. Man kan ikke bruge et kælderrum til opbevaring, såfremt der er sundhedsskadelige forhold såsom skimmelsvamp. Forholdene bør udbedres, så kælderrummet kan bruges.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Isolering af fugt ved udskæring af bund i væg mod krybekælder og lægge isoleringsplader ind til at stoppe opstigning af fugt. Tilbud ikke vedhæftet."

Selskabet har den 6/12 2018 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"**1. Supplerende sagsfremstilling**
Supplerende til klagers redegørelse kan det oplyses, at klager overtog den forsikrede ejendom d. 1. november 2016. Kopi af købsaftalen er vedlagt (bilag A).

Tilstandsrapporten blev udfærdiget på ejendommen d. 27. september 2016 (Bilag B).

Klager har tegnet en ejerskifteforsikring med udvidet dækning – Policen og tilhørende forsikringsbetingelser er fremlagt af klager - på forsikringen gælder en selvrisiko på kr. 5.000 pr. skade, i alt 35.000 i forsikringsperioden på 5 år.

Den 7. august 2018 anmeldte klager (Bilag C), at der er: 'Fugt, svamp og farvning af nypudset hvid væg langs gulv i kælder ind mod tør og ventileret krybekælder.'

Anmeldelsen blev behandlet i selskabets Skadeafdeling ved afgørelse af d. 14. august 2018 (Bilag D). Klager fremsendte d. 16. august 2018 e-mail med sin indsigelse til skadebehandleren (Bilag E), hvorefter der blev tilbudt besøg fra en besigtigelseskonsulent.

Selskabets besigtigelseskonsulent besigtigede forholdet d. 29. august 2018. Notat og billeder fra besigtigelsen fremlægges (bilag F).

På baggrund af besigtigelsen blev den tidligere afgørelse om afvisning fastholdt af skadebehandleren (bilag G).

I mail af 19. september 2018 påklages afgørelsen til selskabets Klageafdeling (bilag H), hvorefter sagen genbehandles og afgørelsen om afvisning fastholdes ved mail af 1. november 2018 (bilag I). Klager fremsender yderligere bemærkninger, der besvares ved mail af 2. november 2018 (bilag J).

Herefter indbringer klager sagen for Ankenævnet for Forsikring.

2. Dansk Boligforsikring A/S´ opfattelse af sagen

Der er tale om en ejendom med kælder, som er opført i 1948, hvor kælderen ikke er godkendt til beboelse.

Konsulenten fik ved besigtigelsen d. 29. august 2018 fremvist fugtaftegninger nederst på kældervæggen, i det kælderrum klager benytter som computerrum, der ses at støde op til krybekælderen.

Konsulenten foretog fugtmåling på kældervæggene der viste, at fugten aftager jo højere der måles på væggen, hvorfor der hverken er tvivl eller uenighed om, at der er tale om opstigende grundfugt.

Ejendommens kælder ses ifølge konsulenten at være udført efter lovlig og sædvanlig byggemetode, som blev anvendt på opførelsestidspunktet i 1948. På det tidspunkt var der ikke krav til fugtstandsende foranstaltninger som der er kommet i dag, hvorfor det ikke er usædvanligt at der ses opstigende grundfugt og fugtaftegninger på kældervægge mv.

Klager oplyser at kælderen efter overtagelsen er blevet fuldstændig istandsat med fjernelse af celotexplader og oppudsning af vægge. Selvom klager har foretaget ændringer i kælderens vægoverflader efter overtagelsen, ændrer det ikke på at ejerskifteforsikringen ved sin vurdering skal tage udgangspunkt i konstruktionerne sådan som ejendommen er overtaget, ligesom det udførte arbejde i kælderen i øvrigt ikke kan betragtes som foranstaltninger der er egnet til at hindre grundfugten i at trænge ind og op i kældervæggene.

Det er selskabets opfattelse at forholdet ikke nedsætter ejendommens brugbarhedsværdi nævneværdigt, set i forhold til en tilsvarende ejendom af samme alder og stand, hvorfor forholdet ikke kan betragtes som en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

For så vidt angår klagers bemærkninger omkring, at tilstandsrapporten ikke nævner muligheden for opstigende grundfugt og skimmel i kælderen, skal blot for god ordens skyld nævnes, at den byggesagkyndige i sin note til pkt. 5.2. faktisk direkte nævner opstigende grundfugt. Hertil kommer at huseftersynet tager udgangspunkt i en ejendom af tilsvarende alder og type, hvorfor forhold der må betragtes som sædvanlig for det pågældende hus ikke nødvendigvis nævnes i tilstandsrapporten jf. tilstandsrapportens s. 2.

Afslutningsvis skal selskabet blot henvise til kendelserne 77824 samt 92178, som vedrører to lignende sager, der ligeledes er fremsendt til klager i forbindelse med klagebehandlingen.

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder købsaftalen, tilstandsrapporten, skadeanmeldelsen, parternes korrespondance før sagen blev indbragt for nævnet, besigtigelsesnotat af 31/8 2018, fotos af skaden og policen med forsikringsbetingelserne. Af tilstandsrapporten dateret 27/9 2016 fremgår bl.a.:

5. Kældre/krybekældre/terrændæk

5.1 Gulvkonstruktion	K1	Kælder: Klinkegulve er stedvist med klinker der har manglende vedhæftning til underlaget. Note: Fuger er intakte.
5.2 Vægge	K1	Vestgavl, sydfacade: Der ses her misfavninger på vægge. Ligeledes ses der misfarvninger ved gulv på indvendig skillerumsvægge samt afskallet puds. Note: Det vurderes at være pga. opstigende grundfugt.
	K1	Indvendig kældervæg er med revne - ses i vaskerum ved ydervæg.
5.4 Indvendig beklædning	K2	Indvendig i kælderen er e flere stder hvor vægge er celotex pladebeklædte vægge (fræ fiberplader) . Note: Er Ikke brandgodkente og er fugtsugende.
5.6 Ventilation	K1	Der er manglende ventilationsriste til krybekælderen.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

		Ja	Nej	Ved ikke
5.	**Kælder / krybekælder / ventileret hulrum**			
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? **Kældervæg nord 1.gang 2014**	☒	☐	☐
5.4	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/ventilerede hulrum? Hvis ja, hvor? **Vestmur før 2012**	☒	☐	☐
5.5	Er der helt eller delvist dræn langs husets fundament? Hvis ja, hvor og hvornår er det etableret? **Del af syd + , 212.**	☒	☐	☐
5.6	Er der en grundvandspumpe? Hvis ja, hvor og fungerer pumpen?	☐	☒	☐

Af besigtigelsesnotat udarbejdet af selskabets besigtigelseskonsulent den 31/8 2018 fremgår bl.a.:

> "Vi er i kundens computerrum i kælderen under den oprindelige bygning fra 1948, stødende op til tilbygning med krybekælder. (foto 6-7)
>
> Fundamentet er det oprindelige massive stenfundament fra 1948, og der ses misfarvninger på væggen langs klinkegulvet ind mod krybekælderen. (foto 8-11). Der kan måles fugt forneden i væggen (foto 12-29), og jo højere op der måles, des mindre fugt kan der måles. Der måles også fugt forneden i de andre vægge, som ved besigtigelsen ikke havde misfarvninger. Kunden har her i sommer fået udført arbejde i kælderen, herunder pudset op, spartlet, sat filt på og malet.
>
> Konklusion:
> Misfarvningerne og fugten skyldes opstigende grundfugt, hvilket er helt sædvanligt for en kælder fra 1948. Der er således ikke tale om en fejl i ejendommens konstruktioner, men alene at bygge-skikken og kravene til konstruktionerne var anderledes den gang ejendommen blev opført, end

> nu. Der var dengang ikke krav om fugtsikring af kælder. Fugten vil kunne ses som det er tilfældet nederst på kældervæggen, men herudover vil den opstigende grundfugt i kælderen ikke have betydning for bygningens konstruktioner, som jo på nuværende tidspunkt har stået sådan i ca. 76 [70] år."

Af forsikringsbetingelserne W.1.1.15 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."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog huset – der er opført i 1948 – den 1/11 2016. Den 7/8 2018 anmeldte klageren, at der var fugt, svamp og farvning af nypudset hvid væg langs gulv i kælder ind mod tør og ventileret krybekælder. Klageren ønsker, at selskabet skal anerkende, at fugt- og svampeskaderne i kælderen er dækningsberettigende. Han har anført, at svampedannelserne væsentligt nedsætter kælderrummets brugbarhed, idet kælderen hverken er egnet til beboelse eller til opbevaring, såfremt der er sundhedsskadelige forhold såsom skimmelsvamp.

Selskabet har afvist, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand og har anført, at i 1948 blev kældre udført uden nogen form for fugtsikring, og at den fugt, som er konstateret på kældervæggene, ikke adskiller sig i nævneværdigt omfang fra tilsvarende kældre fra 1948. Selskabet har også anført, at kælderen ikke er godkendt til beboelse.

Af salgsopstillingen fremgår det, at ifølge oplysninger fra BBR er kælderen ikke godkendt til beboelse.

6. 93073

Af tilstandsrapporten fremgår det, at der er misfarvninger af kældervæggene ved gulv på vestgavl og sydfacade samt misfarvninger ved indvendige skillerumsvægge med afskallet puds. Endvidere fremgår det af noten, at årsagen vurderes at være opstigende grundfugt.

Nævnet lægger til grund, at årsagen til fugtskaderne på kældervæggene skyldes opstigende grundfugt.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1 fremgår det, at "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".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at fugten i husets kældervægge ikke udgør en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet fugten ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabet afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at huset er opført i 1948, hvor der ikke var samme krav til fugtstandsende foranstaltninger som i dag, og at det derfor må forventes, at der vil ske en fugtpåvirkning af kældervæggene. Nævnet har også lagt vægt på, at der er tale om en kælder, som ikke er godkendt til beboelse.

7. 93073

Nævnet bemærker, at klageren ikke har bevist, at kælderen pga. af udefra kommende fugt er påvirket af skimmel i et sådant omfang, at det i væsentlig grad nedsætter brugbarheden af husets beboelsesdel.

Det, som klageren i øvrigt har anført – herunder at han i april 2018 havde istandsat kælderen, og at kælderen ikke kan benyttes på grund af svampevæksten – kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings