905/12

Den 17. december 2012 blev i sag nr. 82.478:

xxxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxx xxx xxxxxxx
xxxx xxxxxxx xx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring uden extrasikring i Tryg Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning i anledning af manglende kapillarbrydende lag og isolering i kælderen, ligesom han kræver, at selskabet anerkender fugt i kældervægge som en dækningsberettigende skade.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er konstateret en skade i ejerskifteforsikringens forstand eller nærliggende risiko for skade.

Ejendommen, der er opført i 1968, blev overtaget af klageren den 1/6 2002 på baggrund af en tilstandsrapport af 17/1 2002.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**… Bemærkninger:**
...			
A	9.0 Bad-toilet og bryggers		
	9.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K2	Der er enkelt revnet og løs gulvklinke.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

	Ja	Nej	?

…

2. 82.478

0.4	Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger? Hvis ja, hvilke? **Ombygning af kælder og vinduesparti mod syd.**	☒	☐	☐
0.5	Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg? Hvis ja, hvilke dele af bygningerne?"	☐	☒	☐

Af salgsopstillingen fremgår bl.a.:

"**Flot renoveret**
...
Underetagen er indrettet m/stor fordelingsgang m/klinkegulv. Stort lækkert nyt badevær. m/spabad. 2 værelser med parket gulv. Stort sovevær. med skabe. Meget stort bryggers/baggang. Hele underetagen har nye fyldningsdøre. En villa der virkelig bør ses. Det skal bemærkes, at underetagen ikke er godkendt til beboelse."

Af BBR-Meddelelse fremgår bl.a.:

"**Oplysninger om bygninger**
...

Areal i grundplan	**m²**	**Areal i hele bygningen**	**m²**	**Arealanvendelse**	**m²**
Bebygget areal	91	Samlet bygningsareal	91	Samlet boligareal	91
heraf affaldsrum i terræn	0	Kælder	91	heraf lovlig beboelse i kælder	0"

Det fremgår af sagen, at klageren rettede henvendelse til selskabet angående forholdet den 13/10 2011, idet det af mail af 15/10 2011 bl.a. fremgår:

"Som jeg fortalte i telefonen d. 13. oktober, så er det i forbindelse med en rørskade i gulv, at vi har konstateret disse mangler i konstruktionen, og jeg sagde samtidigt at I (taksator fra Tryg) har muligheden NU for selv at besigtige skaden/manglen, da der er banket hul i gulvet.

På tirsdag d. 18. oktober kommer der en bygningssagkyndig og laver en rapport over konstruktionen, derefter bliver rørskaden udbedret og gulvet støbes op samt klinker limes på."

Den bygningssagkyndige, der foretog besigtigelse den 18/10 2011 i forbindelse med rørskaden har i skønserklæring af 27/10 2011 bl.a. anført:

"**Oversigt over klagepunkter:**	**Væsentlige mangler:** 1. Relativ høj fugtkoncentration i bryggers, bad og gang, kld. 2. Mistanke om fejl ved fugtspærre i gulv- og vægkonstruktion.
Klagers påstand:	I forbindelse med og efter afhjælpning efter rørskade i hjørne i badeværelse i kld. er der konstateret unormal høj fugtkoncentration i henholdsvis gulv og ydervæg mod skrånende terræn mod vest.

3. 82.478

Forsikringsselskabets forklaring: I forbindelse med udbedringen har der i en periode været installeret affugtere. Forsikringsselskabet er derfor af den formening, at der er tale om restfugt i konstruktionerne.

...

Med fugtmåler er der konstateret unormal høj fugtkoncentration i kældervægge og -gulve i bryggers, gang og badeværelse. Fugtkoncentrationen er i niveauet 20 - 25 %. Gælder især kælderydervægge mod vest og nord samt i gulve.

Som det fremgår af vedhæftet billedserie er der ikke konstateret forskriftsmæssig fugtspærre i væg- og gulvkonstruktioner."

Selskabets taksator besigtigede forholdet den 1/11 2011 og har i brev af 29/11 2011 til klageren bl.a. anført:

"Ved besigtigelse kunne det konstateres, at der er forhøjet fugt i gulv og kælderydervægge og skillevæg i bryggers/vaskerum. (Den oprindelige godkendte kælderkonstruktion).
Der har været foretaget affugtning i forbindelse med en rørskade i badeværelse/vaskerum.

Det blev oplyst, at kælder ikke er godkendt til beboelse. Det vil sige, at den er godkendt til hobbyrum, fyrrum og garage.

Det anmeldte fugtproblem i kælderrum (tidligere garage) er forventelig i forhold til ejendommens alder, som er 44 år.
...
FORHOLDET ER IKKE OMFATTET AF EJERSKIFTEFORSIKRINGEN.

Vores begrundelse er, at jeres hus ikke afviger fra tilsvarende huse, opført på samme tid og på samme måde.

Huset er opført efter regelsættet i bygningsreglementet fra 1966.

Her står om fugtisolering af kælder, at isoleringslaget (murpap) i skillevægge skal anbringes ca. 10 cm over kældergulv. Altså ingen fugtsikring under gulv og af skillevægge de første 10 cm fra gulv og op. Er kælderydervægge af beton ført mindst 15 cm over terræn anbringes isoleringslaget (murpap) der.
Fugtsikring af kældre er ikke yderligere beskrevet i reglementet fra 1966."

Klageren var utilfreds med afgørelsen og har i mail af 8/12 2011 til taksatoren bl.a. anført:

"Det er korrekt at ejendommen er opført i 1968 - Men i tilstandsrapportens afsnit 'Sælger oplyser om ejendommen', er det anført at sælgerne under pkt. 0.1 & 0.4, at sælgerne har boet i ejendommen i 5 år, og de har foretaget en ombygning af kælderen i deres ejer tid. Der står desuden under pkt. 0.5, at intet er lavet som selvbyg eller medbyg. Deres ejer tid må derfor være fra 1997 - 2002, og derfor skal de ombygninger/tilbygninger de foretager laves efter

bygningsreglementer, som er gældende på tidspunktet hvor ombygninger/tilbygninger er lavet, dvs. efter bygningsreglementer fra 1972 hvor kapilarbrydende lag er nævnt.

Jeg har set i BR 1966, kap. 7, stk. 2, 2. passus at murpap skal anbringes ovnen på 'sokkel', såfremt den er 15 cm. over terræn.

I samme bygningsreglement (BR 1966), kap. 7, stk. 3 står der desuden at murværk, der vender mod jord (altså under terræn), udvendigt skal beskyttes mod fugtighed ved asfaltering med påfølgende udkastning af bastardmørtel eller ved dræning eller på anden betryggende måde (se vedhæftet pdf.)

Ovennævnte er også beskrevet som en betingelse i byggetilladelsen fra dengang (se vedhæftet pdf.), derfor har vi været i god tro om en fugtsikring ud mod jorden, og da denne ikke er der, jf. AD1) i din rapport, må vores hus jo afvige fra hvad vi forventede, da vi købte huset.

Da denne beskyttelse (mod fugtighed ved asfaltering med påfølgende udkastning af bastardmørtel...) **ikke er der, eller meget mangelfuld** i og med der er konstateret forhøjet fugt i gulv, kældervægge, skillevæg m.m. (jf. AD1) i din rapport), må det konkluderes at nævnte forhold kommer ind under ejerskifteforsikringens betingelser, afsnit 4, pkt. 4.2 .... det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade, jf. afsnit 3."

Selskabet har fastholdt sin afgørelse og klageren har i klageskema af 25/4 2012 til nævnet krævet at få udbedret kælder/underetage efter gældende regler i bygningsreglementet, da han ellers vil stå med et stort økonomisk tab, såfremt han en dag skal sælge huset. Til støtte for sit krav har han bl.a. anført:

"da kælderen/underetagen blev renoveret i perioden 1997 - 2001 (Sælgers ejertid) mener vi at renoveringen er mangelfuld, og grunden til vi har fugtproblemer. I og med der er andre ejendomme i området, der er beliggende højere oppe end vores, mener jeg er grunden til, at der i byggetilladelsen, er skærpet krav til ydervæggenes sikring mod fugt. Jeg syntes desuden det er besynderligt, at i skrivelse fra Tryg af 22.12.2011 vurderer Tryg, at fugtproblemerne skyldes transport af fugt fra væggene og ud i gulvet (Bilag ...), men i skrivelse af 26.01.2012 er det opstigende grundfugt fra gulvet, som er årsagen til vores fugtproblemer (Bilag ...). Jeg mener at Tryg ændrede mening, efter jeg havde påpeget den skærpet byggetilladelse (Bilag ...).
Ydermere har vi haft en forhøjet udgift til gulvvarme, da isoleringen består af 35 mm. flamingo."

Selskabet har over for nævnet i brev af 9/5 2012 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"Vores kunde overtager ejendommen den 1. juni 2002, og anmelder den 13. oktober 2011, eller mere end 9 år efter overtagelsen, at der er konstateret opfugtning i kældervægge og manglende kapillarbrydende lag i kælderdækket.

Årsagen til, at vores kunde har kunnet konstatere dette er, at der har været en rørskade i kælderen, og bygningsforsikringen har i den forbindelse hugget gulvet op, hvorved det kan konstateres, at der ikke er kapillarbrydende lag under kælderdækket.

Der har ud fra det foreliggende ikke tidligere været anmeldt problemer omkring kælderen, herunder har der efter det foreliggende ikke været konstateret opfugtning af kældervægge eller terrændækket.

Ud fra dette finder vi det ikke dokumenteret, at opfugtningen af kældervæggene var til stede ved vores kundes overtagelse af ejendommen. I den forbindelse skal vi ikke undlade at henvise til, at sommeren 2011 var meget regnfuld, samt at det ikke kan afvises, at opfugtningen kan være forårsaget af den konstaterede rørskade.

I henhold til betingelserne for den tegnede ejerskifteforsikring er det en forudsætning for dækningen, at forholdet var til stede ved overtagelsen af ejendommen, og da vi ikke finder, at opfugtningen var til stede, er denne betingelse ikke opfyldt, hvorfor opfugtningen ikke kan betragtes som en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Herudover er det vores opfattelse, at selv hvis der havde været opfugtning af kældervæggene i samme omfang, som det nu konstaterede, afviger dette ikke fra, hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

I den forbindelse må vi fastholde, at bygningen skal sammenlignes med tilsvarende bygninger fra 1969.

Den ombygning, der er foretaget af den tidligere ejers tid ændrer ikke på, at bygningen skal sammenlignes med tilsvarende bygninger fra 1969. Denne opfattelse er underbygget af kendelse nr. 78.224 fra Ankenævnet for forsikring.

I denne kendelse fandt Ankenævnet, at en renovering ikke indebærer, at kælderen skal vurderes ud fra andet tidspunkt end 1957, hvor den pågældende ejendom var opført.

Endvidere skal det bemærkes, at kælderen ikke er godkendt til beboelse, hvilket både fremgår af salgsopstillingen, som af den BBR meddelelse, der er en del af købsaftalen.

Det er således fortsat vores opfattelse, at den fugt, der er konstateret i vores kundes ejendom ikke afviger nævneværdigt fra, hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Eller med andre ord, at selv hvis der havde været fugt i samme omfang som det nu konstaterede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen, opfylder dette ikke definitionen på en dækningsberettigende skade.

Vores kunde er af den opfattelse, at manglende kapillarbrydende lag er en ulovlig bygningsindretning, samt at de tiltag, der er beskrevet i byggetilladelsen er særligt skærpende for denne bygning i forhold til andre tilsvarende bygninger af samme alder.

Vedrørende sidstnævnte er det vores opfattelse, at der ikke er tale om særligt skærpende vejledning, men om almindelige krav fra kommunens side for at kunne give byggetilladelsen. Vi finder det således ikke dokumenteret, at der er tale om særligt skærpende forhold.

Vedrørende sidstnævnte er det fortsat vores opfattelse, at der ikke i 1968, hvor ejendommen blev opført, har været krav om etablering af kapillarbrydende lag, og da bygningen i henhold til ejerskifteforsikringen skal sammenlignes med tilsvarende bygninger af samme alder, medfører dette, at der ikke i ejerskifteforsikringens forstand er tale om en ulovlig bygningsindret-

ning.

Om der i forhold til ombygningen af kælderen på et tidspunkt mellem 1997 og 2007 skulle have været etableret et kapillarbrydende lag er reelt ikke af betydning for vurderingen over ejerskifteforsikringen. Endvidere beror dette på, om ombygningen havde en sådan karakter, at der i henhold til Byggeloven skulle have været søgt byggetilladelse. Vi finder det ikke dokumenteret, at dette er tilfældet

Herudover henledes Ankenævnets opmærksomhed på betingelsernes pkt. 4.2, hvoraf det fremgår, at forsikringen ikke dækker:

'Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. afsnit 3.'

Det fremgår således af denne betingelse, at det er en forudsætning for dækning af ulovlige bygningsindretninger, at der på grund af forholdet er sket en skade eller er nærliggende risiko for skader.

Som det fremgår ovenfor er det vores opfattelse, at der ikke er konstateret en dækningsberettigende skade på grund af det manglende kapillarbrydende lag.

Dette indebærer, at selv hvis det måtte blive fastslået, at det manglende kapillarbrydende lag, eller den manglende isolering er en ulovlig bygningsindretning, vil der ikke være tale om et dækningsberettigende forhold, idet det ikke har medført en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vores kunde oplyser endvidere, at ejendommens handels værdi må være faldet på grund af det manglende kapillarbrydende lag, og at vores kunde derfor vil miste penge i forbindelse med et videreslag, hvilket efter kundens opfattelse må være indeholdt i begrebet 'bygningens værdi' i definitionen på en dækningsberettigende skade.

Den værdi, der omtales i betingelserne, er imidlertid udtryk for bygningens værdi for køberen, men ikke dens salgsværdi i tilfælde af salg af ejendommen. Salgspriser er konjunkturafhængige og vil derfor ændre sig med tiden. Dette betyder, at ejendommens værdi hele tiden vil ændre sig afhængig af udbud og efterspørgsel på den faste ejendom. En ejendoms eventuelle salgsværdi er derfor ikke et afgørende moment set i forhold til vurderingen af, hvorvidt et byggeteknisk forhold udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det er vores opfattelse, at kendelse nr. 72.083 og 77.209 underbygger denne opfattelse af begrebet bygningens værdi."

Der har efterfølgende været ført en del korrespondance, men der er ikke herunder fremkommet afgørende nyt for sagen.

Nævnet har fået forelagt de indsendte fotos.

7. 82.478

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækker Ejerskifteforsikringen?**

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 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 vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

4. Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke?
...
4.2
Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedr. bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade."

Nævnet udtaler:

Det er efter nævnets opfattelse ikke bevist, at den renovering af kælderen, som den forrige ejer angiveligt skulle have foretaget i perioden 1997 - 2002, indebærer, at forholdet skal bedømmes ud fra et andet tidspunkt end 1968, hvor ejendommen er opført. Henset hertil er der ikke fejl ved gulvkonstruktionen. Da klageren heller ikke har kunnet dokumentere en skade på bygningen, når der henses til ejendommens alder, kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

Det, klageren i øvrigt har anført, ændrer ikke herved.

8. 82.478

Derfor

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson