

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 21. april 2021 blev i sag nr. 95923:

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 ejerskifteforsikring. Den forsikrede bygning er opført i 1965. Klageren overtog ejendommen den 15/6 2020 på baggrund af en tilstandsrapport af 14/4 2020. Tilstandsrapporten indeholder ikke relevante oplysninger for sagen. Af tilstandsrapportens sælgeroplysninger fremgår det bl.a.:

"Huset er blevet renoveret i 2007-2008. Nye indervægge, lofter, gulve. Nyt køkken og badeværelse. Nyt tag og ny bræddebeklædning. Ny el og vand installationer. Nye døre og vinduer."

I klageskema af 12/10 2020 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Sag vedr. temmelig store fejl og mangler på ..., som ejerskifteforsikringen har afvist:
Efter vi overtog nøglerne til huset d. 15.06.2020, opdagede vi temmelig mange fejl og mangler, som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten. Vores advokat og fagmand kunne heller ikke se nedenstående forhold nævnt i tilstandsrapporten. Vi havde flere taksatorer ude for at kigge på huset, og de mente at vi ville modtage erstatning da de godt kunne se de store fejl, men vi fik afslag.

Gulvene og fundamentet var lavet helt forkert. Der var ingen udluftning under gulvene, hvilket medfører til vand under gulvene (det hele er utæt) og der løber vand ind under gulvene og skader alt gulv i hele huset. Derfor kontaktede vi ejerskifteforsikringen, da vi nu skulle renovere gulvet i hele huset. Diverse afløb var ulovlige og skal laves helt om, men det fik vi klar besked om fra taksatoren at det var lovligt bygget i sin tid. Fagmanden tjekkede kloakken og den så ud til at være rådden og som beskrevet ovenfor at der bor rotter i den... Dette er bare en lille del af det hele. Ydervæggene på huset er af utrolig ringe stand og skal ydermere udskiftes (ikke bare en del af det, men det hele). Vi hørte lyde i væggene og fik vores fagmand til at fjerne gipsen. Og her opdagede

vi mus i alle væggene i huset. Se billeder vedhæftet. Alt skulle nu fjernes og isoleres på ny. Genhusning blev ligeledes afvist flere gange.

Vi fik afslag på afslag fra forsikringsselskabet og da vi til sidst klagede, så hørte vi aldrig tilbage fra Dansk Boligforsikring. Hele sagen endte med at vi blev nødt til at rive hele huset ned, da det var i så utrolig dårlig stand at man ikke kunne bruge huset. Det har resulteret i at vi nu er i gang med at bygge et helt nyt hus på grunden, som koster os som nye ejere en sum vi slet ikke var klar til at bruge.

Vi får at vide at der ikke er en skade på husets konstruktion, så ejerskifteforsikringen kan ikke tilbyde dækning. Men der er jo ekstremt store skader på husets konstruktion.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi som ejere vil gerne have en udbedring af skaderne. Dansk Boligforsikring A/S skal kunne dække en del af det enorme tab vi har haft ved de ekstremt store skjulte fejl og mangler."

Selskabet har i brev af 20/11 2020 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"1. Indledning

Sagen vedrører afløbsinstallationer fra husets køkken og badeværelse samt hul i en sandfangsbrønd på grunden. Selskabet har afvist dækning, da der er tale om forhold ude på grunden og forhold der kan udbedres for et beløb, som ikke overstiger ejerskifteforsikringens bagatelgrænse.

Sagen vedrører desuden fugt ved sokkel og terrændæk i en ejendom fra 1965. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er konstateret skader og at forholdene i øvrigt ikke afviger fra tilsvarende bygninger af samme alder og stand.

2. Forløb

Klager overtog ejendommen beliggende ... den 1. juni 2020. Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. Købsaftalen fremlægges som **bilag A**.

Tilstandsrapporten blev udfærdiget på ejendommen den 14. april 2020. Tilstandsrapporten ses fremlagt af klager.

Klager har tegnet ejerskifteforsikring med basis dækning hos Dansk Boligforsikring A/S. På forsikringen gælder en selvrisiko på 5.000 kr. pr. skade. I alt 20.000 kr. i forsikringsperioden på 5 år ...

Den 16. juni 2020 anmeldte klager, at gulve og fundament er lavet forkert og ulovligt, at afløb til køkkenvask er ulovligt, at kloak og rør ikke er monteret lovligt og korrekt. Skadeanmeldelsen fremlægges som **bilag B**.

En vvs-konsulent besigtigede kloakforholdene den 24. juni 2020. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag C**, mens relevante fotos fra besigtigelsen fremlægges som **bilag D**.

Forholdene omkring sokkel og terrændæk blev besigtiget den 7. juli 2020. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag E**, mens relevante fotos fra besigtigelsen fremlægges som **bilag F**.

I mail af 17. juli 2020 afviste selskabet forhold uden for huset sokkel, med henvisning til, at der ikke er tegnet dækning for forhold på grunden. Afgørelses ses fremlagt af klager.

I mail af 20. juli 2020 har selskabet afvist dækning for det anmeldte forhold omkring terrændæk og sokkel, idet der ikke kunne konstateres skader eller fejl, som giver nærliggende risiko for skade. Afgørelses ses fremlagt af klager.

Den 21. juli 2020 oplyser klager, at de er uforstående overfor afgørelsen. Skadebehandleren sender en klagevejledning, idet klager ikke har fremsendt nye oplysninger. Korrespondancen ses fremlagt af klager. Samme dag sender klager en klage til selskabets klageafdeling. Klagen er blevet arkiveret ved en fejl, og da klager ikke har rykke for svar, har klageafdelingen ikke haft mulighed for at rette op på fejlen. Det skal vi naturligvis beklage. Herefter indbringes sagen for Ankenævnet for Forsikring.

...

Ad 1) Afløb fra køkken:

Ved selskabets besigtigelse var køkkenet fjernet. Fra køkkenet kunne det registreres, at der går et afløb ud gennem væggen og ud i det rum, der i salgsopstillingen kaldes et værksted. Dette rum har tidligere været en terrasse, som i henhold til en byggesag fra Københavns Kommune i 2008 blev lavet om til en udestue.

Afløbet som går ud gennem væggen, er et 50 millimeter PVC-rør, som er ført ned i det øverste sandlag inden der ses en overgang til 110mm PCV, som derefter er tilsluttet en brønd.

Det lille stykke 50mm rør, der går fra terræn og ned i jorden er ulovligt, idet det der fra terræn og nedefter skal være et rør på 110mm.

Udgifterne til at udskifte PVC-røret på 50 mm fra terræn og ned i jorden overstiger ikke ejerskifteforsikringens bagatelgrænse på 5.000 kr., og forholdet er derfor ikke omfattet af ejerskifteforsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.4.

Ad 2) Afløb fra badeværelse:

Uden for badeværelset, ses et 110 millimeter PCV-rør ført gennem muren og ned i gruset.

Da forholdet befinder sig uden for husets fundament og dermed ude på grunden, er forholdet ikke omfattet af forsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 2.2.

Ad 3) Sandfangsbrønd:

Ved selskabets besigtigelse kunne konsulenten registrere et hul i sandfangsbrønden, som muligvis kan stamme fra rotter.

Brønden er placeret uden for bygningens fundament. Da ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold uden for bygningen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 2.2, bør klagen afvises.

Ad 4) Terrændæk og sokkel:

Ved selskabets besigtigelse havde klager åbnet op i gulvet 3 steder i huset. Derved var det muligt at se konstruktionsopbygningen, som er opbygget på følgende måde set oppefra: Gulv, gulvspånplader, gulvstrø, opklodsning, isolering, fugtspærre, terrændæk.

Trægulv, gulvspånplader og strøer fremstod i god stand. Der kunne ikke måles forhøjet fugt ligesom der ikke kunne registreres tegn på, at det tidligere skulle have været udsat for forhøjet fugt.

