697/04

Den 10. maj 2004 blev i sag nr. 60.659:

xxxxxxxx xx
xxxxx xxxxxxxxxxxxx
xxxxx xxxx x
xxxx xxxxxxx

mod

Købstædernes Forsikring
Grønningen 1
1270 København K

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Købstædernes Forsikring, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for opstigende fugt i inder - og ydervægge samt gyngende trægulve.

Klagerne påstår endvidere selskabet tilpligtet at yde erstatning for tabt lejeindtægt.

Huset er opført i 1912.

Klagerne oplyser over for nævnet, at der er lagt dræn omkring huset samt foretaget isolering af dette.

Selskabet har ved dets repræsentant Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S ved skrivelse af 11/10 2003 til klagerne anført:

"Forholdet viser sig som skjolder på vægge og som bulende trægulv. Begge forhold skyldes opfugtning fra undergrunden / tilstødende terræn.

Forholdene afvises som dækningsberettigede skader da ejendommen er fra 1912 og derfor også er opført efter datidens gældende forskrifter, hvor man ikke på samme måde som i dag vand- og fugtsikrede kældre.

Derfor må det også forventes at der kan forekomme div. opfugtninger.

Kælderen vurderes ikke at være i dårligere tilstand end man kan forvente i bygninger fra denne periode. En udbedring ville betragtes som en forbedring.

Der henvises til fremsendte skaderapport hvor forsikringstager gøres opmærksom på, at der kan foreligge et entreprenøransvar som kan gøres gældende, idet kælderen har gennemgået en omfattende istandsættelse i 1998. I den forbindelse skal det nævnes at LH betragter det som uhensigtsmæssigt at placere et 'svømmende' trægulv i en kælder fra 1912."

Klagerne har ved skrivelse af 4/11 2003 til nævnet anført:

"Der var ganske rigtigt ikke regler omkring fugtsikring af huse i 1912, men det var der i 1998 - som tidligere anført af vores ingeniør. Selv om kælderen har været gravet ud for at skaffe yderligere loftshøjde og etablere gulvvarme, har TL Byg/ejeren ikke opfyldt de gældende regler omkring kapilarlag og fugtspærre i indervægge/skillevægge.

Med hensyn til entreprenøransvar, som selskabet groft beskylder os for ikke at have været opmærksomme på og for at have udvist passivitet, må vi klart afvise dette.

Vi har den 2.10.03 tilskrevet TL Byg - såvel anbefalet som almindelig post og gjort opmærksom på, at de kan forvente en retssag i ovennævnte anledning. Femårsfristen løb ud den 30.10.2003 ifølge Teknisk Forvaltning hos Aalborg Kommune.

Vor konklusion er følgende:
Vi har tegnet en ejerskifteforsikring i dyre domme i tillid til, at den virker efter hensigten. Det kan ikke være vores opgave at placere dette ansvar men forsikringsselskabets efterfølgende.

Vi fastholder vort krav - som tidligere anført. Vi har desuden yderligere haft en stor udgift til medvirkende ingeniør."

Heroverfor har selskabet ved skrivelse af 22/12 2003 til nævnet anført:

"Først og fremmest skal det nævnes, at det er første gang selskabet bliver gjort opmærksom på at der rent faktisk er fremsendt et brev til den udførende entreprenør TL-byg.

Brevet er rettidigt indsendt indenfor den jf. AB92 5 årige periode regnet fra datoen for aflevering af byggeriet.

Med hensyn til kravets størrelse så må det i sagens natur dreje sig om de arbejder som er udført ved ombygningen i 1998 af TL-byg som er i strid med gældende regler, dvs. kældergulvopbygningen.

Selskabet er ikke blevet forelagt beskrivelser eller tegninger på det i 1998 udførte projekt. Det vides derfor ikke om fugtsikring af skillevægge er indeholdt i det af TL-byg udførte arbejde. Selskabet betragter derfor skillevæggene som værende udført i 1912. Der kan som før nævnt ikke ydes erstatning for opfugtning af kældervægge da dette betragtes som forventeligt når man tager datidens byggemetoder i betragtning.

I skrivelsen modtaget fredag den 19. december 2003 er der vedlagt kopi af forsikringstagers brev til TL-byg (den udførende entreprenør). Det er ikke oplyst om TL-byg vedkender sig sit ansvar eller på nogen måde har svaret på brevet. Forsikringstager bedes derfor venligst oplyse dette, samt oplyse om det vedlagte brev til TL-byg betragtes som et krav om erstatning i henhold til AB92 regler om 5 års mangelansvar.

Slutteligt skal det nævnes at kravet mod selskabet vedrørende tabt leje indtægt af erhvervslejemål ikke kan i mødekommes da selskabet på ingen måde kan påtage sig ansvaret for sagens tidshorisont, se også den af os indsendte skrivelse af 24. oktober 2003."

Hertil har klagerne ved skrivelse af 14/1 2004 over for nævnet bemærket:

"Med hensyn til kældergulvopbygning vedlægges kopi fra vores ingeniør til Ankenævnet, der beskriver arbejdets udførelse eller mangel på samme. Til grund for ingeniørens arbejde/skriftlige redegørelse ligger bl.a. en arbejdsbeskrivelse fra TL-Byg.

Vi har ikke hørt fra TL-Byg siden pågældende firma modtog vort rec. brev samt brev sendt pr. almindelig post. Firmaet har derfor ikke over for os vedkendt sig noget ansvar. Brevet til TL-Byg var at betragte som en regresmulighed for forsikringsselskabet fra vor side, idet kravet jo ellers ville være forældet set i forhold til den 5-årige forældelsesfrist for entreprenøransvaret."

Klageren har herefter indhentet erklæring fra en lokal murermester og af denne fremgår bl.a.:

"På given foranledning er undertegnede blevet anmodet om at besigtige opståede skader i kælderen på ovennævnte ejendom. Efter flere besigtigelser af kælderen kan det konstateres, at indvendige skillevægge er opfugtet fra gulvniveau og op til mellem 10 og 30 cm højde. Endvidere kan det konstateres, at gulvbelægningen bestående af Merbau renoveringsparket flere steder buler op. Ifølge det oplyste har kælderen i 1998 været genstand for en omfattende renovering, der bl.a. omfattede etablering af drænplader på udvendig side af kældervæg/sokkel med tilhørende omfangsdræn samt ophugning af kældergulv og udgravning, så rumhøjden i kælderen kunne forøges.

Med ovenstående som grundlag kommenteres de enkelte punkter, som følger:

1. Opbuling af gulve.

Efter henvendelse til entreprenørfirma TL Byg, … som har udført renoveringen, kunne direktør F.L. den 29.08.03 oplyse, at gulvet i kælderen er opbygget som beskrevet i bygningsbeskrivelsen for indretning af kontorer i kælder, dateret 07.11.97, nemlig som:

Udlægning af afretningssand.
75 mm isolering som pladebatts 10.
8 cm beton m. svindrevnearmering.

Det er undertegnedes vurdering, at man ved udgravning og sænkning af kældergulv er omfattet af bygningsreglement for småhuse BR-S 98, som foreskriver et kapillarbrydende lag på 15 cm under gulve. Dette kapillarbrydende lag er ikke til stede i det nuværende kældergulv og derfor en fejl, der bevirker fugtoptrængning med opbuling af trægulve som følge.

…

Da ovenstående er i strid med BR-S 98, er det undertegnedes klare vurdering, at skaden hører under 'Udvidelser til forsikringen' pkt. A: Ulovlige installationer og bygningsindretninger.

Hvem der i givet fald har ansvaret for den konstaterede fejl, mener jeg ikke, man kan pålægge forsikringstager at undersøge.

2. Opfugtning af skillevægge.

Det er undertegnedes vurdering at opfugtningen af skillevægge i kælderen skyldes manglende vandret fugtspærre i skillevægge. I forbindelse med ombygningen i 1998 er der ikke foretaget understøbning af skillevægsfundamenter eller monteret vandret fugtspærre i skillevægge, hvilket heller ikke er anført i bygningsbeskrivelsen af 07.11.97.

Problemet vil kunne løses ved etablering af vandret fugtspærre og teknisk og økonomisk optimalt ved injicering med flydende horisontalspærre."

Mureren anslår, at det i alt vil koste ca. 370.000 kr. at udbedre ovennævnte skader.

Selskabet ved skrivelse af 10/2 2004 til nævnet anført:

"Ifølge arbejdsbeskrivelsen for indretning af kontorer i kælder fra TL-byg fremgår det, at der ikke er udført kapillarbrydende lag ved opbygning af det nye terrændæk i kælderen. Dette er i strid med den på udførelsestidspunktet gældende byggelovgivning.

Arbejdet er udført i henhold til AB92 og entreprenøren har derfor et 5-årigt ansvar for mangler. En mangel kan jf. AB92 også tolkes som arbejde der ikke er udført fagmæssigt korrekt, eller som strider mod gældende byggelovgivning.

Som nævnt i vor skrivelse af den 24. oktober 2003 ydes der ikke dækning for den manglefulde / ulovlige udførelse af kælderdækket, da der jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5 ikke ydes dækning for,
forhold som sikrede enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold som er dækket af en anden forsikring.

Baggrunden for denne undtagelse er bl.a. at det ikke er intensionen at en ejerskifte-forsikring skal inkludere, og dermed dække, entreprenørers mangler ved nybyggeri, specielt ikke når der afgives tilbud i henhold til AB92 som forpligter både bygherre og udførende.

I dette tilfælde mangler der et kapillarbrydende lag på 150 mm. Dette bør et entreprenørfirma som TL-byg være klar over skal være til stede når der udføres et nyt terrændæk i kælder.

Vi mener det i denne sag er vigtigt at bemærke, at forsikringstager, allerede ved vores besigtigelse den 1. oktober 2002 og senere i vor skaderapport af 3. oktober 2002, samt i svar på klage af den 11. oktober 2002, blev gjort opmærksom på, at der forelå et 5-årigt entreprenør ansvar.

Det er først godt et år efter vores skrivelse af den 11. oktober 2002, at vi gøres opmærksom på at der er udført helt nyt terrændæk, som i øvrigt er ulovligt. Forsikringstager har i mellemtiden haft kontakt til ingeniør/murermester som har haft kontakt til det udførende firma TL-byg. I forsikringstagers skrivelse af den 24. september 2003 er ingeniørens/murermesterens notat vedlagt. Her konkluderes det, at forholdet hører under udvidelser til forsikringen og det nævnes ligeledes, at det ikke er forsikringstagers ansvar at undersøge hvem der har ansvaret for fejlkonstruktionen. Dette nævnes ligeledes igen af forsikringstager i skrivelse af den 14. januar 2004.

Forsikringstager er gjort bekendt med forsikringsbetingelserne hvoraf det tydeligt fremgår af pkt. 5, at forsikringen ikke dækker forhold som sikrede har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti. Efter vores mening har forsikringstager

bevidst undladt / nægtet, at kræve forholdet dækket jf. den garanti de har overtaget fra tidligere ejer. Da dette er en direkte ordret undtagelse i forsikringsbetingelserne ydes der ikke dækning for udlægning af 150 mm kapillarbrydende lag.

Der må henvises til TL-Byg's 5-årige ansvar (garanti).

Vi er ikke af den opfattelse at forsikringstager behøver at undersøge ansvarsforhold i denne sag, da der kun kan være een ansvarlig. Forsikringstager er dog nødvendigvis også selv klar over dette, da der jo selvstændigt rettes skriftlig henvendelse til den udførende totalentreprenør (TL-Byg) den 2. oktober 2003 (ca. 1 år efter vi første gang gør opmærksom på 5 års garantien).

Af uforklarlige grunde undlader forsikringstager dog i sin skriftlige henvendelse til TL-byg at nævne, hvad det egentlige forhold drejer sig om, selvom forsikringstager på dette tidspunkt havde modtaget ingeniørnotatet fra Murermester/ingeniør J.H.S., og derfor var klar over det specifikke problem med den ulovlige udførelse af terrændækket.

Ved gennemlæsning af den vedlagte udførelsesbeskrivelse fra TL-Byg kan det konkluderes, at vandret fugtspærre ikke er medtaget i tilbudet. Der er udelukkende tilbudt pudsreparationer af de eksisterende vægge, dermed forbliver disse vægge som ved opførelsen af bygningen i 1912. Der var ikke lovkrav til vandret fugtspærre ved opførelse af kældervægge i 1912. Der kan derfor ikke ydes dækning for en sådan, da der ikke foreligger en ulovlighed eller på nogen måde et forhold der udskiller sig fra andre kældervægge opført i 1912.

Til sidst nævnes det i vedlagte skrivelse fra forsikringstager, at kravet om erstatning for manglende lejeindtægt fastholdes.

For det første skal dette afvises som en følge af, at vi ikke kan vedkende os kravet om erstatning for hverken kapillarbrydende lag eller vandret fugtspærre. For det andet afvises dette, fordi vi ikke mener at sagens langtrækning på nogen måde kan tilskrives selskabet."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"4. Hvilke forhold er dækket

Forsikringen dækker udbedring af skader på den forsikrede ejendom. Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål i nævneværdigt omfang. Manglende bygningsdele kan også udgøre en skade.

Ved skade forstås endvidere tegn på en mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

…

5. Hvilke forhold dækkes ikke

…

- forhold, som sikrede enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold som er dækket af en anden forsikring."

Nævnet udtaler:

<u>Manglende kapillarbrydende lag</u>

Selskabet har anerkendt, at dette forhold er i strid med byggelovgivningen på udførelsestidspunktet, men har anført, at der ikke er dækning på grund af entreprenørens garanti.

Nævnet finder, at de mangelsbeføjelser, der tilkommer bygherren efter AB92, ikke er en garanti som omhandlet i forsikringsbetingelsernes pkt. 5, ligesom nævnet har bemærket, at klagerne har rettet henvendelse til entreprenøren inden 5-årsfristen efter AB92.

Nævnet finder derfor, at selskabet ikke er berettiget til at afslå dækning.

Manglende fugtspærre

Kældervæggene blev ikke ændret ved ombygningen i 1998, og forholdets lovlighed skal derfor bedømmes efter lovgivningen i 1912. Da der herefter ikke er grundlag for at karakterisere forholdet som en mangel, kan der ikke gives klagerne medhold i dette punkt.

Tabt lejeindtægt

Der er ikke efter forsikringsbetingelserne krav herpå, og nævnet finder, at selskabet ikke har udvist forhold, der kunne begrunde et erstatningsansvar for selskabet. Nævnet kan derfor ikke give klagerne medhold på dette punkt.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Købstædernes Forsikring, skal dække klagernes udgifter til lovliggørelse af kældergulvet i form af lægning af et kapillarbrydende lag.

Klagen kan ikke i øvrigt tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen