836/10

Den 1. februar 2010 blev i sag nr. 76.200:

xx xxxxxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Privatsikring
Gl. Kongevej 60
1790 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 udvidet dækning i Privatsikring, klager over selskabets afvisning af at dække nedtagning af vægbeklædning og istandsættelse af kælderydervæggene.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at opfugtningen af de lister, vægbeklædningen var monteret på, ikke udgør en skade, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt, ligesom der ikke er tale om en ulovlig bygningsindretning, da der ved opførelsen af bygningen ikke var noget lovkrav til kælderens udførelse.

Ejendommen, der er opført i 1960, blev overtaget af klageren den 29/12 2007 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 21/10 2007.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Karakter:**
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele
UN: Bør undersøges nærmere
(Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares)

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.2 Sokkel	K2	I kælderydervæggen under facaden mod nord er der et par enkelte revner, og hvor der er lidt løstsiddende puds og murmaling omkring disse revner.
		K2	I kælderydervæggen under gavlen mod vest er der en del fine revner, og der er lidt løstsiddende murmaling omkring disse revner.

…

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

…

	Bygn.:	**Uddybende oplysninger:**
…		
3. Yder- og indervægge		
Massiv murværk		
…		
Bagmur - Let pladekonstruktion	A	Der er opsat gipsplader på lister."

Det fremgår af sagen, at klageren den 25/3 2008 bl.a. anmeldte, at der var en ulovlig vægbeklædning i kælderen.

Selskabets bygningskonsulent har besigtiget ejendommen den 27/3 2008 og har i skaderapport af 31/3 2008 bl.a. anført:

"Ejendommen er opført i 1960 og er bygget med fuld kælder under huset. Kælderen er ikke og kan ikke godkendes indrettet til beboelse.

Kælderydervægge er beklædt med gipsplader. Der er ikke foretaget indvendig isolering, kun beklædning. FT har skåret hul i en enkelt gipsplade for montering af radiator. Herved er konstateret, at der mellem kælderydervæg og monteringsliste er sat et mellemlag af tagpap. Tagpappet er sandsynligvis ikke diffusionsåbent. Mellem liste og gipsplade er yderligere monteret dampspærre i form af plast.
Konstruktionen har dermed fugtspærre på begge sider af trælisten. Tagpappet burde måske ikke være monteret, men har næppe større betydning for opfugtningen.

På besigtigelsestidspunktet kunne konstateres, at betonvæg mod terræn var opfugtet, ligesom trælisten var opfugtet, specielt mod gulv. Når listen er opfugtet skyldes det sandsynligvis, at tagpappet ikke er tæt på grund af gennemsømninger mv. Listen ville være opfugtet og i risiko for nedbrydning, uanset om der var monteret tagpap eller ej. Opfugtning af listen vil også ske fra gulv. Der kan måles en del opfugtning af betongulv under tæppe ligesom ydervæg, der ikke er beklædt, også kan måles opfugtet primært ved gulv.

Ydervægskonstruktionen og gulvkonstruktionen er udført som sædvanligt for byggerier udført i 1960. Der er ikke udført udvendig tætning af ydervæg og der er ikke udført dræn, ligesom der næppe er kapillarbrydende lag under kældergulv. Der er ingen lovkrav til kælderens udførelse. Første bygningsreglement trådte i kraft året efter husets opførelse.

> FT's far mener, at konstruktionen er ulovlig. Beklædningen er udført senere end opførelsestidspunktet, men det er uvist hvornår. I nyere bygningsreglementer er der ikke umiddelbart oplysninger om konstruktionskrav til indvendig beklædning i uopvarmede kældre."

Ved skrivelse af 28/4 2008 har selskabet afvist dækning med henvisning til, at kælderen efter dets opfattelse er opført og udført, som det var skik og brug i 1960. Selskabet opfordrede derfor klageren til - såfremt han fandt, at vægbeklædningen var opsat i strid med bygningslovgivningen - at oplyse om, hvilket bygningsreglement der mentes overtrådt.

Med hensyn til spørgsmålet om, hvorvidt der var skimmelangreb i kælderen, opfordrede selskabet i samme skrivelse klageren til at få dette undersøgt af et firma med speciale inden for dette område. En sådan undersøgelse ville være for klagerens egen regning.

Klageren har ved skrivelse af 17/6 2008 anmodet selskabet om at revurdere sagen og har i den forbindelse vedlagt vurdering. Det fremgår bl.a. heraf:

> "I tilstandsrapporten side 15 er om bygningsindretningen under punktet 'Bygningskonstruktioner - , oplysninger til ejerskifteforsikring' angivet, at der på bagmur er opsat gipsplader på lister.
>
> Sælger har på forespørgsel oplyst, at gipspladerne i kælderen er opsat for 1½ - 2 år siden, dvs. i 2006, og indtil da stod kælderydervæggene som rå, pudsede, vægge indvendig.
> …
> Bygningskonsulent A.H. har ved sin besigtigelse den 27.03.2008 konstateret, at gipsvægkonstruktionen er opbygget med formentlig diffusionstæt tjærepap direkte mod kælderydermur, herpå er med søm fastgjort trælister, på listerne er så monteret dampspærre af plast, og inderst mod kælderrum gipsplader, som er sømmet fast på listerne. Betonvæg mod terræn var opfugtet og trælisten var opfugtet, specielt mod gulv, ligesom der er opfugtning af betongulvet ved ydervæggen.
>
> **2. Konklusion på grundlag af de konstaterede forhold**
> Ved den oprindelige konstruktion forud for opsætningen af tjærepap, dampspærre og gipsplader har ydermurene kunnet 'ånde' uden fugtophobning, og der har ikke været fugtproblemer på kælder-ydervægge og kældergulv.
>
> Den nye konstruktion har ændret forholdene markant, da der ikke længere kan foregå en naturlig diffusion af udefrakommende fugt. Der er opstået en fugtophobning dels direkte på kælderydermuren mellem mur og tjærepap, og dels mellem de to membraner (tjærepap og dampspærre), idet fugt som angivet af Bygningskonsulent A.H. sandsynligvis er videretransporteret ved sømhullerne og i overlapningerne, der ikke er særligt tætnet.
>
> Trælisterne, der bærer gipsvæggene og fastholder tjærepappet, er opfugtede og som også angivet af Bygningskonsulent A.H. i risiko for nedbrydning. Endvidere er konstateret, at

> sømmene, som er benyttet til fastgørelse af listerne, er rustne og for nogles vedkommende knækkede.
>
> Fugten i den beskrevne konstruktion har kun mulighed for at søge nedad, og opfugtningen er da , også konstateret stigende jo nærmere man kommer mod gulv.
>
> Vægbeklædningen har kun har siddet relativ kort tid. Uden afhjælpning er der en nærliggende risiko for, at konstruktionen vil kollapse og gipsbeklædningen slå fra.
> …
> Efter Småhusreglementets pkt. 4.1 skal byggearbejder generelt udføres på en teknisk og håndværksmæssig forsvarlig måde, og de anvendte materialer skal være holdbare og velegnede til formålet. Forsvarlig udførelse omfatter efter kommentaren foruden sikkerhed for bæreevne også en vis bestandighed. Videre skal konstruktioner udfores på en sådan måde, at regn, sne samt overflade-vand, grundvand, jordfugt og luftfugtighed ikke medfører fugtskader og fugtgener.
>
> Den gældende byggetekniske anvisning, SBI-anvisning 189 angiver, at kælderydervægge skal udføres sådan, at der ikke kan opstå skader som følge af fugt fra terrænet (side 40).
>
> Det omhandlede byggearbejde lever helt klart ikke op til lovgivningens krav og de dertil hørende byggetekniske anvisninger. Der skulle samtidig med opsætning af en sådan vægbeklædning være foretaget en konstruktiv ændring af kælderydervæggen i overensstemmelse med gældende regler, x jfr. byggelovens § 2. Arbejdet er ikke udført på en teknisk og håndværksmæssig forsvarlig måde, jfr. Småhusreglementet pkt. 4.1. Konstruktioner er ikke udført på en sådan måde, at fugtskader som følge af fugt fra terræn kan undgås, jfr. Småhusreglementet pkt. 4.1. og SBI-anvisning 189."

Selskabet har hertil i skrivelse af 28/8 2008 bl.a. anført, at forholdet ikke opfylder skadekriteriet i forsikringsbetingelsernes punkt 5, hvorfor den opfugtning af listerne, der er konstateret, ikke efter selskabets opfattelse udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klageren rettede herefter ved skrivelse af 9/1 2009 henvendelse til kommunen, idet han søgte dispensation vedrørende vægbeklædningen. Han anførte, at vægbeklædningen var opsat i 2006, og at den var i strid med byggelovgivningen på opførelsestidspunktet.

Kommunens bygningskonstruktør har i mail til klageren af 12/1 2009 bl.a. anført:

> "… Kommune er desværre ikke i stand til at 'hjælpe dig' idet arbejdet, i forhold til Småhusreglementet BR-S98, som var gældende i 2006, ikke krævede ansøgning om byggetilladelse eller anmeldelse herom jvf. BR-S 98 afs. 1.7.1 - og i øvrigt stadig ikke gør.
> I h.t. Byggeloven er det altid den til enhver tid ejer af en ejendom der er ansvarlig for eksisterende forhold i en ejendom og at forholdene er lovlige."

På baggrund heraf anførte klageren i skrivelse til selskabet af 25/2 2009, at han som ejer var ansvarlig for, at ulovlige forhold blev lovliggjort.

Selskabet har hertil i skrivelse af 24/3 2009 anført, at det er forholdet på opførelsestidspunktet af ejendommen (1960), der skal lægges til grund ved bedømmelse, idet der ifølge kommunen ikke krævedes byggetilladelse. Selskabet afviste på baggrund heraf, at BR-S98 var gældende for forholdet.

Over for nævnet har klageren herefter i klage af 14/5 2009 nedlagt følgende påstand:

> "Dækning af udgifterne ved
> - nedtagning af den opsatte vægbeklædning
> - istandsættelse af kælderydervæggene lignende det ved købet udvisende under overholdelse af lovgivningen, herunder gældende byggetekniske forskrifter
>
> (Når vægbeklædningen er fjernet bliver det muligt at få konstateret, om der har dannet sig skimmelsvamp. Privatsikring skal, hvis skimmelsvamp konstateres, derefter tage stilling til dækning af dette, hvorfor der også mellem nedtagning og istandsættelse skal være tid til dette)."

Til støtte for sin påstand har han bl.a. anført:

> "Jeg bad ved skrivelse af 17.06.2008 Privatsikring revurdere afgørelsen vedr. vægbeklædningen i lyset af sælgers oplysning om at vægbeklædningen er opsat i 2006 og et vedlagt notat, som ud fra dels Privatsikrings bygningskonsulents skadesrapports og dels Tilstandsrapportens beskrivelse af de faktiske forhold konkluderer, at
> - Forholdet må anses for dækket af standarddækningen, jfr. policens forsikringsbetingelser for standarddækningen pkt. 5, første og sidste afsnit. De konstaterede fysiske forhold ved konstruktionen indebærer en nærliggende risiko for, at denne vil kollapse. Erfaringsmæssigt vil der uvægerligt ske nedbrydning af trælister og søm ved konstant opfugtning. Privatsikrings egen bygningskonsulent angiver da også i sin skadesrapport, at der er risiko for nedbrydning.
> - Forholdet må anses at være i strid med de på opsætningstidspunktet gældende regler og forskrifter og således tillige omfattet af den udvidede dækning, jfr. policens forsikringsbetingelser for udvidet dækning pkt. 1, første afsnit."

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 9/6 2009 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

> "Ydervægskonstruktionen og gulvkonstruktionen er udført som sædvanligt for byggerier udført i 1960. Da byggeriet er udført før det første bygningsreglement trådte i kraft, var/er der ingen lovkrav til kælderens udførelse.
>
> På baggrund af nærværende klage for Ankenævnet har selskabet taget sagen op til revurdering, men dette her ikke givet anledning til ændret stillingtagen.

I vores afgørelse har vi lagt vægt på følgende forhold:

- At det er sædvanligt i gamle huse at opsætte plader på lister i kældre for at hindre fugtskjolder på vægge og fugtmisfarvning.

- At opfugtning af listerne ikke vurderes at være en skade, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt sammenlignet med en tilsvarende bygning af samme alder og konstruktion.

- At forholdet således ikke er dækket på forsikringens standarddækning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5.

- At der ved udførelsen af ombygningsarbejdet i kælderen ikke er tale om et arbejde, som krævede anmodning om byggetilladelse eller anmeldelse herom.

- At byggeriet er udført før det første bygningsreglement trådte i kraft, og der derfor ikke var/er nogen lovkrav til kælderens udførelse.

- Der er således ikke tale om en ulovlig bygningsindretning i strid med byggelovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter på opførelsestidspunktet, jf. forsikringsbetingelserne for udvidet dækning punkt 1.

Vi må således fastholde, at forholdet ikke er dækket på vores kundes forsikring."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**5 Hvad dækker forsikringen?**
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, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes 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.
…
Udvidet dækning
For Udvidet dækning gælder følgende betingelser samt betingelserne for Standarddækning og Fællesbestemmelserne for ejerskifteforsikring

1 Dækningen omfatter:
- ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:
Nævnet finder efter sin gennemgang af sagen at måtte lægge til grund, at kældervæggene er opført efter gængse byggemetoder i 1960, og at de omhandlede fugtproblemer i kælderen skyldes den senere opsætning og konstruktion af vægbeklædningen. Selskabets taksator har i skaderapporten angivet, at listen er i risiko for nedbrydning, og at tagpappet ikke burde være monteret. Et sådant forhold er dækningsberettigende i henhold til ejerskifteforsikringen, idet der herved er nærliggende fare for skade.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Privatsikring, skal anerkende, at forholdet udgør en dækningsberettigende skade, og skal genoptage sagsbehandlingen.

Poul Sørensen