I tilstandsrapporten har sælger oplyst, at der er bl.a. blevet lagt nye gulve i 2007-2008.

På terrændækket under fugtspærren og på soklen kunne der måles forhøjet fugt.

Med den alder huset har er soklen typisk uisoleret, hvorfor det er helt sædvanligt, at der periodisk vil kunne forekomme kondensfugt på soklen.

Det er konsulentens vurdering, at fugten på terrændækket skyldes opstigende grundfugt.

I en ejendom fra 1965, er det ikke usædvanligt, at der er forhøjet fugt på terrændækket som følge af opstigende grundfugt, da man dengang ikke havde stor fokus på at undgå fugt. Forholdet afviger ikke fra tilsvarende bygninger og udgør dermed i sig selv ikke en skade.

Fugten på terrændækket, har ikke givet anledning til skader på gulvene, idet fugtspærren forhindrer fugten i at trænge op i gulvkonstruktionen. Gulvkonstruktionen har fungeret siden 2007-2008 og dermed i 12-13 år uden der ses aktuelle skader eller tegn på skader, hvorfor det er selskabets opfattelse, at der ikke er påvist forhold, som medfører nærliggende risiko for skade, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.1. Der kan bl.a. henvises til kendelse nr. 93.197 fra Ankenævnet for Forsikring."

Klageren har i besked af 25/1 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Sagen kan forelægges nævnet på det nuværende grundlag, da der har været skader og risiko for skade, på det tidspunkt vi købte huset. Vi har aldrig kendt til skaderne og det er heller ikke blevet informeret til os i tilstandsrapporten. Som tidligere skrevet i vores klage, har alle skaderne nedsat husets værdi utroligt meget og det har på ingen måde være brugbart."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af klagerens skadeanmeldelse af 17/6 2020 fremgår det bl.a.:

"Vi har i går beset huset med vores fagmand og en specialiseret fundament fagmand. Der er temmelig mange fejl og mangler, som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten.

Gulvene og fundamentet er lavet helt forkert og ulovligt. Vi blev oplyst af sælger og ejendomsmægler at det var i sin fineste orden, men det er ikke korrekt. Der er ingen udluftning under gulvene, vand og fugt ved og under gulvene, det hele er utæt og løber ind under gulvene og forvolder store skader. Det lugter helt vanvittigt og vi har alle allergi pga. dette. Ydermere er afløbet til køkkenvasken ulovlig og skal laves helt om – det skal være 110mm i stedet for 50mm som der er nu. Vi skal derfor nu fjerne næsten alt, for at kunne komme til og udbedre de store fejl.

Fagmanden sagde at kloakken ser ud til at være rådden og med rotter i. Alt kloak og rør er ikke monteret lovligt og korrekt. Dette er bare en lille del af det hele. Ydermere kan vi nu ikke flytte ind i huset som planlagt, grundet disse store udfordringer vi nu står overfor. Derfor skal vi genhuses et sted.

Ankenævnet for Forsikring

5.

95923

Hverken os eller vores advokat kan ikke finde nogen bemærkninger i tilstandsrapporten som er imod os. De forhold, vi beskriver ses ikke anført i tilstandsrapporten."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 25/6 2020 fremgår det bl.a.:

"Anmeldte forhold omhandler:

Ulovlig kloak

Beskrivelse/årsag/konklusion:

...

Beskrivelse:

Ved besigtigelsen var køkkenet revet ned, og huset uden inventar. (Billede 1)

Gipspladerne i køkkenet er stemplet med årstal 2008. (Billede 33, 34)

I køkkenet går afløbet gennem væggen og ud i udestue. (Billede 1, 3, 4)

Ude på den anden side af væggen løber røret ned i gruset.

Et lille stykke nede i gruset, sidder en overgang fra 50 mm pvc, til 110 mm pp rør. (Billede 9+10)

Herefter løber det ned i brønden ved siden af.

Denne bygning står i TR, som en bygning der ikke er registreret i BBR.

På bagsiden af huset, ud for badeværelset og lige bag toilettet, kommer et 110 mm pvc-rør ud i og over jordhøjde. (Billede 11, 15, 16)

Længere henne på bagsiden, viser kunden mig en brønd, hvor der er et hul ved siden af som kunne stamme fra rotter. (Billede 12, 13, 14)

Denne brønd er en sandfangsbrønd, og der kommer et lille drænrør ud i brønden. Hvorvidt det er et lille stikdræn ind under huset, eller formålet er at aftage tagvand der kommer ned på jorden ved jeg ikke. Der er ikke tagrender på denne side af huset.

Selve vand installationen kunne jeg ikke kontrollere. I køkkenet kunne jeg se at der sad pexdåser (billede 32), men i resten af huset kunne jeg ikke se hvordan installationen sad.

Varmtvandsbeholderen, og dermed sikkert også fordelerrør til vandinstallationen, er lukket helt inde i et 'skur' uden dør, som sidder ved siden af badeværelset. (Billede 22)

Jeg fik kameraet skubbet under væggen og taget nogle billeder, men de viser ikke noget, da der også er bund i 'skuret/rummet'.

Konklusion:

Afløb fra køkken: Forholdet vurderes lovligt. Huset er fra 1965 og huset har dengang ikke fungeret som helårsbeboelse, men som kolonihave. Dengang gik afløb fra køkken typisk ud gennem væggen og til en brønd.

Hvis man skulle tale om noget ulovligt, så ville det være at 110 mm rør ikke går op til jordoverfladen, og et stykke 50 mm ligger i jord, hvilket et 50 mm rør ikke må. Udbedringen overstiger dog ikke 5.000 kr. Desuden er denne del uden for fundamentet, og der er ikke udvidet dækning.

Kloak fra badeværelse: Forholdet uden for er ulovligt, men ligger uden for fundamentet.

Ankenævnet for Forsikring

6.

95923

Ved sandfangsbrønd: Forholdet omhandler overfladevand og ikke kloak, og befinder sig uden for soklen.

Selve vandinstallation: Dette kan jeg ikke sige noget om, da jeg ikke har kunnet komme til installationen.

Alderen på det skadede:

Det meste er formentligt fra 2008, men hvor meget af det ved jeg ikke. Lige som selve placeringen af kloak kan have været det samme mange år tidligere.

Er der manglende/væsentlig nedsat funktion af vvs-installationen?:

Nej"

Af selskabets besigtigelsesnotat af 8/7 2020 fremgår det bl.a.:

"Anmeldte forhold omhandler:

Forholdet omhandler fugt i sokkel og terrændæk jævnfør skadeanmeldelse.

Beskrivelse/årsag/konklusion:

Forholder er under trægulvet på terrændækket i stuen og i de 2 værelser litra A (jævnfør TR

...

Konstruktion/opbygning:

Terrændækket

Fugtspærre

Isolering

Opklodsning

Gulvstrør

Gulvspånplade

Gulv

Beskrivelse:

Inde:

Man kan se at FT har åbent op i gulvet 3 steder i huset inde i stuen og de 2 værelser

Man kan se at isoleringen er helt tør alle steder (se foto 4, 14, 16, og 37)

Man kan se at der ikke er nogen fugt skader på gulvspånplade nogen steder (se foto 10 til 13 og 17)

Man kan se at der ligger en fugtspærre oven på terrændækket (se foto 4, 18, 34 og 38)

Der er lavet fugtmålinger med gann måleren på terrændækket under plastikken og de viser forhøjet fugt (se foto 5, 14, 15, 19, 20 til 24, 37 og 41)

Der er lavet fugtmålinger på fodpanelet og de viser ikke noget fugt (se foto 25 til 28 og 32, 33, 35)

Man kan se på dingeo at terrændækket er udsat for fugt når det regner 'opstigende grundfugt' (se ud klip bilag fra dingeo)

Ude:

Der er lavet fugtmåling på soklen og den viser at der er fugt i soklen (se foto 29)

Konklusion:

Jeg vurderer at der er opstigende grundfugt i terrændækket.

Men jeg kan ikke se nogen skader på gulvet nogen steder da fugtspærren fungerer som den skal og holder fugten nede.

Alderen på det skadede:

Jeg vurderer at det er oprindelige terrændækket fra 1965.

Konstruktiv betydning:

Jeg vurderer at der ikke er en konstruktiv betydning, da jeg ikke kan se nogen skader på gulvet eller måle fugt nogen steder på de organiske materialer.

Aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor:

Der er fugt i terrændækket under plastikken. Terrændækket er et uorganisk materiale som ikke tager skade af fugt.

Jeg vurderer at der ikke er en nærliggende risiko fordi fugtspærren holder fugten væk"

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"2. Forsikringens dækningsomfang**2.1**

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre andet fremgår af policen.

...

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 uden for selve bygningen, såsom vandstik, omfangsdræn, faskiner og kloakanlæg. Forhold uden for 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, 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.

3.2

Forsikringen dækker:

- Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer i eller under de forsikrede bygninger (til yderside af bygningens fundament)
- Lovliggørelse af vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses-/opførelsetidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet.

...

3.4

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

Nævnet udtaler:

Den forsikrede bygning er fra 1965 og renoveret i 2007-2008. Klageren overtog ejendommen den 15/6 2020 og anmeldte den 17/6 2020 ulovlige forhold ved afløb fra køkken og badeværelse, hul i en sandfangsbrønd samt vand og fugt ved og under gulvene. I klagen til nævnet har klageren tillige anført, at ydervæggene var af utrolig ringe stand og skulle udskiftes, og at der har været mus i alle væggene i huset. Hun har været nødt til at rive huset med, og hun ønsker, at selskabet dækket "en del af det enorme tab [hun] har haft ved de ekstremt store skjulte fejl og mangler".

Selskabet har afvist at yde dækning for afløb og brønd med henvisning til, at der er tale om forhold ude på grunden, og at ulovligheden ved afløbet fra køkkenvasken kan udbedres for et beløb, som ikke overstiger ejerskifteforsikringens bagatelgrænse. Selskabet har afvist dækning for gulvene med henvisning til, at der ikke er konstateret skader, og at forholdene i øvrigt ikke afviger fra tilsvarende bygninger af samme alder og stand.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger dækningsberettigende forhold. Ydervæggene ses ikke anmeldt til selskabet, og dette klagepunkt kan ikke behandles af nævnet.

Efter en gennemgang af sagen kan nævnet ikke kritisere selskabets afvisning af dækning for afløb og sandfangsbrønd.

Nævnet har blandt lagt vægt på, at klageren har tegnet Basisforsikring, som ikke omfatter forhold uden for bygningen.

Ankenævnet for Forsikring

9.

95923

Nævnet har videre lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at det ulovlige forhold ved køkken-afløbet, som befinder sig under den forsikrede bygning, ville have kostet over 5.000 kr. at udbedre.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist konstruktionsmæssige forhold ved terrændækket, som adskiller sig nævneværdigt fra forholdene ved terrændæk i tilsvarende ejendomme af samme alder, således at forholdet er omfattet af forsikringens skadebegreb.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at opstigende grundfugt i et vist omfang kan forekomme i terrændækskonstruktioner af den pågældende alder. Nævnet bemærker, at der er tale om en sædvanlig konstruktion for det tidspunkt, hvor bygningen blev opført.

Nævnet har videre lagt vægt på, at der ikke er konstateret skade på andre bygningsdele som følge af det opfugtede betondæk, og nævnet at det ikke er sandsynliggjort, at der er nærliggende risiko for sådan skade. Nævnet bemærker, at der er lagt nye gulve i 2007-2008, hvorfor nævnet lægger til grund, at eventuelle fugtproblemer i gulvkonstruktionen som følge af forholdene ville være opstået på nuværende tidspunkt.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Peter Thønnings