892A/12

Den 21. maj 2012 blev i sag nr. 81.176:

xxxxxx xxx xxxxx
xxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Privatsikring
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Privatsikring. Han klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde dækning for nogle anmeldte forhold ved ejendommens kælder og fundament.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til oplysningerne i tilstandsrapporten og til, at forsikringsbetingelsernes skadebegreb ikke er opfyldt, ligesom der ikke er tale om en ulovlighed.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1955, og at klageren overtog ejendommen den 15/8 2009 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 9/7 2009. Heraf fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse / Garage**		
…			
	2. Kældre/krybekældre/ terrændæk		
	2.2 Vægge	K1	Aftegn fra grundfugt i mindre grad - se f.eks. rummet mod nordøst + i garagen. Note: vigtigt at ventilere og opvarme tilstrækkeligt. Påregne at gips på træskelet i kælderbad kan få nedsat levetid.
…			

Sælgers oplysninger om ejendommen

…	Ja	Nej	Ved ikke
…			
0.4 Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid? Hvis ja, hvilke og hvornår? **Tårn, Bad, Tag + vinduer og klinkegulve**	☒	☐	☐
…			
0.5 Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg? **Tårn, Bad, Tag + vinduer og klinkegulve**	☒	☐	☐
…			
2.5 Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulve (ikke gulvafløb)? Hvis ja, hvor og hvornår?	☐	☒	☐
2.6 Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/ventilerede hulrum?	☐	☒	☐"

Klageren anmeldte til selskabet, at der var problemer med fugt i kælderen, og selskabets bygningskonsulent besigtigede forholdet den 28/9 2010. Af besigtigelsesrapporten fremgår bl.a.:

"**Følgende forhold er anmeldt:**
1. Fugt i kælder - i værelse mod nord/øst.
…
1. Konstatering:

1.1 Omfang:
1. Der er fugt skjolder på ydervæg mod syd, og der kan måles fugt.
…
1.2 Årsag:
1. Skyldes konstruktionen.
…
1.3 Tidspunkt for årsagens indtræden:
Overtid i bygningens levetid."

Ved brev af 14/10 2010 til klageren meddelte selskabet afslag på dækning. Af brevet fremgår bl.a.:

"På baggrund af bygningskonsulentens observationer ved besigtigelsen kan vi ikke anerkende det anmeldte forhold som en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jfr. forsikringsbetingelsernes pkt. 5.

Det er oplyst, at Deres ejendom er opført i 1955. Opstigning af grundfugt på en ejendom der er opført i 1855 [1955] er ikke ualmindeligt, idet man i år 1955 ikke havde de samme byggemetoder som man har i dag. Det vil sige, at man dengang ikke sørgede for at sikre bygningerne mod fugt, i form af fugtisolering, omfangsdræn og lignende foranstaltninger. Dette er i stor grad årsagen til opstigende grundfugt og kan henføres til ejendommens konstruktion som er sædvanlig for opførelsestidspunktet.

3. 81.176

I år 1955 havde man heller ikke et bygningsreglement at rette sig efter ved opførelse af ejendommen Der foreligger derfor ikke ulovlige opførelsesmetoder eller byggestil, der var i strid med dagældende byggenormer.

På den baggrund kan det konkluderes, at opstigende grundfugt ikke er ualmindeligt i en ejendom fra 1955. Princippet skal også forstås på den måde, at en køber af en ejendom fra 1955 må være opmærksom på, at der ikke forefindes de samme faciliteter som på en ny ejendom.

Henset til bygningskonsulentens observationer ved besigtigelsen finder vi det ikke godtgjort, at skadebegrebet i forsikringsbetingelserne er opfyldt, idet der er tale om opstigende grundfugt som ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelige god vedligeholdelsesstand.

Det er endvidere selskabets opfattelse, at du med den beskikkede bygningssagkyndiges bemærkninger er blevet oplyst omkring at der kan være fugt i kælderen. Forhold der er klart beskrevet i tilstandsrapporten udgør ikke en dækningsberettiget skade. Der henvises i den forbindelse til forsikringsbetingelsernes pkt. 6, der omhandler undtagelsesbestemmelserne."

På klagerens foranledning blev ejendommen den 20/10 2010 besigtiget af en arkitekt, som udarbejdede et notat. Heraf fremgår bl.a.:

"I forbindelse med etablering af dræn samt efterisolering mv. af kælderydervæggen imod syd, blev spørgsmålet omkring understøbning/efterfundering af kælderydervægge samt kælderskillevægge aktuel, idet der ikke var synlige beviser herfor, hvorfor der blev udført udgravning ind under kælderydervæggens fundament.
…
Konstatering:
Ca. 18 cm under fundamentet var der fortsat lerholdig jord.

KONKLUSION:
Der skønnes ikke at være udført understøbning eller anden form for efterfundering i forbindelse med etablering af nyt terrændæk i toilet/bad i kælderen."

Dette førte til, at klageren med henvisning til arkitektens notat anmeldte, at kældervæggene ikke var understøbt eller underfunderet.

Forholdet blev besigtiget den 27/10 2010 af selskabets bygningskonsulent. Af besigtigelsesrapporten fremgår bl.a.:

"**Følgende forhold er anmeldt:**
1. Manglende understøbning af fundament i forbindelse med at den tidligere ejer har lavet nyt terræn dæk i del af kælder, hvor der er indrettet badeværelse.
…
1. Konstatering:

1.1 Omfang:
Der er etableret nyt badeværelse i kælder - udgør ca. 1/3 del af væggene mod syd og øst.

Ved at se på billeder fra kunden arkitekt samt undersøgelser ved besigtigelsen kan der konstateres at der ikke er foretaget understøbning i forbindelse med etablering af nyt terrændæk.
Der kan ikke konstateres revner hverken udvendigt eller indvendigt.
Ved besigtigelsen konstateres der at det etablerede terrændæk ligger ca 20 cm. over fundaments underkant, hvilket kundens arkitekt bekræfter.
Kunden er ved at etablere omfangs dræn.

1.2 Årsag:
Manglende understøbning

1.3 Tidspunkt for årsagens indtræden:
Ved ombygningen i 2003."

Af brev af 8/12 2010 fra arkitekten fremgår bl.a.:

"Emne:
Kommentar til manglende færdiggørelse omkring dræning samt efterisolering af sydvendt kælderydervægge mv.

Ovenstående samt nødvendige understøbninger mv. af indvendige samt udvendige kældervægge, anbefales afsluttet snarest, idet følgende risici anbefales iagttaget:

- Isoleringslagets underkant - i terrændækkene, i de bagvedliggende *nyindrettede/renoverede rum - skønnes at, ligge ca. 200 til 250 mm under fundamenterne, under de indvendige samt udvendige kældervægge.

  - At underkanten af isoleringen i terrændækket, ligger under kældervæggenes fundamenter, bevirker at der er stor risiko for flg. svigt:
    - At overfladevand løber ind under kældervæggenes fundamenter og underminere disse med risiko for sætningsskader i kældervægge samt overliggende etage til følge.
    - At dræn-/isoleringslaget i de lavereliggende terrændæk i kælderen, fyldes op med indstrømmende slam i form af vand/sand, med stor risiko for opfugtning af berørte konstruktioner samt nedbrydning af drænlaget/isoleringens dræn samt isoleringsevne til følge.
    - At der i den frilagte udgravning sker frysninger omkring, samt ind under den frilagte bygning, med risiko for yderligere sætningsskader til følge.

Bemærk:
De påtænkte dræningsarbejder lags kælderydervæggen imod syd mv. kan ikke anbefales udført idet drænledningen - grundet den manglende fundering under kældervæggene - skønnes, at ville bliver placeret ca. 350 til 450 mm under kældervæggenes nuværende fundamenters underkant - at placere en drænledning uden anlæg, under underkanten af de bærende fundamenter, er i strid med gældende normer.

Konklusion:
Understøbning af de indvendige og udvendige kældervægges fundamenter, anbefales igangsat snarest muligt."

I brev af 6/1 2011 har arkitekten endvidere bl.a. anført:

"Da ændringen af terrændækskonstruktionen har medført, at terrændækkets nederste kote ligger dybere end kældervæggenes nederste koter - skønnes denne konstruktionsændring derfor at. være i strid med DS 415 samt SBI-anvisning 181 - idet DS 415 samt SBI-anvisning 181 foreskriver, at fundering skal ske til fast og bæredygtig bund eller på anden måde, der sikre mod skader som følge af bevægelser i jordbunden.

Konklusion:
At udgrave dybere end underkant fundamenter uden den nødvendige sikring skønnes at være i strid med DS 415 samt SBI-anvisning 181."

Klagerens advokat har i brev af 2/9 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Ad. problem 1:
Oprindeligt anmeldte min klient alene fugtproblemerne i kælderen til ejerskifteforsikringsselskabet. Herefter blev der foretaget en besigtigelse af forsikringsselskabets byggesagkyndige, som udarbejdede besigtigelsesrapport, der vedlægges som bilag …

Den byggesagkyndiges konklusion og beskrivelse er korrekt og svarer til de konstaterbare forhold. Konklusionen og beskrivelsen er derimod ikke i overensstemmelse med beskrivelsen i tilstandsrapporten, som min klient fik udleveret inden købet. De fugtproblemer, der viste sig at være faktiske, kunne min klient ikke have forudset inden købet. De i tilstandsrapporten beskrevne forventede problemer har ikke noget med denne sag at gøre ligesom de beskrevne løsningsforslag heller ikke har noget med denne sag at gøre.

Denne uoverensstemmelse mellem de beskrevne skader og de faktiske skader er sagens kerne og baggrunden for, at forholdet bør være dækningsberettiget i ejerskifteforsikringens forstand.

Som det fremgår nedenfor skyldtes fugtproblemerne nemlig noget meget mere alvorligt, nemlig ejendommens funderingsforhold, der har været fuldstændig uomtalt, jf. nærmere nedenfor. Ejerskifteforsikringsselskabet afviste dækning, jf. kopi af brev af 14. oktober 2010, der vedlægges som bilag …

Allerede på denne baggrund synes forsikringsselskabets afvisning uberettiget.

Ad problem 2:
Sælger af ejendommen lavede nyt terrændæk i hele kælderen i forbindelse med, etablering af nyt badeværelse i kælderen.

I forbindelse med dette arbejde blev fundamentet ikke understøbt. En understøbning af fundamentet ville have været en *fugtsikrende foranstaltning.*

Sælger var - efter det oplyste - murer af uddannelse og var derfor bekendt med, hvorledes udarbejdelse af nyt terrændæk burde udføres, herunder at det efter dagældende bygningsreglement var et krav, at der samtidig blev foretaget understøbning.

Mellem min klient og ejerskifteforsikringsselskabet har der været uenighed om, hvorvidt, der bestod en pligt for sælger til at foretage understøbning / fugtsikrende foranstaltning i forbindelse med etablering af det nye badeværelse i kælderen.

Der synes således behov for, at en uvildig udpeget skønsmand udtaler sig om dette, hvilket nok støtter, at sagen måske er uegnet til nævnsbehandling.

For at støtte min opfattelse af, at der er tale om en byggeteknisk fejl, der både er dækningsberettiget og kan henføres til sælger, har jeg indhentet udtalelser fra arkitekt …, fra en landinspektør vedr. koteforholdene og fra Teknologisk Institut, jf. nærmere nedenfor.

På denne baggrund finder jeg det godtgjort, at ejerskifteforsikringsselskabets afvisning af dækning er uberettiget.

…

Efterfølgende foretog landinspektør … nivellementsundersøgelser af huset og udarbejdede koteplan, der vedlægges som bilag …

Af koteplanen over huset ses det, at underkant af sokkel (kote 10.12) er placeret 14 cm *under* gulvkoten ved det nye badeværelse (kote 10.26).

Dette er en klar byggeteknisk fejl, som naturligt vil medføre fugt, idet udefra kommende vand *ikke* er hindret i at løbe ind i kælderen (et badekar uden kant).

Disse faktiske koteforhold er således helt centrale efter min mening, men fra ejerskifteforsikringsselskabet kan der ikke opnås enighed om bl.a. disse væsentlige forhold. Dette kunne begrunde behovet for afholdelses af syn- og skøn og dermed evt. begrunde sagens uegnethed til nævnsbehandling.

…

Sammenfattende kan man sige, at ejerskifteforsikringsselskabet støtter deres afvisning på, at fremgangsmåden i forbindelse med etablering af nyt terrændæk, *var* lovlig og at ejendommens funderingsforhold ikke udgør en dækningsberettiget mangel.

Dette er jeg ikke enig i, hvilket er understøttet af såvel erklæring fra arkitekt …, koteplan fra landinspektøren og brev fra Teknologisk Institut."

I brev af 4/11 2011 til nævnet har selskabet bl.a. anført:

"Nærmere om forhold 1:

Det er fortsat selskabets opfattelse, at de konstaterede fugtproblemer ikke udgøre en skade, idet de konstaterede forhold kan henføres til ejendommens konstruktion, der er helt sædvanlig for en ejendom opført i 1955. Hertil kommer, at der var gjort opmærksom på forholdet i tilstandsrapporten. Der henvises i det hele til selskabets brev fremlagt som bilag …

Nærmere om forhold 2:

Det er oplyst, at sælger har foretaget renovering af et badeværelse i kælder og at dette er foretaget i 2003. I den forbindelse har sælger angiveligt udskiftet kælderens terrændæk partielt. Det synes at fremgå af klagen, at det nu er klagers opfattelse, at der er udskiftet terrændæk i hele kælderen. Dette er ikke dokumenteret. Selskabet kan alene erklære sig enig i, at der er fortaget en delvis udskiftning af terrændæk, herunder i det føromtalte badeværelse.

Klager har i forbindelse med ovennævnte renoveringsarbejder erfaret, at der ikke - af sælger - er foretaget understøbning af ejendommens fundamenter i forbindelse med den delvise udskiftning af det føromtalte terrændæk.

Der er fremlagt diverse udtalelser fra klagers rådgivere, der bekræfter dette. Selskabet kan erklære sig enig i, at der ikke er foretaget en sådan understøbning af fundamenter i forbindelse med den delvise udskiftning af terrændækket.

Selskabet kan ligeledes erklære sig enig i, at det af det af klager fremlagte materiale fremgår at terrændækkets underkant er placeret dybere en fundamentets underkant, jf. herved til illustration det snit der er fremlagt som bilag ... Der synes at være uoverensstemmelse mellem denne illustration af forholdet og klagers advokats bemærkning herom på side 4, 4 afsnit i klagen til ankenævnet. Her synes det modsatte forhold at være angivet. Det bemærkes, at det af bilag … fremgår, at den del af terrændækket, der er placeret dybere end fundamentets underkant, består af isolering/kapillarbrydende lag. Selve betonlaget er ikke placeret dybere end fundamentets underkant.

Det er fortsat selskabets opfattelse, at disse forhold ikke udgør en skade, ligesom der ikke her er tale om en ulovlighed.

Det af sælger udførte terrændæk er udført i overensstemmelse med normerne herfor og der er ikke her påvist en skade.

Ejendommens fundamenter er tilsvarende udført i overensstemmelse med gængs byggeskik tilbage i 1955, hvor ejendommen er opført, og der er heller ikke her påvist en skade.

Det forhold at sælger i 2003 partielt udskifter et terrændæk bevirker ikke, at fundamenterne herefter skal leve op til normerne for opførelse herfor på dette tidspunkt. Det forhold, at der delvist foretages modernisering af ejendommen bevirker ikke at den øvrige del af ejendommen skal leve op til den nutidige byggestandard. Dette er et helt fast antaget princip, der adskillige gange er bekræftet af ankenævnet.

For så vidt angår skades begrebet bemærkes, at der ikke er påvist forhold der udgør en skade eller en nærliggende risiko herfor. Der er således ikke påvist sætninger, ligesom det ikke er dokumenteret, at der er nærliggende risiko herfor. Det bemærkes, at ejendommens badeværelse blev renoveret for over 8 år siden, og der er fortsat intet skades billede som følge heraf.

Klager har i den forbindelse foretaget udgravninger omkring fundamentet. Det fremgår af billederne i bilag …, at udgravningen er foretaget over adskillige meter. Det er selskabets erfaring, at det er forbundet med en endog stor risiko for svigt i fundamenters bæreevne at foretaget udgravning langs fundament over så stort et område, som tilsyneladende sket i nærværende sag, jf. bilag ... Desuagtet dette, er der forsat ikke konstateret svigt i fundamenternes bæreevne. Der er således intet der tyder på, at der er risiko for svigt i ejendommens fundamenter uanset den manglende understøbning.

Der er heller ikke konstateret vandindtrængning eller nærliggende risiko herfor som følge af de her nævnte forhold. Den fugt der er konstateret i ejendommens kælderydervægge (fundamenter) er helt sædvanlig for en kælder opført tilbage i 1955 og er angiveligt baggrunden for, at klager ønsker at fugtsikre, herunder ved nedlægning af omfangsdræn. Kælderydervægge (fundamenter) udført i 1955 er ikke sikret mod fugtindtrængning.

For så vidt angår ulovligheder bemærkes, at det fortsat ikke af klager er dokumenteret, at der af relevant byggelovgivning eller tilhørende normer fremgår, at der skal foretages understøbning af ejendommens fundamenter, som hævdet af klager, alene af den grund, at der fortages en partiel ændring af ejendommens terrændæk. Ejendommens fundamenter er opført efter gældende byggeforeskrifter på udførelsestidspunktet - tilsvarende for ejendommens terrændæk. Det forhold at sælger af ejendommen ved at udføre et partielt nyt terrændæk, herunder med isolering og kapillarbrydende lag, har valgt at sikre gulvet mod fugtindtrængning indebærer ikke et krav om at ydervæggene (fundamenter) også skal fugtsikres.

Det er muligt, at der ikke lovligt vil kunne etableres omfangsdræn på ejendommen som ønsket af sælger uden at der foretages understøbning af fundamenterne. Dette er imidlertid et forhold der er ejerskifteforsikringen uvedkommende. Det bemærkes, at der vil kunne foretages fugtsikring af ejendommens kælderydervægge på andre måder, som ikke kræver understøbning af fundamenterne.

Selskabet fastholder i det hele, at der ikke er dokumenteret et dækningsberettiget forhold. Der henvises i det hele til den af selskabet førte korrespondance i sagen, der i det hele er fremlagt, jf. ovenfor."

Parterne er fremkommet med yderligere bemærkninger i flere breve til nævnet. I den forbindelse gør selskabet gældende, at de af klageren indhentede sagkyndige udtalelser alene forholder sig til nugældende byggelovgivning. Selskabet bemærker endvidere, at der er enighed om, at ejendommens fundamenter ikke ville være lovlige, hvis de blev opført i dag. Klagerens advokat gør gældende, at der er tale om udskiftning af terrændæk i 70 % af kælderens areal.

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**4 Dækningen er betinget af :**
- at skaden er til stede ved købers overtagelse eller faktiske råden over ejendommen.

…

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.

6 Hvad dækker forsikringen ikke?
- forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.
  Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…

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.

…
- yderligere dækkes forhold ved grunden, der medfører skade på de forsikrede bygninger. Eventuelle forbedringer som følge af skadeudbedringen, som f.eks. et manglende omfangsdræn er ikke dækket af forsikringen."

Nævnet har fået forelagt koteplan og snit af ejendommen.

Nævnet udtaler:

Nævnet finder, at der til afgørelsen af, om det var lovligt at udføre terrændækket i omfang som sket og med underkant under kældervægsniveau, kræver en nærmere bevisførelse, som nævnet ikke kan foranstalte. Nævnet må derfor med henvisning til § 4 i nævnets vedtægter afvise at behandle dette spørgsmål, men må henvise parterne til at få dette afgjort ved domstolene. Under en sådan sag vil det tillige kunne afgøres, om terrændækkonstruktionen kan være årsag til fugt i kælderen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Poul Sørensen

Udskriften bekræftes

Henning Jønsson