899/12

Den 18. februar 2013 blev i sag nr. 81.752:

xxxxxxxxx xxxxx xxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

mod

Gjensidige Forsikring ASA
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Gjensidige Forsikring ASA. Hun klager ved sin advokat over selskabet afvisning af at yde forsikringsdækning i forbindelse med anmeldte fugtskader i en kælder.

Selskabet afviser at yde dækning med henvisning til, at der ikke er forhold ved bygningen, der går ud over det i tilstandsrapporten nævnte, at der ikke er dokumenteret ulovlige forhold omfattet af den udvidede dækning, samt at etablering af omfangsdræn ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Den forsikrede ejendom er opført i 1976. Klageren erhvervede ejendommen på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 20/7 2004. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…	…	…	…	…
A	**2.0 Kældre/krybekældre/terrændæk**			
	2.1 Gulvkonstruktion	K1		I kældergulve ses revner og ujævnheder ligesom der kan konstateres svag hældning mod nord - se pkt. 3.1.

2.					81.752
	2.2 Vægge		K1	2	Indvendig mod nordvest ses reparation af sætning i ydervæggen. Der ses på vægge reparationer af tidligere fugtskader og der henvises til sælgers rapport om dette."

Af noten til pkt. 2.2 i tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Note:**	**Bygn.:**	**Bygningsdel:**	**Årsager/kommentar:**
2	A	2.2 Vægge	Fugt i kælderydervægge er normalt, fordi de som regel er uisoleret, hvorfor der opstår kondens væggene og gulvene, ligesom der ofte sker fugtopsugning fra den omgivende jord. Dette kan også påvirke evt. beklædninger) kælderen. Problemet kan dog delvis afhjælpes med opvarmning/affugtning."

I sin klage til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"I supplement til det i klageskemaet oplyste findes der anledning til særligt at understrege,

- at der i forbindelse med … Kommunes udstedelse af byggetilladelse i 1976 er stillet krav om, at der blev udført omfangsdræn omkring kælderen, samt at kælderydermuren på den side, der vender mod jord skal behandles som foreskrevet,

- at der ikke er etableret omfangsdræn,

- at der ikke er sket fugtsikring af kælderydermure mod jord, som foreskrevet i byggetilladelsen,

- at forsøg på fugtsikring er sket ved anvendelse af slaggersnus som kapillarbrydende lag,

- at det på tidspunktet for bygningens opførelse i 1976 var almindelig kendt, at slaggersnus ikke var anvendelig som kapillarbrydende lag, da det er fugtopsugende,

- at det på tegningerne for bygningens opførelse i 1976 er beskrevet, at fugtisolering skulle finde sted med 5 cm rockwool som isolering og 10 cm singels som kapillarbrydende lag, hvilket ikke er sket,

- at der er tale om en klar skjult mangel ved bygningen, da bygningens fugtisolering ikke er udført i overensstemmelse med hverken byggetilladelsens indhold eller som på tegningerne anvist, endsige opført i overensstemmelse med de på byggetidspunktet i 1976 gældende håndværksmæssige normer."

3. 81.752

Advokaten har i klageskemaet anført kravet mod selskabet som ”Dækning af udgifter til udbedring af fugtproblemer i kælder i henhold til vedlagte indhentede tilbud på udbedring”.

Ved brev af 20/2 2012 til nævnet har selskabet hertil bl.a. bemærket:

"**Vores vurdering**

Dækning for skader

Frigravning ved kælderydervæg i facade mod øst og mod vest har vist, at kælderydervægge er fugtsikret med en asfalt/tjærebehandling. Det er derfor forkert, når der i klagen til Ankenævnet skrives, at der ikke er sket fugtsikring af kælderydermure mod jord, som foreskrevet i byggetilladelsen.

Årsagen til fugt i kældervægge vurderes at være manglende omfangsdræn, og at fugtspærren på grund af ælde sandsynligvis ikke længere er så virksom.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke etablering af et omfangsdræn, fordi forsikringen ikke dækker forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet (betingelsernes pkt. 13). Ejerskifteforsikringen dækker ikke fornyet fugtsikring af kælderydervægge eller retablering af fugtskadede vægge, fordi forholdet dels ikke opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb, dels fordi forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

Huset er bygget i 1976, og det er på ingen måde usædvanligt, at fugtsikringen over 30 år senere mister noget af sin virkning. Forholdet udgør ikke en skade, fordi det samme vil ske med fugtsikringen af kælderydervægge i andre huse fra perioden. Forholdet nedsætter ikke bygningens værdi eller brugbarhed i forhold til andre tilsvarende bygninger af samme alder i god vedligeholdelsesstand.

Vi henviser til ankenævnskendelse nr. 79.249, hvor huset var opført i 1973 og problemstillingen identisk med denne sag.

Desuden er der ikke dækning jf. betingelsernes pkt. 17a, fordi vores forsikringstager ved oplysningerne i tilstandsrapporten er blevet advaret om fugtproblemer i kælderen. I tilstandsrapportens pkt. 2.2 sammenholdt med note 2 er en køber blevet advaret om,

- at der er fugtproblemer i kælderen, fordi der på væggene ses reparationer af tidligere fugtskader, og at fugt i kælderydervægge er normalt pga. kondens og/eller fugtopsugning fra den omgivende jord (forholdets reelle karakter),

- at det omfatter alle kældervægge (forholdets omfang)

- at det er en mindre alvorlig skade, som ikke vil have nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion, og som kun delvist kan afhjælpes med opvarmning/affugtning (forholdets betydning).

Desuden er der i sælgeroplysninger særligt gjort opmærksom på, at der forekommer periodisk fugt i vaske- og værkstedsrum, samt at der har været foretaget reparationer efter fugtskader i værksteds- og tørrerum.

Med hensyn til det kapillarbrydende lag i gulvkonstruktionen fremgår det ikke af sagens bilag, på hvilket grundlag arkitekt … mener, at der er brugt slaggesnus. Det er forsikringstager, der skal sandsynliggøre dækningsberettigende forhold.

Selv om der skulle være anvendt slaggesnus, dækker ejerskifteforsikringen ikke, blot fordi der er anvendt andet materiale end projekteret i byggetegninger. Materialet skal have forårsaget en skade eller nærliggende risiko for skade, jf. betingelsernes pkt. 14, og det er heller ikke sandsynliggjort på det foreliggende grundlag.

Slagger er et affaldsprodukt, som typisk kommer fra forbrændingsanstalter, og det blev i 1960'erne og i starten af 1970'erne brugt som kapillarbrydende lag til sikring af, at fugt ikke trængte op i bygningens konstruktioner fra jorden. Det blev efterhånden opgivet, fordi slagger viste sig ikke at have den forventede kapillarbrydende effekt, ligesom noget slagger kunne suge fugt til sig og svulme op (kvælde).

Den omstændighed, at der under et hus er anvendt slagger, er ikke i sig selv udtryk for, at huset har eller vil få en skade. Mange huse med slagger oplever ikke problemer, dels fordi det ikke er alle typer af slagger, der kan eller vil udvide sig, dels fordi de nødvendige forudsætninger ikke er til stede (fugt og ilt), eller fordi der under gulvene er plads til, at slaggerne kan udvide sig op til de maksimale ca. 10 %.

Vi henviser til ankenævnskendelse nr. 65.248, hvor der over tiden var sket flere rørskader i et hus med slagger i gulvkonstruktionen, men hvor slagger trods vandtilførslen fra utætte rør ikke var svulmet op og forårsaget skader på huset.

Dækning for ulovlige forhold
Jf. betingelsernes pkt. 15a dækker forsikringen ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som f.eks. bygningsreglement). En byggetilladelse er ikke lovgivning, og vilkår i en byggetilladelse falder kun ind under dækningen, i det omfang vilkåret har hjemmel i byggelov/bygningsreglement.

Der er ikke konstateret omfangsdræn om huset, hvilket der skal være efter BR 72 pkt. 7.2, stk. 2. Men ejerskifteforsikringen dækker ikke etablering af et omfangsdræn, fordi forsikringen ikke dækker forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet (betingelsernes pkt. 13, som gælder både for skadedækning og ulovlighedsdækning).

Uanset om der måtte være anvendt singels eller slagger i gulvkonstruktionen er BR 72 pkt. 7.2, stk. 3 opfyldt. Rockwool (hård batts) bruges også som kapillarbrydende materiale, og rockwool, singels og slagger er uorganisk materiale, hvorfor kravet om et mindst 15 cm tykt kapillarbrydende lag af uorganisk materiale er opfyldt.

Kravene til fugtsikring af kælderydervægge er opfyldt, idet der jf. BR 72 pkt. 7.5 er foretaget asfaltering.

Der kan ikke ydes dækning over ejerskifteforsikringens ulovlighedsdækning.

Erstatningen
Vi skal for god ordens skyld oplyse, at vi ikke er gået ind i en erstatningsopgørelse, fordi vi har afvist dækning. Vi har ikke fået tilsendt de tilbud af 19. september 20. november 2011, som advokaten har indsendt til Ankenævnet.

5. 81.752

Vores kulancetilbud på 20.000 kr. til fuld og endelig afgørelse af sagen er bortfaldet, fordi tilbuddet ikke blev accepteret. Desuden har vores forsikringstager fået 15.000 kr. i erstatning fra husforsikringen til malerbehandling af fugtskadede vægge.

Selv om det er forsikringstager, der skal sandsynliggøre dækningsberettigende forhold, og undersøgelsesomkostninger derfor i første omgang er for forsikringstagers egen regning, tilbød vi og betalte halvdelen af udgifterne til frigravning for undersøgelse af kælderydervægge. Dette skyldtes, at Topdanmarks bygningskonsulent i sin rapport havde skrevet, at kælderydervæggene var fejlkonstrueret, hvilket de viste sig ikke at være.

Efter gennemgang af sagen i forbindelse med klagen til Ankenævnet er vi indstillet på kulancemæssigt også at dække omkostningerne til TV-inspektion for undersøgelse af omfangsdræn, fordi det tyder på, at vi ikke på dette tidspunkt gjorde forsikringstager opmærksom på, at uanset resultatet af undersøgelsen var omfangsdræn ikke omfattet af forsikringens dækning. Vi betaler de 2.800 kr. til forsikringstagers advokat."

Nævnet har fået forelagt yderligere korrespondance i sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**12. Hvad er omfattet af forsikringen**
Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det af tilstandsrapporten fremgår, at de ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, eller medmindre andet fremgår af policen eller betingelserne.

13. Hvad er ikke omfattet af bygningen
...
f. andre genstande/forhold, som ikke er omfattet
af huseftersynet, f.eks. indretninger uden for selve bygningen, såsom vandstik, omfangsdræn og stikledninger, medmindre forholdet er
dækket efter punkt 15, stk. e.

14. Hvad dækker forsikringen (lovens krav)
14.1
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
14.2
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.
14.3
Manglende bygningsdele kan være en skade.
14.4
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.

15. Hvad dækker forsikringen udover lovens krav

6. 81.752

Forsikringen er udvidet til at dække følgende ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som f.eks. bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet, og dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

For så vidt angår forsikringens basisdækning finder nævnet efter sin gennemgang af sagen ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at de angive fugtproblemer har et omfang, der er klart forkert angivet i tilstandsrapporten.

Omfangsdræn er beliggende uden for bygningen og er dermed ikke omfattet af husejertsynet og forsikringen. Nævnet finder derfor ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning til etablering af omfangsdræn.

For så vidt angår forsikringens udvidede dækning finder nævnet, at klageren ikke har bevist eksistensen af ulovlige bygningsindretninger i bygningen i strid med bygningslovgivningen. Nævnet kan allerede derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning i medfør af denne del af forsikringen.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen

Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson