851/10

Den 20. september 2010 blev i sag nr. 77.218:

xxxxxx xxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

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 hos Alm. Brand Forsikring A/S, klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold vedrørende fugt i den forsikrede ejendoms ydermur.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1909, og at klageren overtog ejendommen den 1/4 2005 på baggrund af en tilstandsrapport dateret den 20/1 2005. Klageren oplyser, at ejendommen er renoveret i 1998.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
1. Fundamenter/sokler		
1.2 Sokkel	K1	Enkelte mindre revner i sokler, bl.a. ved hovedtrappe. Note: Revner skønnes uden konstruktionsmæssig betydning.
2. Kældre/krybekældre/ terrændæk		

2.1 Gulvkonstruktion	K1	Ved gennemgangen kunne konstateres vand på gulv i kælder.
2.2 Vægge	K2	Løst vægpuds samt udblomstringer på kældervægge. Der kunne måles forhøjet fugtindhold i kældervægge.
2.5 Etageadskillelse	K1	Igennem begrænset udsyn ved hul i kældervæg ved afløbsrør, kunne konstateres skimmeldannelse på underside af etageadskillelse mod krybekælder. Note: Vurderes opstået pga. manglende ventilation af krybekælder.
2.6 Ventilation	K3	Manglende ventilation af kælder og krybekælder. Note: Der kunne konstateres skimmel på underside [af] etageadskillelse mod krybekælder samt forhøjet fugtindhold i kældervægge.
3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K1	Enkelte fine revner i facader/gavle. Note: Revner skønnes uden konstruktionsmæssig betydning.
	K1	Områder med løst facadepuds og afskalninger i gavl mod syd."

Den 12/5 2009 anmeldte klageren, at der var konstateret grundfugt i ydermuren med kraftige fugtskjolder og frostskader til følge.

Vedlagt anmeldelsen var en beskrivelse af forholdet fra rådgivende ingeniør S.N. dateret den 11/5 2009. Af beskrivelsen fremgår:

> "Ved besigtigelsen kunne vi konstateres, at der var synlig opfugtning og frostskader ca. 1 m op på ydersiden af ydervæggene på alle sider af huset, herunder også i udhuset.
>
> Ydervæggene er ca. 300 mm hulmur med teglsten på begge sider over sokkelkoten og ca. 350 mm massiv murværk forsynet med sokkelpuds under sokkelkoten. I krybekælderen kunne det konstateres, at murværket er ført ned under terræn.
>
> Der bør udføres en opgravning for at fastlægge, hvor langt murværket er ført ned under terræn.
>
> Den synlige opfugtning og skaderne på den udvendige side af murværket skyldes, at huset for få år siden er blevet pudset/filtset, hvorved den normale udtørring af det blanke murværk ikke har kunnet finde sted i tilstrækkeligt omfang om sommeren med frostskader af det opfugtede murværk til følge.
>
> I forbindelse med at huset er blevet pudset/filtset burde der have været etableret et omfangsdræn og en fugtisolering af murværket under terræn."

En taksator fra selskabet besigtigede den 26/5 2009 ejendommen og afviste i skrivelse af samme dato at dække skaden. I skrivelsen hedder det:

"Følgende er registeret ved gennemgangen:

Østfacaden
Tegn på opfugtning af murværk ca. 1 m. op fra fundamentsoverkant. Enkelte (2) mindre afskalninger af facadepuds samt hultlydende facadepuds i et område på ca. 10x10 cm. Øvrige facade med god vedhæftning af facadepuds.

Nordgavlen
Ingen synlige tegn på opfugtning af gavlen. Et sted kunne ses mindre afskalning (15x15 cm) øvrige gavl fremstod uden tegn på skader og med god vedhæftning af facadepuds.

Vestfacade
Ingen tegn på opfugtning eller skader. God vedhæftning af facadepuds

Svdgavlen
Lokale afskalning af facadepudsen i skur/udhus lige indenfor døren til haven. Der er registeret 4-5 steder hvor pudsen afskaller. På gavlen, fra skur/udhus og til hushjørnet er der lokale afskalninger. øvrige facadepuds fremstod med god vedhæftning.

Der kan ikke tilbydes erstatning for det anmeldte forhold
De registrerede skader på facadepudsen opfylder ikke skadesdefinitionen under den tegnede ejerskifteforsikring.

Ovenstående er begrundet med, at forholdet ikke nedsætter bygningens brugbarhed eller værdi nævneværdigt i sammenligning med andre tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, hvilket ifølge Jeres forsikringsbetingelser er en af forudsætningerne for at opnå erstatning.

Jeg vurderer ikke at de registrerede mindre afskalninger af facadepudsen er nævneværdigt i forsikringsmæssigt forstand og er hvad der er forventeligt ved en pudsende facade for et hus der er opført i 1909.

Der må forventes et løbende vedligeholdsinterval på pudsede facader for at de kan fremstå intakte og uden tegn på afskalninger, særligt i ejendomme fra 1909 hvor der ikke blev gjort nogen særligt tiltag til fugtstoppende foranstaltninger af opstigende grundfugt. Jeg kan derfor konkludere at ejendommen er opført efter den byggeskik der var gældende på opførelsestidspunktet.

Jeg skal desuden gøre opmærksom på at afskalningerne på sydgavlen er registeret i tilstandsrapporten og forhold som er nævnt i tilstandsrapporten er undtaget forsikringsdækning og det er min vurdering, at det er korrekt beskrevet."

Klageren var ikke enig i selskabets afgørelse og har som begrundelse her for i skrivelse af 15/6 2009 anført:

"**Mangelfuld registrering af skade ved besigtigelse**
Det er ikke afskalning af facadepuds, der anmeldes som en skade, men fugt i ydermurene. Vi er enige i, at der er forventeligt, at der sker afskalning af pudsede facader, og at dette ikke er omfattet af skadesdefinitionen.

Fugt i ydermurene er derimod anderledes alvorligt, da fugt i bygningsdele og konstruktioner kan medføre skimmelvækst, nedbrydning af materialer, nedsat isoleringsevne mv.

Ifølge brevet af 26. maj 2009 har du ikke konstateret synlig fugt i alle murene. Dette er vi ikke enige i, da vi selv kan se fugt, og da vi ved blot at lægge en hånd på murværket kan mærke fugt. Rådgivende ingeniør S.B.N. er af samme opfattelse, hvilket blandt andet fremgår af hans brev af 11.maj 2009, som tidligere er fremsendt, og hvori det fremgår, at der er synlige fugtskader. S.B.N. er således ikke enig i det, der er registret i gennemgangen, og fastholder fortsat at der fugt i murværket.

Vi har endvidere noteret os, at du ikke havde medbragt en fugtmåler ved besigtigelsen. Det undrer os, da vi har anmeldt en fugtskade og ikke en pudsskade.

Vi mener derfor, at der er tale om 'fysiske forhold ved bygningen, der nedsætter bygningens værdi i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestand'. Vi mener videre, at der er en nærliggende risiko for, at der allerede er sket skade på huset eller at det vil udvikle sig til skade, hvis der ikke sættes ind.

Mangelfuld tilstandsrapport
Den bygningssagkyndige burde efter vores opfattelse have gjort opmærksom på, at der var et problem mht. fugt i murværket. Det er synligt, at der er tale om et grundmuret hus, og han konstaterede tilmed fugt i kælderen. Han skriver i rapporten, at dette skyldes manglende ventilation. Dette gav anledning til at der blev etableret ventilation på sælgers regning.

Den byggesagkyndige undersøgte **ikke** om der var fugt i murværket. Efter et have konstateret, at det var grundmuret, og det var fugt i kælderen burde alle alarmklokker ellers have ringet, som det fremgår af SBI anvisning 197. Han burde have givet murværket et K3 eller UN under henvisning til SBI 197. Efter vores opfattelse har byggesagkyndig med sin overfladiske gennemgang af murværk demonstreret manglende kendskab til SBI 197.

Renovering i 1998 er ikke udført i henhold til bygningsreglementet
Vi har i 2005 købt et hus, der var fuldstændigt totalrenoveret i 1998, og i det hele fremstod som et moderne hus. Ifølge den tidligere ejer var murværket også genstand for denne totalrenovering, da der blev lavet store ændringer i placering og størrelse af vindues- og dørpartier. En stor muret karnap på det nordvestlige hjørne blev endvidere fjernet. Dele af murværket blev således genopført. Huset blev samtidig pudset, hvilket det ikke havde været forinden renoveringen. Vi havde således en forventning om at købe et hus, der var renoveret efter den i 1998 gældende byggelovgivning, og mener derfor ikke at huset skal sammenlignes med huse, der er opført i 1909, eller skal vurderes i forhold til hvordan gældende byggeskik var i 1909.

Ved den gennemgående renovering i 1998 er der efter vores opfattelse begået brud på det bygningsreglement, der var gældende i 1998. Der er lavet en gennemgribende renovering af murværk, tag og nedløbssystemer, som burde have været udført i henhold til bygningsreglementer i 1998. Der blev **ikke** etableret dræn, og der blev ikke gennemført en **fugtisolering,** som foreskrevet i bygningsreglementet

Bygningsreglementet stk. 1
'Bygninger skal udføres så vand og fugt ikke medfører skader eller brugsmæssige gener, herunder forringet holdbarhed og utilfredsstillende sundhedsmæssige forhold'.

For at hindre indtrængning af fugt i bygningen og skadelig fugtophobning i bygningens konstruktioner, må bygningsdele og konstruktioner fugtisoleres på passende vis jf. SBI anvisning 178.

Bygningsreglementets stk. 3
'Der skal træffes foranstaltninger til sikring af bygningen mod indtrængen af vand fra grundvand og nedsivende overfladevand.
Hvis der benyttes dræning skal denne udføres i overensstemmelse med DS 436 Norm for dræning af bygværker m.v.'

Opsummering
- Renoveringen i 1998 overholdte ikke den gældende lovgivning
- Tilstandsrapporten udarbejdet i 2005 gør ikke opmærksom på et muligt problem omkring fugt i murværk

Tilstandsrapporten giver kun anledning til et meget lille afslag i prisen på ejendommen (ventilationshuller). Hvis vi skulle sælge huset i dag ville vi skulle acceptere et betragteligt nedslag i prisen pga. ovennævnte skade.

Da tilstandsrapporten ikke gør opmærksom på fugtskaden i murværket er det derfor vores opfattelse, at ejerskifteforsikringen bør dække skaden.

Vi er i gang med en ombygning af huset, hvorfor det vil være hensigtsmæssigt at have ovennævnte problemstilling afklaret hurtigst muligt, hvorfor vi håber på en hurtig stillingtagen."

Klageren har indhentet tilbud på udbedring af forholdet fra et funderingsfirma dateret den 20/8 2009. Af tilbuddet fremgår:

"D. Fundering var onsdag den 19. august tilkaldt til besigtigelse på ovenstående adresse af bygherre. Ved besigtigelsen blev ejendommens tydelige fugtproblemer undersøgt og mulige løsningsmuligheder præsenteret.
D. Fundering vurderer at, årsagen til fugtproblemerne langs ejendommens facadevægge som en kombination af højtliggende grundvandsspejl, samt grundmuret fundament og facade. Fugten er således trukket (suget) op fra jordbunden via fundamentet og op i væggene.
Ejendommens fundamenter blev nærmere undersøgt og der blev registreret murpap ca. 20 cm over terræn på alle ejendommens facadevægge (se billeder). Prøver af pågældende murpap viste at dets fugtstandsende virkning var minimal. Konsistensen af murpappen var meget porøs, sandsynligvis påvirket af skiftende fugtindhold og alder.
D. Fundering vurderer at ejendommen behøver en mere solid/holdbar fugtmembran for at forhindre fugttransporten fra fundament til vægge. Bedst egnet metode vil være sektionsvis gennemsavning af sokkel for etablering af fugtstandsning med en rimfri/syrerfast plade med mørtel.
D. Fundering tilbyder udførelse af fugtstandsning ved anvendelse af skæremetoden, for følgende pris:
Kr.: 43.500 ,- excl. moms."

En ny taksator har den 17/8 2009 genbesigtiget ejendommen og i skrivelse af 15/9 2009 fastholdt selskabets afslag.

Herefter er sagen blevet indbragt for nævnet, og klageren har i skrivelse af 9/11 2009 til nævnet anført:

> "Vi købte i 2005 et hus, der er opført i 1909, men i forbindelse med en totalrenovering af huset i 1998 blev også murværket renoveret. Der blev lavet store ændringer i murene, fordi der blev placeret markant anderledes dør- og vinduespartier. En stor muret karnap på det nordvestlige hjørne blev endvidere fjernet. Store dele af murværket blev således genopført, og huset blev pudset, hvilket det ikke havde været inden renoveringen. Huset kom herefter i det hele til at fremstå som et moderne hus (jf. billede), hvilket også var det vi forventede at købe. … Det er vores opfattelse, at der er sket så stor renovering af vores hus i 1998, at det ikke kan sammenlignes med huse opført i 1909. Blandt andet det forhold, at huset i 1998 blev pudset, hvorefter den normale udtørring af murværket ikke har kunnet finde sted i tilstrækkeligt omfang om sommeren med frostskader af det opfugtede murværk til følge (jf. brev fra rådgivende ingeniør S.B.N.). Vi mener at huset skal sammenlignes med huse opført i 1998 og dermed vurderes efter de byggeprincipper der gjaldt på det tidspunkt. Uanset ovenstående uenighed omkring husets alder finder vi det stærkt kritisabelt, at byggesagkyndig ikke gør opmærksom på fugtskaden. Efter at have konstateret, at huset var grundmuret mener vi, at byggesagkyndig burde have givet en 'UN', således at vi var blevet gjort opmærksom på, at der var et problem, og dermed allerede i 2005 kunne have handlet og dermed minimeret skaden."

Selskabet har i svarskrivelse af 9/12 2009 over for nævnet gjort gældende:

> "Vores kundes ejendom er opført i 1909. Der er tale om en ejendom udført med formur bestående af murværk med puds og en bagmur af tegl/kalksandsten og letbeton. Der er hulmur ifølge oplysningerne i tilstandsrapporten. Udførelsesmåden ses i overensstemmelse med gængs byggeskik på ejendommens opførelsestidspunkt i 1909.
>
> Vores kunde argumenterer for, at huset har undergået en totalrenovering i 1998, hvorfor vores kunde mener, at huset skal vurderes ud fra et hus opført i 1998 og ikke som et hus fra 1909.
>
> Indledningsvis skal vi bemærke, at idet vores kundes forsikring ikke er udvidet med ulovlighedsdækning, skal forholdet alene vurderes ud fra ejerskifteforsikringens basisdækning. Vi tager endvidere ikke afskalningerne med i argumentationen, idet vores kunde har oplyst, at hun er enig i, at disse ikke udgør skader.
>
> Der er foretaget to besigtigelser på ejendommen og en ingeniørundersøgelse. Ifølge ingeniørens vurdering skyldes fugten i ydervæggene en kombination af højtliggende grundvandsspejl samt at der er tale om grundmuret fundament og facade. Fugten trækker derfor op i væggene via fundamentet.
>
> Der er registreret murpap cirka 20 cm over terræn på alle ejendommens facadevægge. Der er udtaget prøver af murpappet, som har vist, at pappen var meget porøs. Den fugtstandsende virkning var derfor minimal. Årsagen til, at murpappen er porøs vurderes at skyldes skiftende fugtindhold kombineret med almindelig slid og ælde.
>
> Som følge af den opstigende grundfugt er der opstået afskalninger i murværket.
>
> For at afhjælpe fugten kræves der etablering af omfangsdræn samt fugtisolering af murværk under terræn.

Indledningsvis skal vi bemærke, at omfangsdræn udgør et forhold i grunden, som ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen. Vi henviser i den forbindelse til kendelse 74.900 fra ankenævnet.

Det er vores vurdering, at den udførte renovering ikke er af et sådan omfang, at reglerne på renoveringstidspunktet er gældende. Vi har ikke modtaget dokumentation herfor i form af byggetilladelser eller lignende. Det er vores vurdering, at der fortsat er tale om det oprindelige fundament og murværk, hvilket bekræftes af murpappens tilstedeværelse og udseende. Ejendommen skal således ifølge vores vurdering bedømmes ud fra en sammenligning med en tilsvarende intakt ejendom opført i 1909.

På ejendommens opførelsestidspunkt var det ikke gængs byggeskik at udføre fugthæmmende foranstaltninger som for eksempel dræn, fugtisolering med videre. Der blev dog i nogle tilfælde anvendt murpap som et middel til at hindre opstigende grundfugt. På nuværende tidspunkt er der forløbet 100 år siden opførelsen af ejendommen. Det er sædvanligt forekommende, at murpap i ejendomme af samme alder har mistet virkningen, som følge af udløb af sædvanlig levetid. Når murpappen ikke længere har fugtstandsende virkning, betyder det, at der vil forekomme opstigende grundfugt.

Fordi fugt som følge af nedslidt murpap ikke er usædvanligt forekommende i ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand, finder vi det ikke sandsynliggjort, at der er tale om et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til en tilsvarende intakt ejendom af samme alder. Vi henviser i den forbindelse til kendelse 69.694 og 74.146 fra Ankenævnet for Forsikring, hvori nævnet har udtalt, at fugt på grund af manglende fugtspærre ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Med henvisning til ovenstående finder vi det ikke sandsynliggjort, at det anmeldte forhold opfylder skadedefinitionen.

Vores kunde anfører, at den bygningssagkyndige burde have omtalt forholdet i tilstandsrapporten. Dette er vi ikke enige i. Først og fremmest skal den bygningssagkyndige alene omtale forhold, der går udover, hvad man sædvanligvis kan konstatere på en ejendom af samme alder og byggemetode. Fordi der er tale om opstigende grundfugt, som er normalt forekommende på ejendomme af samme alder og byggemåde, er det vores vurdering, at dette ikke burde være nævnt. Herudover befinder murpappen, der er medvirkende årsag til fugten, sig inden i murværket, hvorfor dennes tilstand alene kan konstateres ved et destruktivt indgreb. Fordi den bygningssagkyndige ikke må udføre destruktive indgreb, er det endvidere vores vurdering, at forholdet omkring murpappen ikke burde være nævnt i forbindelse med gennemgangen af ejendommen i tilstandsrapporten.

Såfremt vores kunde får medhold i, at der skal foretages fugtisolering og etableres dræn på ejendommen, er det vores vurdering, at vores kunde opnår en væsentlig forbedring, set i forhold til ejendommens alder og udførelsesmetode. Vi er ikke uenige i, at dette vil være hensigtsmæssigt. Men mener ikke, at dette er forhold, der bør være omfattet af ejerskifteforsikringen.

På baggrund af oplysningerne i sagen finder vi det ikke sandsynliggjort, at det indklagede forhold udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Vi fastholder derfor, at vi ikke kan anerkende forholdet som dækningsberettiget.

Det er vores kunde, der har bevisbyrden for, at der er tale om et dækningsberettiget forhold.

Hvis vi modtager dokumentation, der viser, at der er tale om et dækningsberettiget forhold, er vi indstillet på, at se på sagen igen."

Nævnet er blevet forelagt de i sagen vedlagte fotos og diverse Byg-Erfa-materiale.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**9. Hvilke forhold er dækket**
9.1.
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.

9.2.
Forsikringen dækker skader/skadesrisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
…
10. Undtagelser fra dækningen
Følgende er undtaget fra den anførte forsikringsdækning:
- forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Nævnet bemærker, at den forsikrede ejendom er opført i 1909. Nævnet bemærker endvidere, at klageren oplyser, at der er sket en renovering af huset. Der foreligger ikke dokumentation for omfanget af renoveringen.

Herefter finder nævnet det mest sandsynligt, at den opstigende grundfugt i ydermuren skyldes den oprindelige konstruktion af ejendommen, og at forholdet derfor skal vurderes ud fra, hvordan bygninger i 1909 blev sikret mod fugt. Henset hertil finder nævnet, at de fremkomne fugtproblemer ikke kan karakteriseres som skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen