702/04

Den 5. juli 2004 blev i sag nr. 61.649:

xxxxxxx xx xxxxxx xxxxx
xxx xxxxx xx
xxxx xxxxxx

mod

Lærerstandens Brand-
forsikring G/S
Farvergade 17
1463 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 ejerskifteforsikring i Lærerstandens Brandforsikring G/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte fugtskader i ejendommens kælder.

Det fremgår at sagen, at den pågældende ejendom er opført i 1956. Ejendommen havde oprindeligt kun en ganske lille fyrkælder. Imidlertid blev der i 1967 udgravet en kælder under den resterende del af ejendommen, og samtidig blev der opført en tilbygning på ca. 25 m² med kælder.

Klagernes advokat påstår - under henvisning til, at den opførte kælder er i strid med bygningsreglementet BR 1966 - selskabet tilpligtet at dække udgifter forbundet med retablering af kælderen. Klagernes advokat påstår endvidere selskabet tilpligtet at yde klagerne retshjælpsdækning, idet han grundet sagens særegne karakter, finder en ankenævnsbehandling urimelig.

Selskabet har afvist at yde erstatning for det anmeldte, idet selskabet finder, at skaden ikke har sin årsag i et forhold ved selve bygningen. Selskabet har endvidere afvist at yde retshjælpsdækning under henvisning til, at sagen kan indbringes for ankenævnet.

Klagernes advokat her ved skrivelse af 7/7 2003 til nævnet redegjort for sagen således:

"Den 26. oktober 2001 … anmeldes skaden overfor Lærerstanden Brandforsikring:

'Vandoptrængning gennem gulv i kælder.

Vandopsugning i kældervægge - med afskalning til følge.

Vandindtrængen mellem ydervæg og fundament.

Vandskaderne kommer i forbindelse med regnvejr.

Årsagen antagelig utilstrækkelig dræning og utilstrækkelig beskyttelse af kælder-ydermur.'

…

Påstanden er at Lærerstandens Brandforsikring tilpligtes at anerkende, at ejerskifte-forsikringen dækker den omtalte skade og således etablere en vandtæt opdriftssikker kælder og forrente udgiften hertil fra 14 dage efter anmeldelsen og dække påløbne omkostninger samt strømforbrug af opsatte pumper.

I denne sammenhæng henvises til Højesterets præmis i dommen UfR2002.828H, afsagt den 29. januar 2002, side 6 - idet bemærkes, at det tekniske problem i denne sag er stort set identisk med nærværende sag som følger:

'Efter de standardvilkår for ejerskifteforsikring, som er udarbejdet af Skafor i tilknytning til loven, vil en mangel som den foreliggende være en dækningsberettigende skade, selvom forholdet vedrører bygningernes 'lovlighed i henhold til byggelovgivning m.v.', idet forholdene har medført en 'skade' i forsikringsvilkårenes forstand (en 'fejl' i lovens forstand). ...

Dommen er i øvrigt kommenteret i UfR2002B.507. Det skal særskilt bemærkes, at der ikke er tale om en almindelig yderligere fugt i kælderen, fx på grund af installation af naturgas ved ændring af fyringsform eller andet. Der er tale om direkte vandindsivning, hvor forsikringsselskabet har opstillet 2 pumper for at afhjælpe dette, men effekten af disse pumper er utilstrækkelig til at forhindre vand-indtrængen op gennem

gulvet. Årsagen til skaden er, at der ikke er sikret en vandtæt opdriftssikker kælder, jf. kravene i bygningsreglementet herom.

Der har været ført korrespondance med forsikringsselskabet, ligesom der har været undersøgelser udført af Carl Bro A/S og geotekniske undersøgelser."

Klagernes advokat har herefter over for nævnet fremlagt rapport udarbejdet af ingeniørfirmaet Carl Bro A/S. Advokaten gør på baggrund af rapporten gældende, at det af denne klart fremgår, at den i 1967 udgravede kælder ikke opfylder kravene til udførelsen i det da gældende bygningsreglement BR 1966 og ej heller anvisninger nr. 7 fra Statens Byggeforskningsinstitut fra 1957. Klagernes advokat finder således, at nærværende sag ikke er sammenlignelig med eventuelle tidligere sager, behandlet i ankenævnet.

I ovennævnte rapport dateret den 6/8 2003 hedder det bl.a.:

"*Spørgsmål:* Hvilke bygningsreglementer er gældende for kælderen? Der bedes sondret mellem den oprindelige kælder og den senere udgravede.

Svar: Ejendommen er oprindeligt opført i 1956 jf. tilstandsrapporten for ejendommen, dateret 25-04-2001.

I denne ejendom var der en ganske lille fyrkælder. Denne lille kælder må have været opført fornuftigt efter dagældende regler og praksis, da der aldrig har været talt om indtrængende vand her.

