

Den 21. januar 2013 blev i sag nr. 82.375:

XXXX XXXXXXXXXXX XX  
XXX XXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXX XX  
XXXX XXXXXX

mod

Alm. Brand Forsikring A/S  
Midtermolen 7  
2100 København Ø

afsagt

## k e n d e l s e :

---

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S. De klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på husets ydermure og fundament.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at de anmeldte forhold ikke udgør en dækningsberettigende skade i henhold til forsikringsbetingelserne.

Den forsikrede ejendom er oprindelig opført i 1877. Klagerne overtog ejendommen den 1/5 2010 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 22/10 2009, hvoraf bl.a. fremgår:

### "Bemærkninger

1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?  
*Sokkel pga. terrænforhold.*

Ja Nej Bygning  
  \_\_\_\_\_

2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?

  A  

*Loftrum idet der ikke er adgang hertil.*

*Der kan disse steder forekomme skader, som ikke er registreret.*

...

### Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Boligen som er fra år 1877, ... fremstår i renoveret stand, og vedligeholdelsesstandarden er god. Der må dog påregnes nogen forbedringer inden normal vedligeholdelse kan påregnes.

2.

82.375

Bygningen er siden opførelsen blevet om- og tilbygget. Enkelte konstruktioner er derfor ændret.

...

## Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
<b>A</b>		
<b>Beboelse</b>		
<b>1. Fundamenter/sokler</b>		
1.1 Udvendigt terrænfald	K1	Overkant af sokkel er ikke med tilstrækkelig afstand til terræn.  Note: Der kan ved eftersynet ikke konstateres tegn på fugt, men terræn bør reguleres, så risiko for fremtidige skade elimineres.
<b>2. Kældre/krybekældre/terrændæk</b>		
2. Ingen bemærkninger		
<b>3. Yder- og indervægge</b>		
3.1 Facader/gavle	K2	På haveside ved sammenbygning er bræt ved tagfod med begyndende nedbrydning og der er hul ind til tagkonstruktion. Note: Hullet bør lukkes, da der er risiko for indtrængning af dyr."

Det fremgår af sagen, at klagerne kontaktede en rådgivende ingeniør, der besigtigede huset. I notat af 1/19 2012 fra ingeniøren hedder det bl.a.:

### "Konstaterede forhold:

I forbindelse med en visuel besigtigelse kunne det konstateres, at soklen hovedsageligt består af syldstensfundamenter, som vurderes at være fra husets opførelsestidspunkt i år 1877. Der kunne dog konstateres mindre områder med betonfundamenter - ved nordgavlen.

Der kunne konstateres store revnedannelser mellem underkanten af selve facademuren og syldstensfundamentet. Revnedannelserne havde dels en lang vandret udstrækning, men havde også en udstrækning ind under facadevæggene, som vurderes kritisk. Der kunne indmåles en revnedybde ind under facadevæggen på op til 16-18 cm.

Det kunne endvidere konstateres, at facaden mod gadesiden var af nyere dato. Facademuren er oplyst at være ommuret komplet i år 2006, mens de 2 øvrige facader er oplyst at være ommuret i 1970'erne. Disse oplysninger vurderes meget sandsynlige, idet der ved gadefacaden kunne konstateres nyere teglsten, mens der ved de 2 øvrige facader kunne konstateres lidt mere traditionelle maskinsten, som årstalsmæssigt fint vurderes at kunne henføres til 1970'erne. Dette kan nærmere verificeres af f.eks. Teknologisk Institut, som kan årstalsbestemme teglstenene.

### Vurdering:

På baggrund af de oplyste forhold, samt det ved besigtigelsen konstaterede, er det er min vurdering, at alle 3 facader er af nyere dato - dvs. fra 1970'erne og fremefter. Det er ligeledes min opfattelse, at idet der er tale om komplette ommuringer af ejendommens facader, har de tidligere ejere dermed også været forpligtet til at sikre mod bl.a. grundfugt ved at indlægge murpap eller tilsvarende fugtstandsende membran jf. gældende bygningsreglement på ommuringstidspunktet.

Det ville efter min opfattelse også være normal håndværksmæssig praksis, at foretage en vurdering og dermed forstærkning af ejendommens fundamenter i forbindelse med en så omfattende renovering, som komplet udskiftning af facader er.

Som situationen er nu, er det min vurdering, at der er en nærtliggende risiko for, at der kan ske følgeskader på ejendommen. Dels i form af kraftige sætningsskader, idet det omkringliggende terræn også skal sænkes, hvilket på det foreliggende grundlag - funderingsforholdene taget i betragtning, ikke kan anbefales, idet fundamenternes bæreevne dermed forringes betydeligt, og dels i form af skimmelsvampe angreb grundet fugtindtrængning i konstruktionerne, som kan give anledning til helbredsmæssige gener.

Det er derfor min anbefaling, at ejendommens fundamenter sikres til frostfri dybde ved en understøbning af de eksisterende fundamenter. En sådan understøbning skal ske sektionvis efter nærmere anvisninger. Det anbefales endvidere dels at få indlagt en fugtmembran i overgangen mellem soklen og facademuren, eller som minimum at få udbedret samtlige revnedannelser mellem sokkel og murværk, således opstigning af grundfugt minimeres mest muligt.

Når ovennævnte arbejder er udført, kan det anbefales at lave en udvendig drænsikring af ejendommens fundamenter, idet der er tale om en ældre bygning."

I brev af 3/4 2012 til nævnet har klagernes advokat bl.a. anført:

"Mine klienter konstaterede først på efteråret i 2011, at de havde fugt i huset. I den anledning ønskede mine klienter at nedlægge dræn rundt om huset. Mine klienter kontraherede med en entreprenør, der gravede det øverste lag jord af rundt om huset, hvorefter det kunne konstateres, at fundamentet/soklen bestående af syltsten havde store revnedannelser. Disse revnedannelser kunne konstateres i ejendommens facade, sokler og ydervægsfundamenter.

...

I forbindelse med skadeskonsulent ... besigtigelse af ejendommen foretages en fotoregistring, hvor det af billede 2 og 3 påvises, at der er fugtskade indvendigt i ejendommen. Der konstateres endvidere, at der er fugtindtrængning på ejendommen.

Alm. Brand afviser dækning med begrundelse i, at huset fremstår som forventet for huse opført i 1877 efter gængs byggeskik. Syltstensfundamenter er traditionelt ikke ført til frostfri dybde og er derfor ikke sikret mod bevægelser, ej heller mod opstigende grundfugt. Ligeledes er det i tilstandsrapporten oplyst, at terrænet bør reguleres for at eliminere fremtidige skader.

Netop med baggrund i tilstandsrapporten, bilag 2, fjernede mine klienter, før de overhovedet flyttede ind på ejendommen, jorden omkring soklen, således at der var tilstrækkelig afstand til terræn. Forholdet er nævnt i tilstandsrapportens punkt 1.1., side 9.

På baggrund af Alm. Brands afslag på dækning af skaden rettede mine klienter henvendelse til ..., rådgivende ingeniører, idet de ønskede en faglig vurdering af skaden. På den baggrund blev der den 19.01.2012 udarbejdet et teknisk notat af ingeniør ..., bilag ... Det tekniske notat blev sammen med mine bemærkninger fremsendt til Alm. Brand ved brev af 01.02.2012, bilag ... Som det fremgår af det tekniske notat, som jeg har anført overfor Alm. Brand, kunne ingeniøren konstatere store revnedannelser mellem underkanten af selve facademuren og syltstensfundamentet. Revnedannelserne havde dels en lang vandret udstrækning, men også en udstrækning ind under facadevæggene, som blev vurderet kritisk. Der kunne konstateres en måling af revnedybde under facadevæggen på op mod 16-18 cm.

Ingeniør ... konstaterede ved besigtigelse af ejendommen, at facaden mod gadeplan er af nyere dato. Det er oplyst, at den er fuldstændig ommuret komplet i 2002, medens de to øvrige facader formodes at være ommuret i 1970'erne. Det vurderes, at der i forbindelse med renowering af de 3 facader, er tale om komplette ommuringer af ejendommens facader, og at de tidligere/udføreren af ommuringen har været forpligtet til at sikre grundfugt ved at indlægge murerpap eller tilsvarende fugtstandsede membran jf. gæld bygningsreglement på ommuringstidspunktet.

Ingeniør ... vurderede endvidere, at der er nærliggende risiko for, at der kan ske følgeskader på ejendommen, dels i form af kraftige sætningsskader, og dels i form af skimmelsvampsangreb på grund af fugtindtrængning i konstruktionerne, hvilket igen kan give anledning til helbredsmæssige gener.

Alm. Brand har ved brev af 09.02.2012, bilag ..., fastholdt, at forholdet ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

Skadeskonsulent ... lægger til grund, at der er sket en partiel renowering/udskiftning af facaderne, hvilket er i strid med de oplysninger, der fremgår af det tekniske notat udarbejdet af ingeniør ...

På baggrund af det ovenfor anførte og det tekniske notat finder mine klienter, at der er tale om en skade, der er dækket af ejerskifteforsikringen. Af ejerskifteforsikringens police punkt 10.1. 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 brug, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes 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 særlig omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger'.*

Der er således tale om, at skadesbegrebet i forsikringspolice er opfyldt, og med den omtalte skade er der nærliggende risiko for følgeskader på ejendommen."

Dertil har selskabet i brev af 6/7 2012 til nævnet bl.a. bemærket:

"Som det fremgår af bilagene, vedrører klagen spørgsmålet om, hvorvidt det er en dækningsberettigende skade, at ejendommens fundament ikke er udskiftet ved ommuring af ydermure. Ommuringerne er oplyst, men ikke verificeret/dokumenteret at være sket henholdsvis på et tidspunkt i 1970"erne for så vidt angår to af væggene (mod øst og vest) og i 2006 for en af væggene (gavlen mod nord). Når der i bilag H kun omtales 3 mure, er det formentlig fordi, der mod syd er en tilbygning.

Selskabets opfattelse er, at når det fremgår af tilstandsrapporten, at ejendommen er fra 1877, så er det forventeligt for klager, at fundamentet er det oprindelige fra 1877.

Efter nævnets praksis er det afgørende for, hvilket årstal der skal sammenlignes med ved vurderingen af, om der er tale om en skade, om der har været tale om så væsentlige ændringer af ejendommen, at dette har krævet en byggetilladelse i medfør af bygge-loven på ommuringstidspunktet.

Det er klagers tekniske rådgivers opfattelse, at dette er tilfældet, jf. bilag ...

Selskabets opfattelse er derimod, at der ikke blot fordi murene er ommuret har været krav om indhentelse af en byggetilladelse efter byggeloven, da der ikke har været tale om væsentlig ombygning. Det er også selskabets opfattelse, at selv om der havde været tale om en væsentlig ombygning, så var det af murene, hvilket ikke ville medføre krav om ændring af fundamentet. Det er ikke godtgjort, at murene ikke er udført svarende til byggeskik på ommuringstidspunkterne. Det er heller ikke godtgjort, at murene er komplet og ikke blot partielt ommuret.

Henset til den bygnings sagkyndiges generelle kommentarer til bygningernes tilstand på s. 8 i bilag D kan det da heller ikke komme bag på klager, at der må påregnes forbedringsarbejder, inden normal vedligeholdelse kan påregnes. Det anføres, at enkelte konstruktioner er ændret. Der er således ikke i tilstandsrapporten givet oplysninger, på baggrund af hvilke det kan forventes, at der er gennemført en gennemgribende modernisering af ejendommen.

Det anføres i bilag ..., at der er revner mellem underkanten af selve facademuren og syldstensfundamentet.

Henset til at der er tale om et syldstensfundament, er der byggeteknisk set intet bemærkelsesværdigt herved. Et syldstensfundament består af en blanding af store og små sten og grus og er derfor meget porøst. Det skal understreges, at der ikke er tale om revner i facaderne.

Det anføres i bilag ..., at der er nærliggende risiko for sætningsskader. Dette skyldes dog, at klager ikke blot vil foretage den terrænregulering, som er anbefalet i tilstandsrapporten, jf. pkt. 1.1 på s. 9 i bilag ... Klager ønsker derimod at etablere omfangsdræn om huset, hvilket nødvendigvis er en udgravning på minimum 40 cm under terræn, vel at mærke efter den anbefalede terrænregulering.

Der er derfor ikke tale om en nærliggende risiko, som er til stede på nuværende tidspunkt

Klagers rådgiver anfører, at der ved ommuringerne har været pligt til at sikre mod grundfugt ved indlæggelse af murpap eller tilsvarende fugtstandsende membran.

Der er konstateret fugtproblemer på ejendommen, jf. de af taksator optagne fotos. Fugtproblemerne er forårsaget af syldstensfundamentet. Et syldstensfundament hindrer ikke vandret og lodret fugtindtrængning og -opstigning. Indlæggelse af en fugtstandsende membran ville derfor ikke have hindret fugtproblemer på ejendommen, da der stadig ville kunne ske vandret fugtindtrængning gennem fundamentet/soklen.

Dertil kommer, at det netop er fugtproblemerne der har nødvendiggjort den terrænregulering, som er anbefalet i tilstandsrapporten. Fugtproblemerne er derfor reelt forårsaget af, at der har ligget jord for højt op (over soklens overkant) langs ydermuren. Også derfor ville indlæggelse af murpap ikke have hindret de konstaterede fugtproblemer.

Sammenfattende fastholder selskabet således, at det ikke udgør en dækningsberettigende skade, at der ikke ved ommuringerne er udført nye, tidssvarende fundamenter på ejendommen. Ved vurderingen af, om der er tale om en dækningsberettigende skade, skal der sammenlignes med en tilsvarende ejendom fra 1877 som oplyst i tilstandsrapporten. At der kan opstå problemer ved udgravning til nedlæggelse af et omfangsdræn ved en bygning af denne

6.

82.375

alder udgør ikke en skade og er ikke udtryk for en nærliggende risiko ved overtagelsen af ejendommen."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klagerens advokat i brev af 31/7 2012 til nævnet bl.a. påpeget:

"På vegne mine klienter skal jeg endvidere præcisere, at klagen ikke vedrører spørgsmålet om, hvorvidt ejendommens fundament skulle have været udskiftet ved ommuring af ydermurene, men at der i forbindelse med de ommuringer, der fandt sted på ejendommen i henholdsvis 2002 og 1970'erne, ikke er foretaget efter gældende bygningsreglementer på ombygningstidspunktet.

Der er forbindelse med den komplette ommuring af ejendommens facader ikke sket indlægges af murpap eller tilsvarende fugtstandsende membran, hvilket udførerne af ommuringen har været forpligtet til.

Der klages over, at der grundet dette er fugtindtrængning på ejendommen, og der henvises til, at rådgivende ingeniør har konstateret store revnedannelser mellem underkanten af selve facademuren og sylvstensfundamentet.

Alm. Brands skrivelse giver således anledning til at påpege, at forbedringsarbejdet/ommuringen af facaderne ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, og at overgangen mellem murværket og fundamentet ikke er udført korrekt, og at disse fysiske forhold ved ejendommen giver nærliggende risiko for skader på bygningen eller bygningsdele."

Heroverfor har selskabet i brev af 11/9 2012 til nævnet bl.a. oplyst:

"Klagers advokat præcisere i sin skrivelse, at klagen alene vedrører ydermurene, og altså ikke fundamentene, hvilket er noteret. Klagen vedrører således alene det forhold, at der hævdes ikke at være indlagt en fugtspærre over fundamentet ved den oplyste, men ikke nærmere dokumenterede, ommuring af væggene i henholdsvis 1970'erne og i 2006.

Som anført i selskabets skrivelse af 6. juli 2012 er det afgørende for, hvilket årstal der skal sammenlignes med ved vurderingen af, om der er tale om en skade, hvorvidt der har været tale om så væsentlige ændringer af ejendommen, at dette har krævet en byggetilladelse i medfør af byggeloven på ombygningstidspunktet.

Som ligeledes tidligere anført er det selskabets opfattelse, at der ikke, blot fordi murene er ommuret, har været krav om indhentelse af en byggetilladelse efter byggeloven, da der ikke har været tale om væsentlig ombygning. Dette gælder også, selv om klagen er begrænset til at vedrøre murene.

Det skal, som ligeledes tidligere anført, fremhæves, at

- det ikke er godtgjort, at murene ikke er udført svarende til byggeskik på ommuringstidspunkterne
- det ikke er godtgjort, at murene er fuldstændigt og ikke blot partielt ommurede

Supplerende skal anføres, at det rent faktisk heller ikke er godtgjort, at der slet ikke findes en fugtspærre over fundamentene.

7.

82.375

Det kan udmærket være tilfældet, eftersom syldstensfundamentet som tidligere anført ikke hindrer vandret og lodret fugtindtrængning og -opstigning, hvorfor indlæggelse af en fugtstandsede membran på ommuringstidspunkterne ikke kunne hindre fugtproblemer på ejendommen, da der stadig kunne ske vandret fugtindtrængning gennem fundamentet/soklen.

Det fastholdes således, at det ikke udgør en dækningsberettigende skade, såfremt der ikke måtte være indlagt en vandret fugtspærre over fundamenterne ved ommuringerne, hvis nærmere omfang ikke er dokumenteret, ligesom det ikke er dokumenteret, om, og i givet fald i hvilket omfang, der rent faktisk er indlagt en vandret fugtspærre, som i øvrigt ikke ville have hindret de konstaterede fugtproblemer."

Hertil har klagerens advokat i brev af 9/10 2012 til nævnet bl.a. meddelt:

"Det er ikke korrekt, når Alm. Brand anfører, at klagen alene vedrører ydermurerne og ikke fundamentet. Det fremgår af mit brev af 31.07.2012, at klagen ikke vedrører spørgsmålet om, hvorvidt ejendommens fundament skulle have været udskiftet ved ommuring af ydermurerne, men at der i forbindelse med de ommuringer, der har fundet sted på ejendommen i henholdsvis 2002 og i 1970'erne ikke er foretaget efter gældende bygningsreglementer på ombygningstidspunktet.

Klagen vedrører således fortsat fundament og ydermure."

Efterfølgende er selskabet fremkommet med yderligere kommentarer i brev af 5/11 2012 til nævnet.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

## **"10. Hvad er en skade?**

### **10.1.**

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, revnedannelse, 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 vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

## **11. Hvilke forhold og skader er ikke dækket?**

### **11.1**

Skader, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. En skade anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage skadens reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet har gennemset fotos af huset.

8.

82.375

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke godtgjort, at der ved ommuringen af de 3 facader var krav om, at de regler, der var gældende på ommuringstidspunktet, skulle følges, jf. byggelovens § 2, stk. 1, litra b om væsentlige ombygninger og forandringer.

Med henvisning hertil finder nævnet ikke at kunne pålægge selskabet nogen erstatningspligt.

Derfor

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen