

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 6. oktober 2021 blev i sag nr. 96831:

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 med udvidet dækning. Af tilstandsrapport af 8/11 2019 fremgår bl.a.:

"2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle

K1

Der ses enkelte mindre revner i ydervægge, f.eks. mod øst

Note: Forholdet vurderes ikke at have konstruktiv betydning.

...

4. Fundament/sokler

4.2 Sokkel

K1

Der ses mindre revner i sokkel f.eks. mod syd ved hovedtrappe.

...

7. Gulvkonstruktion og gulve

...

7.2 Belægninger

K1

Der er enkelte klinker uden fuld vedhæftning til underlag i vindfang og der ses en revnet fuger."

I klageskema af 7/5 2021 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vandindtrængen ved gulvhøjde i indgangsparti meldes til ejerskifteforsikringen. D. 12. november besigtiges skaden af selskabets konsulent. Konsulenten konkluderer efterfølgende at vandindtrængen i entre skyldes øget vandbelastning pga. terræn niveau over gulvniveau samt at regnvand

Ankenævnet for Forsikring

2.

96831

fra hustag udledes til terræn omkring facaderne. Dertil ses revne mellem sokkel og facadevæg og manglende sokkelpuds. Selskabet afviser dækning da 'årsagen er et forhold ude på grunden' og 'der ikke er fejl ved bygningen'. Det er denne konklusion jeg klager over og I kan se mine svar/argumenter i bilagene.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dækning til udbedring af mure/sokkel, gulvkonstruktionen (som er uhensigtsmæssigt konstrueret idet det ligger under terræn niveau, samt nedløb af vand (tagrender)."

Selskabet har i brev af 9/6 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Indledning

Klagen vedrører vandindtrængen i entré/indgangsparti som følge af, at gulvhøjden ligger under det tilstødende udvendige terræn. Ifølge klager er gulvniveauet konstrueret for lavt i forhold til det omkringliggende terræn. DBF har afvist dækning med henvisning til, at ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold uden for bygningen.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 15. april 2020. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag A**. Tilstandsrapporten er fremlagt af klager.

Den 2. november 2020 anmelder klager vandindsivning i indgangsparti/entré. Skadeanmeldelsen fremlægges som **bilag B**.

Den 12. november 2020 foretager DBF besigtigelse, hvor der registreres vandindtrængning i indgangspartiet/entréen som følge af, at det tilstødende udvendige terræn stedvist ligger højere end gulvoverfladen i indgangspartiet/entréen, idet udvendigt tagnedløb samtidig afvander på det højtliggende terræn. Besigtigelsesnotat af den 17. november 2020 fremlægges som **bilag C**.

Den 7. februar 2021 afviser DBF dækning med henvisning til, at årsagen til vandindtrængningen skyldes det højtliggende terræn og dermed forhold ude på grunden. Klager er uenig og mener, at vandindtrængningen skyldes forhold ved huset. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som fastholder afgørelsen og dens begrundelse. Korrespondance mellem klager og DBF er fremlagt af klager.

Sagen indbringes herefter for Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække udbedring af mure/sokkel, gulvkonstruktionen (som er uhensigtsmæssigt konstrueret, idet det ligger under terrænniveau) samt nedløb af vand (tagrender).

Klager anfører, at vandindtrængningen i entréen/indgangspartiet skyldes forhold ved huset ved det i forhold til det ydre terræn lave gulvniveau, uhensigtsmæssig konstruktion af tagrenden samt utætheder ved revner mellem sokkel og facadevæg.

Entréen/indgangspartiet som det fremstår i dag, er en renovering/ombygning af vindfang fra 1980 (opført i træ på støbte fundamenter og kapilarbrydende stenlag), idet træydervæggene efterfølgende er blevet udskiftet med massive opmurede og oppudsede ydervægge. Byggesag fra 1980 fremlægges som **bilag D**.

Huset er udført på en nedadskrånende grund (fra øst mod vest), hvorfor terrænet – i form af belægningssten – ligger højest ved indgangspartiet/entréen. Ved DBF's besigtigelse den 12. november 2020 kan det tilsvarende konstateres, at terrænet ligger over gulvniveauet ved østvendt ydervæg på indgangspartiet, hvor tagedløbet fra indgangspartiets tag afvander ud på terrænets højeste punkt ved det sydøstvendte hjørne (bilag C, foto 33, 34, 39 og 40). DBF gør i denne forbindelse opmærksom på, at anvisningen af nordretningen i bilag C er ca. 80 grader forkert. Satellitfoto med korrekt retningsanvisning fremlægges som **bilag E**.

Det fremgår af byggesagens side 10, at der er udført behørig sokkel i forhold til daværende terræn på hele vindfanget/indgangspartiet på linje med husets sokkel. Det fremgår ligeledes af byggesagen, at udgravning for fundamenterne og det kapilarbrydende stenlag blev synet den 24. oktober 1980 forinden støbningen og efterfølgende godkendt den 13. februar 1981. I forbindelse med synet blev cykelsti, kørebane og overkørsel fundet i god stand, ligesom fortov, rabat og kantsten omvendt blev anmærket med et minus (%).

Det må på denne baggrund lægges til grund, at gulvoverfladen i det oprindelige vindfang (som flugter med soklens overkant) ikke blev udført for lavt i forhold til det daværende terræn, men at terrænet efterfølgende er blevet hævet ved den udførte stenbelægning ved indgangspartiets sydøstvendte hjørne (herregårdssten, granitskærver og granit-chaussesten blev desuden udbredt som belægning bland almindelige husejere fra 00'erne og frem til i dag).

Det er således DBF's opfattelse, at det høje tilstødende terræn er den primære og udløsende årsag til vandindtrængningen i indgangspartiet, som derfor omvendt vil ophøre, når terrænhøjden nedbringes til behørig højde under gulvoverfladeniveauet.

Da klagers ejerskifteforsikring ikke dækker forhold udenfor bygningen (jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 2.2) eller forbedrende tiltag i forhold til afledningen af tagvandet fra nedløbsrørene ved udførelse af nye regnvandsbrønde, og da revnerne ved husets sokkel på indgangspartiet mod syd og ved sydøstvendt hjørne i øvrigt er anmærket i tilstandsrapporten (pkt. 4.2, litra A), bør klagers krav – efter DBF's opfattelse – afvises.

Den omstændighed, at vandindtrængningen eventuelt forværres ved placeringen af nedløbsrør og/eller revnerne ved sokkel på indgangspartiet, kan – efter DBF's opfattelse – ikke føre til andet resultat."

Klageren har i kommentar af 12/7 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Om udførsel af sokkel og gulv i forbindelse med indgangspartiets konstruktion i 1980 har været tilfredsstillende er for mig svært at vurdere. Jeg kan dog konstatere flere misvisende sætninger i svaret fra Dansk Boligforsikring:

På side 2 skrives:

'Huset er udført på en nedadskrånende grund (fra øst mod vest), hvorfor terrænet – i form af belægningssten – ligger højest ved indgangspartiet/entréen. Ved DBF's besigtigelse den 12. november 2020 kan det tilsvarende konstateres, at terrænet ligger over gulvniveauet ved østvendt ydervæg på indgangspartiet, hvor tagedløbet fra indgangspartiets tag afvander ud på terrænets højeste punkt ved det sydøstvendte hjørne (bilag C, foto 33, 34, 39 og 40)'.

Min kommentar til dette: Det er ikke korrekt at terræn ligger over gulvniveau ved østvendt ydervæg. Besigtigelsen har konstateret at 'Der ses stor terrænforskel omkring hushjørne, og terræn ligger her ca. 6 cm over gulvniveau, foto 69-71'. Herudover er terræn enten under eller i niveau med gulvniveau.

Derudover skrives at revnerne i soklen er nævnt i tilstandsrapporten. Dette mener jeg ikke er korrekt. I tilstandsrapporten står skrevet under punkt 4.2: 'Der ses mindre revner i sokkel f.eks. mod syd ved hovedtrappe.' Mod syd ved hovedtrappe er ikke i det relevante område af huset. Besigtigelsesnotatet beskriver 'revne mellem sokkel og facadevæg' samt 'defekt sokkelpuds' i det relevante indgangsparti. Uden disse signifikante skader i soklen (som jeg som sagt ikke mener kan lægges ind under punkt 4.2 i tilstandsrapporten) burde der ingen problemer være med vandindtrængen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget byggesag fra 1980 og satellitfoto med korrekt retningsanvisning. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af selskabets besigtigelsesnotat af 17/11 2020 fremgår bl.a.:

"BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:

Konstruktion/opbygning:

Betongulv med klinker, og pudsede facadevægge, foto 8.

Gulvniveau i entre er ca. 5 cm lavere end tilstødende rum, foto 72-73.

Beskrivelse:

Der ses lille tilbygget entre med væghængt radiator.

Der ses fugt på gulvet omkring facadehjørne med sydvest, foto 5-6.

Fugtmåling i fodliste i hjørnet viser 17,7%, foto 26.

Fugtmåling til venstre for dør til trapperum viser 16,8%, foto 25.

Fugtmåling bag facadedør viser 15,4%, foto 27.

Der ses ingen fugtskjolder på loft, foto 10-12.

Fugtmåling på vægge viser større opfugtning jo tættere mod gulvet der måles, foto 13-24.

Taget på entre er udført med tagpap, og regnvand fra hustaget afvandes over paptaget, foto 35-38.

Der ses ingen skader på tagpappen eller udhæng.

Der ses ved facade på entre 2 stk. tagedløb med udspyer ved terræn, se plantegning.

Ved begge tagedløb ses revne mellem sokkel og facadevæg, foto 48-51(vest) og 52-54 (syd).

Ved hushjørne mod sydvest ses defekt sokkelpuds, foto 44-46.

Udmåling af terrænhøjder viser, at terræn ved tagedløb mod syd ligger 4 cm under gulvniveau, foto 55-56.

Der ses stor terrænforskel omkring hushjørne, og terræn ligger her ca. 6 cm over gulvniveau, foto 69-71 (laser flyttet).

Terræn mod vest stiger ca. 7 cm fra tagnedløb mod hushjørne hvor sokkelpuds mangler.

Dræn rende langs facade er med hhv. chaussesten og granitskræver på mindre lag af sandfyld.

Konklusion:

Vandindtrænger tilskrives øget vandbelastning pga. terrænniveau over gulvniveau. Der er revner ved sokkel, og regnvand fra både hustag og tilbygning udledes til terræn omkring facader.

Der bør etableres regnvandsbrønde.

Alderen på det skadede:

Der forligger på weblager byggeansøgning fra 1980 på opførelse af vindfang med træfacade.

Sokkel og betongulv vurderes at være fra dette tidspunkt.

Aktuelle skader:

Der trænger vand ind i bygningen.

Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader:

Der er risiko for fugt- og skimmelskader.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Policer er med udvidet dækning.

Konstruktion er lovlig.

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

Ja.

...

UDBEDRING:

Beskrivelse af udbedring af det skadede:

Der etableres tagbrønde eller regnvandsfaskiner til tagnedløb ved entre.

Omkostningerne til det skadede:

Beløb: 20.000 kr. ekskl. moms"

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"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 uden for selve bygningen, såsom vandstik, omfangsdræn, faskiner og kloak-anlæg. 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.

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1

Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

16. Udvidet dækning

Såfremt det fremgår af policens forside, er forsikringen udvidet til at dække følgende:

16.1

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligtretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI anvisninger, Byg-Erfa blade etc. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af bygningslovgivningen.

Det er en betingelse for dækning, at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Undtagelser til pkt. 16.1:

- a) Ulovlige terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag) dækkes kun hvis betingelserne for dækning under pkt. 3.1 også er opfyldt
- b) Forhold vedrørende manglende loftshøjde.

Forsikringsbetingelsernes pkt. 1, 2, 3.4-3.6, 4-7 og 9-15 gælder tillige for dækningen under dette pkt. 16.1."

Nævnet har fået forelagt fotos.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1900, og der er i 1980 opført et vindfang af træ, der senere er renoveret, og som i dag fremstår med massive opmurede og oppudsede ydervægge. Klageren overtog ejendommen den 15/4 2020. Den 2/11 2020 anmeldte han vandindsivning i indgangsparti/entré.

Klageren ønsker "Dækning til udbedring af mure/sokkel, gulvkonstruktionen (som er uhensigtsmæssigt konstrueret idet det ligger under terræn niveau), samt nedløb af vand (tagrender)".

Klageren har anført, at årsagen, til at der trænger vand ind bl.a. mellem sokkel og facadepuds, er, at gulvniveauet i den pågældende bygningsdel er konstrueret for lavt i forhold til det ydre terræn, at tagrenden er konstrueret uhensigtsmæssigt, idet vand udledes tæt ved muren direkte på terræn både på sydside og på vestside, og at der ses revner mellem sokkel og facadevæg samt manglende sokkelpuds. Han har blandt andet anført, at det ikke er korrekt, at terræn ligger over gulvniveau ved østvendt ydervæg. Ved selskabets besigtigelse blev det konstateret at "Der ses stor terrænforskel omkring hushjørne, og terræn ligger her ca. 6 cm over gulvniveau". Herudover er terræn enten under eller i niveau med gulvniveau. Han har også anført, at det ikke er korrekt, at revnerne i soklen er nævnt i tilstandsrapportens punkt 4.2. Selskabets besigtigelsesnotatet beskriver "revne mellem sokkel og facadevæg" samt "defekt sokkelpuds" i det relevante indgangsparti. Uden disse signifikante skader i soklen burde der ingen problemer være med vandindtrængen.

Selskabet har afvist dækning. Selskabet har blandt andet anført, at da klagerens ejerskifteforsikring ikke dækker forhold udenfor bygningen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 2.2 eller forbedrende tiltag i forhold til afledningen af tagvandet fra nedløbsrørene ved udførelse af nye regnvandsbrønde, og da revnerne ved husets sokkel på indgangspartiet mod syd og ved sydøstvendt hjørne i øvrigt er anmærket i tilstandsrapportens punkt 4.2, litra A), bør klagerens krav afvises.

Selskabet har på baggrund af byggesagen fra 1980 lagt til grund, at gulvoverfladen i det oprindelige vindfang – som flugter med soklens overkant – ikke blev udført for lavt i forhold til det daværende terræn, men at terrænet efterfølgende er blevet hævet ved den udførte stenbelægning ved indgangspartiets sydøstvendte hjørne. Det er således selskabets opfattelse, at det høje tilstødende terræn er den primære og udløsende årsag til vandindtrængningen i indgangspartiet, som derfor omvendt vil ophøre, når terrænhøjden nedbringes til behørig højde under gulvoverfladeniveauet.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 17/11 2020 fremgår det blandt andet, at gulvniveau i entre er ca. 5 cm lavere end tilstødende rum. Det fremgår endvidere, at "Der ses lille tilbygget entre med væghængt radiator. Der ses fugt på gulvet omkring facadehjørne med sydvest, foto 5-6. Fugtmåling i fodliste i hjørnet viser 17,7%, foto 26. Fugtmåling til venstre for dør til trapperum viser 16,8%, foto 25. Fugtmåling bag facadedør viser 15,4%, foto 27. Der ses ingen fugtskjolder på loft, foto 10-12. Fugtmåling på vægge viser større opfugtning jo tættere mod gulvet der måles, foto 13-24. Taget på entre er udført med tagpap, og regnvand fra hustaget afvandes over paptaget, foto 35-38. Der ses ingen skader på tagpappen eller udhæng. Der ses ved facade på entre 2 stk. tagnedløb med udspyer ved terræn, se plantegning. Ved begge tagnedløb ses revne mellem sokkel og facadevæg, foto 48-51 (vest) og 52-54 (syd). Ved hushjørne mod sydvest ses defekt sokkelpuds, foto 44-46. Udmåling af terrænhøjder viser, at terræn ved tagnedløb mod syd ligger 4 cm under gulvniveau, foto 55-56. Der ses stor terrænforskel omkring hushjørne, og terræn ligger her ca. 6 cm over gulvniveau, foto 69-71 (laser flyttet). Terræn mod vest stiger ca. 7 cm fra tagnedløb mod hushjørne hvor sokkelpuds mangler. Dræn rende langs facade er med hhv. chaussesten og granitskræver på mindre lag af sandfyld". I notatet konkluderes det, at "Vandindtrængen tilskrives øget vandbelastning pga. terrænniveau over gulvniveau. Der er revner ved sokkel, og regnvand fra både hustag og tilbygning udledes til terræn omkring facader. Der bør etableres regnvandsbrønde". Det fremgår også, at "Der forligger på weblager byggesøgning fra 1980 på opførelse af vindfang med træfacade. Sokkel og betongulv vurderes at være fra dette tidspunkt". Omkring udbedring af forholdet fremgår det, at "Der etableres tagbrønde eller regnvandsfaskiner til tagnedløb ved entre".

Ankenævnet for Forsikring

9.

96831

Ifølge forsikringsbetingelsernes afsnit 2 omfatter forsikringen bygninger på grunden, men ikke forhold uden for bygningerne.

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er konstruktionsmæssige forhold ved ejendommen, som på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabets konsulent i besigtigelsesnotat af 17/11 2020 har konkluderet, at "Vandindtrængen tilskrives øget vandbelastning pga. terrænniveau over gulvniveau. Der er revner ved sokkel, og regnvand fra både hustag og tilbygning udledes til terræn omkring facader. Der bør etableres regnvandsbrønde".

Da omkostningerne til en eventuel nivellering af grunden, etablering af regnvandsbrønde eller foranstaltninger langs husmuren til afledning af overfladevand e.l. falder udenfor forsikringens dækningsomfang, kan nævnet ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet finder, at selskabet ikke skal dække klagerens omkostninger til udbedring af revner i facader og sokkel. Nævnet bemærker, at det fremgår af tilstandsrapportens punkt 2.1 (Facader/gavle) med karakteren K1, at "Der ses enkelte mindre revner i ydervægge, f.eks. mod øst
Note: Forholdet vurderes ikke at have konstruktiv betydning", og punkt 4.2 (Sokkel) med karakteren K1, at "Der ses mindre revner i sokkel f.eks. mod syd ved hovedtrappe". Der er ikke tale om en udtømmende opstilling af revnernes placering, da den bygningssagkyndige alene har angivet eksempler.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der er tale om en ulovlig bygningsindretning i strid med bygningsloven på opførelses-/udførelsestidspunktet, jf. forsikringens udvidede dækning.

Ankenævnet *for* Forsikring

10.

96831

Nævnet bemærker, at selskabets konsulent i besigtigelsesnotat af 17/11 2020 har vurderet, at konstruktionen er lovlig.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', is positioned above the printed name.

Peter Thønnings