

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 19. august 2020 blev i sag nr. 94835:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring. I klageskema af 10/2 2020 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Jeg opdager at den ene af mine 2 radiator grave er fulde af vand d 17 marts 2019 (pga. af rigtigt meget regn de dage er det åbenbart kunne trække ind), jeg får tilkaldt akut service igennem mit forsikringsselskab ([andet forsikringsselskab]) og de fjerner vandet og sætter affugter på, kan efterfølgende konstatere at der er tydelige spor efter fugt / skader fra tidligere da der er tydelige spor i begge radiator grave efter vand (Se vedhæftede billeder) og jeg har IKKE tidligere observeret vand i nogen af dem i den tid jeg har ejet huset, jeg kan derefter konstatere der er revner hele vejen ned langs kanten i gravene og taget i betragtning at der intet står nævnt om det i tilstandsrapporten som jeg købte huset og tegnede ejerskifte forsikring ud fra må falde under at det er en skjult fejl.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg vil gerne have en udbedring af skaden. Dansk Boligforsikring A/S mente man kunne smøre noget på og holde vandet ude, men jeg mener det vil være en lappe løsning og ikke en reel løsning, da der må være risiko for indtrængen af vand samt fugt sprængning i fundamentet eftersom det er der det kan trække ind igennem."

Selskabet har i brev af 9/3 2020 til nævnet bl.a. anført:

"1. Indledning

Sagen vedrører vandindtrængen i to konvektorgrave. Selskabet har afvist dækning, da vandindtrængningen skyldes slid og ælde, idet den indvendige fugtsikring med asfalt som blev udført for

næsten 50 år siden ikke længere er effektiv. Der er endvidere ingen dokumentation for at der ved overtagelsen eller nu (4 år efter), er sket skader på radiatorerne.

2. Supplerende sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen beliggende ... den 1. februar 2016. Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. Kopi af købsaftalen fremlægges som **bilag A**.

Klager har tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning hos Dansk Boligforsikring A/S. På forsikringen gælder en selvrisiko på 5.000 kr. pr. skade. I alt 35.000 kr. i forsikringsperioden på 5 år. Kopi af police med dertilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag B**.

Den 6. november 2019 anmeldte klager, at der kommer vand ind ved nedgravede radiatorer i stuen. Skadeanmeldelsen fremlægges som **bilag C**.

Den 18. november 2019 afviser selskabet forholdet, da der ikke er noget der tyder på, at der var skader ved overtagelsen og at slid og ælde ikke dækkes af ejerskifteforsikringen. Klager er uenig og forholdet sendes derfor til besigtigelse. Korrespondancen fremlægges som **bilag D**.

En besigtigelseskonsulent foretog besigtigelse den 21. november 2019. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag E** og fotos fremlægges som **bilag F**.

Efter besigtigelsen fastholder selskabet afvisning i mail af 3. januar 2020, jf. **bilag G**.

Den 10. januar 2020 sender klager en klage til selskabets klageafdeling. I mail af 6. februar 2020 fastholder klageafdelingen at forholdet ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen. Korrespondancen mellem klager og selskabets klageafdeling fremlægges som **bilag H**.

Herefter indbringes sagen for Ankenævnet for Forsikring.

3. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klagers ejendom er opført i 1971.

Klager overtog ejendommen den 1. februar 2016 og anmeldte den 6. november 2019 (3 år og 9 måneder efter overtagelsen) vandindtrængen i to konvektorgrave.

Der er tale om pladeradiatorer, som vurderes at være fra husets opførelse i 1971. Radiatorerne er dermed ca. 48 år gamle.

Ved besigtigelsen kunne konsulenten ikke registrere utætheder på radiatorerne og der kunne ikke registreres blankt vand i gravene. Konsulenten kunne dog konstatere, at der tidligere er trængt vand ind og, at radiatorerne er med en del tæring nederst, hvor de har stået under vand.

Besigtigelseskonsulenten vurderer, at vandindtrængningen skyldes, at grundvandet i perioder står højt på grunden. At grundvandet kan udgøre et problem på klagers ejendom, fremgår bl.a. af oplysninger fra DinGeo, jf. **bilag I**.

Konvektorgravene er udført i beton, som udefra ikke er sikret mod grundfugt. Indvendigt er konvektorgravene asfalterede.

Huset er opført som det var almindeligt i 1971. Asfalteringen har formentlig været tilstrækkelig fugtsikring i mange år, men det er ikke ualmindeligt at den ikke længere er effektiv og kræver vedligeholdelse. Henset til husets og radiatorernes alder, må udbedringen betegnes som almindeligt vedligehold.

Vedligeholdelsen kan bestå i at afmontere konvektorerne og derefter forny fugtsikringen med et egnet materiale (fx Remmers tætningsmembran eller lignende), og derefter montere nye konvektorer. Klager gør gældende, at denne løsning er en lappeløsning. Hertil bemærkes, at ejerskifteforsikringen altid vil skulle opføre en eventuel erstatning ud fra prisen på en reparation med samme byggemåde, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5.2.

Sædvanligt slid og ælde dækkes ikke af ejerskifteforsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4.6, medmindre forhold har medført skader på bygningen. Da der hverken nu eller på overtagelsestidspunktet (efter 4 år) er sket skader på radiatorerne, kan ejerskifteforsikringen ikke tilbyde dækning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.1."

Klageren har i brev af 25/3 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg kan se at [medarbejder i selskabet] er meget selektiv med hvad hun vælger at ligge frem som bilag, og har sorteret i vores samtaler, så her er det fulde forløb med Dansk Boligforsikring, hvor man vil kunne se, at De fra en start (og som baggrund for første afvisning) fuldstændig har misforstået skadeanmeldelsen og efterfølgende kommer med flere forskellige afvisninger, hver gang jeg gør dem opmærksomme på, at deres afvisninger ikke har noget med sagen at gøre, men de korrespondancer kan jeg som sagt se, at de har undladt som bilag.

1. Første kontakt med Dansk Boligforsikring (Skadebehandler: ...) (12-11-19 til 18- 11-19) De har vedhæftet Bilag D (men 'Bevist'? Undladt noget af korrespondancen)
 - Hun misforstår fuldstændig skade anmeldelsen, og beskriver skaden som en rør skade hvilket ikke er tilfældet og der bliver bestilt en Bestigelse af skaden, da jeg ikke vil acceptere en afvisning på et fuldstændig forkert grundlag.

Se mit bilag A for korrespondance med Skadebehandler:

2. Efter bestigelse (deres Bilag E inkl. Fotos Bilag F) som jeg IKKE har fået vist eller tilsendt før nu, får jeg igen en skrivelse nu fra: Skadebehandler: ... (Deres bilag G), Hvor der igen ligger en længere korrespondance som er undladt (se fuld Korrespondance mit bilag. B)
 - Igen er vi uenige om skades omfang og opståelse, hvor jeg påpeger, at da vi ser skaden er det kun i den ene radiator grav der er vand (Bevidnet af ..., som blev tilkaldet igennem min forsikring med det samme vi opdagede skaden), men at man kan se tydelige spor i begge radiator grave.

I den af Dansk Boligforsikring undladte korrespondance bliver der bla. drøftet de forskellige afvisninger de kommer med, samt mine modargumenter samt billeder af revner (skader på fundamentet!) som de ikke mente at kunne se, men som er meget tydelige i dokumentation sendt til Dansk Boligforsikring.

Efterfølgende afsluttes Korrespondancen uden vi kan nå til enighed og jeg oplyser om, at jeg selvfølgelig vil gå videre til deres klage afdeling for at se om vi kan finde en løsning.

3. Dansk Boligforsikring Bilag H, er den korrekte Korrespondance mellem jeg selv og ..., Kvalitets- og klage ansvarlig hos Dansk Boligforsikring.

Konklusion:

Jeg kunne som sagt stadig ikke acceptere deres beslutning om at afvise mine forsikringskrav, på baggrund af deres argumenter.

Som jeg gør opmærksom på i min Korrespondance med Dansk Boligforsikring, Så mener jeg det er uden tvivl, at det har været opstået og har været tilstede ved min overtagelse af huset. Og som det fremgår af tilstandsrapporten som jeg købte huset på baggrund af, så er der intet nævnt omkring radiatorgravene, og evt. skjulte skader dernede. Hvilket i min optik gør det til en skjult skade, og derfor er omfattet af min 5-års ejerskifte forsikring. (Jeg vil også mene, at en hver fagmand ville vælge at kigge i radiator gravene for skader, da det uden tvivl må være et sted der typisk vil være skader baseret op erfaring) og det er nu på baggrund af den tilstands rapport jeg tegnede ejerskifte forsikringen.

Jeg kan se at de har vedhæftet en prognose/oversigt omkring grundvand (Bilag I), som jeg ikke mener er relevant, bl.a. fordi som man kan se på billede fra deres besigtigelsesrapport ligger min grund langt højere end omkring liggende grunde samt ca. en halv meter over vej niveau.

Og som også beskrevet i tidligere Korrespondance, så kommer de med eksempler på lappeløsninger, som ikke vil være optimale, da jeg mener der er væsentlig risiko for yderligere skade pga de tydelige skader på fundamentet og følgeskader på radiatorer og rør. Derfor vil beløbet for udbedring/reparation af skaderne langt overstige min selvrisiko og derved være omfattet af ejerskifteforsikringen."

Selskabet har i brev af 20/4 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Klager skriver at selskabet 'bevist' har undladt at fremlægge noget af korrespondancen. Selskabet uploader de bilag som findes relevante for sagen. I nærværende sag er bilag D f.eks. en uddybning af ([klageren] Bilag A), som ses fremlagt af klager og derfor vurderede selskabet, at bilag D var det relevante."

Klageren har i brev af 3/5 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Som afsluttende bemærkning har jeg kun følgende at gøre opmærksom på:

- Jeg fik udarbejdet en tilstandsrapport og tegnede en ejerskifteforsikring for skjulte fejl og mangler.

- Vi kan dokumentere via [andet forsikringsselskab] skadesservice (...), at der kun var opstået akut indtrængen af vand i en konveks grav og de fjernede det med det samme, men skaderne på Rør, Radiator og revnerne i fundamenterne var i begge konveks grave. Og derfor må skulle have være nævnt i tilstandsrapport og deraf må være en skjult fejl / Skade.

Men det taget i betragtning og med alt fremlagt dokumentation og mailkorrespondance, mener jeg at sagen kan forlægges nævnet."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af besigtigelsesnotat af 25/11 2019 fremgår bl.a.:

"ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:

Opstigende grundfugt ved gulvkonvektorer (radiatorer)

BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:

...

Konstruktion/opbygning:

Muret villa. Gulve er opbygget med kapillarbrydende lag, 50mm gulvbatts, fugtspærre og beton. Radiatorhul er støbt i henhold til tegninger.

Beskrivelse:

Inde:

Kanal til radiatorer er støbt og tjæret foto 15.

Foto 1, 2, 17 viser radiatorhuller i gulv med rist. Foto 3 viser radiator med tilslutning og termostat. På foto 12 ses fugt i bund af kanal, det ses tydeligt hvor højt vandet har stået. Der er ca. 10 cm fra bund af kanal til markeringer efter fugt på radiatorer foto 15, 16. Rør som har stået under vand, er med tydelig rustangreb.

Der ses ingen umiddelbart ingen skader på beton eller gulvbelægning.

Kunden oplyser at der ingen afløbsrør eller kloakrør befinder sig i nærheden af kanaler.

Konklusion:

Efter min vurdering er opstigende grundfugt årsag til opfugtning i kanaler hvor radiatorer er monteret. I henhold til Din Geo, kan forhøjet grundvand udgøre et problem i det nævnte område. Radiatorkanaler skal i henhold til BR 1966 ikke være sikret mod opstigende grundfugt.

Alderen på det skadede:

48 år

Konstruktiv betydning:

Ja, radiatorer og rør som er af jern vil ruste

Aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor:

Nej

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Sædvanlig byggeskik"

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, deformation, 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.

...

3.5

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.

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.6

- Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1.

4.7

- Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid.

...

5. Erstatningsberegning

5.1

Erstatningen beregnes som nyværdierstatning.

5.2

Erstatningen fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at reparere, genoprette eller genopføre det beskadigede ved brug af samme byggemåde og på samme sted."

Nævnet har fået forelagt fotos.

Ankenævnet for Forsikring

7.

94835

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen den 1/2 2016. Ejendom er opført i 1971. Den 6/11 2019 anmeldte han vandindtrængen i to konvektorgrave. Han har anført, at "Jeg opdager at den ene af mine 2 radiator grave er fulde af vand d 17 marts 2019 (pga. af rigtigt meget regn de dage er det åbenbart kunne trække ind), jeg får tilkaldt akut service igennem mit forsikringsselskab ([andet forsikringsselskab]) og de fjerner vandet og sætter affugter på, kan efterfølgende konstatere at der er tydelige spor efter fugt/skader fra tidligere da der er tydelige spor i begge radiator grave efter vand (Se vedhæftede billeder) og jeg har IKKE tidligere observeret vand i nogen af dem i den tid jeg har ejet huset, jeg kan derefter konstatere der er revner hele vejen ned langs kanten i gravene og taget i betragtning at der intet står nævnt om det i tilstandsrapporten som jeg købte huset og tegnede ejerskifte forsikring ud fra må falde under at det er en skjult fejl". Han kræver, at selskabet udbedrer skaden. Han har anført, at selskabet "mente man kunne smøre noget på og holde vandet ude, men jeg mener det vil være en lappe løsning og ikke en reel løsning, da der må være risiko for indtrængen af vand samt fugt sprængning i fundamentet eftersom det er der det kan trække ind igennem".

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at "vandindtrængningen skyldes slid og ælde, idet den indvendige fugtsikring med asfalt som blev udført for næsten 50 år siden ikke længere er effektiv. Der er endvidere ingen dokumentation for at der ved overtagelsen eller nu (4 år efter), er sket skader på radiatorerne". Selskabet har blandt andet anført, at "Huset er opført som det var almindeligt i 1971. Asfalteringen har formentlig været tilstrækkelig fugtsikring i mange år, men det er ikke ualmindeligt at den ikke længere er effektiv og kræver vedligeholdelse. Henset til husets og radiatorernes alder, må udbedringen betegnes som almindeligt vedligehold. Vedligeholdelsen kan bestå i at afmontere konvektorerne og derefter forny fugtsikringen med et egnet materiale (fx Remmers tætningsmembran eller lignende), og derefter montere nye konvektorer. Klager gør gældende, at denne løsning er en lappeløsning. Hertil bemærkes, at ejerskifteforsikringen altid vil skulle opgøre en eventuel erstatning ud fra prisen på en reparation med samme byggemåde, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5.2".

Klageren har anført, at "Jeg kan se at de har vedhæftet en prognose/oversigt omkring grundvand (Bilag I), som jeg ikke mener er relevant, bl.a. fordi som man kan se på billede fra deres besigtigelsesrapport ligger min grund langt højere end omkring liggende grunde samt ca. en halv meter over vej niveau".

Af besigtigelsesnotat af 25/11 2019 fremgår det, at "Muret villa. Gulve er opbygget med kapillarbrydende lag, 50mm gulvbatts, fugtspærre og beton. Radiatorhul er støbt i henhold til tegninger", og at "Kanal til radiatorer er støbt og tjæret foto 15. Foto 1, 2, 17 viser radiatorhuller i gulv med rist. Foto 3 viser radiator med tilslutning og termostat. På foto 12 ses fugt i bund af kanal, det ses tydeligt hvor højt vandet har stået. Der er ca. 10 cm fra bund af kanal til markeringer efter fugt på radiatorer foto 15, 16. Rør som har stået under vand, er med tydelig rustangreb. Der ses ingen umiddelbart ingen skader på beton eller gulvbelægning. Kunden oplyser at der ingen afløbsrør eller kloakrør befinder sig i nærheden af kanaler". I notatet konkluderes det, at "Efter min vurdering er opstigende grundfugt årsag til opfugtning i kanaler hvor radiatorer er monteret. I henhold til Din Geo, kan forhøjet grundvand udgøre et problem i det nævnte område. Radiatorkanaler skal i henhold til BR 1966 ikke være sikret mod opstigende grundfugt". Konsulenten har endvidere vurderet, at radiatorerne er 48 år gamle, at forholdet har konstruktiv betydning, idet radiatorer og rør, som er af jern, vil ruste, og at der ikke er aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor. Han har foreslået, at forholdet udbedres ved fugtsikring med f.eks. Remmers tætningsmembran, hvilket kræver, at konvektorerne demonteres.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var konstruktionsmæssige forhold ved konvektorgravene, som adskiller sig nævneværdigt fra forholdene ved andre grave i tilsvarende ejendomme af samme alder, således at forholdet er omfattet af forsikringens skadesbegreb. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Ankenævnet for Forsikring

9.

94835

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabets konsulent på baggrund af sin besigtigelse den 21/11 2019 har konkluderet, at "Efter min vurdering er opstigende grundfugt årsag til opfugtning i kanaler hvor radiatorer er monteret. I henhold til Din Geo, kan forhøjet grundvand udgøre et problem i det nævnte område. Radiatorkanaler skal i henhold til BR 1966 ikke være sikret mod opstigende grundfugt".

Nævnet har endvidere lagt vægt på, at huset er opført i 1971, hvor der ikke var samme krav til fugt- og vandstandsede foranstaltninger som i dag. Derfor må klageren forvente, at der i takt med klimaforandringer med øget nedbør ville kunne ske en øget fugtpåvirkning af konvektorgravene.

Nævnet har også lagt vægt på, at det må lægges til grund, at den indvendige fugtsikring med asfalt - som blev foretaget i 1971 - ikke længere vil være lige så effektiv, som den oprindelig har været, og at forsikringen ikke dækker forhold, der består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4.6.

Nævnet har endelig lagt vægt på, at der ikke er oplysninger om, at forholdet har forårsaget skader på øvrige bygningsdele.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.


Peter Thønnings