Ankenævnet *for* Forsikring

Den 21. august 2019 blev i sag nr. 93269:

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 et rækkehus opført i 1971. Tilstandsrapporten er udarbejdet den 30/4 2013, og klageren har overtaget ejendommen den 1/7 2013. Tilstandsrapporten indeholder bl.a. følgende oplysninger:

5. Kældre/krybekældre/terrændæk		
5.1 Gulvkonstruktion	K1	Betongulvet i kælderrummet er belagt med tæppe. Note: Generelt frarådes anvendelsen af organiske materialer i kældre, da dette giver risiko for dannelse af fugt og skimmelvækst. Der er ikke målt forhøjet fugt ved eftersynet, men det anbefales at fjerne tæpperne og evt. erstatte dem et uorganisk materiale.

Klageren har i klageskemaet af 2/1 2019 til nævnet bl.a. anført:

> **"Kort redegørelse for sagen**
> Tvist vedr. følgeskader af dækningsberettiget skade. Fra 2015-2018 blev hele skaden afvist. Nu er skaden accepteret som dækningsberettiget men der er fortsat en tvist omkring følgeskader.
>
> Vandskade i kælderetage i mit hus. Vandindtrængen gennem beton ydermur gennem et hul skabt af en efterladt træklods i betonen fra husets opførsel samt revne i støbeskel som af tidligere ejer er forsøgt udbedret indefra.
>
> Vandskaden er anerkendt som dækningsberettiget af forsikringsselskabet. Se ([bilag] af 2018.11.15). Op til dette tidspunkt har hele skaden været afvist som dækningsberettiget eller forsøgt afsluttet ved forlig af selskabet.
>
> Sagen blev afvist første gang grundet at vandet blev vurderet til at komme udefra ved nabo samt at de indvendige skader beløb sig til under bagatelgrænsen (5000 dkk). Begge dele er påvist ikke

korrekt. Selskabet fik selv lavet en undersøgelse som vidste at alene murerarbejdet ville koste 13.575 dkk (se 'tilbud fra … murer') – og efterfølgende analyse vidste også at årsagen ikke var tilknyttet naboens revne men som nævnt ovenfor. (se 'Rapport fra [ingeniør]'). (se [bilag]).

Afvist ved anden besigtigelse (se [bilag] af 2017.11.27) grundet at skadesudbedring ikke allerede har fundet sted. Det er den samme skade og skadesårsag var endnu ikke afklaret/ikke korrekt antaget, så den har endnu ikke været til at udbedre. Vandet trængte ind som følge at længerevarigt kraftig regn, så symptomerne har derfor været periodiske og sæsonbetonet. Som følge af anden afvisning måtte jeg tage gulvet af for ordentligt at kunne komme til at se skaden samt for at stoppe evt. yderligere skade.

Der var blankt vand under gulvet og epicenteret for vandindtrængen kom til syne, hvorfra vand piplede ind. Følgeskader er anerkendt som følgeskader af den anerkendte skade men forsikringsselskabet vil ikke betale for disse.

Uvildig bygningstaksator har lavet en udførlig beskrivelse af skader, følgeskade, årsag/sammenhæng samt beskrivelse af udbedring. (se 'Rapport fra [ingeniør]').

Forsikringsselskabet er blevet bedt om at indhente tilbud svarende til udbedring af det fulde skades omfang herunder følgeskader. Det har de valg ikke at gøre på trods af gentagne henvendelser fra min side. Jeg har derpå indhentet tilbud i overensstemmelse med [ingeniør] Rapport …

Jeg har årelang korrespondance med flere sagsbehandlere samt med firmaets klage ansvarlige. Jeg har vedhæftet den første mail jeg sender til deres klage instans, som redegør for situationen på dette tidspunkt … I samme mail beder jeg om yderligere afklaring i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne.

Efterfølgende afgår min første uvildige bygningssagkyndige … ved døden og [rådgiver] som jeg har brugt til at føre min sag går konkurs. Det er først da jeg involverer [ingeniør] og præsenterer selskabet for hans rapport at jeg får medhold i at skaden er en dækningsberettiget skade men også herefter afviser de at betale for følgeskaderne senest grundet passivitet og pligt om skadesbegrænsning. Jeg har været det modsatte af passiv og har taget gulvet op suget vandet væk med en vandstøvsuger og affugtet. Ingen følgeskader herefter. Jeg har sågar sendt video til selskabet hvor jeg viser hvor meget der suges væk (i en periode forsøgte de at bortforklare det jeg oplevede som opstigende grundfugt).
…
Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Jeg ønsker at selskabet yder dækning for det fulde skades omfang inkl. følgeskader svarende til det beskrevne i [ingeniør] rapport.
Prøvetagning for skimmel: 2000 DKK
Rådgivning v. [ingeniør]: 6817,5 DKK
Rådgivning v. [rådgiver]: 4995 DKK
[Entreprenør] giver tilbud på dette arbejde til: 68.068,75 DKK
Gulv optagning og bortskafning (egne 2 mand x 8 timer af 80 kr =1280 DKK)
Total 83.161,25 DKK -selvrisiko."

I brev af 12/3 2019 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"1. Indledning
Sagen vedrører fugtskader i en kælder fra 1971. Klager gør gældende, at der skulle være skader på gulve og vægge i kælderen som følge af fugtindtrængning fra utætheder i en kælderydervæg.

Dansk Boligforsikring har afvist dækning, da det ikke kan forventes, at en kælder fra 1971 er effektivt fugtsikret samt, at klager i mere end 3 år har været bekendt med utætheder i kældervæggen uden at søge disse udbedret.

2. Forløb
Klager overtog ejendommen beliggende … d. 1. juli 2013.
…
Klager har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. På forsikringen gælder en selvrisiko på kr. 5.000 pr. skade, i alt kr. 35.000 i forsikringsperioden på 5 år.

Klager anmeldte ved e-mail af 5. marts 2015, at der var konstateret vandindtrængning i kælderen gennem en gennemgående revne mellem to blokke (rækkehuse), bilag C.

Dansk Boligforsikring A/S har besigtiget ejendommen d. 26. marts 2015. Besigtigelsesnotatet fremlægges som bilag D. Selskabet har afvist dækning ved afgørelse af 28. april 2015, da der ikke blev konstateret skader, og da det ikke i 1971 var sædvanligt at udføre effektiv udvendig fugtisolering af kældre.

Den 28. oktober 2017 genanmeldte klager forholdet, da der nu skulle være kommet vand gennem kælderydervæggen, bilag E.

Dansk Boligforsikring genbesigtigede forholdet d. 21. november 2017, bilag F, og har ved email af 27. november 2017 afvist dækning, med henvisning til, at klager endnu ikke havde sørget for udbedring.

Klager fremsendte ved e-mail af 27. december 2017 en klage til Dansk Boligforsikrings interne klageafdeling.

Klagen blev besvaret ved e-mail af 22. januar 2018, hvor selskabet tilbød at få en murer til at besigtige, og give tilbud på en reparation af kælderydermuren, bilag G.

Klager tog imod tilbuddet, og d. 26. februar 2018 fremsendte selskabet et tilbud fra mureren, og accepterede samtidigt at dække udgiften til en reparation af revnen, samt udhugning af noget jern, som mureren havde observeret og som han mente burde fjernes, samt 50 % af udgiften til at oppudse væggen med en vandtætnende vandex-mørtel, bilag H.

Klager svarede samme dag og gjorde gældende at han desuden ønskede dækning vedrørende formodede følgeskader, bilag I. Dansk Boligforsikring har derefter ved e-mail af 5. marts 2018 tilbudt forligsmæssigt at dække det fulde beløb iht. murerens tilbud, men har afvist at der skulle være grundlag for yderligere dækning, bilag J.

D. 4. november 2018 har klager fremsendt rapport udarbejdet af [ingeniør]. Rapporten indeholdt dog ikke oplysninger af betydning for erstatningsopgørelsen, men [ingeniør] kunne oplyse, at det

stykke jern som mureren havde observeret, og givet tilbud på at fjerne, i virkeligheden var et stykke træ, der sandsynligvis er en del af den oprindelige støbeforskalling.

Selskabet har ved e-mail af 9. november 2018 anerkendt, at det er en fejl, at der er blevet efterladt et stykke træ i betonmuren, men det vurderes ikke, at forholdet har medført nærliggende risiko for skade, da klager overtog ejendommen i 2013. Det bemærkes desuden, at der allerede d. 26. februar 2018 blev meddelt dækning til udbedring af forholdet, bilag K.

Klager har nu ladet forholdet udbedre, og selskabet har udbetalt erstatning med kr. 8.575 efter fradrag af selvrisiko. I forbindelse med udbedringen har klager fremsendt billeder af trægulv i kælderen, bilag L.

Selskabet har ved e-mail af 21. januar 2019 afvist, at de fremsendte billeder gav anledning til at ændre erstatningsopgørelsen, bilag M.

3. Dansk Boligforsikring A/S´ opfattelse af sagen.
Klagers ejendom er opført i 1971, og de anmeldte konstruktioner i kælderen er husets oprindelige. Med den alder kælderen har, kan det helt generelt ikke forventes, at kælderen er effektivt fugtsikret, og det må således accepteres, at der kan opstå afskalninger m.m. på kælderydermurene. Der henvises fx til ankenævnskendelse AN 80.359.

Klager var allerede i marts 2015 klar over, at der var risiko for vandindtrængning via et gennemgående støbeskel mellem de to sammenbyggede bygninger. Da der ikke ved besigtigelsen i 2015 kunne konstateres skader på klagers ejendom, og der i øvrigt ikke blev konstateret konstruktive fejl ved bygningen, har selskabet været berettiget til at afvise dækning af de forhold, som kunne konstateres i 2015.

Det må i øvrigt fastholdes, at en tætning af revnen i klagers kælder ikke ville overstige forsikringens bagatelgrænse.

At det anmeldte forhold ikke blev anerkendt som værende dækningsberettiget, medfører dog ikke, at klager af den grund kan lade stå til, og undlade at vedligeholde på sin ejendom. Det er først efter mere end to år, hvor klager ikke har foretaget udbedring af den konstaterede revne, at der forekommer vandindtrængning gennem kælderydermuren.

Det må lægges til grund, at denne vandindtrængning kunne have været undgået, såfremt klager i tide havde fået vedligeholdt på muren herunder også, at klagers nabo havde ladet revnen mellem bygningerne udbedre.

Når Dansk Boligforsikring efterfølgende i februar 2018 valgte at meddele dækning til en reparation af muren, skyldtes det primært, at mureren havde konstateret noget jern i muren, som han mente burde udhugges og tætnes.

At selskabet meddeler dækning til udbedring af et forhold, som det først har været muligt at konstatere næsten 5 år efter klagers overtagelse, kan dog ikke medføre, at klager dermed også har krav på dækning af følgeskader, som kunne have været undgået, såfremt der i tide var blevet vedligeholdt på ejendommen.

Konstateringen af, at der var tale om et træstykke og ikke jern i muren, er uden reel betydning for sagen, da dette forhold ikke ændrer noget i forhold til reparationstilbuddet/erstatningen. Dansk Boligforsikring har derfor ikke tilbudt at dække klagers udgifter til teknisk rådgivning.

Det gøres herefter gældende, at:

- klager ikke har iagttaget sin almindelige tabsbegrænsningspligt ved at sørge for at udbedre den utæthed, som blev erkendt i 2015.
- Dansk Boligforsikring ikke på noget tidspunkt har set følgeskader på gulve m.m.
- det er forventeligt, at der vil kunne forekomme opstigende grundfugt i en kælder fra 1971. Det er således også forventeligt at der kan forekomme afskalninger på vægge og mørkfarvning af organisk materiale på gulve og vægge.
- klager gennem tilstandsrapporten netop er blevet advaret om, at organisk materiale m.m. frarådes i en kælder fra 1971.
- det er selskabets opfattelse at klager har modtaget dækning udover, hvad han almindeligvis ville være berettiget til, idet udbedringen af revnen i kælderydermuren (støbeskellet) må betragtes som vedligehold, og den indvendige fugtsikring med en specialmørtel må anses som en forbedring i en kælder fra 1971."

Klageren har den 29/3 2019 fremsat bemærkninger til udvalgte afsnit af selskabets brev. Af klagerens bemærkninger fremgår bl.a.:

"Der kunne i april, 2015 ganske rigtigt ikke konstateres vandskader omend der var en formodning omkring vandindtrængning. Og fugt i trægulvet kunne heller ikke måles. Foruden det åbenlyse hul i væggen og revnen, var der altså ingen konstateret skade. Vandet kunne efter forsikringsselskabets indikation, lige så godt være kommet fra opstigende grundfugt. Med denne besked og en tilsyneladende almindelig kælder, og rigeligt med udluftning gik vi ind i sommerperioden, og dermed uden yderligere vand og gener i kælderen.

Jeg klager alligevel over afgørelsen og sagsbehandleren, tilføjer i brev af d. 13. maj 2015, 'En udbedring af revnen i kælderen giver ikke mening, før selve årsagen er udbedret'. Se bilag …

Jeg følger dansk boligforsikrings råd og fortsætter med at lede efter årsagen. Hvis årsagen skulle findes på naboen hus måtte jeg i gang med at tale med naboen og dennes husforsikring. Det har jeg gjort se bilag ...

På dette tidspunkt henviser danskboligforsikring til at skadeårsagen skal findes uden for de i forsikringsbetingelserne dækkede bygninger, se bilag ...

Det må derfor også forventes at dansk boligforsikring mener at udbedringen skal foregå uden for de dækkede bygninger, altså i naboens have, og jeg kunne dermed udlede at dansk boligforsikring mente at skadesårsagen skulle udbedres udefra. Udbedring udefra, var på denne måde en ide jeg havde fra Dansk Boligforsikring.

Jeg indhentede en række tilbud fra håndværkere som kunne tilkendegive at en sådan udbedring af revnen i ydervæggen udefra, med udgravning og tætning på ydersiden ville blive bekostelig og i omegnen af 100.000-150.000 DKK og dermed langt overstigende de 5000 dkk i bagatelgrænse, hvilket gjorde skaden dækningsberettiget.

6. 93269

…
D. 16 november [2018], efter flere rykkere til dansk boligforsikring, noterer jeg at der er opnåede enighed omkring at der er tale om en dækningsberettiget skade, hvorpå udbedringsarbejdet igangsættes. Se bilag ...

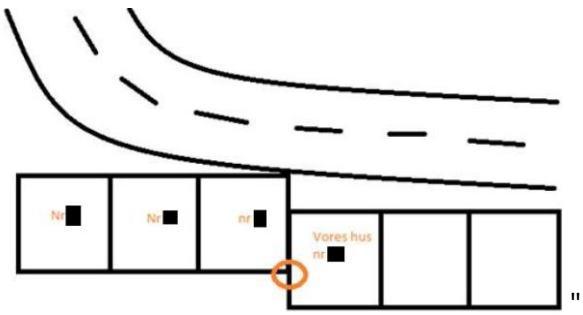
Indtil dette tidspunkt har der været tale om tilbud til udbedring af skaden, med forbehold for dækningens størrelse eller at det var forligsmæssigt og til fuld og endelig afgørelse af sagen.

Jeg skriver i samme mail, at det indhentede tilbud ikke er i overensstemmelse med [ingeniør] rapport og at dansk boligforsikring bedes indhente et fyldestgørende tilbud. Det er aldrig sket og jeg har i stedet selv indhentet tilbud ...

Træklodsen har været i betonen siden opførelsen af huset og dens funktion har været afstand. Der er skabt gennemgående hul i betonen fra starten. Denne fejl er ikke alene risiko men direkte medvirkende til vand indtrængen igennem væggen. Derudover trængte vandet ind i væggen under gulvet og har været skjult ved overtagelse. I tilstødende rum (vaskekælder er der ikke trægulv og ved fjernelse af gulvtæpper ved overtagelse kom en stor våd plet (saltudtræk frem)) Se bilag ...
…
Det er min opfattelse at jeg er blevet sendt på vildspor mere eller mindre med vilje for at undersøge alverdens ting, for at dansk boligforsikring i sidste ende kan påberåbe sig at jeg ikke har overholdt en vedligeholdelses pligt. Det virker til at være overlagt og dermed usmageligt. Eksempel på dette er vedlagt i bilag ... Hvori jeg mødes med en paragraf 3.1 fra forsikringsbetingelserne som årsag til at jeg ikke skal have dækning. En paragraf der ikke tidligere er nævnt men bliver afprøvet fra dansk boligforsikrings side. Ligesom med alt andet svarer jeg troligt på forespørgslen og sandsynliggør at der er tale om værdiforringelse, alt imens at tiden går."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Af klagerens skadeanmeldelse af 5/3 2015 fremgår bl.a.:

"Det ser ud til at den ene blok har sat sig i forhold til den anden og har givet en revne i huset som der løber vand ind igennem. Kælderen har en musk-agtig lugt og jeg er bange for at gulvet har taget skade.



"

Selskabets besigtigelseskonsulent har i notat af 30/3 2015 bl.a. anført:

"Anmeldt forhold:
Revne/fugt i kælder.

7. 93269

Beskrivelse:
Der kan i kælderen registreres en lodret revnedannelse i kælderydermuren mod vest (naboejendommens ydermur mod syd) (billede 1). Der kan med fugtmåler især i bunden af kælderydermuren registreres forhøjet fugtindhold (billede 2).

Der kan med fugtmåler ikke registreres forhøjet fugtindhold i tilstødende parketgulv, som skal have været tæppebelagt på overtagelsestidspunktet (billede 3).

Ved udvendig besigtigelse af murværk kan der hos naboen i nr. … registreres en lodret revnedannelse, hvor naboens ydermur mod syd er muret i forbandt med ydermuren mod vest hos vores kunde (billede 4-5). Revnedannelsen strækker sig fra terræn og ca. 1½ m. op.

Konklusion:
Årsagen skyldes mindre lokal sætning i naboens (nr. …) ydermur mod syd i kombination med evt. støbeskel i kælderydermuren mod vest hos vores kunde. Da der henset til opførelsestidspunktet ikke er udført effektiv udvendig fugtsikring af kælderydermuren kan der derved trænge vand/fugt ind via revnedannelsen.

Om sætningen i naboejendommens ydermur mod syd er statisk kan alene lade sig afgøre ved at udføre en geoteknisk undersøgelse. Alternativ udbedrer man revnedannelsen og ser tiden an.

Parketgulvet, der støder op til revnedannelsen, bærer ikke præg af at være fugtpåvirket. Det fremstår jævnt uden opbuling/deformation.

Tilstandsrapport:
Er det anmærket i tilstandsrapporten: nej
Revnedannelsen udvendigt i murværket hører vist mere til hos naboejendommen. Det er naboens ydermur mod vest, der revner fra.
…
Udbedring:
Naboen bør som udgangspunkt udbedre revnedannelsen i murværk/fundament, således at yderligere vand-/fugtpåvirkning så vidt muligt undgås.

Indvendigt i kælderen fræses revnedannelsen i kælderydermuren og tilføres fx expanderende mørtel. Kælderydermuren bør tørre ud ved naturlig ventilation forinden afsluttende malerreparation. Udgiften til disse arbejder vil ikke overstige bagatelgrænsen."

I brev af 28/4 2015 fra selskabet til klageren hedder det bl.a.:

"Konsulenten anbefaler, at din nabo får udbedret revnen. Der vil være tale om et forhold uden for den forsikrede bygning, som ikke er dækket under forsikringen, jf. punkt 2 i forsikringsbetingelserne. Han oplyser, at udgiften til at udbedre den indvendige revnedannelse i kælderydermuren ikke vil overstige 5.000 kr. inkl. moms, hvorfor det ikke vil være omfattet af forsikringen, jf. punkt 4.12 i forsikringsbetingelserne."

Af klagerens skadeanmeldelse af 28/10 2017 fremgår bl.a.:

"Hvordan blev skaden opdaget?
Skaden blev opdaget ved at ruderne i huset blev mere og mere duggede og at gulvet ved skaden begyndte at 'slå sig' (stå i en bule). Derudover har tapetet på de omkring liggende vægge sluppet væggene. Under tapetet er der fundet skimmelsvamp og uafhængig taksator foreslår at der muligvis er mere under gulvet.

Hvori består skaden?
Huset eller dele heraf er ikke beboeligt. Huset kan ikke benyttes efter hensigten, da der er blankt vand på gulvet. Vandet bliver jævnligt suget op og der er installeret affugter i forsøg på at stoppe følgeskader. Gulv er fjernet for at stoppe skimmelsvamp udviklingen, samt for at kunne se skaden i væggen."

I selskabets besigtigelsesnotat af 22/11 2017 hedder det bl.a.:

"Anmeldt forhold
Vand i kælder, jf. skadeanmeldelse.

Beskrivelse
Sagen omhandler samme forhold, der er anmeldt, besigtiget og behandlet tilbage i 2015 (se sag 2). Der er i den mellemliggende periode ikke sket noget i relation til udbedring af årsagen. Kunden har så nu efterfølgende oplevet her i september måned 2017 i forbindelse med skybrud, at der ligefrem er trængt vand ind i kælderen i samme område med deraf yderligere skader til følge (billede 2-19).

Jeg var ikke forberedt på at der faktisk var tale om en ældre sag, som jeg heller ikke var opdateret i forhold til udviklingen af. Jeg har derfor ved besigtigelsen ikke forholdt mig til den forsikringstekniske del.

Kunden har fjernet trægulvet i rummet, men det var ikke bevaret på ejendommen. Fugtmålinger i trægulvet i det tilstødende rum viser ingen fugt, og gulvet ser pænt ud på undersiden (billede 17)."

Selskabet har i mail af 22/1 2018 til klageren bl.a. anført:

"Jeres hus er et rækkehus, og revnen viser sig der hvor jeres hus er bygget sammen med nabobygningen. Over terræn ses også en revne i murværket, som indikerer, at der på et tidspunkt er sket en mindre sætning, således at revnen sandsynligvis er gennemgående. I kælderen ses dog ikke nogen åben revne, eller synlig forskydning, hvorfor der ikke er grund til at tro, at der er tale om aktive sætninger.

Formentligt er revnen opstået kort tid efter husets opførelse. Revnen har ikke nogen styrkemæssig betydning, men er der vandtryk fra jorden udenfor kælderen vil det naturligt være her vandet vil kunne trænge ind.

Besigtigelseskonsulenten, …, vurderer desuden, at der sker vandindtrængning i den åbne revne i det indvendige hushjørne hos din nabo, og det er hans opfattelse, at denne revne må lukkes, evt. med en elastisk fuge, hvis man skal kunne stoppe vandindtrængningen i jeres kælder.

Ejerskifteforsikringen dækker kun jeres hus, og revneskaden hos din nabo kan vi derfor ikke tilbyde at erstatte.

I forhold til jeres kælder, er det sådan, at man helt generelt ikke kan forvente, at en kælder fra 1971 er specielt godt fugtsikret. Man må almindeligvis finde sig i, at der kan trænge lidt vand ind gennem en kælderydermur fra 1971. Vi kan som sådan ikke tilbyde at lave en reparation, der sikrer tæthed i kælderen, udover hvad der kan siges at være almindeligt for en tilsvarende kælder af samme alder.

Når vi har oplyst at prisen forventeligt ikke vil overstige kr. 5.000, er det på baggrund af en udbedring, som alene består i en opskæring af revnen indefra, og reparation med en dertil egnet mørtel. Hvis du ønsker det kan jeg godt kontakte en murer, der kan give tilbud på en sådan reparation …"

Selskabet har i mail af 26/2 2018 til klageren bl.a. anført:

"Jeg har modtaget dette tilbud fra mureren. Han oplyser, at der sidder noget jern i betonen, som han mener bør fjernes. Tilbuddet er derfor lidt højere end forventet. Tilbuddet inkluderer oppudsning med vandex mørtel, som vil kunne forbedre den generelle tæthed af muren.

Hvis du vælger denne løsning vurderer mureren, at væggen vil være tilstrækkeligt tæt til, at revnen hos naboen ikke vil have nogen betydning (se tilbuddet).

Selve revnereparationen (udhugning og opfyldning med vandex uni 1), inkl. de to huller, koster i alt kr. 6.350 inkl. moms. Afslibning af væggen og oppudsning med en vandex bb 75 koster i alt kr. 7.225 inkl. moms.

Ejerskifteforsikringen dækker reparationen, dvs. at erstatningen efter selvrisiko vil være kr. 1.350. Jeg vil mene, at en oppudsning med en vandex mørtel vil være en forbedring i forhold til det eksisterende, men vælger du at få udført dette også, vil jeg tilbyde at dække udgiften med 50 %, dvs. yderligere 3.612,50."

Klageren har i mail af 26/2 2018 til selskabet bl.a. bemærket:

"Vi har aftalt at få en murer til at give et tilbud på det nødvendige arbejde for at stille mig (og muren) ligesom en tilsvarende mur. Nu har vi modtaget et tilbud og du prøver at tilbyde mig en delvis dækning??? Det er vist ikke helt det der er aftalt.
…
Jeg kan i øvrigt se at han har udeladt at give tilbud på rengøring efter skimmelsvamp, malerarbejde i forbindelse med den reparerede væg samt tilstødende vægge som har taget skade af vandet, samt de berørte gulve i underetagen."

Selskabet har i mail af 5/3 2018 til klageren bl.a. bemærket:

"Mureren har også medregnet en afrensning af muren, og der vil derfor ikke være behov for nogen særlig skimmelafrensning. Det er en ældre kælderydermur og det må påregnes at puds/maling bliver slidt. Også af den grund mener jeg at min opgørelse er meget rimelig.

Vi har ikke set skader på gulvene, som var fjernet ved den seneste besigtigelse, men helt generelt kan det ikke anbefales, at der lægges gulve i organisk materiale på kældergulve i et hus fra 1971. Dette er der også oplyst om i tilstandsrapporten. Selvom revnen i væggen bliver udbedret, vil du stadig kunne risikere fugt fra kældergulvene. Uanset hvilken udbedring der foretages, er grundkonstruktionerne stadig fra 1971, og det kan ikke anbefales, at der lægges trægulve igen.

Med henblik på at få afsluttet sagen, vil jeg tilbyde, at dække det fulde beløb iht. tilbuddet fra murermester …, dog med fradrag af selvrisikoen, således at du i alt vil kunne få udbetalt erstatning med op til kr. 8.575 efter fradrag af selvrisiko. Dette forudsætter dog at beløbet kan udbetales til fuld og endelig afgørelse af forholdet."

I ingeniørrapport af 4/11 2018 rekvireret af klageren hedder det bl.a.:

"Vandindsivning gennem kældervæg
…
Observationer:
Rum under trappen til 1. sal:
Gulv af massiv bøgeparket på strøer var fjernet i hele rummet under trappen. Rummet bar tydeligt præg af fugtskader, der viste sig som afskallede områder med skimmelvækst på den del af væggene, som har været under trægulvet, samt stedvist ca. 20-30 cm højere oppe.

Misfarvning på væggen viste tydeligt hvor vand er sivet gennem kældermuren gennem et hul i væggen over trægulvet, samt gennem et utæt støbeskel både over og under trægulvet. Foto nr. 1 og 2.

I hullet i væggen sad der et gammelt råddent bræt, antagelig en afstandsklods fra støbeforme fra husets opførelse. Brættet kunne trækkes ud og viste sig at være gennemgående i hele murens tykkelse, så der altid har været hul gennem væggen ud til jorden. Foto 3 og 4.

Støbeskellet ved sammenbygningen med nabohuset er revnet og utæt. På den nederste del af støbeskellet fra betondækket til ca. 0,5 meter over gulvet, ses der tegn på vandindsivning. [Klageren] oplyste at han efter fjernelsen af gulvet har set så kraftig vandindsivning, at der til tider har stået en tynd stråle af vand ind i rummet.

Støbeskellet bærer præg af at have været repareret tidligere. [Klageren] oplyste at det ikke var i hans ejertid. Der er afskalninger i støbeskellet og i de reparerede områder. Foto nr. 5 og 6.

Entréen:
I entréen konstaterede jeg at parketgulvet har vaskebrætstruktur, som følge af fugtpåvirkning nedefra. Ved døren fra entréen til rummet under trappen konstaterede jeg at der er lagt plastic membran under strøerne på betondækket og der er udlagt ca. 50 mm isolering mellem strøerne. Det kan derfor ikke være opstigende grundfugt fra betondækket, der har medført fugtskaderne på trægulvet. Foto nr. 7.

Væggene er fugtskadede med løs tapet og skimmelvækst. Foto nr. 8.

Konklusion
Årsag til vandskaderne:

Skaderne på gulve og vægge skyldes vandindsivning gennem det gennemgående hul samt gennem utætte støbeskel i ydervæggene i rummet under trappen. Utæthederne stammer fra husets oprindelige opførelse.

Skadernes omfang:
I rummet under trappen:
Afskalninger af puds og maling samt skimmelvækst på alle vægge til gennemsnitligt ca. 0,5 meter (varierer) over betondækket. Langs det lodrette støbeskel er der afskalninger og revner i hele rummets højde. Trægulvet er vandskadet i hele rummet.

I entréen:
Trægulvet er vandskadet. Det er forventeligt at der er skader med skimmelvækst på væggene under trægulvet, samt på undersiden af trægulvet, så det er nødvendigt at optage (udskifte) trægulvet for udbedring.

Væggene er fugtskadede med løs tapet og skimmelvækst i mindst halvdelen af entréens udstrækning fra døren til rummet under trappen og op til ca. 0,5 meter over trægulvet.

Udbedring:
Rummet under trappen:
1. Det gennemgående hul i væggen skal tilstøbes med vandtæt støbning:
…
2. Støbeskellet skal tætnes med Vandex Uni 1 mørtel …
…
3. Løs puds/spartel og maling på de øvrige overflader afrenses.
4. De skimmel begroede overflader på gulv og vægge skal afrenses …
5. Der udføres nyt gulv. Det anbefales at der lægges fliser frem for trægulv i dette rum.
6. Der afsluttes med almindelig pudsning klar til maling.

Entréen:
7. Trægulvet inklusiv strøer, isolering, plastmembran og fodpaneler optages og bortskaffes.
8. Fugtskadet tapet fjernes til en højde hvor der ikke forekommer skimmelvækst bag tapetet.
9. De skimmel begroede overflader på gulv og vægge skal afrenses …
10. Væggene istandsættes med tapet og maling. …
11. Der udføres nyt gulv inklusiv membran af 0,2 mm PE-folie under strøerne på betongulvet, isolering med 50 mm mineraluld, samt fodpaneler. …."

Klageren har fremlagt et tilbud af 27/11 2018 på udbedring efter ingeniørens anvisninger.

I mail af 21/1 2019 fra selskabet til klageren hedder det bl.a.:

"De billeder du har fremsendt, viser ingen skader på gulve eller strøer. Jeg har bedt en af vores teknikere om at se på billederne og overslaget, og han oplyser følgende:

- Der er udlagt en plastfolie som fugtspærre. Plastfolien har beskyttet trægulvet mod opstigende fugt fra betongulvet, og der ses ingen fugtskader gulvet. Der vurderes at være tale om massiv

bøgeparket, som vil arbejde en del ved fugtpåvirkninger, men her er der ingen synlige deformationer af gulvet.
- Strøerne ser ud til at være smurt med grøn kobber (ses også på plastfolien) og de har været opklodset på tagpap. Der ses ingen fugtskader på strøerne.
- Dørkarmen har lidt mørkfarvning i det ene hjørne, som ser ud til at stamme fra det underliggende tjærepap. Der ses ingen rust på skruer eller andre tegn på fugt under dørtrinet.
- Isoleringen er lidt mørkfarvet, i området omkring radiatoren, men ikke noget, der kan siges at afvige fra, hvad der er sædvanligt for en kælder fra 1971.
- Normalprisen for udskiftning af et opstrøet trægulv er ca. kr. 1.500 ekskl. moms pr. m2.

Ud fra billederne ser jeg ingen anledning til, at besigtige kælderen igen. Gulvene er tydeligvis uden fugtskader, bortset måske fra nogle mindre misfarvninger (lidt mørkfarvet isolering ved radiatoren)."

Klageren har i mail af 6/2 2019 til selskabet bl.a. anført:

"Jeg har modtaget rapporten fra [skimmelsanering] som dokumenterer at der er tale om massiv skimmelvækst før saneringen og >normal efter saneringen. Som tidligere forespurgt vil jeg gerne lave en skimmelkontrol af byggematerialerne hvis du fortsat ikke er overbevist, men dette kommer jo med en udgift som dansk boligforsikring må dække."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"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.
…
4. Undtagelser fra dækning
…
4.10 - Forhold, der er opstået efter, at udbedring af et tilsvarende forhold er blevet dækket, hvis forsikringstageren i forbindelse hermed blev gjort opmærksom på, at et tilsvarende forhold kunne opstå igen, hvis årsagen til forholdet ikke blev udbedret eller fjernet.
…
4.12 - Forhold under 5000 kr."

Ankenævnet *for* Forsikring

13. 93269

Nævnet udtaler:

Tvisten vedrører, om klageren har krav på dækning for følgeskader i kælder efter vandindtrængen ved støbeskel mod nabo. Klageren kræver endvidere dækning for udgifter til prøvetagning for skimmel og sagkyndig rådgivning. Selskabet har dækket en udbedring af kældervæggen og har udbetalt 8.575 kr. i erstatning efter fradrag af selvrisiko på 5.000 kr.

Den forsikrede ejendom er et rækkehus, der er opført i 1971 og overtaget af klageren den 1/7 2013.

Klageren anmeldte den 5/3 2015, at der er en revne i huset ved et hjørne mod naboen, hvor der løber vand igennem ind i kælderen.

Selskabet foretog besigtigelse og afviste dækning med henvisning til, at den indvendige revne i kælderen kunne udbedres under forsikringens bagatelgrænse på 5.000 kr., og at den udvendige revnedannelse i mur og fundament var naboens opgave. Af besigtigelsesnotatet af 30/3 2015 fremgår det, at parketgulvet ikke bar præg af at være fugtpåvirket.

Den 28/10 2017 foretog klageren genanmeldelse af skaden, idet han oplyste, at gulvet ved skaden var begyndt at slå sig, at tapet på omkringliggende vægge var begyndt at slippe, og at der var fundet skimmelsvamp bag tapet. Endvidere var der på gulv til tider blankt vand, som måtte suges op.

Selskabet foretog besigtigelse og afviste på ny dækning med henvisning til, dels at klageren ikke havde foretaget udbedring af den gamle skade, dels at en udbedring af revnen i skellet faldt under forsikringens bagatelgrænse. Selskabet indhentede dog et tilbud på 13.575 kr. fra en murer og anerkendte herefter at betale for en udbedring af kældervæggen, hvilket nu er blevet udført.

Klageren har rekvireret en ingeniørrapport af 4/11 2018, hvoraf det fremgår, at misfarvninger på vægge tydeligt viste, at vand var trængt ind dels gennem et gennemgående hul i væggen,

hvor der sad et gammelt råddent bræt – antageligt en afstandsklods fra husets opførelse – dels gennem et utæt støbeskel både over og under trægulv. Gulvet i rummet var fjernet, og rummet bar tydeligt præg af fugtskader, idet der var afskallede områder med skimmelvækst nederst på vægge. Gulvet i naborummet sås med skader efter fugtpåvirkning, der skyldtes vandindsivningen fra det gennemgående hul og støbeskel. Ingeniøren anviser en række udbedringstiltag – herunder tilstøbning af hul og revner i støbeskel, afrensning for skimmel på gulv og vægge og istandsættelse med nyt gulv samt tapet og maling på vægge.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde yderligere forsikringsdækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet har ydet dækning for udbedring af det gennemgående hul og revner i kældervæg ved støbeskel. Nævnet finder det ikke godtgjort, at der herefter er dækningsberettigende forhold ved den forsikrede ejendoms kældervæg, fundament eller murværk.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det fremgår af sagen, at klageren i marts 2015 anmeldte, at der løb vand ind gennem en revne i kældervæggen. Af selskabets besigtigelsesrapport af 30/3 2015 fremgår det, at der ikke kunne konstateres fugtpåvirkninger af gulv, og klageren har oplyst, at der ikke kunne konstateres vandskader eller fugt i trægulv i april 2015.

Nævnet må derfor lægge til grund, at de følgeskader på gulve og vægge, som klageren nu har anmeldt, og som tvisten angår, er tilkommet i perioden efter, at klageren i marts 2015 havde konstateret og anmeldt, at der trængte vand ind gennem en revne i kældervæggen. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at han før sin genanmeldelse til selskabet i oktober 2017 – ca. 2½ år senere – havde iværksat udbedringstiltag på ejendommen for at hindre, at der fortsat skete vandindtrængen, trods den kendte skade på kældervæggen. Nævnet bemærker, at klageren i denne periode ikke ses at have taget skridt til at få efterprøvet selskabets afgørelse – eksempelvis ved indbringelse af sagen for ankenævnet – hvorfor manglende skadesudbedring ikke kan anses for at være begrundet i bevismæssige forhold.

Nævnet finder, at klageren under disse omstændigheder ikke kan kræve, at selskabet dækker en udbedring af eventuelle følgeskader fra indtrængende vand i kælderen, idet klageren burde have været bekendt med udbedringsbehovet ved den indvendige kældervæg og derfor selv må bære ansvaret for senere opståede følgeskader.

Det kan ikke føre til andet resultat, at selskabet i foråret 2015 afviste at yde forsikringsdækning for en udbedring af revnen i støbeskellet med henvisning til, at forholdet var under forsikringens bagatelgrænse, men siden har anerkendt at dække murerarbejde for 8.575 kr. efter selvrisiko.

Det, som klageren i øvrigt har anført, herunder i relation til selskabets sagsbehandling, kan ikke føre til andet resultat.

Nævnet finder herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at betale klagerens udgifter til prøvetagning for skimmelsvamp og sagkyndig rådgivning, da prøvetagning for skimmelsvamp og sagkyndig rådgivning ikke har bidraget til at afdække skade, som er dækningsberettigende over forsikringen.

16. 93269

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen

Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels