697/04

Den 10. maj 2004 blev i sag nr. 61.694:

xxxx xxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

mod

Forsikringsselskabet
"Thisted Amt" g/s
Thyparken 16
7700 Thisted

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Forsikringsselskabet "Thisted Amt" g/s, påstår selskabet pligtig til at dække udgifter til udbedring af fugtskade på grund af manglende kapillarbrydende lag samt etablering af omfangsdræn.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at der ikke er tale om skade i forsikringsbetingelsernes forstand henset til ejendommens alder. Endvidere har selskabet afvist at betale for etablering af omfangsdræn, idet disse forhold er undtaget fra ejerskifteforsikringens dækningsomfang.

Ved skadeanmeldelse af 20/11 1998 anmeldte klageren, at der en uge efter overtagelse af ejendommen - opført i 1965 - var konstateret fugt i kælderen, der til dels var indrettet til beboelse. Ejendommen er bygget på en skrånende grund, og en del af kælderetagens ydervægge ligger under terræn.

Selskabet anerkendte ved skrivelse af 7/12 1998 skaden med forbehold for kravets størrelse. Klageren blev anmodet om at kontakte en entreprenør for undersøgelse af af-

løbet fra tagnedløb samt fremsendelse af overslag for lægning af omfangsdræn langs kældervægge.

Klageren har indhentet prisoverslag fra S. Murer- & Entreprenørforretning, hvoraf det bl.a. fremgår:

"Jordarbejde/opt. fliser m.v.	44.000,00
Fugt-/dræn-arbejde	30.910,00
Afløbs-arbejde	15.510,00
Belægningsarbejde	20.700,00
	111.120,00
+ moms	27.780,00
	138.900,00"

Ved skrivelse af 14/9 1999 til klageren har selskabet anført følgende:

"Som nævnt i vores brev af 1.9. betaler vi jordarbejde/opt. af fliser og belægningsarbejde fuldt ud. Med hensyn til fugt/dræn.arb. betaler vi, som også nævnt i vores brev af 1.9., dette arbejde med fradrag for Platon-plader, drængrus, drænledning og Z-profil og hvad der i øvrigt ellers måtte vedrøre drænarbejdet. Det må være op til entreprenøren at skille dette ad. Det er ikke muligt for os. Vedr. optagning og genmontering af 2 stk. tv-brønde vil vi også betale for dette arbejde.

Med hensyn til indvendige arbejder kan vi anerkende at betale for fugtbehandling. Vi betaler ikke for teknisk rådgivning fra ingeniør da det er et rimeligt simpelt spørgsmål. Vi kan anerkende at betale for maling af de beskadigede vægge og tapet på de beskadigede vægge hvis der var tapet i forvejen."

Endvidere har selskabet pr. kulance betalt 7.250 kr. for understøbning af vægge omkring badeværelset i kælderen, idet det ikke var muligt at renovere gulv i badeværelset uden forudgående understøbning.

Selskabet har udbetalt en samlet erstatning på 166.611,06 kr.

Vedrørende omfangsdræn har selskabet ved skrivelse af 10/5 1999 til klageren meddelt, at det ikke er omfattet af forsikringen, da det ikke er en del af bygningen.

Det fremgår af sagens akter, at klageren selv har betalt for etablering af omfangsdræn.

Efterfølgende konstaterede klageren, at der fortsat var fugt i kælderen.

Af selskabets taksatorrapport af 22/11 2002 fremgår bl.a.:

"**Skadeårsag**

Forst. anmelder, at der er fugtskjolder på kælderydervæg i værelse mod nordøst, primært ved gulv på nordvendte væg, og påpeger at årsag hertil er, at der formentlig ikke er etableret kapillarbrydende lag under gulvene.

Skadesomfang

Under besigtigelsen kunne det konstateres, at der er fugtskjolder og afskalninger på den nordvendte væg, til ca. 30 cm. over gulv, jfr. fotos.

Under besigtigelsen foretoges der fugtmålinger i såvel ydervæg som i gulv, og der måltes her henholdsvis 25% og 12%, altså fugt i ydervæg, men en meget tør gulvplade.

Det er oplyst, at der er tale om uisolerede kælderydervægge, og umiddelbart er det mit indtryk, at årsag til fugtskjolderne skal søges i dette forhold, idet dugpunktet umiddelbart er beliggende i niveau med indvendig vægflade, hvorved der sker kondensering med fugtskjolder til følge.

Under besigtigelsen påpegede forst., at såvel denne som andre af hans rådgivere er af den opfattelse, at årsag til problemerne skal søges i et evt. manglende kapillarbrydende lag under gulvene, og at der finder fugttransport sted herfra.

Som anført er det registreret, at gulvoverflade er endog meget tør, så denne teori holder ikke umiddelbart.

Under besigtigelsen foreviste forst. oprindelige bygningstegninger, og her er der under kældergulvene angivet opfyldning med 20 cm sand, altså intet kapillarbrydende lag. Her må vi gå ud fra, at disse tegninger i sin tid er godkendt af bygningsmyndig-

hederne. Det må her endvidere noteres, at der tilsyneladende er tale om oprindelige kælderrum som efterfølgende er indrettet til beboelse (ikke lovligt efter nugældende bygningsreglement).

Taksators indstilling

Det er over for forst. påpeget, at henset til det forhold, at der ingen skader er i forbindelse med gulvet, og at gulvkonstruktionen tilsyneladende er opbygget i henhold til de godkendte tegninger, kan der ikke være tale om en dækningsberettiget skade. Det er samtidigt nævnt, at såfremt man ikke er tilpas med denne afgørelse og fortsat mener, at der er ulovligheder i forbindelse med gulvet, som kan medføre konstaterede problemer, er det forst., der skal dokumentere dette, og om nødvendigt lade foretage evt. destruktive indgreb.

Forst. er endvidere rådgivet om, at en måde at løse problemet på kunne være etablering af en indvendig isolering og beklædning.

Det indstilles, at der meddeles afvisning af dækning."

I klagerens skrivelse af 26/1 2003 til selskabet hedder det bl.a.:

"Jeg kontaktede en af vore lokale advokater for at høre hans mening om det hele. Han kunne give mig en kopi af en sag, som de havde vundet i Højesteret. Dommen [U2002.828H] beskriver meget klart at ejerskifteforsikringen netop skal dække mangler på ejendommen uanset om der er opstået skader eller om der er en risiko for at en sådan måtte opstå.

I vort tilfælde består manglerne i at gulv og sokkel ikke er opført i henhold til lov og bygningsreglement. I henhold til disse skulle der være både kapillarbrydende lag og omfangsdræn. Omfangsdrænet er tidligere udført for vor regning, men bør vel egentlig også være omfattet af forsikringen på lige fod med etablering af et kapillarbrydende lag. Vi betalte for omfangsdrænet fordi det ifølge T.O. var en forbedring - han sagde ikke noget om at der på opførelsestidspunktet faktisk var krav om et sådant og at dette i så tilfælde er dækket af forsikringen.

T.O. nævner fugtmålinger på væg og gulv - det havde vi allerede fortalt i brev af 1. juli 2002. På grund af den lange ekspeditionstid, der var, inden vi fik besøg, var vi igen inde i fyringssæsonen. Som jeg skriver i mit sidste brev, så har vi varmerør i gulvet og det tørrer selvfølgelig gulvet i den tid det varer. Når vi slukker for varmen, kommer fugten igen. Murer og entreprenører har set dette fænomen adskillige gange, når de har været og reparere og se på udviklingen. Dette dog kun for en orden skyld da forsikringen, som ovenfor anført, skal dække uanset om der er opstået en skade eller ej, det afgørende er om en mangel giver risiko for skader.

Vi mener altså, og er bekræftet heri af vedlagte Højesteretsdom, at forsikringen skal betale for udbedring af de mangler der er på gulvet i den resterende del af huset. Hvis dette medfører at det bliver nødvendigt med understøbning af soklen, som tilfældet var da vi etablerede nyt badeværelse, vil dette også være dækket af forsikringen."

Klageren har indhentet en udtalelse af 12/6 2003 fra rådgivende ingeniører P.C. A/S, hvoraf det bl.a. fremgår:

"Bygningen er opført i 1965 og hører således under Bygningsreglement for købstæderne og landet af 1961. Med baggrund i den udleverede korrespondance samt øvrige oplysninger koncentrerer fokus sig på den manglende dræning af kældervæg med jordtryk samt manglende kapillarbrydende lag under terrændæk.

Gældende forskrifter i ovenstående bygningsreglement vedr. gulve m.v.:

Pkt. 5.3.2 Kældergulve

Stk. 1 '*Kældergulve skal udføres på en sådan måde, at der i kælderen ikke opstår generende fugt fra grunden.*'

Pkt. 5.6.4 Gulvkonstruktioner direkte på terræn

Stk. 1: '*Under gulvkonstruktionen skal der lægges et mindst 20 cm tykt drænlag, der i almindelighed skal afvandes til omfangsdræn*'

Kap 7. Fugtisolering:

Stk. 1: '*Bygninger skal beskyttes mod fugtighed fra grunden*'

Stk. 7: '*Alle konstruktioner skal udføres på en sådan måde, at kondensfugt undgås såvel udvendig som indvendig i konstruktioner*'

Med baggrund i ovenstående kan der således ikke være tvivl om, at udførelsen af det aktuelle terrændæk uden kapillarbrydende lag er i modstrid med daværende bygningsreglement.

Opbygningen af kældervæggen er ikke udført som angivet på eks. tegningsmateriale, idet 30 cm in situ støbt væg er ændret til udstøbte fundablokke. Udstøbning af en 30 cm homogen betonvæg er fugtteknisk klart bedre end en væg opbygget med fundablokke pga. de mange samlinger ved opbygning af sidstnævnte. Dette forhold var også synligt i forbindelse med den udvendige fugtisolering af kældervæggen, hvor entreprenøren før berapning og asfaltering af væggen måtte udbedre udstøbningsfejl i væg.

Bygherren har for egen regning frigravet og fugtisoleret kældervæggen mod jord med asfaltering af berapning og afsluttet med 'Platon' drænplader. Samtidigt er der udført omfangsdræn omkring bygning afvandet til faskine i have.

Ved renovering af toilet kunne det konstateres, at fundamenter under vægge er afsluttet i niveau med underside af oprindeligt gulv, jf. bl.a. taksatorrapport af den 31.07.2001. Dette forhold vurderes væsentligt, set i lyset af at der stadig er problemer med opfugtning af væg langs gulv. Det er ved udførelse af dræn meget væsentligt, at dræn placeres under kældergulvsniveau og kapillarbrydende lag. Gældende norm, DS 436, for dræning af bygværker m.v. anfører, at det bør sikres, at den højeste bundløbskote i bortledningselement er mindst 300 mm under den konstruktionsdel, der skal tørholdes.

Entreprenøren har ved udførelsen af omfangsdræn placeret drænet langs fundamentsunderkant, og da fundamentet ikke er udført som vist på tegningsmaterialet ligger drænet derfor for højt i forhold til kældergulvet, og der vil kunne ske opfugtning af nederste del af kældervæg.

Eksisterende snittegning A-A viser tydeligt terrænopbygning mod kældervæg med fald ind mod væggen. Da kældervæggen således, foruden nedsivende regnvand, er belastet af tilstrømmende overfladevand, er det en mangel i forhold til gældende bygningsreglement, at der ikke er udført omfangsdræn.

Konklusionen er, at hverken kældergulvet og kældervæg er opbygget som anført på tegningsmaterialet, og opfylder ikke gældende krav til fugtisolering."

Klageren gør over for nævnet gældende, at lovliggørelsen af gulv og sokkel er dækningsberettigende.

Selskabet har ved skrivelse af 16/9 2003 til nævnet bl.a. anført:

"Selskabets taksator har herefter besigtiget huset endnu engang, og kunne i denne forbindelse ikke konstatere nogen opfugtning af gulvet, hvorfor der efter hans opfattelse ikke kan være tale om fugt, som skyldes manglende kapillarbrydende lag. Der er derimod efter hans opfattelse tale om fugt/kondens på grund af manglende isolering af ydervæggene. Manglende isolering vil medføre kondens, når der placeres en seng, et skab eller andet møbel op mod væggen, da man derved forhindrer ventilation, som formodentlig var forudsat, da man opførte huset.

I forbindelse med den seneste besigtigelse er forsikringstager, som det fremgår af medsendte kopi af taksatorrapport opfordret til at få undersøgt nærmere, hvorfra årsagen til fugten stammer. Dette betyder, at der må hugges et hul i kældergulvet, således at underlaget kan besigtiges. Dette har forsikringstager indtil videre ikke været indstillet på.

Da der ikke af taksator har kunnet konstateres en opfugtning af gulvet anses forsikringstagers forpligtelse til at sandsynliggøre en dækningsberettiget skade ikke for at være opfyldt, og selskabet har derfor afvist at yde forsikringsdækning.

For god ordens skyld skal der gøres opmærksom på, at der i henhold til betingelserne pkt. 4.b ikke på forsikringen er dækning for '*forhold vedrørende bygningens funk-*

tion eller lovlighed i henhold til byggelovgivningen m. v.' Der skal derfor for at få dækket lovliggørelse være tale om en skade eller nærliggende risiko herfor.

Selskabets afgørelse skal fastholdes på det foreliggende grundlag. Der skal dog gøres opmærksom på, at selskabet gerne deltager i en undersøgelse af forholdene. Forsikringstager opfordres hermed endnu engang til at foranledige, at der hugges hul i gulvet, således at materialet under gulvkonstruktionen kan besigtiges. Det forudsættes dog, at ophugning finder sted i forbindelse med besigtigelsen. Såfremt der konstateres en dækningsberettiget skade på ejerskifteforsikringen dækkes omkostningerne til konstatering af skaden af forsikringen. I modsat fald afholder forsikringstager selv omkostningerne."

Klageren fastholder, at selskabet skal betale for etablering af omfangsdræn. I øvrigt henviser han til, at opbrydning af gulv ikke er foretaget, idet selskabets taksator ikke kunne give tilsagn om, at selskabet ville dække for etablering af kapillarbrydende lag, såfremt dette ikke forefandtes. Hvis selskabet tilkendegiver, at der vil være dækning for de mangler, der er og som giver risiko for skader, vil han ikke tøve med at lave hul i gulvet.

Han henviser videre til, at der på tegningerne er anført, at soklen er ført ca. 30 cm under gulv, hvilket ikke var tilfældet - soklen står oven på gulvet. Han bemærker, at betonlagets tykkelse i gulvet - i den ende der blev opbrudt - kun var godt det halve af det på tegningen anførte.

Der er efter selskabets opfattelse ikke tale om et forhold, der opfylder skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne, idet der er tale om et forhold, der er forventeligt og sædvanligt for en ejendom af denne alder og type. Selskabets taksator har påpeget, at der efter hans helt klare opfattelse er tale om kondensdannelse som følge af den naturlige kuldebro mellem en uisoleret kælderydervæg under terræn og et opvarmet rum, der anvendes til beboelse. Han har anbefalet en isolering af kældervæggen samt hyppige daglige udluftninger. Selskabet henviser til, at taksatoren afviste, at der var tale om fugtoptrængning som følge af et eventuelt manglende kapillarbrydende lag i gulvkonstruktionen, idet der ved genbesigtigelse af kælderen ikke kunne konstateres fugt på beton-

gulvet, men alene op af væggen. Den omhandlede kælder er efter selskabets vurdering ikke forskellig fra andre kældre i tilsvarende ejendomme, der angiveligt ikke er opført med henblik på beboelse.

Endeligt bemærker selskabet, at forsikringen ikke dækker en egentlig lovliggørelse, men alene eventuelle skader hidrørt af det ulovlige forhold i henhold til byggelovgivningen. Med hensyn til eventuelle mangler ved det udførte omfangsdræn skal selskabet henvise klageren til den entreprenør, der har udført arbejdet.

Nævnet er forelagt de i sagen vedlagt tegninger over ejendommen.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**2 Forsikringens dækningsomfang**

2.1 Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det af tilstandsrapporten fremgår, at de ikke er undersøgt af den byggesagkyndige eller medmindre andet fremgår af policen.

2.2 Forsikringen omfatter **ikke**

…

f. Andre forhold som ikke er omfattet af huseftersynet

3 Hvilke forhold er dækket

3.1 Forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af 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 særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

…

4 Undtagelser fra dækningen

Forsikringen dækker ikke

…

b. Forhold vedr. bygningens funktion eller lovlighed i henhold til byggelovgivningen m.v. samt æstetiske og arkitektoniske forhold, eller forhold vedr. installationers funktion og lovlighed, medmindre der er indtrådt en skade eller det konstateres, at der er nærliggende risiko for, at skaden vil opstå."

Nævnet udtaler:

Nævnet har gennemgået sagen og finder af de grunde, som selskabet har anført, ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning ud over det, der allerede er anerkendt.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen