753/06

Den 14. august 2006 blev i sag nr. 67.700:

xxxx xxxxxx
xxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxx

mod

Nykredit Forsikring A/S
Anker Heegaards Gade 8
1780 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med KvalitetsMærke i Nykredit Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt fugtskade i flere af den forsikrede ejendoms indervægge.

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og at det ikke er godtgjort, at ejendommens konstruktion er ulovlig.

Det fremgår af tilstandsrapport dateret 31/10 2003, at den forsikrede ejendom er opført i 1942. I tilstandsrapporten er endvidere oplyst:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	**1.0 Fundamenter/Sokler**			
	1.2 Sokkel	K1		Enkelte smårevner.

…

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

Opmærksomheden henledes på, at oplysninger anført herunder er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring og kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

	Bygn.:	**Kommentar**
1.0 Fundamenter/Sokler		
Beton	A"	

2. 67.700

En del af bygningen har efter det oplyste været udhus/værkstedslænge, og det er uvist, hvornår denne del af ejendommen blev opført, og hvornår den blev indrettet til beboelse. Klageren har i forbindelse med sagens behandling rettet henvendelse til sin kommune, Teknik & Miljø, og det fremgår af skrivelse af 3/11 2005 fra byggesagsbehandler F.K.-L.:

> "Som du ved fra din gennemgang af sagsmappen er det ældste der findes på sagen en ansøgning om indretning af toilet fra 1957. Af den tegning der ligger i sagen synes det som om, at den bygning du omtaler i dit brev, er et udhus. Det tyder på at bygningen er ældre end 1957.
>
> Byggelovgivningen som vi kender den i dag er fra 1960 og byggeri fra før dette tidspunkt kan man ikke tale om lovlig eller ikke, da der kun var få regler."

Klagerens advokat har i tilknytning hertil i skrivelse af 14/12 2005 til nævnet oplyst:

> "Disse oplysninger supplerer de oplysninger, som min klient har fået fra en tidligere beboer. Denne tidligere beboer har oplyst, at hans fader i sin tid byggede en værkstedslænge ud fra huset mod vest. Det var ikke meningen, at denne værkstedsbygning skulle bruges til beboelse, og derfor var den ikke isoleret.
>
> Naboerne til ejendommen har efterfølgende oplyst, at man undrede sig over, at denne værkstedslænge kun bliver revet halv ned, da renoveringen af huset blev igangsat. Det betyder, at tilbygningen øjensynligt er opført på en bygning, der ikke er tiltænkt som beboelse. Det er formentlig dette forhold, der giver årsag til de fugtskader, som min klient nu har oplevet."

Klagerens advokat har i skrivelse af 10/3 2006 til nævnet endvidere anført:

> "Det fremgår af de medsendte tegninger, at der i forlængelse af vaskehuset (det nuværende bryggers) er et udhus. Da der ikke foreligger andre byggeansøgninger eller andre akter hos kommunen vedrørende byggegodkendelser, må det forholde sig sådan, at dette udhus er den værkstedslænge, som jeg tidligere har beskrevet i korrespondancen. Det udhus har efter oplysningerne fra A. kommune aldrig været godkendt til beboelse og da der som tidligere nævnt ikke foreligger nyere byggeansøg-

ninger og byggetilladelser, er det min konklusion, at udhuset ikke lovligt er inddraget til beboelsen. Det bekræfter endvidere efter min opfattelse, at der med ombygningen blot er bygget videre på en bygning, der ikke var godkendt til beboelse. Derfor er jeg ikke enig med Nykredit Forsikring i, at den af dem omtalte værkstedslænge allerede før ombygningen i 1996 var indrettet til boligformål.

Med andre ord er der tale om, at min klients sælger som i øvrigt aldrig har boet i huset, men som har forestået ombygningen over en 10-årig periode, øjensynligt har valgt at inddrage halvdelen af værkstedslængen (udhuset) til beboelse, uden at indrette bygningen til at opfylde de krav der stilles til beboelsesbygninger og uden at gøre A. kommune opmærksom på forholdet."

Selskabet har heroverfor i skrivelse af 20/4 2006 til nævnet anført:

"Vi har haft kontakt til sælger af ejendommen, O.S., som forestod ombygningen, og som stadig bor på adressen L…vej, jf. tilstandsrapporten. O.S. oplyser, at da han købte huset, var den længe, der nu indeholder bryggers, køkken og en del af stuen, indrettet til beboelse, idet der var et bryggers med toilet/badrum i hjørnet samt et eller to værelser i forlængelse af bryggerset. Værelserne var isolerede og brugtes også som værelser, idet de var møblerede.

Det er således ikke sandsynliggjort, hvornår udhuslænge er inddraget til beboelse, og dermed heller ikke, hvilke krav, der gjaldt."

Klageren har til belysning af fugtproblemerne i ejendommen indhentet en rapport fra Bolius - Boligejernes Videncenter A/S. Af rapporten dateret 1/12 2005 fremgår:

"Boligen på F...mosen er et muret hus. Boligen består af en oprindelig del fra 1942 og en del, som [er] opstartet i 1996 men først afsluttet i 2003.

Vedlagt er skitse, der bl.a. angiver den oprindelige del og den nybyggede del.

Ved den første gennemgang den 21. november blev der målt fugtighed i boligen. Det var især ved hjørnet i stuen at der havde været problemer. Der kunne også kon-

stateres meget fugt i muren. Ligeledes kunne der konstateres fugt i hele indervæggen ved gangen i op til 0,5 meters højde. (Se skitse)

Der blev målt flere steder i huset. På den vedlagt skitse er der markeret hvor fugten er. Der er ikke blevet målt i køkkenet pga. køkkenelementer.

Årsagen til den høje fugt i væggene kunne ikke umiddelbart konstateres. Ejeren fortalte at der havde været gravet ud ved ydervæggene og der havde man set at der ikke var noget fundament.

Den 24. november blev boligen besigtiget igen. Her var der gravet ud ved hjørnet i stuen og ved væg mod køkken.

Det kunne konstateres at der ikke er fundament ved hjørnet. Ved udgravningen var der nogle sten blandet op med jorden men kun til ca. 30 cm under terræn.

Vedlagt er skitse der viser hvor ydermuren stopper under terræn.

Det er ikke normalt at der i 1942 opførtes huse uden fundament.

Konklusion

Ved 'normale' fugtopstigninger i ydervægge kan en løsning være at lave en form for fugtmembran imellem fundament og væg. Dette kan ikke anvendes som løsning i dette tilfælde da der ikke er noget at lægge en membran på.

Den fugtige indervæg kan måske afhjælpes ved at der her lægges en membran. Det afhænger naturligvis af om der er fundament under væggen.

Hvis man antager at der er fundament kan arbejdet udføres på følgende vis:
Gulvet på den ene side af væggen fjernes således at indervæggen bliver blotlagt helt ned til terrændækket. Derefter fræses der ud i vægen et lille stykke af gangen (ca. 0,5 meter). Der fræses/krasses ud i hele væggens bredde. Der ilægges en

fugtmembran og derefter understoppes væggen med mørtel. Gulvet lægges på. Dette er ikke en billig metode med nok den bedste idet fugten skal stoppes så langt nede mod jorden som muligt. For yderligere sikkerhed kan der lægges fugtmembran under trægulvet.

Det må påpeges at boligen er opført på en mose og derfor er der højere risiko for opfugtning.

Fugten i ydervæggen kan ikke umiddelbart stoppes idet der ikke er fundament. En bygning uden fundament har foruden problemerne med fugt også risiko [for] sætning.

Der er pt. ingen sætningsrevner men disse kan hurtig opstå.

Bygninger skal nu funderes til frostfri dybde. Det er langt fra almindeligt at bygninger fra 40'erne ikke er funderet.

Boligen på F…mosen bør efterfunderes. Både for at stoppe fugten men også for at hindre sætninger i bygningen.

Dette kan udføres ved at der graves ud under huset i mindre afsnit, hvorefter der støbes beton til fundament. Der lægges en fugtmembran over betonfundamentet og der understøbes imellem fundament og facade.

Manglende fundament er en meget væsentlig fejl ved et byggeri.

Som nævnt er der en tilbygning til det oprindelige hus. Det kan undre at man ikke i forbindelse med udbygningen opdagede at der ikke var fundament. Måske er det manglende fundament kun på en del af huset men de 2 stikprøver viser manglende fundament. Man bør antage at det manglende fundament gælder for hele den oprindelige bygning."

6. 67.700

Nævnet har fået forelagt skitsen, hvor Bolius har markeret områder, hvor der er konstateret fugt. Bolius har estimeret udgifterne til udbedring således:

"Gulvet op i gang, med henblik på genanvendelse af trægulv:	5.000
Udkradsning og fugtmembran i væg:	18.000
Gulv lægges igen:	12.000
Div. efterreparationer i form af maling, fodpaneler mv.:	3.000

Efterfundering

En pris på dette arbejde er meget usikker. Der vides ikke hvor meget af bygningen der mangler fundament.

En skønnet pris er mellem 7.000 - 11.000 kr. pr. løbende meter."

Selskabet har i tilknytning til Bolius-rapporten i skrivelse af 2/1 2006 til nævnet anført:

"Der fandtes ingen bygningsvedtægter for sognet i 1942, da huset blev opført. Der fandtes således ingen regler, og husets opbygning må derfor sammenlignes med normal i byggeskik på opførelsestidspunktet.

Selv om støbte betonfundamenter fandt indpas omkring 1900-tallet, har man bygget på fundamenter af marksten/syldsten, som i sin simpleste form bestod af en enkelt række syldsten udlagt i en rende 20-30 cm under jorden. Dette ses typisk i bindingsværkshuse. Fundamentet i dette landhus (og formentlig under hele det oprindelig hus) er opført i overensstemmelse med traditionel byggeskik, og i mangel af faste regler på området på opførelsestidspunktet, kan huset ikke siges at være forkert opbygget. Huset ligger på landet, hvor man nok i længere tid end i byområder har fastholdt ældre traditionel byggemetode, idet man havde byggematerialerne i form af marksten lige ved hånden.

Nyeste bygningsreglement skal kun iagttages ved nybygning samt ved ombygninger og andre forandringer i bebyggelse, som er væsentlige i forhold til byggelovgivningens bestemmelser, jf. byggelovens § 1. Derfor er den nye tilbygning bygget med fundamenter efter nutidens krav, mens det oprindelige hus stadig har de oprindelige fundamenter.

7. 67.700

Grundfugt, der stiger op i væggene, er en følge af husets byggeskik, som ikke afviger fra sædvanlig traditionel dansk byggeskik, og der er ikke dækning for problemet på Ejerskifteforsikringen.

Vi må afvise de meget kategoriske udtalelser i Bolius' rapport om, at manglende fundament er en meget væsentlig fejl ved et byggeri. Et syldstensfundament er ikke ensbetydende med en fejl i *ethvert* byggeri.

Rapporten fra Bolius nævner, at der ikke kun bør udføres fundament og indlægges fugtspærre af hensyn til opstigende grundfugt, men at der også bør efterfunderes af hensyn til risikoen for sætninger af huset. Vi har den kommentar, at det oprindelige hus har stået i 63 år, uden at der er tegn på sætningsskader eller frosthævninger. Det er derfor heller ikke sandsynliggjort, at der er konkret nærliggende risiko for sætningsskader på bygningen som følge af ringe fundamentsdybde."

Klagerens advokat har hertil i skrivelse af 18/1 2006 til nævnet anført:

"Nykredit Forsikring A/S anfører i 2. afsnit af brevet, at det virker som om, jeg går ud fra, at ejerskifteforsikringen skal dække og føre ejendommen op til den byggeskik og standard, som er gældende for ejendomme i dag, når kommunen har godkendt ejendommen til beboelse. Dette er ikke min opfattelse.

Derimod er det min opfattelse, at man på tidspunktet for opførelsen af den i sagen omhandlende ejendom ikke ville have opført eller bygget ejendommen som gjort, hvis den skulle opføres eller bygges som beboelsesejendom. Dermed er der ikke tale om en 'tilsvarende bygning af samme alder', idet bygningen også på opførelsestidspunktet ikke er opført til beboelse efter sædvanlig byggeskik på opførelsestidspunktet.

I denne sag er huset ikke opført på egnet fundament. Huset kan ikke engang siges at være funderet på syldsten. Jeg henviser til brev af 26. oktober 2005 fra Nykredit Forsikring A/S, hvor det anføres, at selskabets bygningskonsulent oplyser, at huset ikke er funderet, men at der henligger en rende af marksten under køkkenvinduet

8. 67.700

kun ca. 25 cm under nuværende terræn. Jeg gør gældende, at en 'rende af marksten' ikke kan udgøre et syldstensfundament, og her henviser jeg til definition af et syldstensfundament i Illustreret Byggeordbog side 43. Jeg gør også opmærksom på, at min klients murer flere gange har påvist, at der nogle steder slet intet fundament er."

Endelig har selskabet i skrivelse af 22/2 2006 til nævnet anført:

"I forbindelse med ombygning af en eksisterende bygning er der således ikke krav om, at bygningen nedrives og opføres forfra, hvis huset ellers er lovlig bygget på det oprindelige opførelsestidspunkt, Når en uudnyttet tagetage inddrages til boligformål, skal f.eks. gældende krav til redningsåbninger følges, men der skal ikke opbygges en helt ny tagkonstruktion.

Huset her er bygget i 1942 og muligvis tilbygget før 1957, jf. kommunens brev af 3. november 2005. Det første landsdækkende bygningsreglement kom i 1961, og kommunen omtaler i sit brev, at byggeri fra før dette tidspunkt kan man ikke tale om er lovligt eller ikke, da der kun var få regler. I mangel af nedskrevne regler må man se på, om huset er opført i overensstemmelse med gængs byggeskik. Jf. vores tidligere breve mener vi, at et stenfundament må anses for gængs byggeskik på opførelsestidspunktet for dette hus, der ligger på landet. Dette uanset om bygningen opførtes som udhus eller som bolig, idet stenfundamenter lagt direkte på jorden var byggeskik også for beboelseshuse.

Der er således efter byggelovens § 2 ikke krav om, at værkstedslængen i forbindelse med en ombygning skulle have fundamenter til frostfri dybde."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**14. Hvad dækker forsikringen (lovens krav)**

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

9. 67.700

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 være en skade.

Ved nærliggende risiko for skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:
Der er ikke i tilstandsrapporten eller det i øvrigt foreliggende materiale oplyst forhold der indikerer, at dele af ejendommen er opført som et udhus, der ikke kan anvendes til beboelse. Nævnet finder det heller ikke godtgjort, at dele af ejendommen fremtræder som et udhus.

Efter nævnets opfattelse har klageren herefter med rette kunnet forvente, at også denne del af ejendommen opfylder de krav, som kan stilles til en beboelsesejendom opført på et tidspunkt i perioden 1942-1957.

Efter sin gennemgang af sagen - herunder de forelagte billeder og den af klageren indhentede rapport - finder nævnet, at den utilstrækkelige fundering / manglende fugtsikring - har givet sig udslag i konstaterbare skade på ejendommens vægge, ligesom det må antages, at der er nærliggende risiko for udvikling af yderligere fugtskader.
Nævnet bemærker i den forbindelse, at huset er bygget på mosegrund.
Nævnet finder på denne baggrund, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, hvorfor selskabet skal anerkende erstatningspligten og opgøre skaden.

10. 67.700

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Nykredit Forsikring A/S, skal anerkende, at forholdene ved fundamentet er dækningsberettigede og opgøre skaden.

Marianne Højgaard Pedersen