

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 12. oktober 2022 blev i sag nr. 98446:

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 6/7 2022 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen
Jeg skriver på baggrund af min kælder er udført med defekt / forkert fugtsikring.

Fugtsikringen er udført af plastik der ikke er egnet til opgaven og for øvrigt klart utæt i toppen, se billeder.

Tilbygningen er udført start 70'erne hvor fugtsikring ikke var et decideret lovkrav.

Problemet er

1. Når der er lavet en fugtsikring skal denne fugtsikring være korrekt. Der er bygget en kælder med fugtsikring, så må det forventes at denne fugtsikring er udført korrekt. (Efter datidens standarder for fugtsikring, når fugtsikringen laves)
2. Fugtsikringen er åben foroven, således der er risiko for overfladevand opsamles og ledes ned langs ydersiden af kældervægen. Hermed vil plasten have den effekt at den leder vand ned omkring husets fundament/ydersiden af kælderen. Ydermere vil plasten fastholde vandet omkring huset og dermed opstarte en akkumulerende opfugtning.

Det skal for en god ordens skyd nævnes at der endnu ikke er tegn på vægen er unormalt opfugtet ift. husets generelle tilstand og alder. Men det kan være svært at konstatere med sikkerhed uden at grave op omkring kælderen. Derudover mener jeg ikke man kan ignorere en rimelig vital konstruktionsfejl når den er opdaget.

Dette kan jo medføre en større skade senere og der er jo også en pligt til at reagere, når fejl observeres.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Udbedring af plasten således løsningen som minimum overholder lovgivningen fra 70'eren. Jeg har ikke fagkompetencer til at lave en fuldstændig beskrivelse af det faglige omkring en reparation. En mulighed er at grave op og udskifte nuværende plastfugtsikring. Jeg har haft en byggesagkyndig til at kigge på huset. Bygesagkyndiges vurdering var det ikke er muligt at udbedre åbningen i eksisterende plast. (ift. en delvis udbedring hvor plasten ikke skiftes eller fjernes, men blot lukkes ift. overfladevand)."

Selskabet har i brev af 4/8 2022 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører manglende/forkert udført fugtsikring af en kælder fra 1969, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er konstateret skader, og at kælderen ikke i fugtmæssig henseende adskiller sig nævneværdigt fra tilsvarende kældre af samme alder.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende [adresse] den 15. november 2020. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 27. juli 2020.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A og tilstandsrapport som bilag B.

Den 22. februar 2021 anmelder klager en række forhold, herunder at der er fugt i kælderen. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag C.

Den 16. marts 2021 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag D. Notatet vedrører flere forhold, og for overskuelighedens skyld fremlægges alene den del af notatet, som vedrører kælderen.

Den 28. juni 2021 afviser DBF dækning. Der er herefter en dialog mellem klager og skadebehandleren, som fastholder afvisningen.

Afgørelsen påklages den 21. februar 2022 til DBF's interne klageafdeling, som den 13. april 2022 fastholder afvisningen. Korrespondance fremlægges som bilag E.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække fjernelse af plastfolien og etablering af udvendig fugtsikring af kælderydervæggene.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 15. november 2020 var forhold ved kælderen, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om en ejendom fra 1960 med en tilbygning fra 1969. Nærværende sag vedrører kælderen i tilbygningen fra 1969. Kælderen er ikke godkendt til beboelse og betegnes i byggesagen som 'hobbyrum.'

Kælderydermuren er udført i beton, og ved de hjørner, som klager har gravet fri, ses ydermuren støbt op mod en plastfolie, jf. de af klager fremlagte billeder. Det vides ikke, om der findes anden fugtsikring af kælderydermuren.

Ved DBF's besigtigelse af ejendommen ses fugt og salpeterudtræk i det sydvest- og sydøstvendte hjørne. Der kan måles opfugtning af de to hjørner.

Da kælderen blev opført, anså man en kælderydermur i beton for at være tæt i sig selv.

Kældre fra denne periode er således kun i begrænset omfang sikret mod opstigende grundfugt og øvrig fugtindtrængning.

Ifølge klager medfører konstruktionen med plastfolie en risiko for fugtskader i kælderen, fordi folien ikke er lukket i toppen, hvorfor vand kan trænge ind bag den og opfugte væggen.

I den periode, hvor kælderen er opført, eksperimenterede man med forskellige former for fugtsikring, f.eks. ved støbning mod en plastfolie. Der henvises til uddrag fra Byggebog 1963 fremlagt som bilag F.

DBF er enig med klager i, at konstruktionen er usædvanlig (om end den er set før). Der er imidlertid efter DBF's opfattelse ikke registreret unormale fugtforhold ved kælderydervæggene sammenlignet med en tilsvarende betonstøbt kælder fra 1969, hvor der i dag almindeligvis vil kunne opleves opstigende grundfugt og indtrængende fugt i kælderydervæggen – særligt i støbeskel, som naturligt er særligt udsatte.

Klager har ikke fremlagt oplysninger, der påviser, at kælderen i fugtmæssig henseende adskiller sig nævneværdigt fra tilsvarende kælder af samme alder. Der er ikke ved DBF's besigtigelse fundet mere fugt, end sædvanligt for en kælder fra 1969. Der er enighed om, at der ikke er konstateret skader.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at kælderydervæggene på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. pkt. 3.1 og 3.5 i forsikringsbetingelserne."

Klageren har i meddelelse af 6/8 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Bilag E – korrespondance

For en god ordens skyld skal det nævnes at Bilag E med korrespondancen er mangelfuld. Da dialogen så vidt jeg kan se ikke har nogen betydning for denne del af sagen vil jeg ikke bruge mere tid på det.

Mine krav (70-erne)

Der står i svaret jeg kræver 'fjernelse af plastfolien og etablering af udvendig fugtsikring'. Det er i så fald en vurdering foretaget af Dansk Boligforsikring at det er hvad der skal til at gøre løsningen lovlig lovgivningen fra 70-erne. Jeg har ikke forhold mig til hvad der præcis skal til at stoppe skaden, se evt. under mine krav i klagen hvad jeg kræver.

Det skal også nævnes at bygningen er fra start 70-erne muligvis kommer de der 1969 fra en dialog med kommunen inden bygningen er opført.

Skade, Bilag D – besigtigelsesnotat med billeder

Tak for besigtigelsesnotatet det er første gang jeg ser det, indtil nu er det blevet holdt skjult for mig selvom jeg har efterspurgt det.

Om der er skade og/eller unaturlig op fugtning, herunder en risiko for skade/fugt, bliver vi nok ikke enige om. Man kan se på billederne i Bilag D Dansk Boligforsikring har fremsendt at fugten er signifikant højere i hjørnerne hvor skaderne på plasten er værst. Få år gammelt puds er skallet af flere steder og påbegyndt afskalning mange steder. Dette på trods af rummet står tomt og ventileres for at få det tørt.

Det giver ikke mening at genoppudse i et rum hvor puds kun holder få år, grundet dette fugtsikrings problem (Man kan omtale plasten som fugtsamler og fastholder, men lad os ikke fordybe os i semantik).

Bilag F – Fugtisolering, Byggebogen 1963

Spændende udklip jeg ved ikke om byggebogen 1963 var aktuel i 70-erne. Under alle omstændigheder ser jeg ikke noget om plastens tykkelse. Det er jo netop det springende punkt i sagen. Den plast der ligger ved min kælder har tykkelse som en husholdningsplastfolie måske en plastpose agtig. Hvis der havde været anvendt en god tyk plastfolie, som også dengang havde været det fornuftige/ansvarlige håndværksmæssigt, havde der måske ikke været et decideret problem i dag. På daværende tidspunkt må det også have været sådan, at man vælger et byggemateriale der er egnet til opgaven. En plastik der ikke kan holde til støbning og går i stykker i toppen er ikke egnet, det svare til at lave en bærende konstruktions-stolpe af en lille liste og sige 'træstolper er lovligt'."

Selskabet har i brev af 24/8 2022 til nævnet bl.a. anført:

"For fuldstændighedens skyld fremlægges oversigt fra byggesagsarkivet (bilag G), hvor det fremgår, at tilbygningen er opført i henhold til byggetilladelse udstedt den 12. juni 1969, og at bygningen er færdigmeldt den 6. januar 1970.

Selskabets gengivelse af klagers krav skal ikke opfattes som selskabets opfattelse af, hvorvidt forholdet er ulovligt og i så fald, hvordan det skal lovliggøres. Der er tale om en fortolkning, og selskabet skal beklage, hvis denne er forkert. Der henvises til klagers krav i den indgivne klage."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af skadesanmeldelsen af 22/2 2021 fremgår bl.a.:

"Fugt i kælderen (Medfører pudsafskalning og jeg blev advaret om fugten vil brede sig hvis der ikke gøres noget)

- Der er pudset med forkert puds så vægen bliver opfugtet (Iht fugt specialist fra ... jeg er ikke selv specialist)

- Der er problemer med fugt i hjørnerne umildbart kan det skyldes to ting

1. Røret fra nedløbet er forskudt (Sagde kloakmanden er mulig årsag, det er svært at se)

2. Der kan være problemer med tætningen af de to hushjørner.

(Nr. 2. lyder til at være den mest sandsynlige. Det kan selvfølgelig også være begge men det er lidt for dyrt bare at undersøge uden at være klar til at udbedre skaden)."

Af selskabets besigtigelsesrapport af 22/3 2021 fremgår bl.a.:

"Beskrivelse:

...

Der ses fugt og salpeter udtræk i sydøst vendte hjørne i kælderrum. Billede 68.

Der ses fugt og salpeter udtræk i sydvest vendte hjørne i kælderrum. Billede 69.

Reference maling kældervæg midt mod syd mellem de 2 hjørner. Billede 43-44.

Der måles opfugtning af de 2 hjørner i kælder mod syd øst og syd vest. Billede 47-48-50-51-52-53-54-65-66.

Kælderrum ses pudset om med ikke diffusionsåben puds. Billede 67-113.

Udvendigt ses gavl mod syd foran anmeldte forhold ved kælder. Billede 75.

Her ses ved hjørner ved anmeldte forhold nedløb fra tagflade på litra a. Billede 74-76.

Mod syd vest ses støttemur i knækfliser. Billede 76.

Mod syd øst ved nedløb ses plastik mellem jord og muret sokkel som fugtsikring. Billede 77-78-79.

Sokkel ses mod sydøst med manglende puds. Billede 77-78-79.

Det oplyses at kloak nedløb er med forskudte samlinger. Der er ved besigtigelsen ikke fremlagt tv inspektion eller billeder fra dette.

Konklusion:

Der ses fugt og salpeter udtræk i kælder. Opfugtning af kældre er ikke usædvanligt i huse fra denne tid. De er ikke fugtsikrede. Fugt kan være trængt ind imellem plastik og sokkel der ses ved terræn udvendigt og denne vej ned langs hjørner. Der ses ingen skader.

Alderen på det skadede:

Tilbygning fra 1969.

Aktuelle skader:

Ingen

Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader:

Ingen konstruktiv betydning."

Af byggebogen 1963 fremgår bl.a.:

"Fugtisolering

...

Overfladebehandling

...

Støbning af kælderydervæggen i enkeltform med jordvæggen som den ene formflade bør kun ske, hvor grunden er så tør, at en fugtbeskyttende overfladebehandling af kælderydervæggen ikke er påkrævet. Ved nyere metoder arbejdes forsøgsvis ved støbning mod jord med en udvendig fugtbeskyttelse f.eks. ved afdækning af jordvæggen med plasticfolie eller tjærepap inden støbning. Disse metoder er endnu ikke så afklarede, at de kan anbefales her."

Af tilstandsrapport af 27/7 2020 fremgår bl.a.:

"5. Kældre/krybekældre/terrændæk

5.1 Gulvkonstruktion

K3

I kælderen mod vest er der generelt monteret væg-til-væg tæppe.

Note: Gulvbelægning af organisk materiale er ikke hensigtsmæssig i kældre, da der erfaringsmæssigt er risiko for fugtskade og eventuelt skimmelvækst. Der kunne umiddelbart ikke konstateres følgeskader ved besigtigelsen.

5.2 Vægge

K1

Nedenfor kældertrappe mod vest, er der mindre pudsafskalning under vindue."

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, 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."

Nævnet har fået forelagt fotos.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1960. Omkring 1970 blev ejendommen ifølge byggesagsarkivet udvidet med en tilbygning med kælder. Kælderydervæggen er udført i beton, og ved hjør-

Ankenævnet for Forsikring

7.

98446

nerne ses ydermuren støbt op mod en plastfolie. Klageren overtog ejendommen den 15/11 2020. Den 22/2 2021 anmeldte han, at der var fugt i kælderen.

Klageren kræver udbedring af plastfolien. Han har anført, at hans kælder er udført med defekt/forkert fugtsikring, og at fugtsikringen skal være udført korrekt efter datidens standarder for fugtsikring. Fugtsikringen er udført i plastik, som ikke er egnet til opgaven. Plastikken har tykkelse som husholdningsplastfolie. Den er gået i stykker foroven, så der er risiko for at overfladevand opsamles og ledes ned langs kældervæggens yderside. Plastikken vil fastholde vandet omkring huset og starte en akkumulerende opfugtning. Der er endnu ikke tegn på, at væggen er unormalt opfugt i forhold til husets generelle tilstand og alder, men det kan være svært at konstatere med sikkerhed uden at grave op omkring kælderen. Han har anført, at fugten er signifikant højere i hjørnerne, hvor skaderne på plasten er værst. Få år gammelt puds er skallet af flere steder, og der er påbegyndt afskalning mange steder - dette på trods af at rummet står tomt og ventileres for at få det tørt.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er konstateret skade eller nærliggende risiko for skade. Selskabet har anført, at der ikke er registreret unormale fugtforhold ved kælderydervæggene sammenlignet med en tilsvarende betonstøbt kælder fra 1969, hvor der i dag almindeligvis vil kunne opleves opstigende grundfugt og indtrængende fugt i kælderydervæggen – særligt i støbeskel, som naturligt er særligt udsatte. Selskabet har anført, at kælderen ikke er godkendt til beboelse.

Af fotos af ejendommens sokkel ses blottet plastfolie i terrænhøjde.

Af fotos af kælderrummet ses betongulv og pudsede vægge, og i hjørnerne ses mørke skjolder og afskalninger i pudset.

Af besigtigelsesnotatet fremgår det, at der er målt opfugtning af kælderhjørnerne mod sydøst og sydvest.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1. fremgår det, at 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.

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

Som sagen foreligger oplyst finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved kælderydervæggen, der i ejerskifteforsikringens forstand udgør skade eller nærliggende risiko for skade. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at kælderen er opført omkring 1970, at kældre fra denne periode kun i begrænset omfang er sikret imod opstigende grundfugt og øvrig fugtindtrængning, og at klageren ikke har fremlagt oplysninger om målinger af fugt i kælderen, der godtgør usædvanligt omfattende fugtproblemer.

Nævnet har også lagt vægt på, at kælderen ikke er godkendt til beboelse, og at såvel vægge som gulv ses at være udført i uorganisk materiale.

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

Som følge heraf

Ankenævnet *for* Forsikring

9.

98446

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen
formand