855/10

Den 15. november 2010 blev i sag nr. 77.601:

xxxxx xxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

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 udvidet ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at dække efterfundering af den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i basisforsikringens forstand. Ifølge selskabet er forholdet ikke ulovligt og dermed heller ikke omfattet af forsikringens udvidede dækningsområde.

Ejerskifteforsikringen er tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 8/3 2007. Det fremgår af tilstandsrapporten, at ejendommen er et sommerhus, der er opført i 1960. Ifølge det oplyste er ejendommen siden om- og tilbygget.

Af klageskemaet, der er underskrevet af klageren den 8/1 2010, fremgår:

> "1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen.
>
> Sagen vedrører forsikringsselskabets manglende vilje til at dække efterfundering.
>
> Den 1. maj 2007 overtog undertegnede ejendommen beliggende ... Det har efterfølgende vist sig at ejendommen i vid udstrækning har været ramt af fugtproblemer.

Problemerne er af forsikringsselskabet selv blevet beskrevet som stammede fra bl.a. opfugtning fra jorden.

Som en del af handlen med huset var et sæt betingelser af 2. april 1981, hvori det blev krævet at der skulle funderes med støbt sokkel til fast bund, hvilket imidlertid ikke er tilfældet.

Der er således tale om et forhold i strid med givne tilladelser, hvorfor forholdet er ulovligt. Det må endvidere hertil bemærkes, at de konstaterede fugtproblemstillinger tillige påvirkes af det manglende fundament, idet disse bl.a. kan henskrives til indtrængende grundfugt.

Forholdet er derfor anmeldt til forsikringsselskabet der dog har afvist at dække, da man gør gældende, at kravet er for vidtgående i forhold til daværende retningslinier.

Det må hertil bemærkes, at når der fra offentlige myndigheder stilles krav som betingelse for byggerier, så er det en mangel og en skade i forsikringsretlig forstand, at disse krav ikke overholdes.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet?

At forsikringsselskabet foretager efterfundering, alternativt erstatter udgiften hertil."

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 2/2 2010 til nævnet bl.a. anført:

"Vores kunde klager over, at vi har afvist at efterfundere tilbygningen til hendes sommerhus. Der fremgår af sommerhusets byggetilladelse fra 2. april 1981, at sommerhusets tilbygning skal funderes til min. 90 cm. Der er dog ingen krav til fundering af sommerhuse i BR-77, som var gældende ved opførelsen af sommerhuset.

…

Sådan har sagsforløbet været

Vores kunde anmelder under et møde på ejendommen den 27. maj 2009 i forbindelse med behandlingen af andre anmeldte forhold til ejerskifteforsikringen, at der ikke er fundament under sommerhusets tilbygning. Vi har vedlagt tre billeder taget af vores taksator ved besigtigelsen.

Efterfundering er ikke dækket af ejerskifteforsikringen

Efter behandling af forholdet oplyser vi i brevet fra den 4. juni 2009, at der ikke er tale om et ulovligt forhold, som er dækket af forsikringens vilkår 20 A.

…

Der er ikke i bygningsreglementet fra 1977 krav om fundering af sommerhuse, og sommerhusets udførelse ses derfor ikke at være i strid med byggelovgivningen eller bygningsreglementet på opførelsestidspunktet.

Vores taksator har ved sin besigtigelse heller ikke konstateret revner eller sætninger som følge af husets udførelse. Der er således ikke tale om et forhold, der nedsætter husets værdi eller anvendelighed, hvorfor det ikke opfylder skadebegrebet for ejerskifteforsikringen, som fremgår af vilkårene pkt. 4 B.

…

Skadebehandleren vedlægger Ankenævnskendelse 71.554. hvor samme resultat er nået.

…

Vores kunde klager

Vores kundes advokat klager på vegne af vores kunde den 18. juni 2009 over, at forsikringen ikke dækker en efterfundering af sommerhuset. Vi oplyser vores kunde og dennes advokat om, at vi vil indhente yderligere oplysninger fra taksator og vende tilbage.

Den 3. juli 2009 fremsender kundens advokat et særtillæg til byggetilladelsen, hvoraf det fremgår, at kommunen i forbindelse med udstedelse af byggetilladelsen i 1981 i punkt 6, har stillet krav om, at der funderes med støbt sokkel til fast bund dog min. 90 cm under terræn og min. 15 cm over terræn.

Vi fastholder vores afgørelse
Sagen genbehandles af en ny sagsbehandler, som fastholder afgørelsen, hvilket fremgår af brevet fra den 15. juli 2009.
…
Vi oplyser vores kunde om, at husets udførelse er i overensstemmelse med bygningsreglementet fra 1977, som var gældende ved tilbygningens opførelse. Samtidig oplyser vi kunden om, at kommunen ikke med retsvirkning kan udstede byggetilladelser, som stiller strengere krav end gældende i bygningsreglementet. Dette spørgsmål er tidligere blevet forelagt Erhvervs- og Byggestyrelsen, og vi har vedlagt en udskift af svaret.

Da der heller ikke er konstateret revner eller sætningsskader som følge af husets udførelse, der nedsætter husets værdi eller anvendelighed nævneværdigt i forhold til lignende sommerhuse, fastholder vi, at etablering af fundament under tilbygningen ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

Vores kunde klager over fastholdelsen
Den 7. oktober 2009 modtager vi endnu en klage over behandlingen af forholdet. Vores kundes advokat skriver i sin klage, at det juridiske mangelsbegreb er opfyldt, og han mener på den baggrund, at etablering af fundament er dækket af forsikringen.

Vores oprindelige afgørelse fastholdes
På baggrund af klagen genbehandles forholdet af en tredje skadebehandler. Vi svarer den 12. oktober 2009 vores kunde og vores kundes advokat, at det fastholdes, at forholdet ikke er i strid med BR-77. Det fastholdes også, at kommunen ikke kan stille strengere krav til tekniske forhold end dem, som beskrevet i bygningsreglementet. Husets fundering adskiller sig ikke fra lignende sommerhuse og er ikke udført i strid med bygningsreglementet, hvilket er kriterierne, som indgår i vurderingen i henhold til ejerskifteforsikringen.

Samtidig gør vi opmærksom på, at eventuelle bristede forventninger ikke er dækket forsikringen, og vi må henvise vores kunde til den eller de personer, der har stillet garanti eller på anden måde givet udtryk for, at der skulle være fundering udover, hvad der er stillet krav om i bygningsreglementet.

Af disse grunde er forholdet hverken omfattet af tidligere nævnte vilkår 4 B eller 20A.
…
Vores kunde klager til jer
Vi har på baggrund af klagen til jer gennemgået forholdet igen. Der er ikke kommet nye oplysninger i sagen, og vi fastholder derfor, at sommerhuset ikke adskiller sig fra lignende sommerhuse fra samme periode, og tilbygningens udførelse er heller ikke i strid med BR-77.

Vores kundes advokat skriver, at tilbygningen er opført ulovligt, da byggetilladelsen foreskriver, at der skal være min. 90 cm sokkel under terræn. Da den lokale myndighed ikke kan stil-

le strengere krav end fastsat i bygningsreglementet, er sommerhuset ikke opført ulovligt eller i strid med bygningsreglementet, og af denne grund er forholdet ikke omfattet af forsikringens vilkår 20 A.

Selve tilbygningens udførelse er helt sædvanlig og er gængsbyggemetode for perioden, hvorfor der heller ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vores kundes advokat skriver i klagen til jer, at de konstaterede fugtproblemstillinger tillige påvirkes af det manglende fundament, idet disse bl.a. kan henskrives til indtrængende grundfugt. Han er dog ikke kommet med nogen form for dokumentation for denne påstand, som ikke stemmer overens med en skimmelundersøgelse af Dansk Bygningsanalyse, der er blevet foretaget i forbindelse med andre behandlede forhold på ejendommen.

Dansk Bygningsanalyse konkluderer, at fugt primært stammer fra defekte nedløb samt opstemning af vand i kloakledningen.

Sekundært kan fugten henføres til det højtliggende terræn, og det konkluderes endvidere i rapporten, at grundfugt i de konstruktioner, der ligger under det udvendige terræn, må i den pågældende ejendom og med de anvendte konstruktioner/materialer være en forventelig påvirkning.

Sommerhuse som vores kundes er ofte opført uden tilstrækkeligt kapillarbrydende lag og som en følge heraf, vil der ofte være opstigende grundfugt gennem betondækkonstruktionen. Det er således af Dansk Bygningsanalyse vurderet, at opstigende grundfugt er almindeligt for denne type sommerhus, hvilket skyldes udførelse eller manglende udførelse af det kapillarbrydende lag. Vi må derfor afvise, at fundamentet skulle have indflydelse opstigende grundfugt i ejendommen.
…
Opstigende grundfugt er endvidere normalt for sommerhuse som vores kundes og opfylder derfor ikke skadebegrebet i vilkårene pkt. 4 B.

Efter genbehandling af vores kundes krav om etablering af fundament, må vi fastholde, at det ikke er en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at sommerhusets tilbygning er opført uden fundament, da det var normal byggeskik på udførelsestidspunktet, og der er heller ikke konstateret revner eller sætninger som følge af tilbygningens udførelse.

Samtidig fastholder vi, at det ikke er ulovligt eller i strid med bygningsreglementet fra 1977, at sommerhuset er udført uden fundament, hvorfor forholdet heller ikke er dækket af den udvidede ejerskifteforsikring."

Nævnet har fået forelagt de bilag, som parterne har fremlagt, herunder bl.a. fotos samt undersøgelsesrapport af 22/1 2009 fra Dansk Bygningsanalyse A/S. Af rapporten fremgår bl.a.:

"**Formål**
Formålet med undersøgelsen var at arts- og omfangsbestemme de synlige skimmelforekomster på yder- og indervæggene i værelse 1 og 2.

I samme forbindelse er der foretaget undersøgelser af gulvkonstruktionen i køkken/alrummet gennem 2 allerede etablerede åbninger i gulvoverfladen. Fra strøgulvet er der udtaget prøver til analyse på vort Laboratorium for Indeklima.

Yderligere er skadesårsagerne søgt klarlagt, og der er udarbejdet en behandlingsanvisning.
…

Konklusion

Værelse 1 og 2

Som det fremgår af laboratorieanalysen af prøverne udtaget fra vægoverfladerne med misfarvninger i både værelse 1 og 2, blev der konstateret en moderat til massiv tilstedeværelse af skimmelvækst. I værelse 1, som ligeledes visuelt var det hårdest angrebne, er der primært tale om vækst af skimmelarterne *Aspergillus versicolor og Acremonium sp.*

På baggrund af laboratorieanalysen skal der foretages en skimmelsanering af både ydervæggene under den udvendige terrænoverflade samt af de synlige misfarvninger på de nedre dele af indervæggene mod henholdsvis bryggers og badeværelset.

Køkken/alrum

Ved begge åbninger gennem gulvoverfladerne blev der konstateret forhøjede fugtprocenter i både strøer og i betondækket, og der blev i begge huller konstateret en massiv tilstedeværelse af skimmelvækst. I gulvkonstruktionen er der - som i værelse 1 - primært tale om vækst af *Aspergillus versicolor.* Yderligere er der en markant vækst af *Penicillium spp.*

De nuværende fugtprocenter i gulvkonstruktionen udgør en risiko for en fortsat udvikling af skimmelsvampe.

Skimmelarten *Aspergillus versicolor* hører til gruppen af særligt biologisk aktive skimmelsvampe. Endvidere afgiver *Aspergillus versicolor* ofte en lugt af jordslåethed, som blev registreret ved åbningerne gennem gulvoverfladen i køkken/alrummet.

Vi kan ikke afvise, at de konstaterede skimmelarter og mængder vil kunne medføre indeklimamæssige problemer for allergisk disponerede personer.

På baggrund af de her udførte undersøgelser bør strøgulvene fjernes, og der bør foretages en skimmelsanering af de underliggende bygningsdele.

Skadesårsag

Værelse 1 og 2

På baggrund af laboratorieanalysen samt besigtigelsen på stedet vurderer vi, at de konstaterede vækstområder med skimmelsvampe i værelse 1 primært kan henføres til det defekte tagnedløb ud for området. Dette har medført en opfugtning af ydervæggen samt den tilstødende skillevæg mod badeværelset.

Ud for værelse 2 har der ifølge det oplyste været konstateret en defekt sivebrønd. Da skimmelvæksten primært sidder i området ud for tagnedløbet i facaden, vurderer vi, at skimmelvæksten her primært kan henføres til en opstemning af vand i kloakledningen, som igen har medført en øget vand-/fugtpåvirkning af yder- og indervæggen i området.

Yderligere vurderer vi, at væksten på ydervæggene i både værelse 1 og 2 sekundært kan henføres til indtrængende grundfugt fra det udvendige højtliggende terræn. Da der på den indvendige side af ydervæggene har været opsat polystyrenplader, har fugten ikke haft mulighed for at udtørre, og dette har givet anledning til vækst af skimmelsvampe i organiske

partikler på vægoverfladen. Vægoverflader under terræn bør behandles som kælderydervægge, det vil sige, at vægoverfladerne bør være helt uorganiske.

Indtrængende grundfugt i de konstruktioner, der ligger under det udvendige terræn, må i den pågældende ejendom og med de anvendte konstruktioner/materialer være en forventelig påvirkning.

Køkken/alrum
På baggrund af laboratorieanalysen samt besigtigelsen på stedet vurderer vi, at opfugtningen og de konstaterede angreb af skimmelvækst i strøgulvkonstruktionen er opstået som følge af opstigende grundfugt.

Vi gør derfor opmærksom på, at ejendomme - som den her undersøgte - ofte er udført uden et tilstrækkeligt kapillarbrydende lag, og som en følge heraf vil der ofte være opstigende grundfugt gennem betondækkonstruktionen. For at verificere dette vil det være nødvendigt at foretage en partiel ophugning af terrændækket og klarlægge konstruktionsopbygningen.

Såfremt der ikke er udført et tilstrækkeligt effektivt kapillarbrydende lag, vurderer vi, at fugtopstigningen og dermed angrebene af skimmelsvampe er konstruktionsbetinget."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4 Hvilke skader dækker forsikringen**
…
B Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved bygningsskade 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.
C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
20 Forsikringen er udvidet til at dække

A Forsikringen dækker ulovlige indretninger og installationer i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på opførelses-/udførelsestidspunktet ikke er i overensstemmelse med gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter. Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke godtgjort, at basisforsikringens skadedefinition er opfyldt. På det foreliggende grundlag finder nævnet det heller ikke

godtgjort, at der foreligger en dækningsberettigende ulovlighed. Nævnet kan på den baggrund ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen