

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 6. april 2022 blev i sag nr. 97604:

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. I klageskema af 1/12 2021 har klagerens advokat bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Min klient, ... , købte i slutningen af 2018 et hus på

Cirka et halvt år efter konstaterede de desværre vand i kælderen (efter regn).

Skaden blev anmeldt til Dansk Boligforsikring, hvor ejerskifteforsikring er tegnet.

Dansk Boligforsikring har imidlertid afvist at dække skaden.

Vandet løber ind gennem en revne i betonen fra en ældre sætningsrevne, som ikke var omtalt i tilstandsrapporten – dvs. det var den under 'Sælgers oplysninger', men den byggesagkyndige har ikke omtalt den i rapporten, og derfor blev revne heller ikke beskrevet med en K-værdi.

Den tidligere ejer omtalte revnen som repareret ved opgravning udefra, men den er, har det vist sig, rent faktisk repareret indefra.

Reparationen af skaden er således både utilstrækkelig og forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Jeg har læst korrespondancen mellem min klient og Dansk Boligforsikring, som ikke tager stilling til dette efter min opfattelse væsentlige synspunkt: at reparationen er forkert beskrevet i tilstandsrapporten og altså uden K-værdi.

Havde tilstandsrapporten været retvisende, ville min klient have kunnet tage forbehold for dette.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg vil på vegne af min klient gerne opnå, at Dansk Boligforsikring sækker udgifterne til reparation af revnen."

Selskabet har den 14/1 2022 bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører vandindtrængen ved støbeskel i kælderydervæg, som ifølge klager skal udbedres udefra, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til tilstandsrapporten samt at en tætning kan udføres indefra for under kr. 5.000,00.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 1. december 2018. I forbindelse med handlen tegner klager en 10-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport

Police med tilhørende forsikringsbetingelser samt tilstandsrapporten er fremlagt af klager.

Den 26. juli 2019 anmelder klager, at der trænger vand ind i kælderen. Samme dag afviser DBF dækning med henvisning til tilstandsrapportens anmærkning vedrørende fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge. Klager er uenig og fremsender udtalelse fra byggesagkyndig ... , hvorefter DBF foretager besigtigelse den 17. oktober 2019 besigtiger DBF.

Den 20. december 2019 afviser DBF dækning med henvisning til husets alder samt tilstandsrapportens anmærkning og oplysninger fra sælger. Klager er uenig i afgørelsen, som påklages til DBF's klageansvarlige, som i 2 omgange fastholder afvisningen, idet en indvendig tætning af kælderydervæggen det pågældende sted i øvrigt koster mindre end kr. 5.000,00.

DBF's afgørelse påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Skadeanmeldelse af den 26. juli 2019 fremlægges som bilag A. Supplerende korrespondance mellem klager og DBF fremlægges som bilag B. Udtalelse fra [byggesagkyndig] af den 20. august 2019 fremlægges som bilag C. Besigtigelsesnotat af den 17. oktober 2019 fremlægges som bilag D.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække omkostninger til en udvendig tætning af fundament i henhold til fremlagte prisoverslag fra

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. december 2018 var forhold ved husets fundament/kælderydervæg, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et rækkehus fra 1975 med 1. sal og fuld kælder opført efter datidens gængse metoder med betonstøbte kælderydervægge, hvor man dengang påførte berapning og asfaltering for

fugtsikring udvendigt på kælderydervæggen. Derudover er huset delvist opført med lette ydervægge/træbeklædning bl.a. under vinduesparti ved lyskasse (bilag D, foto 1).

Ved DBF's besigtigelse kan der måles forhøjet fugt i kælderydervægge i område ud fra støbeskel, hvor der udvendigt også ses en revne i soklen (tilsvarende er anført af [byggesagkyndig]). Ifølge konsulenten kan vand fra lyskassen trænge ind i støbeskelet i kælderydervæggen og videre ind i kælderen. Ifølge besigtigelseskonsulenten kan kælderydervæggen tætnes indvendigt med vandtætningssystem beregnet for bl.a. kælderydervægge – typisk bestående af en stoppende og vandtæt mørtel (der trykkes i revne), som bruges i kombination med en vandtæt overflademørtel (der efterfølgende overpudses den tilstoppede revne). Som eksempel fremlægges produktbeskrivelse af vandtætningssystem fra Vandex som bilag E.

Der er således ikke tale om en ældre sætningsrevne (som anført af klagers advokat), ligesom den udvendige revne i øvrigt er anmærket i tilstandsrapporten (pkt. 4.2, bygning A).

Støbeskel er nærmest uundgåelige, når støbningen af kælderydervæggen sker i flere omgange (som man gjorde på opførelsestidspunktet), hvorfor de også er almindeligt forekomme i ældre betonstøbte kælderydervægge. Da den oprindelige fugtsikring (berapning og asfaltering) i dag samtidig er slidt, vil der typisk forekomme fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervæggene, som det også fremgår af tilstandsrapporten (pkt. 5.2, bygning A og under OBS Punkter vedrørende fundament/gulve).

På denne baggrund fastholder DBF, at revnen i støbeskelet kan udbedres indefra ved en egnet udbedringsmetode – der ifølge besigtigelseskonsulenten ikke overstiger kr. 5.000,00 – og at der herefter ikke vil være fugtindtrængning i kælderen, udover hvad klager må forvente på baggrund af husets alder og konstruktioner (herunder kælderydervæggen) samt tilstandsrapportens anmærkninger og oplysninger.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klagerens advokat har den 26/1 2022 bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikring baserer sin afvisning på grundlag af en antagelse om, at revnen i muren er et støbeskel. Det er, som anført i klagen til selskabet, ikke tilfældet. Der er tale om en sætnings-skade.

Men hvorfor fastholder Dansk Boligforsikring vedvarende denne antagelse?

Måske fordi DB fokuserer på det forhold, at sælger af ejendommen selv har forsøgt at udbedre skaden indefra, og at denne mislykkede reparation kunne ligne et støbeskel. Men det er altså ikke et støbeskel.

Min klient klager over en revne i muren, som også kan ses udefra – fra flisebelægningen og de to nederste rækker af mursten. En revne som ikke var beskrevet i tilstandsrapporten. At der er tale om en revne i muren betyder således også, at antagelsen om, at vand fra lyskassen er trængt ind ydervæggen (gennem det ikke eksisterende støbeskel) heller ikke er relevant for vurderingen af sagen. Her må det desuden lægges til grund, at lyskassen befinder sig et stykke fra selve revnen.

Denne sag handler kort og godt om det fundamentalt princip, at en køber af en ejendom skal kunne stole på tilstandsrapportens oplysninger. Og blive holdt skadesløs for forhold der ikke er omtalt eller er forkert beskrevet i rapporten. Min klient fik ikke tilstrækkelige oplysninger om udbedring af revnen, men havde han fået dette, kunne han have taget forbehold. Det er, hvad sagen grundlæggende handler om. Og denne pointe er lige præcis den, Dansk Boligforsikring hele vejen igennem ikke har forholdt sig til."

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"4. Fundament/sokler

4.2 Sokkel K1 Sokkel har mindre revner under lette ydervægge, og mindre revner i puds mod nord.

Note: Revner skønnes uden konstruktiv betydning.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

4. Fundamenter/sokler

...

4.3 Har du kendskab til, om at der er eller har været sætningsrevner?

Hvis ja, hvor og hvornår? Er revnerne udbedret, og i så fald af hvem?

Ja, der er en ved lysskakt, og den var der også da vi flyttede ind

...

5. Kælder/krybekælder/ventileret hulrum

5.1 Er der kælder?

Har du kendskab til, at der er trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gennem gulvafløb)?

Hvis ja, hvor og hvor ofte?

Ja der kom lidt vand ind efter voldsom regn her i start august 2018, det er ikke noget vi har oplevet før, vi har kontaktet en håndværker som mener det skyldes tørken, vi får gravet op og udbedret skaden i september 2018."

Af anmeldelsen af 26/7 2019 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget(dato)? mandag, 8 juli 2019

Hvordan blev skaden opdaget? Efter længerevarende regnvejre om morgenen og formiddagen, konstateredes vand på kældergulvet, da jeg kom ned i kælderen om eftermiddagen.

Hvori består skaden (hvad er skades ramt)? Der trænger vand ind i kælderen. I dette tilfælde er der ikke nogen umiddelbar skade på inventar eller lignende. Der kunne ikke umiddelbart konstateres vand løbende ned ad væggen. Det indtrængende vand kan skyldes revne i sokkel/fundament, som kan ses ude fra nogenlunde der hvor vandet er trængt ind."

Af byggesagkyndig udtalelse af 20/8 2019 fremgår bl.a.:

"Jeg er af ejeren af ovennævnte ejendom blevet bedt om, at fastlægge årsagen til at der ved kraftig regn trænger vand ind i kælderen, vand der ligge som en sø på gulvet med åbent vandspejl.

I forbindelse med besigtigelse af ejendom kunne det konstateres, at der er tale om overfladevand der trænger ind igennem en revne. Revnen løber langs et lodret støbeskel i kældervægen, revnen kan desuden ses i sokkelpudsen."

Af besigtigelsesnotat af 17/10 2019 fremgår bl.a.:

"ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:

Jævnfør skadeanmeldelse: Der trænger vand ind i kælderen. I dette tilfælde er der ikke nogen umiddelbar skade på inventar eller lignende. Der kunne ikke umiddelbart konstateres vand løbende ned ad væggen. Det indtrængende vand kan skyldes revne i sokkel/fundament, som kan ses ude fra nogenlunde der hvor vandet er trængt ind.

BESKRIVELSE/ÅRSAG/KONKLUSION:

Kældervæg ved facade mod sydvest. ...

Konstruktion/opbygning:

Kældervæg udført i beton.

Beskrivelse:

Inde: Ved besigtigelsen anviser forsikringstager væg i kælder. Man har her ved kraftig regn oplevet indtrængende vand, der kan i mindre områder på betonvæggen måles forhøjet fugt (ca. 50-60 cm. fra gulv) Hvor væggen ses fugtig, kunne det se ud til at der ved opførelsen udført er et støbeskel. Foto 4-10.

Ude: Udvendigt ses der revne i sokkel og mur ved lyskasse, placering nogenlunde identisk med støbeskel på indvendig væg. Foto 2+3.

Konklusion:

Indtrængende vand kan tilskrives at vand ved kraftig regn trænger ind ved revne ved lyskasse, hvis revnen et vist omfang fortsætter under jordniveau (ved støbe skel) render vandet videre ned i konstruktionen, og kommer ud i kælderen.

Alderen på det skadede:

Alle bygningsdele vedrørende anmeldt forhold er oprindelige fra ejendommens opførelse i 1975.

Konstruktiv betydning/aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor:

Der har ikke kunnet konstateres egentlige aktuelle skader, og der vurderes henset de anvendte bygningsdele (Beton/klinker) ikke nærliggende risiko herfor. Ingen konstruktiv betydning.

Er konstruktionen sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Alle bygningsdele omkring anmeldte forhold er udført sædvanligt for udførelsestidspunkt.

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

Ja, ses beskrevet under sælgers oplysninger. Pkt. 5.1, forholdet skulle dog ifølge sælger være udbedret sep. 2018.

TILSTANDSRAPPORT:

Fra bemærkninger i tilstandsrapport:

Ingen bemærkninger.

Anmærkninger i tilstandsrapport:

2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle

K2 Der er områder udfaldne/udvaskede fuger samt enkelte skadede sten i murværket, ses hovedsageligt på gavl mod nord. Note: Huller i fuger bør tættes for at undgå fugtindtrængen og frostskader/skadesudvikling.

5.2 Vægge

K1 Der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge.

Note: Der kunne ikke ses afskalninger. Opstigende grundfugt i ældre kældervægge er almindeligt forekommende.

...

Fra sælgeroplysninger:

4.3

Har du kendskab til, om at der er eller har været sætningsrevner?

Hvis ja, hvor og hvornår? Er revnerne udbedret, og i så fald af hvem?

Der er en ved lysskakt, og den var der også da vi flyttede ind

5.1 Er der kælder?

Har du kendskab til, at der er trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gennem gulvafløb)?

Hvis ja, hvor og hvor ofte?

Ja der kom lidt vand ind efter voldsom regn her i start august 2018, det er ikke noget vi har oplevet før, vi har kontaktet en håndværker som mener det skyldes tørken, vi får gravet op og udbedret skaden i september 2018.

...

UDBEDRING:

En revne/utæthed ved støbeskel i kælderydervæggen kan udbedre indefra med vandtætningsmørtel (SIKA eller VANDEX).

Omkostninger: Under 5.000 kr."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"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.

...

3.4

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

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, et rækkehus fra 1976, den 1/12 2018. Han anmeldte den 26/7 2019, at der var trængt vand ind i kælderen.

Selskabet har afvist at yde dækning og har i den forbindelse anført "Ved DBF's besigtigelse kan der måles forhøjet fugt i kælderydervægge i område ud fra støbeskel, hvor der udvendigt også ses en revne i soklen Ifølge konsulenten kan vand fra lyskassen trænge ind i støbeskelet i kælderydervæggen og videre ind i kælderen. Ifølge besigtigelseskonsulenten kan kælderydervæggen tættes indvendigt med vandtætningssystem beregnet for bl.a. kælderydervægge – typisk bestående af en stoppende og vandtæt mørtel (der trykkes i revne), som bruges i kombination med en vandtæt overflademørtel (der efterfølgende overpudses den tilstoppede revne). ... Der er således ikke tale om en ældre sætningsrevne (som anført af klagers advokat), ligesom den udvendige revne i øvrigt er anmærket i tilstandsrapporten (pkt. 4.2, bygning A). Støbeskel er nærmest uundgåelige, når støbningen af kælderydervæggen sker i flere omgange (som man gjorde på opførelsestidspunktet), hvorfor de også er almindeligt forekomme i ældre betonstøbte kælderydervægge".

Klageren har anført, at der er tale om en sætningsskade og ikke et støbeskel. Klageren har videre anført, at revnen befinder sig et stykke fra lyskassen, og at revnen ikke er nævnt i tilstandsrapporten.

Af byggesagkyndig udtalelse af 20/8 2019 fremgår det "Jeg er af ejeren af ovennævnte ejendom blevet bedt om at fastlægge årsagen til at der ved kraftig regn trænger vand ind i kælderen, vand der ligger som en sø på gulvet med åbent vandspejl. I forbindelse med besigtigelse af ejendom kunne det konstateres, at der er tale om overfladevand der trænger ind igennem en revne. Revnen løber langs et lodret støbeskel i kældervæggen, revnen kan desuden ses i sokkel-pudsen".

Af besigtigelsesnotat af 17/10 2019 fremgår det "**Beskrivelse:** Inde: Ved besigtigelsen anviser forsikringstager væg i kælder. Man har her ved kraftig regn oplevet indtrængende vand, der kan i mindre områder på betonvæggen måles forhøjet fugt (ca. 50-60 cm. fra gulv) Hvor væggen ses fugtig, kunne det se ud til at der ved opførelsen udført er et støbe skel. ... Ude: Udvendigt ses der revne i sokkel og mur ved lyskasse, placering nogenlunde identisk med støbeskel på indvendig væg. ... **Konklusion:** Indtrængende vand kan tilskrives at vand ved kraftig regn trænger ind ved revne ved lyskasse, hvis revnen et vist omfang fortsætter under jordniveau (ved støbeskel) render vandet videre ned i konstruktionen, og kommer ud i kælderen. ... **UDBEDRING:** En revne/utæthed ved støbeskel i kælderydervæggen kan udbedre indefra med vandtætningsmørtel (SIKA eller VANDEX). Omkostninger: Under 5.000 kr."

Nævnet bemærker indledningsvis, at det må lægges til grund, at revnen er opstået i et støbeskel, idet dette fremgår af både den byggesagkyndiges udtalelse af 20/8 2019 og af besigtigelsesnotatet af 17/10 2019. Klageren ses ikke at have fremlagt nogen dokumentation for, at dette ikke er korrekt.

Efter en gennemgang af sagen kan nævnet ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabets taksator har vurderet, at der kan ske udbedring med vandtætningsmørtel, at dette vil koste mindre end forsikringens selvrisko og bagatelgrænsen, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.4.

Nævnet bemærker, at klageren heroverfor ikke har fremlagt dokumentation for, at udbedringsmetoden er uegnet.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

Ankenævnet *for* Forsikring

9.

97604

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', written in a cursive style.

Peter Thønnings