Der påberåbes derfor ikke problemer i dette lille område, hvilket indebærer, at det dagældende bygningsreglement ikke er relevant.

Imidlertid blev der i 1967 udgravet en kælder under resten af ejendommen, og der blev opført en tilbygning med kælder på ca. 25 M2.

Det er oplagt, at det dagældende bygningsreglement (BR 66) er gældende for dette arbejde.

4. 61.649

Spørgsmål: Hvilke bestemmelser i det nævnte bygningsreglement med anvisning af metoder til etablering af fugtisolering el, helt konkret tilsidesat?

Svar: Spørgsmålet indeholder muligvis en misforståelse.

I tresserne blev bygningslovgivningen drejet over i retning af at anvise funktionskrav i højere grad end at angive konkrete udførelsesmetoder.

Som en følge heraf anføres i BR 66 i kap. 7, Fugtisolering, stk. 1: 'Bygninger skal beskyttes 'imod fugtighed fra grunden'.

Dette overordnede funktionskrav er ikke opfyldt.

Som et kuriosum kan dog tilføjes, at der i stk. 2 i kap. 7 anføres 'Når der findes kælder, skal isoleringslaget i skillevægge anbringes ca. 10 cm over kældergulvet'.

Dette krav, som synes at have 'overlevet' fra det tidligere bygningsreglement er i øvrigt heller ikke opfyldt.

Som en vejledning i opfyldelse af det overordnede funktionskrav henvistes der til datidens viden, herunder især byggetekniske vejledninger og anvisninger.

Den helt centrale anvisning i denne forbindelse er Statens Byggeforskningsinstitut, Anvisning nr. 7 fra 1957.

Anvisningen hedder 'Fugt og Isolering', og den er udarbejdet af datidens førende eksperter på området. I 1967 - dvs. 10 år senere - må anvisningen anses for at være fuldt indarbejdet.

Der kan næppe være tvivl om, at denne vejledning indeholdt alt det, som der skulle tage hensyn til og respekteres.

5. 61.649

Spørgsmål: Hvorledes skulle kælderen konkret have været konstrueret for at leve op til det på udførelsestidspunktet gældende bygningsreglement? Der bedes sondret mellem den oprindelige kælder og den senere udgravede.

Svar: Som nævnt i indledningen kan der ses bort fra reglerne for udførelsen af den oprindelige, lille fyrkælder.

For tilbygningens kælder og for den udgravede kælder er der konstateret følgende afvigelser fra BR 66 og fra SBI-anvisning nr. 7. Fugt og Isolering, f.eks. side 10 og 11.

- Bygningen er ikke beskyttet mod fugtighed fra grunden (BR 1966)

Afvigelser fra konkrete udførelseskrav:

- Der mangler isoleringslag i skillevægge (BR 1966).
- Der er ikke drænet omkring bygningen (senere er der udført et dræn, som imidlertid ligger for højt og er uden afløb). (SBI nr. 7).
- Der er ikke udført dræn gennem fundament. Fundamentet er i øvrigt kun ført ned til underside gulv. (SBI nr. 7).
- Kælderydervæggene er ikke behandlede udvendigt, som anført på side 11 i SBI nr. 7. - Der er ikke udlagt slagger (eller grus) under kældergulvet. (Si nr. 7).
- Den under betongulvet anvendte plasticfolie er tynd og utilstrækkelig til formålet. SBI nr. 7.

Spørgsmål: Såfremt ejendommen var opført i overensstemmelse med det på opførelsestidspunktet gældende bygningsreglement, ville den så være forskånet for de nu konstaterede problemer?

Svar: Ja, havde de foranstående forhold været i orden, havde kældrene antageligt været tætte eller i hvert fald tætte nok.

Det har været fremme i sagen, at årsagen til problemerne kunne være en usædvanlig stor vandpåvirkning udefra. Også dette problem var kendt på udførelsestidspunk-

tet, og SB-anvisning nr. 7 anviser også en løsning i denne situation, jf. vedlagte side 19."

I skrivelse af 7/2 1995 fra Roskilde Kabel- og Rørteknik's Lækagesøgning hedder det bl.a.:

"Årsagen til at grundvandet er trængt ind i kælderen efter så mange år hvor der har været tørt kan skyldes at kommunen som har en kloak ledning liggende igennem baghaven har virket som dræn for grundvandet, men da kommunen for ca. 2 år siden har renoveret ledningen med en indvendig strømpe, er det klart at grundvandet vil stige og samtidigt kan man konstatere at grundvandet er generelt steget alle steder."

I rapport af 11/3 2003 ligeledes udarbejdet af Carl Bro A/S hedder det bl.a.:

"I 2001 blev ejendommen overtaget af ..[klagerne]. Umiddelbart før dette tidspunkt havde den foregående ejer etableret en slags dræn omkring kælderen, … Der blev stillet platonplader op mod væggenes ydersider.

Det er det specielle ved disse dræn, at de ikke fører nogen steder hen, og at drænene tilsyneladende er tørre. I hvert fald har de været tørre ved de lejligheder, hvor de har været besigtigede.

Der er sat pumpebrønde ned to steder, … Der er ingen pumpe i brøndene.

Mod vest … ligger pumpebrønden ca. 10 cm under kældergulv, men mod nord ca. 30 cm over kældergulv.

I kældertrappen er der en pumpebrønd der får tillæg fra et dræn under kældergulvet. Omfanget og udstrækningen af dette dræn kendes ikke, men der løber konstant vand til brønden.

I forbindelse med nærværende forsikringssag er der ved ophugning to steder i kældergulvet konstateret følgende:

- gulvet består af ca. 8-15 cm beton, som må antages at være uarmeret. Kvalitet og tykkelse er svingende

- under betonen er fundet en tynd plasticfolie
- fundamenterne under væggene er kun ført ned til undersiden af kældergulvet
- der er ikke indlagt fugtstandsende lag i væggene

Der pumpes i øjeblikket fra de to huller i gulvet.

Det kan tilføjes, at der også er problemer med opsugning af vand i kældervæggene, som i øvrigt meget uhensigtsmæssigt er malede med diffusionstæt maling.

…

Som det fremgår, kan kælderen ikke afvandes direkte til kloak, da denne ligger for højt. … Derfor må alt vand i kælderniveau via en pumpebrønd.

Det må konstateres, at det ikke er muligt at holde kælderen tør, når der kun pumpes fra pumpen i bunden af kældertrappen. Lejlighedsvist trænger vand ind i kælderen, ligesom der sker afskalning af maling på væggene. Det må antages, at det er det sekundære grundvandsspejl, der stiger op til en kote, som er over kældergulvskoten.

…

Den teknisk set mest tiltalende løsning er en dræning, som sænker det sekundære grundvandsspejl så meget, at der ikke mere trænger vand ind i kælderen og således, at fugtopstigningen i væggene afbrydes."

I skrivelse af 2/4 2003 fra selskabet til klagernes advokat hedder det bl.a.:

"Vi har nu modtaget den aftalte rapport fra Carl Bro, hvorfor vi vender tilbage til denne sag.

…

Denne bekræfter efter vores opfattelse til fulde vores hidtidige hypotese om at fugtproblemerne i Deres klienters ejendom ikke har sin årsag i fejl og mangler ved selve ejendommen, idet denne ikke afviger fra de gældende normer for tilsvarende bygninger med samme alder.

Rapporten angiver efter vores mening variationerne i grundvandsspejlets højde i området, samt den formindskede vandindvinding, som årsager til problemet.

Såvel selve rapporten som den vedlagte tidligere korrespondance med områdets beboere, godtgør efter vores opfattelse med helt overvejende sandsynlighed, at proble-

merne har deres rod i ændringen af den nærliggende kloakledning og den formindskede vandindvinding.

Som tidligere oplyst er det, jvf. vilkårene for ejerskifteforsikringen, pkt. 3.10, en forudsætning for dækning bl.a. at der konstateres aktuelle skader eller fysiske forhold ved selve bygningen, der giver risiko for skader på denne.

Ved vurderingen heraf tager man udgangspunkt i tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

I dette tilfælde er der ikke godtgjort et forhold ved selve bygningens konstruktion, hvorved den adskiller sig fra tilsvarende bygninger af samme alder, men derimod et problem, der udspringer af bygningens placering i det omgivende miljø."

Selskabet har endvidere ved skrivelse af 30/4 2003 til klagernes advokat anført, at det under henvisning til rapport af 11/3 2003 fra Carl Bro A/S, ikke finder angivet nogle forhold, der afviger fra gængs byggemetode på tidspunktet for opførelsen af klagernes ejendom.

Selskabets advokat har efterfølgende ved telefax modtaget i sekretariatet den 8/3 2004 erklæret sig uenig i vurderingerne fra klagernes tekniske rådgivere. Advokaten har samtidig oplyst, at han derfor vil indhente endnu en rapport. Endvidere oplyser selskabets advokat, at henvisningen til UfR2002.828H ikke synes relevant. Herom hedder det i telefaxen:

"I den sag var der ikke tilsvarende dokumenterede problemer med grundvandsspejlet, men alene et spørgsmål om fejlkonstruktion af kælderen. Heller ikke dette er efter vores opfattelse tilfældet. Efter vores opfattelse er kælderen konstrueret svarende til sædvanlig byggeskik på opførelsestidspunktet, hvorfor der ikke er tale om en skade."

Hertil har klagernes advokat ved telefax af 8/3 2004 over for nævnet bemærket, at ovennævnte rapport dateret 5/5 2003 og udarbejdet af Carl Bro A/S er indhentet af selskabet. Klagernes advokat har endvidere anført, at tilbygningen af kælderen, der er sket i 1967, og hvor skaderne er, ikke er udført i overensstemmelse med bygningsreglemen-

tet (BR66). Endelig har klagernes advokat anført, at L.E., Carl Bro A/S på side 3 er opmærksom på, at der kunne være tale om en usædvanlig stor vandpåvirkning udefra (grundvandspejlet), men at dette ikke hindrer, at havde kælderen været udført korrekt, havde kælderen været tæt nok.

I en redegørelse af 15/3 2004 fra arkitekt P.L. hedder det bl.a.:

"På baggrund af en gennemgang af tilsendt materiale, modtaget pr. post d. 10.03.2004 har jeg følgende bemærkninger i sagen:

…

2. Vedr. gældende bygningsreglement:

Ejendommen er opført i 1956 og kælder efterfølgende udgravet i 1967. Af tegningsmateriale til bilag 9, tegning nr. 8 fremgår, at tegningen vedr. tilbygning og udgravning af kælder er approberet d. 10.11.1966 af G. Kommunes bygningsforvaltning. Fra denne dato skal de godkendte arbejder være igangsat inden 3 måneder. Jeg går ud fra, at approbationsdatoen omfatter både tilbygning og udgravning af kælder. Jeg er herefter af den opfattelse, at det daværende gældende bygningsreglement derfor er Bygningsreglement for købstæderne og landet 1961 (BR-61) og ikke, som det fremgår af bilag 13, skrivelse af d. 05.05.2003 fra Carl Bro, Bygningsreglement for købstæderne og landet 1966 (BR-66), som først trådte i kraft d. 01.04.1967 jnf. kap. 1.9 side 12.

3. Udgravning af kælder indefra i.f.t sædvanlig byggeskik:

Der er flere eksempler på, at udgravning for kælder under eksisterende bygning er udført indvendig fra, bl.a. fordi det betyder en hel del mindre jordarbejde og fordi der kan udføres en pænere og mere glat vægoverflade ind mod selve kælderen.

…

4. Supplerende vedr. udgravning af kælder indefra:

Ved udgravning af kælder i eksisterende bygning i henhold til BR-61 gjaldt følgende for bygninger i 1 etage: BR-61 kap. 5.3.2. kældergulv stk. 1: 'Kældergulve skal udføres på en sådan måde, at der i kælderen ikke opstår generende fugt fra grunden'. Herved forstås fugt i et generende omfang, ikke at der ikke må forekomme fugt overhovedet. Det kan ikke forventes, at en kælder normalt skal fremstå helt uden tegn på fugt. En kælder er ikke defineret eller egnet som et opholdsrum og der kan derfor ik-

ke stilles de samme krav. Det skønnes at være de samme betragtninger, der har udløst en K1 skadeskarakter i den foreliggende tilstandsrapport.

BR-61 kap. 5.3.2 kældergulv stk. 2: 'Kældergulve skal normalt udføres i mindst 10 cm tykkelse inkl. slidlag'. Det betyder i praksis, at kældergulve støbtes i 8 cm beton i blanding 1:4:7 med slidlag/afretningslag på 2 cm. Deltegning nr. 9 (ikke dateret) beskriver, at kældergulv udføres i 100 mm beton. Carl Bro skønsrapport af d. 11.03. 2003 side 2 oplyser, at 'betonkældergulv ved hultagning var mellem 8-15 cm tykt i svingende kvalitet'. (Kvalitet ikke oplyst).

BR-61 kap. 5.3.1 fundamenter stk. 6: 'Fundamentsklods kan udelades under bygninger med 1 etage, når funderingsforholdene i øvrigt er angivet i stk. 8. Hvor der er kælder, skal kælderydervæggen dog føres ned til underkanten af kældergulvet. Fundamentsklods kan endvidere udelades under ikke-bærende skillevægge, der kun er én etage høje, når væggene anbringes på et støbt betongulv." Stk. 8:' … og grunden har en beskaffenhed, der tillader tryk af mindst 3 kg/cm2.' Carl Bro skønsrapport af d. 11.03.2003 side 2 oplyser, at 'fundamenterne under væggene er kun ført ned til undersiden af kældergulvet". Dette faktum skønnes ikke at være i strid med BR-61.

Vedr. 'utilstrækkelig' dræning af kælderen og 'utilstrækkelig' beskyttelse af kælderen m.v.:
BR-61 kap. 7 fugtisolering side 63 stk. 1: 'Bygninger skal beskyttes mod fugtighed fra grunden.' Det kan fremføres som påstand, at der hermed menes, at det primært er boligen, der tænkes på.

Det fremgår af BR-61 kap. 7 stk. 2, at der herved primært menes beskyttelse mod opstigende grundfugt nederst i ydervægge og skillevægge over terræn, nederst i kælderydervægge og kælderskillevægge og fra udgravning under lav krybekælder med organisk etageadskillelse mod stueetage. Der tænkes konkret på indlægges af vandret fugtspærre el.lign. nederst i vægge, ikke på lodret udvendig fugtbeskyttelse af f.eks. kælderydervægge. Jnf. ovennævnte er det korrekt en mangel, som Carl Bro as i notat af d. 05.05.2003 fremhæver, hvis det viser sig, at der ikke er et vandret fugtstandsende lag nederst i kælderskillevægge.

Det fremgår af kap. 7 stk. 3, at 'Ydervægge af murværk, der vender mod jord, skal udvendig beskyttes mod fugtighed … eller ved dræning …'. Dette direkte krav omfatter kun kælderydervægge af murværk, ikke af beton.

Det fremgår af kap. 7 stk. 9, at 'terræn langs alle ydervægge skal have fald bort fra disse.' Dette punkt er ikke behandlet i indeværende redegørelse.

4. Vedr. påstand om, at der ikke er citat: "... sikret en vandtæt og opdriftsikker kælder jf. kravene i bygningsreglementet herom." citat slut, skrivelse af d. 07.07.2003 side 2 fra M.-L. advokater, C.-J.H. til Ankenævnet:
Carl Bro as notat af d. 05.05.2003 side 1 henviser til SBI anvisning nr. 7 fra 1957 vedr. fugtisolering af kælderydervæg og indskudsdræn i kælder. De 2 viste eksempler kan ikke direkte bruges i indeværende problematik, idet der ikke er krav om supplerende fugtisolering af støbte kælderydervægge jnf. Byggebogens blad 312.1 som beskrevet i punkt 3 ovenfor (vedlagt). Desuden kan man ikke have udgravet kælderen hverken ude-eller indefra, såfremt vandspejlet i 1967 havde stået så højt som illustreret på fig. 5 side 11 i SBI anvisning 7, uden at man havde været nødt til at vandsikre konstruktionen.
Det må formodes, kælderen ikke var blevet etableret, såfremt der på udførelsestidspunktet havde været grundvand i det omfang, som der er registreret fra omkring 1995."

Selskabets advokat har efterfølgende fremsendt redegørelse vedrørende ejendommen udarbejdet af arkitekt P.L. den 15/3 2004, og selskabet har på baggrund af denne anført, at arkitekt P.L. ikke er enig i konklusionerne fra klagernes byggetekniske rådgiver L.E. Dette dog med undtagelse af enighed omkring kravet om, at der skal være fugtspærre eller lignende nederst i væggene. Selskabets advokat har derfor på vegne af selskabet anerkendt dækning for dette forhold, hvis der viser sig, at der ikke er et vandret fugtstandsende lag nederst i kælderskillevæggene. Endelig har advokaten henvist til redegørelsen til støtte for, at kælderen er opført i overensstemmelse med sædvanlig byggeskik på opførelsestidspunktet, og at ejendommens problem er en følge af

helt usædvanlige og ekstreme udefrakommende forhold - væsentligst ændringen i det sekundære grundvandspejl.

Klagernes advokat har ved skrivelse af 25/3 2004 over for nævnet bl.a. anført, at det klart fremgår af Carl Bro A/S' rapporter af henholdsvis den 5/5 2003 og den 6/8 2003, at der ikke er tilstrækkeligt fugtstandsende lag i kælderskillevæggene, og at der er et krav både i bygningsreglement og i anvisning fra Statens Byggeforsknings Institut fra 1957. Videre hedder det i advokatens skrivelse:

> "P.L's redegørelse er tendentiøs. Der er ikke tale om fugt i denne sag. Der er tale om vandindtrængen. Pumper er opsat af forsikringsselskabet, der selv har foranlediget hugget ud i kælderen, hvorfor forsikringsselskabets taksatorer også kender til de manglende fugtstandsende lag.
>
> P.L.'s redegørelse er i øvrigt stærkt kritisabel, idet den ikke er udfærdiget efter selvsyn, og derfor i sig selv er helt ubrugelig.
>
> Som tidligere nævnt er sagsbehandlingen i ovennævnte sag for længst afsluttet, og der har ikke været bemærkninger af relevans siden mit indlæg af 7. august 2003, ligesom Ankenævnet har bebudet færdigbehandling nu.
>
> Redegørelsen kan formentlig tillige kritiseres på en række andre punkter, men dette må vurderes af eksperter fra Carl Bro A/S. Såfremt rapporten tillægges betydning er der ingen retssikkerhed i sagsbehandlingen
>
> Jeg skal derfor opfordre Ankenævnet til at se bort fra den fremsendte redegørelse, som er forkert, ensidigt indhentet og i øvrigt uden nogen form for retssikkerhed."

Klagernes advokat har endvidere anført, at Carl Bro A/S var engageret af selskabet alene.

Klagernes advokat har ved skrivelse af 6/4 2004 oplyst, at selskabet har anerkendt dets erstatningspligt på grund af det manglende vandrette fugtstandsende lag.

Ingeniørfirmaet Carl Bro A/S har i anledning af den indhentede redegørelse bl.a. fremsat følgende kommentarer:

"**Redegørelsens baggrund**

I indledningen anføres, at redegørelsen er udarbejdet på baggrund af 'tilsendt materiale, modtaget pr. post d. 10-03.2004'.

Kommentar. Baggrunden for redegørelsen, samt hvilke præmisser den er udført på, er ikke angivet. Der er endvidere ikke oplistet, hvilket materiale, der er kommenteret.

Ud fra citatangivelser synes det at fremgå, at Carl Bro's, undersøgelse vedrørende vand- og fugtproblemer i kælderen til Ejendommen … af den 11 - marts 2003 har været en del af materialet.

Denne undersøgelse er udført på bemyndigelse af Lærerstandens Brandforsikring G/S … Tilsvarende gælder for notater af den 5. maj og 6. august som ligeledes er udført på bemyndigelse af Lærerstandens Brandforsikring GIS.

Redegørelsens indhold

Generelt Arkitektfirmaet har tilsyneladende ikke foretaget besigtigelse og/eller bygningstekniske undersøgelser på ejendommen, hvorfor de anførte betragtninger i sagens natur ikke er konkrete bedømmelser i relation til de konstaterede skader på ejendommen.

Redegørelsen er desuden i al væsentligt baseret på formodninger, eksempelvis:
Afsnit 2. Vedrørende gældende bygningsreglement, 5. linie: '*Jeg går ud fra, at approbationsdatoen omfatter …*'

Afsnit 3. Udgravning af kælder indefra i.f.t. sædvanlig byggeskik, 7. afsnits indledning: '*Man kan herefter formode, at jorden/terrænet på udførelsestidspunktet har. …*'

Afsnit 4. Vedr. påstand om, sidste afsnits indledning: '*Det må formodes, at kælderen ikke var blevet etableret …*'

Vi ser os på det foreliggende ikke i stand til at kommentere de nævnte formodninger, men skal anbefale, at sagsbehandlingen baseres på dokumenteret viden suppleret med undersøgelser på stedet.

Udførelsesforhold og skadevirkninger

Udførelsesforhold

Uagtet ovenstående skal vi ikke undlade at kommentere følgende:

I afsnit '3. Udgravning af kælder indefra i.f.t. sædvanlig byggeskik' er anført en historisk redegørelse over anvendte fremgangsmåder ved etablering af kælderkonstruktioner indefra.

Vi hæfter os ved bemærkningerne om 'Ved udgravning indefra, hvor der støbes mod terræn/udgravningens side, vil der være mange støbeskel, lodrette som vandrette'. De nævnte støbeskel betegnes efterfølgende som 'svage punkter'.

Det bestyrker den antagelse, at kældervægge- og gulve er udført på en måde, som i tilfældet med de aktuelle meget porøse jordlag, ikke er tilstrækkelig til at sikre en vandtæt kælder.

I og med der ved opførelsen ikke er udført tilstrækkeligt effektive drænforanstaltninger, må man have baseret sig på at udføre en vandtæt kælderkonstruktion.

På den baggrund burde kælderkonstruktionen efter datidens metoder have været udført som en dobbeltvægskonstruktion (et såkaldt indskudsdræn) hvorimellem en dræning kan foregå.

De efterfølgende forsøg på udbedring/dræning af kældervæggene har ikke haft samme effektive virkning som et indskudsdræn kunne have haft,

Skadevirkninger

I afsnit 4. 'Supplerende vedr. udgravning af kælder indefra' er anført. 'Herved forstås fugt i et generende omfang, ikke at der ikke må forekomme fugt overhovedet'.

Vi skal hertil bemærke, at vi er af den opfattelse, at såfremt der opstår såkaldt blankt vand (indsivende vand) i en kælderkonstruktion, må det betragtes som generende og en hindring for at kælderen kan opfylde sit formål. Det gælder uanset efter hvilket bygningsreglement bygningen er opført.

Det er nu konstateret, at kælderkonstruktionen ikke er udført vandtæt (uhensigtsmæssig udførelsesmetode med skadelige revnedannelser, manglende fugtstandsende lag mv.).

Den specielle udførelsesmetode med etablering af kælderkonstruktion lavet indefra har medført skjulte skader i form af revnedannelser i støbeskel i vægge og gulve, som, tillige med manglende fugtstandsende lag, har medført, at der (med jævne mellemrum) indtræder vandskader på konstruktion/ejendom.

Konklusion

På baggrund af de konstaterede skader og undersøgelser, jf. ovennævnte notater, kan det konkluderes, at kælderkonstruktionen er udført i en ikke egnet konstruktion udført indefra. Denne metode har tillige med, at der ikke er udført fugtstandsende lag i kældervægge medført, at der er indtrådt skadelige revnedannelser med utilsigtet vandindtrængen til følge.

Kælderkonstruktionen anses ikke for at opfylde de på opførelsestidspunktet gældende bygningsreglement, idet blankt vand i konstruktionen og i kælderrum anses for skadelige og bevirker, at rummene ikke kan opfylde anvendelsesformålet som kælder."

Selskabets advokat har ved skrivelse af 28/4 2004 til nævnet anført:

"Jeg har noteret mig, at det nu er S.M. fra Carl Bro, der udtaler sig, - tilsyneladende på samme dokumentationsgrundlag som arkitekt P.L., idet in situ undersøgelserne jo er udført af L.E.. S.M.'s indsigelse om, at arkitekt P.L. ikke selv har udført byggetekniske undersøgelser, må altså ses i lyset af, at han selv finder det uproblematisk at udtale sig om og konkludere på baggrund af det skriftlige undersøgelsesmateriale.

Jeg har videre noteret mig, at Carl Bro ikke har kommenteret, at L.E. fejlagtigt har lagt til grund, at det var Bygningsreglementet fra 1966 (BR-66), der fandt anvendelse, selvom det reelt er BR-61.

Fsva diskussionen om forståelsen af BR-61 og hvilke krav, der har været stillet til opførelse af kælderen, bemærker jeg følgende:

Parterne er enige om, at kælderen, bortset fra den lille fyrkælder, er udgravet indefra, jf. L.E.'s brev af 11. marts 2003 (bilag 9).

Det må kunne lægges til grund, at det i opførelsesperioden var normalt forekommende, at kældre blev udgravet indefra, og at dette altså ikke i sig selv er i strid med sædvanlig byggeskik på opførelsestidspunktet. Dette er i hvert fald ikke gjort gældende fra hverken klager eller L.E.'s side.

BR-61s bemærkninger om fugtbeskyttelse af kældre er så sparsomme og så generelle, at forståelsen i forhold til en konkret ejendom nødvendigvis må baseres på et skøn og en vurdering af, hvad der var sædvanlig byggeskik på opførelsestidspunktet.

BR-61 kap 5.3.2. kældergulv stk. 2, hvorefter 'kældergulve skal udføres på en sådan måde, at der i kælderen ikke opstår generende fugt fra grunden', skal således forstås med baggrund i, hvad der på daværende tidspunkt blev anset for generende.

Det må kunne lægges til grund, som arkitekt P.L. har gjort det (redegørelsen pkt. 3), at jorden/terrænet omkring kælderen på udgravningstidspunktet har været tør nok til, at der har kunne udgraves og støbes indefra. Ellers ville arbejdet selvsagt ikke være gennemført.

Allerede af denne grund, jf. arkitekt P.L.'s redegørelse pkt. 3, er det min opfattelse, at ejendommen ikke er udført i strid med dagældende BR-61.

Jeg beder Ankenævnet notere, at S.M. fra Carl Bro i sit brev af 5. ds. ikke forholder sig hertil, men blot fremhæver, at der nu 'opstår såkaldt blankt vand'. Ved sin vurdering af BR-61 og datidens byggeskik, henholder han sig således - efter min opfattelse med urette - til, at der i dag er (ubestridt) store problemer med vandindtrængning.

Der er således reelt tale om en cirkulær argumentation, hvorefter fugt/vandproblemer i dag betyder, at BR-61 og datidens byggeskik ikke er opfyldt.

Det illustrerer derfor blot, at det fundamentale problem for klagers ejendom er, at den er beliggende i et område, hvor det sekundære grundvandsspejl dokumenterbart er steget meget markant omkring ca. 1995, hvilket fremgår klart af det til bilag 9 vedlagte materiale, jf. endvidere L.E.'s bemærkning i samme bilag side 2; '*Det må antages, at det er det sekundære grundvandsspejl, der stiger op til en kote, som er over kældergulvskoten.*'

Det er tvivlsomt, om nogen ejendom med kælder opført efter BR-61 og datidens byggeskik ville kunne undgå tilsvarende problemer, udsat for så massive ændringer i det omliggende grundvandsspejl."

Afslutningsvist har klagernes advokat ved fax af 11/5 2004 til nævnet anført bl.a.:

"Civilingeniør L.E. afgik ved døden den 4. marts 2004. Umiddelbart derefter rettede Lærerstandens Brandforsikring G/ S henvendelse til arkitekt P.L. Udtalelserne fra civilingeniør S.M. dækker fortsat Carl Bro A/S's opfattelse, jf. brev af 5. april 2004, hvoraf det fremgår, at Carl Bro A/ S's undersøgelser er udført på bemyndigelse af Lærerstandens Brandforsikring A/S. Carl Bro A/S's udtalelser er således ikke partsindlæg men skal behandles som en egentlig vurdering af forholdene. Arkitekt P.L.'s udtalelser er alene at betragte som partsindlæg og bør derfor ikke vægtes for mere af Ankenævnet.

Hertil kommer, at Lærerstandens Brandforsikring A/S benytter Carl Bro A/ S's rapporter på en anden måde, end de var bestilt til. Det fremgår af Carl Bro A/S's rapport

af 5. maj 2003, bilag 13, sidste 2 afsnit: 'Det har været fremme i sagen, at årsagen til problemerne kunne være en usædvanlig stor vandpåvirkning udefra. Også dette problem var kendt på udførelsestidspunktet, og SBI anvisning nr. 7 anviser også en løsning til denne situation, jf. vedlagte side 19. Det var for at undgå en sådan - dyr - løsning, at Lærerstandens Brandforsikring accepterede, at Carl Bro overvejede alternative løsningsmodeller, jf., rapport af 11. marts 2003.'

Det fremgår således af ovennævnte rapport, at SBI anvisningen, 7, fra 1957 ikke er fulgt på en række punkter. Såfremt civilingeniør L.E. havde lagt BR 61 til grund for sin vurdering, ændrer det ikke ved dette forhold. Civilingeniør S.M. tager ikke i sit brev af 5. april 2004 stilling til diskussionen om bygningsreglement, men at der:

- står blankt vand,
- kælderkonstruktionen er ikke udført vandtæt,
- kælderkonstruktionen er udført indefra med skadelige revnedannelser og manglende fugtstandsende lag.

Bygningsreglementet fra 1961 angiver et funktionskrav, nemlig at: 'Kældergulve skal udføres på en sådan måde, at der i kælderen ikke opstår generende fugt fra grunden.' Dette er i byggeteknisk forstand ikke opfyldt, når der står blankt vand i kælderen. Alle de nævnte forhold er skadevirkende og af skjult karakter, hvorfor forsikringen må dække. Hertil kommer yderligere, at tilstandsrapporten er udarbejdet den 25. april 2001, hvor der ikke tages forbehold - hverken i tilstandsrapporten på side 5 A, 2.2, eller side 6 i den bygningskyndige om blankt vand i kælderen. Tværtimod er ejerskifteforsikringen, der er udstedt den 13. juli 2 001, uden forbehold for vandindtrængning i kælderen. Forsikringsselskabet kan således ikke undslå sig fra at dække, når det er konstateret, at kælderen er utæt på grund af uhensigtsmæssig konstruktion og uden fugtspærrende lag.

Advokat S.H. påstår, 'at det i opførelsesperioden var normalt forekommende, at kældre blev udgravet indefra.' Det er en påstand uden dokumentation, og den bestrides. Det er Carl Bro A/ S's opfattelse, at denne konstruktionsmetode er snarere relativt sjælden og ikke fremgår i anvisninger om god byggeskik. Der er således ikke

tale om sædvanlig byggeskik på opførelsestidspunktet men om en billig byggeteknisk efterkonstruktion, som ikke er i stand til at leve op til gældende funktionskrav grundet særlige grundvands- og jordbundsforhold."

Af forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikring fremgår bl.a.:

"**3.00 Hvad dækker forsikringen**

3.10 Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele, under forudsætning af, at skaden/skaderisikoen var til stede da køber overtog ejendommen og at den konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, 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 også 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."

Af betingelserne for retshjælpsforsikring fremgår bl.a.:

"**§ 5. Hvilke omkostninger er ikke dækket af retshjælpsforsikringen?**

5. Omkostninger ved tvister, der kunne have været behandlet ved et klagenævn, f.eks. Forbrugerklagenævnet eller andet godkendt klagenævn, medmindre andet er aftalt med selskabet, eller det er åbenbart, at sagen på grund af sin karakter ville være blevet henvist til domstolene.

...

§ 7. Klagenævn. Kan tvisten behandles ved et klagenævn, f.eks. Forbrugerklagenævnet eller andet godkendt klagenævn, er sikrede forpligtet til først at benytte denne mulighed, se § 5, stk. 5. Omkostninger ved sådan klagenævnsbehandling er ikke dækket."

20. 61.649

Nævnet udtaler:

Efter gennemgang af sagen finder nævnet, at der til sagens afgørelse kræves en byggeteknisk sagkundskab, som ikke er repræsenteret i nævnet, samt en bevisførelse, der ikke kan foregå ved nævnet. Nævnet må derfor afstå fra at viderebehandle sagen, jf. § 4 i nævnets vedtægter.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

J. Hermann