776/07

Den 9. juli 2007 blev i sag nr. 65.293:

xxxxxxx xxxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos Dansk Boligforsikring A/S, klager over, at selskabet har afvist at yde dækning for fejl i opbygning af ejendommens inder- og ydervægge, og over, at der er anvendt slaggesnus som opfyld under gulvene.

Selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at der ikke er tale om skader i forsikringsbetingelsernes forstand. Endvidere har selskabet anført, at klageren ikke har dokumenteret, at den udbedring, som klageren har indhentet tilbud på, er nødvendig.

Klageren overtog den forsikrede ejendom, der er opført i 1960, den 24/6 2004 på baggrund af tilstandsrapport dateret den 22/4 2004. Ejendommen er opført i et skrånende terræn, og den består af 2 etager - stueetage på 67 m^2 (det bebyggede areal) og underetage - i tilstandsrapporten benævnt som kælder - på samme antal kvadratmeter.

I skadeanmeldelse dateret den 23/7 2004 anførte klageren:

"*Hvordan opdagede De skaden:* (eks. ved nedbrydning af væg mellem gang og køkken)
Beskrivelse:
I forbindelse med fjernelse af tapet og fodlister.

Hvori består skaden (hvad er skaderamt)
Der er konstateret fugt i vægge i op til 15 cm's højde. Der er synlig skimmelsvampvækst. Der er etableret horisontal dampspærre (tagpap) i væggene ca. 15 cm over gulvhøjde. Både ydervægge og indervægge er ramt. Der er fugt i gulve. I et værelse er gulvet 'skruk' to steder."

Om forholdene er i tilstandsrapporten anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	***Beboelse***			
…				
A	***1.0 Fundamenter/Sokler***			
	1.3 Udvendige trapper	*K2*		*Rækværk omkring udvendig trappe har rustangreb.* *Der er betonafskalninger på udvendig betontrappe.*
A	***2.0 Kældre/Krybekældre/Terrændæk***			
	2.2. Vægge	*K1*		*Der er små malingsafskalninger og fine revner i forrum under betontrappe.*
A	***3.0 Yder- og indervægge***			
	3.1 Facader/gavle	*K2*		*Der er enkelte fine revner i facade mod vest.*
	3.2 Beklædninger	*K1*		*Træbeklædning ved kælderindgang har begyndende nedbrydning.*"

Selskabets skadekonsulent besigtigede den 24/8 2005 ejendommen og anførte i skrivelse af 25/8 2005:

""SKADE/BYGGEFEJL.
Der er i bygningens underetage/kælder konstateret fugtproblemer, som fremkommer efter afmontering af fodlister og vinylgulvbelægninger m.v.
Det kan konstateres at gulve og vægge - især skillevægge og betonvægge mod jord - er fugtige, for skillevæggenes vedkommende kun i området under tjærepapindlægget.
Fugtigheden i vægge under papindlægget er ca. 3 gange højere end over papindlægget. Ved måling på enkelte tilbageværende fodlister og dørkarme kan måles 15-18 % fugtighed nederst ved gulvet, medens en måling i en højde af ca. 1 m på dørkarm viser ca. 8-10 % fugt.

Ved ophugning i gulvet ca. midt i bygningen, kunne konstateres en opbygning som anført på vedl. skitse. Ved optagning af materiale fra sandlaget under lecabetonen, føltes dette ikke tørt, men kunne betegnes som jordfugtig.
Der er tilsyneladende ikke indlagt en fugtspærre i gulvkonstruktionen i form af en plastmembran eller lignende. Det er ikke registreret om der findes omfangsdræn omkring bygningen, men det er næppe sandsynlig.
Huset er beliggende på et stærkt skrånende terræn, som har højdepunkt sydøst for villavejen. Som det fremgår af vedlagte skitse er huset indbygget i det skrånende terræn, og fugtproblemerne må stamme fra grundvand eller nedsivende overfladevand, som bevæger sig nedad i det skrånende terrænforhold.
Fugtproblemerne er dog ikke voldsomme. De tilbageværende dørkarme og fodlister viser ikke tegn på nedbrydning. Der blev fremvist en enkelt afmonteret fodliste med mindre rådangreb på bagsiden, men det er vel påregnelig efter 44 år i en kælder.

AFHJÆLPNING.
En afhjælpning kan ske ved etablering af et effektivt omfangsdræn hele huset rundt. Om en sådan foranstaltning kan løse problemet 100 %, er svært at vurdere, men sandsynligheden for et godt resultat er stor.
En anden løsning kunne bestå i at hugge alle betongulve op, indlægge et godt kapilarbrydende lag afdækket med en fugtmembran, og herefter atter udstøbe betongulve.
I alle vægge må der indlægges fugtspærre i form af tjærepap helt nede ved gulv/fundamentoverkant. Der kan evt. sikres yderligere med et omfangsdræn.
Dette løsningsforslag vil naturligvis være ret bekostelig."

Selskabet meddelte i skrivelse af 16/8 2004 klageren afslag på dækning, idet selskabet anførte, at det var dets opfattelse, at problemet var opstået på grund af manglende omfangsdræn i kombination med mangelfuld udluftning

Klageren lod herefter S. A/S Rådgivende Ingeniører udarbejde rapport over fugtmålinger. Af rapporten dateret den 11/10 2004 fremgår bl.a.:

"Ejendommen er besigtiget torsdag den 26. august 2004 med henblik på registrering og måling af eventuel fugt i ejendommens underetage, samt klarlæggelse af årsagen og en mulig afhjælpning.

Fugtmåling på vægge.
...
Forud for fugtmålingerne på væggene er lufttemperaturen og den relative fugtighed bestemt med Gann Hydromette compact TF-1. På måledagen var der overskyet og tørt vejr.

Vi har udført fugtmålingerne på yder- og indervægge i underetagen med Gann Hydromette B højfrekvens fugtindikator på 13 udvalgte målesteder, Se bilag ... For hvert målested er der målt på 3 punkter beliggende henholdsvis 0,10 m, 0,30 m og

1,1 m over gulvniveau. Til orientering skal det nævnes, at terrænniveauet udvendigt på østgavlen og nordfacaden ligger helt op til væggenes overkant, mens terrænet ved de øvrige ydervægge ligger 0,10 - 0,15 m under gulvniveau.

Fugtmålingerne viser rimeligt entydigt, at alle indvendige skillevægge er opfugtede ved det nederste målepunkt. Herover aftager værdierne og antager et mere normalt niveau. Se skema bilag ...

Ved nærmere gennemgang viser det sig, at murpappen fejlagtigt er indlagt i væggene over 2. nederste skifte. Se foto 1 og 2. Murpappen er en fugtspærrer, som hindrer grundfugten i at stige op nede fra. Vægpudsen er ført ned forbi murpappen, hvorved der tillige er risiko for at grundfugt kan suges op i murstenene og pudsen udenom fugtspærren alene ved materialernes kapillareffekt, se tegning på bilag ... Fugtopsugning i den nederste del af væggene kan være forbundet med indeklimamæssige gener samt risiko for jordslåede bygningsdele og mug vækst.

Slagger under gulve.

Ved stikprøveopgravning i gulvet er der fundet op til 45 cm slaggemateriale som overvejende slaggesnus. På opførelsestidspunktet var det almindeligt at anvende slagger til opfyldning og kapillarbrydende materiale under gulve. Det har dog efterfølgende vist sig, at materialet er fugtopsugende og ikke kapillarbrydende. Det opgravede slaggemateriale er også synligt vådt. Det er af ejeren oplyst, at der efter regnvejr fremkommer tydelige fugtaftegninger på gulvene.

Som anført i vedlagte Byg-ERFA blad og Gl info, Bilag ..., kan slaggematerialet ved fugtopsugning give anledning til volumenforøgelse. Der er derved en risiko for, at der kan ske hævninger på gulvflader eller opstå et udadrettet tryk på fundamenterne. Skader af denne type er ikke konstateret i ejendommen.

Skades udbedring.

For at sikre væggene mod opstigende grundfugt skal der etableres en vandret fugtspærre under gulvniveau. Dette kan f.eks. gøres ved, at der på alle vægge sektionsvis indfræses og indmures en ny murpap i en liggefuge under gulvniveauet.

Det er oplyst, at ejendommen ikke har omfangsdræn. Da ejendommen er opført på en skråning med afgravninger mod vejen og eventuel mindre påfyldninger mod haven vil der ske nedstrømning af overfladevand. Grundvandspejlet er ikke undersøgt, men det er sandsynligt, at der kan ske en mindre udpresning af vand fra skråningen.

Etablering af et omfangsdræn rundt om ejendommen vil medvirke til, at nedstrømmende vand ledes væk fra ydervæggene. Der er på dette punkt en naturlig gavnlig effekt i et omfangsdræn. Det vurderes derimod, at et omfangsdræn næppe har større effekt på gulvene, hvor der er konstateret fugtopsugende slaggemateriale under gulvet.

Det vurderes at, et kapillarbrydende lag kun kan etableres ved ophugning af betongulvet og udskiftning af slaggematerialerne med f. eks. lecanødder.

Det anbefales i øvrigt, at vægoverfladerne i underetagen efterfølgende males med diffusionsåbne malingstyper, som tillader vægoverfladerne at ånde.

Sammenfatning.
Ved fugtmåling i underetagen er det konstateret at væggene generelt er fugtige nederst mod gulvet. Det er noteret at fugtspærren i væggene er placeret over 2. nederste skifte og at murstenene suger fugt op nedefra. Etablering af en ny effektiv fugtspærre er nødvendigt for at afhjælpe på de konstaterede fugtforhold.

Etablering af et omfangsdræn har en gavnlig effekt for ejendommens ydervægge. De konstaterede 45 cm fugtopsugende slaggemateriale der er under gulvene udgør et problem med hensyn til fugt og tillige en skjult risiko for fremtidig hævning af gulvet. Som mulig afhjælpning ses en bortgravning af slaggematerialerne og etablering af et nyt kapillarbrydende lag."

Klageren indhentede endvidere tilbud på ophugning og bortskaffelse af kældergulv og slaggefyld samt på etablering af murpap i skillerum under overkant gulv. Samlet lød tilbuddet på 121.630 kr.

Efter selskabets fastholdelse af afslaget har klageren ved skrivelse af 2/11 2004 indbragt sagen for nævnet med påstand om dækning af de anmeldte forhold. Selskabet har i skrivelse af 30/11 2004 fastholdt afslaget med henvisning til Ankenævns kendelserne nr.: 56.944, 59.030 og 61.197.

Klageren har herefter indhentet udtalelse fra den ejendomsmægler, der formidlede handlen til klageren. I udtalelsen af 10/11 2005 anføres det:

"Jeg er blevet bedt om at kommentere følgende forhold.

1. Hvorvidt kælderens mulige inddragelse til beboelse har haft indflydelse på prissætningen i forbindelse med salget

2. Hvorvidt en viden om de nævnte forhold ville have haft en betydning for prissætningen.

Ad 1. Det er stats. aut ejendomsmægler H.S., der har foretaget prissætningen; men det var almindelig politik i forretningen, at vi alle tog stilling til en given pris. I det aktuelle tilfælde foretog jeg en supplerende besigtigelse uafhængig af H.S. Jeg kan oplyse, at der ved prisfastsætningen på ejendommen blev lagt vægt på, at den eksisterende underetage ville være endog særdeles velegnet til beboelse, idet store dele af underetagen ikke ligger under niveau. Det er oplyst i BBR, at underetagen er registreret som kælder, og i overensstemmelse hermed er den i markedsføringsmaterialet anført som sådan. Ejendommen blev prissat til kr. 1.650.000 ud fra den betragt-

ning at der reelt var ca. 130 kvm. beboelse og ikke kun de 67 kvm., der er registreret i BBR. Med udgangspunkt i 130 kvm. giver ovennævnte salgspris en kvm-pris på ca. kr. 12.700, hvilket var en realistisk pris for området på daværende tidspunkt. Tages der i stedet udgangspunkt i de 67 kvm. beboelse, ville en kvm-pris blive på knap kr. 25.000, hvilket er helt urealistisk. Jeg kan således bekræfte, at kælderens inddragelse i afgørende grad har haft indflydelse på prissætningen.

Ad 2. Indledningsvis vil jeg gerne slå fast, at vi ikke på salgstidspunktet var vidende om de nævnte forhold. Disse forhold ville vi naturligvis loyalt have oplyst køber om bl.a. for at beskytte sælger mod evt. efterfølgende sagsanlæg. Såfremt de nævnte forhold havde været kendte på handelstidspunktet, ville det have været fornuftigt at lade udarbejde et prisoverslag over en udbedring. Denne pris ville derefter indgå ved fastsættelsen af den endelige udbudspris. Hvor meget den vil vægte er naturligvis afhængig af markedskonjunkturerne. I et overophedet marked, som det nuværende, er det ikke sikkert at det ville vægte med 100 %; omvendt kunne det nemt i et afmattet marked vægte med mere end 100 %. Det forhindrer dog ikke at en skade af denne karakter under alle omstændigheder nedsætter ejendommen omsættelighed og brugbarhed betragteligt, såfremt den ikke udbedres. Hvis den ikke udbedres vil det i et afmattet marked kunne betyde at ejendommen må sælges med betydelig prisreduktion, længere omsætningstid m.v. til følge. Da der således ikke, ud fra et omsætningssynspunkt, kan fastsættes en objektiv værdiforringelse vil det være i overensstemmelse med god skik at anvende en kyndig håndværkers udbedringspris som målestok for skadens betydning."

Klageren har endvidere bedt den kommune, hvor ejendommen er beliggende, om at besvare nogle spørgsmål angående underetagens status under henvisning til, at den er registreret som kælder i BBR. Bygningskonstruktør H.K. fra Å. Kommune har besvaret klagerens henvendelse således:

"Af den vedlagte kopi af den approberede tegning fra byggeriets godkendelse er den del af underetagen der er skraveret med rød farve godkendt til boligformål og har været godkendt som sådan siden bygningens opførsel.

Bygningens registrering i BBR ændrer ikke på lovliggørelsen af ovenstående.

Endvidere kan det herved bekræftes, at der i den generelle lovgivning kun skelnes mellem bolig og kælder. Der kan dog med dispensation gives lov til at kælderen kan godkendes til boligformål.

Det bemærkes at der ikke i dette tilfælde er tale om en kælder der er godkendt bolig, men en del af en etage der opfylder kravene til bolig."

Nævnet har fået forelagt omtalte tegning af bygningen.

Klageren henviser endvidere til SBIs publikation nr. 7 af 1951 "Fugt og isolering af kældre og terrændæk". Af denne fremgår bl.a.:

> "Fig. 7. *Stuegulv direkte på jord*.
> En halv stens formur er ikke tættere, end at regn kan slå igennem, det er derfor af vigtighed, at murens hulrum føres ned og afvandes til drænet.
> Slaggelaget langs fundamentet hindrer kulde og frost i at trænge ind under gulvet.
> Slaggelaget under gulvet skal tromles og afrettes, før tjærepappen udlægges, så pappen ikke kan trykkes i stykker over skarpe kanter. Pappen udlægges med mindst 15 cm overlæg.
> Drænet skal ligge med mindst 30 % fald og føres til en drænbrønd med drænlås. Vil man være på den sikre side, bør der være mere end eet udløb fra drænet under huset, således at vandet kan finde vej ud, selvom et udløb forstoppes.
> ...
> Tjærepappen under betonen hindrer, at der suges fugtighed op fra jorden, og om vinteren vil konstruktionen holde sig tør, idet jordens temperatur ligger over dugpunktet for rumluften. Men om sommeren kan man risikere, at betonen bliver fugtig, idet den varme fugtige luft afkøles og afsætter vand. Den viste konstruktion med et isolerende lag slagger på 20 cm vil dog næppe give anledning til ulemper.
> Hvor det er af afgørende betydning, at et gulv, et tag eller en væg selv under ugunstige forhold skal holdes fuldstændig tørt, kan det opnås ved at holde konstruktionen opvarmet med indstøbte varmeslanger eller lignende."

Desuden henviser klageren til byggeregulativet fra 1961, hvoraf bl.a. fremgår:

> "§ 21.
> **Fundamenter.**
> Enhver ny Bygning skal opføres paa et Fundament, som af Bygningsinspektøren erkendes for forsvarligt for denne Bygning. Til Fundaments- og udvendige Kældermure skal anvendes enten Beton i Blanding mindst 1-4-8, omhyggelig blandet, eller Murværk bestaaende af Granit eller haardbrændte Mursten formuret i Cementmørtel. Fundaments- og Kældermure skal føres til fast Bund, dog mindst 80 Centimeter under fremtidig Terrain, samt hvor der er Kælder mindst 15 Centimeter under Underkant af Kældergulvet, der skal være mindst 10 Centimeter tykt.
> Bygherren skal sætte Bygningsinspektøren i Stand til at undersøge Grundens Beskaffenhed, og Funderingen maa ikke paabegyndes, forinden Grunden er godkendt af ham. Naar Byggegrundens Beskaffenhed kræver særlige Funderingsmaader, saasom Pilotering eller andet, maa dette ikke paabegyndes, forinden det for Bygningsinspektøren er godtgjort, enten ved særlige Undersøgelser eller Prøveramning, at Funderingsmaaden yder tilstrækkelig Sikkerhed. Alle de med Grundundersøgelser, Prøveramninger eller lignende forbundne Udgifter afholdes af Bygherren."

Klageren har ved skrivelse af 12/4 2007 anmodet Å. Kommune om at bekræfte, at SBIs publikationer ikke kun var anbefalinger til byggeindustrien, men at der i lokale byggevedtægter var samme krav til isolering mod terræn ved brug af slagger som sokkelisolering og kapillarbrydende lag, som beskrevet i publikationen fra 1951 og de samme krav

til placering af tjærepap med henblik på at undgå opstigende fugt i vægge, ligeledes beskrevet i publikationen.

Kommunen har i skrivelse af 25/4 2007 besvaret klagerens forespørgsel således:

> "Med henvisning til Deres skrivelse af 12. april 2007 skal vi meddele, at vi herfra er af den opfattelse, at kravene i den gældende lovgivning var de samme som er angivet i den vedlagte SBI-anvisning fra 1951.
>
> Idet det altid har været almindelig kendt, at en teglstensmur ikke var regntæt har der så lang tid som det kan huskes tilbage i inspektoratets levetid været stille krav om murpap i hulmure.
>
> Endvidere fremgår også af de gamle lokale bygningsreglementer, at der skulle fugtsikres."

Klageren har i skrivelse af 17/11 2005 til nævnet anført:

> "**Påstand 1: Der ikke er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.**
> Ved kontakt til ejendomsmægler J.H. (Bilag ...), der på vegne af ejendomsmæglerfirmaet S. & P.r, formidlede huset til os, har vi fået oplyst at prisen på huset var sat med den klare forudsætning, at underetagen kunne benyttes til beboelse.
>
> Af hans svar på vores forespørgsel, fremgår det blandt andet, at det er en kyndig fagmands bedømmelse der - objektivt - kan beskrive en skades indvirkning på en bygnings værdi.
>
> Der er således tale om et forhold der nedsætter bygningens værdi med 125.000 kr. (Priser ultimo 2004)
>
> Der er derfor tale om en skade i forhold til definitionen '*... eller andre fysiske forhold ved bygningen,* ***der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt*** *i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand* '.
>
> I sin indledende korrespondance har Dansk Boligforsikring A/S, som begrundelse for at afvise dækning af skaden, angivet at fugten skyldes manglende opvarmning og udluftning. Som det vil fremgå af det følgende opstår der stadig fugtskader på væggene selvom underetagen nu er opvarmet og rigeligt udluftet.
> Der er derfor også tale om 'nærliggende risiko' i forhold til definitionen: '*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* '.
>
> Vi mener således ikke at Dansk boligforsikring kan understøtte sin påstand med Ankenævnet for Forsikrings afgørelse i sag 61.197, da der i vores tilfælde er tale om en skade.

Påstand 2: Det ikke er dokumenteret, at den løsning der er beskrevet i det medsendte udbedringstilbud er nødvendig.
Det er veldokumenteret, at det er forbundet med sundhedsrisici at bebo en fugtig kælder, hvorfor det heller ikke er lovligt at bebo en sådan.
Vores underetage er, som dokumenteret af H.K., ikke en kælder men er opført med henblik på og godkendt til almindelig beboelse.
(Dokumenteret i afsnittet under overskriften: Sag nr. 59.030 (Fugt i kælder)

Selvom der ikke er tale om en kælder, er forholdende som i en fugtig kælder.

Da vi har 2 små børn, kan vi ikke leve i overetagens stue og køkken, indtil der foreligger en afgørelse fra Ankenævnet for Forsikring. Derfor har vi etableret en midlertidig løsning i underetagen.
Denne består i, at der er lagt et isolerende lag Sundolit ('flamingo'), gulvstrøer, spånplader samt et tyndt parketgulv. Der er fjernet en del af pudslaget på væggen mellem det støbte gulv og det midlertidige trægulv. Dette fordi mørtelpuds er stærkt vandsugende og således medvirkende til at fugt trænger op gennem væggen. Med denne løsning, er gulvet hævet ca. 10 cm over det støbte betongulv. I et forsøg på at fortrænge fugten, er der etableret gulvvarme, selvom dette med 3 cm isolering ikke er nogen varmeøkonomisk holdbar løsning.

Væggene er malet med en diffusionsåben maling.

På trods af disse foranstaltninger ses stadig opblomstring af skimmelsvampevækster på væggene under den højde hvor tjærepappet er indskudt. Dette har afstødning af puds og maling til følge.
Som eksempel på dette vedlægger vi fotos taget på indervæggen, i et af de værelser hvor såvel ydermure som indervægge ligger over terræn. (Bilag ...)
Vi vedlægger endvidere eksempler på den fotodokumentation som tidligere er sendt til Dansk Boligforsikring A/S.

Da der er tale om forhold der i længden er sundhedsmæssigt uforsvarlige og da der tilbagevendende opstår fugtskader, er der ikke tvivl om at om skaden skal udbedres - og at den skal udbedres fagligt forsvarligt.

Den løsning Dansk Boligforsikring A/S anbefaler vil ikke løse fugtproblemerne. Vi er overbeviste om, at ingen kompetent og uvildig ingeniør, vil anbefale den løsning der anbefales af Dansk Boligforsikring A/S.
Ingeniør N.P.H. kan i øvrigt ikke udtale sig om i hvilket omfang den løsning han anbefaler vil afhjælpe problemet.

Dansk Boligforsikring kan heller ikke hente støtte til sit løsningsforslag fra SBI, hvilket er beskrevet under sag nr. 56.944.

Vi henviser igen til analog sag behandlet af Tryg Forsikring, hvor man, med baggrund i en sober beskrivelse af forholdende, vedkendte sig et dækningsansvar.

Her var der tale om et fritstående etplanshus beliggende på en plan, ikke skrånende grund. Alligevel opstod de samme skader som ses i vores hus. Dette illustrerer på glimrende vis, at der er tale om nedefra kommende fugt og ikke, som postuleret af Dansk Boligforsikring A/S, at fugten skyldes et stærkt skrånende terræn.

Hvis Ankenævnet For Forsikring er i tvivl om, at den løsning der beskrives i det medsendte udbedringstilbud, er nødvendig for effektivt at løse fugtproblemerne, anmoder vi om, at der indhentes en vurdering fra en uvildig instans.

Påstand 3: Det ikke er dokumenteret at en eventuel udbedring vil beløbe sig til de anførte beløb.
Denne påstand opfatter vi som useriøs. Den kan kun tjene til at besværliggøre en afklaring af, om det beløb der skal til for at udbedre skaden er *nævneværdigt*.
Selvom et tilbud fra en anden murermester skulle afvige fra tilbudet fra A... Byg Aps, vil det næppe afvige så væsentligt, at det vil ændre godtgørelsen af, at det nødvendige beløb til at udbedre skaden er *nævneværdigt* - og dermed at der er tale om et forhold der ' *nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed* ***nævneværdigt***'
...
Sag nr. 56.944 (Afviger tilstanden af huset fra hvad man kan forvente af et hus fra 1960).
...

I publikation 'Fugt og Isolering' nr. 7 af 1951 er der beskrevet følgende omkring anvendelse af slagger som kapillarbrydende/sokkelisolerende lag: '*Der udlægges et 20 cm tykt lag af slagger. For at undgå opstigende fugt i terrændækket, dækkes slaggerne før støbning, af et lag tjærepap. Der skal være et overlæg på mindst 15 cm. Slaggerne tromles inden tjærepappet udlægges, for at undgå at disse stikker huller i tjærepappet*.'

Tjærepappet i vores hus er indlagt ca. 15 cm over gulvhøjde. Dette er en markant afvigelse fra de anbefalinger der er beskrevet i nævnte publikation. Vores hus er altså på dette område ikke opført efter de standarder, der var gældende da det blev opført i 1960.

Der er altså også her tale om en byggefejl, ud fra de anbefalinger der var gældende da huset blev opført i 1960, da der ikke er udlagt tjærepap over slaggerne.

Forespurgt hvilken effekt etablering af omfangsdræn ville have på problemets omfang, lå SBIs vurdering på linie med N.E.W.s, nemlig at det kun vil have en gavnlig virkning mod den fugt der trænger ind i væggen hvor den støder mod terræn. Derimod vil det kun have ingen eller meget ringe effekt på den opstigende fugt, der er baggrunden for fugtproblemerne.

Huset er altså, på de to nævnte punkter, ikke opført efter de byggestandarder, der var gældende på opførselstidspunktet og den løsning på problemerne Dansk Bolig-

forsikring A/S anviser, er utilstrækkelig. Vi mener derfor ikke at Dansk Boligforsikring A/S, kan understøtte sin påstand med kendelse i sag nr. 56.944.

Sag nr. 59.030 (Fugt i kælder) + Sag nr. 56.944 (beregnet til beboelse)
Vi forstår det således at man vil gøre opmærksom på, at man må påregne fugt i kælderen i et hus opført 1960.

Underetagen i vores hus er imidlertid ikke en kælder.

Man kan kun gisne om hvorfor underetagen i BBR er registreret som værende kælder, det er under alle omstændigheder en fejl. Underetagen er bygget med henblik på beboelse og har været godkendt som sådan fra opførelsestidspunktet.
...
Da der således er tale om en skade opstået i beboelse og ikke i en kælder, mener vi ikke Dansk Boligforsikring A/S, kan underbygge sin påstand i sag nr. 59.030 da underetagen endvidere fra starten er opført med beboelse for øje, mener vi heller ikke Dansk Boligforsikring A/S kan underbygge sin påstand med reference til sag 56.944."

Selskabet har i svarskrivelse af 24/1 2006 anført:

"Skadeskonsulenten har telefonisk oplyst, at ejendommen efter hans opfattelse ikke afviger fra tilsvarende ejendomme fra 1960. Endvidere har han endnu en gang understreget, at det ikke er voldsomt meget fugt, som stiger op i konstruktionen.

Ejendommen har således fremstået i denne konstruktionsmæssige stand siden opførelsesåret uden at have lidt nævneværdigt som følge af denne fugtindtrængning.

Opstigende grundfugt er efter skadeskonsulenten ikke usædvanligt i konstruktioner af denne art, hvor kælderplanet/underetagen er udført uden fugtsikring. Han mener ikke, at bygningen afviger væsentligt fra tilsvarende intakte bygninger af samme alder.

Der henvises som tidligere nævnt til besigtigelsesrapporten, hvor skadeskonsulenten har konstateret, at der på 44 år kun kunne konstateres mindre rådangreb på bagsiden af fodlisterne.

Konstruktionen har det efter skadeskonsulentens vurdering godt. I den forbindelse har han taget bygningens placering med i betragtning. Huset er som det fremgår af vedlagte skitse indbygget i det skrånende terræn, således at kælderen/underetagen på den ene side ligger under terræn.

På trods af denne lidt atypiske konstruktion har skadeskonsulenten altså ikke konstateret voldsomme fugtproblemer eller følgeskader på nær det mindre rådangreb i en fodliste, som nævnt ovenfor.

Klager gør endvidere gældende i sit brev, at huset er ulovligt opført i 1960. I den forbindelse har klager henvist til Statens Byggeforskningsinstituts publikation nr. 7 af 1951.

I den forbindelse skal det kort præciseres hvilken rolle Statens Byggeforskningsinstitut har, og hvordan deres publikationer rent juridisk skal placeres og karakteriseres i forhold til 'bygningslovgivningen' på opførelsestidspunktet.

SBI skaber forskningsbaseret viden der forbedrer byggeriet og det byggede miljø. Dette sker dels ved at udforske emner, som har betydning for de praktikere og beslutningstagere, der arbejder med byggeriet og det byggede miljø, dels ved at formidle instituttets viden til disse grupper.

Ejendommen er opført før det første bygningsreglement for hele landet, som kom i 1961, før den tid var byggereglerne lokalt bestemt i kommunen.

SBI-anvisningerne er såvel den gang som i dag, alene vejledende udtalelser fra et nedsat forskningsinstitut, som har til sit formål hele tiden at forbedre viden omkring byggeri. Men der er ikke tale om byggelovgivning, sådan som man betegner byggelovgivningen vedtaget af folketinget eller administrativt af ministeren.

Det er derfor indklagedes opfattelse, at ejendommen er opført i overensstemmelse med gængs byggeskik og med gængse byggematerialer på opførelsestidspunktet. Indklagede mener ikke, at klager ved henvisning til denne anvisning har dokumenteret, at ejendommen er opført i strid mod god byggeskik i 1960.

Højesteret er i sine præmisser i en konkret sag (U2002.828 H) gået så langt som at sige, at selv ikke en gang bygningsreglementet kan antages, at være en 'offentligretlig forskrift'.

På den baggrund fastholder indklagede, at ejendommen er opført i overensstemmelse med gængs byggeskik og gængse byggematerialer på opførelsestidspunktet.

Indklagede mener derfor fortsat, at forholdet ikke afviger fra tilsvarende intakte bygninger af samme alder, hvorfor forholdet ikke kan anerkendes som dækningsberettiget."

Nævnet har fået forelagt de i sagen vedlagte fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**
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, 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.

...

15. Udvidet dækning

...

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter samt ulovlige installationer på opførelses-/udførelsestidspunktet samt offentlige påbud, der ikke ses at være overholdt af sælger i dennes ejerperiode, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

...

15.3

Forhold ved grunde, der påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade på bygningerne eller giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele."

Nævnet udtaler:

Efter nævnets opfattelse udgør den fejlagtige placering af murpappen i væggen en dækningsberettigende skade. Derimod finder nævnet efter sin gennemgang af sagen det ikke godtgjort, at anvendelsen af slaggesnus som kapillarbrydende lag udgør en skade i forsikringsbetingelserne forstand på den forsikrede ejendom.

Nævnet bemærker desuden, at etablering af omfangsdræn falder uden for bygningseftersynet som ejerskifteforsikringens dækningsområde og altså ikke kan kræves erstattet over forsikringen. I øvrigt bemærker nævnet, at der ikke er grundlag for at antage, at der har været tale om sådanne forhold ved grunden, at den bygningssagkyndige ved besigtigelsen af ejendommen skulle have foretaget nærmere undersøgelse heraf.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at den fejlagtige placering af murpappen i væggen udgør en dækningsberettigende skade.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

J. Hermann