927/13

Den 18. november 2013 blev i sag nr. 84.266:

xxxxx xx xxxxxxxx xxxxx xx
xxxx xxxxxxxx xxxxx
xxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved køb af fast ejendom tegnet en udvidet ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S. De klager ved deres advokat over selskabets erstatningsopgørelse for et anmeldt forhold vedrørende det forsikrede hus' indvendige forsatsvæg i stueetagen. Det er klagernes opfattelse, at forsatsvæggen er opbygget forkert, og at dette har medvirket og vil medvirke til fugtproblemer i huset.

Selskabet har tilbudt at dække udgifterne til udbedring af den sydøstlige forsatsvæg. Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for de resterende vægge med henvisning til forsikringens skadebegreb.

Det forsikrede hus er fra 1872. Forsikringen trådte i kraft den 1/9 2008 for en tiårig periode på baggrund af en tilstandsrapport af 31/3 2008 hvoraf bl.a. fremgår:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
A Beboelse		
...		
3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K1	Der er mindre revne i murværk over og under vindue i sydgavl og facader har enkelte mindre fine revner især over og under vinduer.

Note: Åbne revner i facader bør eftergås og repareres/tætnes så fugt- og frostskader undgås."

I brev af 2/4 2013 til nævnet har klagernes advokat bl.a. anført:

"I forbindelse med en renovering tilbage i 2002 af de tidligere ejere er der tilsyneladende foretaget en indvendig efterisolering med forsatsvæg tæt op ad ydermuren og uden udluftningsspalte til bortledning af vand og fugt.

Denne udbedringsmetode har dels medført en egentlig konstaterbar skade og dels en nærliggende risiko for yderligere skade.

For så vidt angår den egentlig konstaterbare skade har indklagede dækket i henhold til den af parterne indgåede ejerskifteforsikringsaftale.

For så vidt angår den nærliggende risiko for yderligere skade, bestrider indklagede derimod at der er tale om dækningsberettiget forhold, med henvisning til at udskiftning af forsatsvæggen i stuegavlvæggen mod syd er tilstrækkeligt for at afværge yderligere skade på ejendommen.

På trods af klagers brev af 4. oktober 2011, fremlagt som **bilag ...,** er nærværende sag nødvendiggjort.

Som **bilag ...** fremlægges indklagedes mail af 26. maj 2011, hvori indklagede bestrider at være dækningspligtig.

Indklagedes brev af 20. marts 2012, hvorefter indklagede fastholder afgørelsen fremlægges som **bilag ...**

Af forsikringsvilkårene for de af indklagede solgte *udvidede* ejerskifteforsikringer 30-E, januar 2008 fremgår under pkt. 4C følgende.

> *'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.'*

Det er således klagers klare opfattelse, *at ligeledes* den nærliggende risiko for skade er et dækningsberettiget forhold, jf. den af parterne indgåede aftale, idet den udvidede ejerskifteforsikring *netop* tillige dækker, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade.

I den forbindelse skal klager først og fremmest henvise til bygningsrapport fra civilingeniør ..., Ingeniørfirmaet ..., af 4. maj 2011, jf. **bilag ...**

Følgende fremgår af rapporten:

> *'Det var på tidspunktet for renoveringen almindelig kendt blandt fagfolk, at denne konstruktion er i risikogruppen, idet der skal være tale om en intakt og meget tæt ydervæg uden mulige revner og skader og med fugtisolering mellem sokkel og murværk. I almindelighed bliver der brugt en ventileret konstruktion med afstand mellem forsats vægge og murværk, hvor ydermuren skulle virke som klimaskærm og bagsiden af ydermuren kunne bortlede og ventilere vandet væk.*

> *Nærværende bygning er en fuldmuret helstensvæg på kampestensfundamenter - og på opførelsestidspunktet taget i betragtning sandsynligvis også uden papirindlæg mellem sokkel og murværk. Denne konstruktion vil erfaringsmæssigt og synligt konstaterbart, give mange bevægelser, revner og skader i murværket, og derfor uegnet til den valgte forsats væg konstruktion jf. Bygerfa-blad 09-10-29. Uanset en vedholdende vedligeholdelse og tætning af overfladen der trænge regnvand og fugt ind mellem væggenes mange revner og fuger, hvorved den bagvedliggende trækonstruktion vil blive utilladelig fugtpåvirket.*

Det fremgår således af rapporten, at udbedringsmetoden er uegnet og - således som sagsøger læser denne - udarbejdet på en måde, der udover at medføre en egentlig konstaterbar skade tillige indebærer en risiko for yderligere skade.

Ifølge civilingeniør ... er der således tale om uundgåelige og nærmest helt forventelige skader, således som konstruktionen er udført på nuværende tidspunkt.

Endvidere skal klager henvise til den af ... Fugtteknik, fugttekniker ... udarbejdede rapport af den 10. november 2010.

Rapporten fremlægges som sagens **bilag ...**

I særdeleshed henvises til konklusionen i rapporten, hvoraf fremgår følgende:

> *'Konstruktionen kan være svag overfor mug/skimmel, da risikoen for, det kan udvikles, ligger på ca. 75 % RF.'*

Som klager læser begge byggesagkyndiges rapporter, er der tale om en direkte fejl i konstruktionen på hele huset, herunder således som den indvendige efterisolering er udført og således som opbygningen af forsats væggene er lavet.

Sammenfattende er det således klagers klare opfattelse, at det ikke er tilstrækkeligt for at afværge yderligere skader på ejendommen, at der alene sker en udskiftning af forsats væggen i stuegavlvæggen mod syd."

Dertil har selskabet i brev af 24/5 2013 til nævnet bl.a. bemærket:

"Vores taksator besigtiger forholdene den 20. januar 2010.

Han konstaterer, at der er opsat en isoleret gipspladevæg på indersiden af ydervæggen. Konstruktionen er opført som halvstensmuret facadesten, 100 mm isolering, dampspærre og 1 lag gips. Efter oplysningerne er efterisoleringen udført 2000-2002 og kræver ikke byggetilladelse, da der ikke er tale om en væsentlig bygningsændring, der kræver byggetilladelse.

Der kunne ved besigtigelsen ikke måles fugt, hvor der var taget hul. Således afvises forholdet den 1. februar 2010, da det ikke er sandsynliggjort, at konstruktionen medfører skade eller nærliggende risiko for skade på bygningen. To øvrige forhold dækkes.

Vores taksator genbesigtiger stuegavlvæggen i august, hvor der er taget yderligere hul og kan måles fugt, og vi dækker den 3. september 2010 en udskiftning af forsatsvæggen på denne gavl.

Vores kunde vender den 27. september 2010 tilbage, da det er konstateret, at samtlige forsatsvægge er opbygget med samme konstruktion som den beskadigede gavlvæg.

For at undersøge, om der er problemer i forhold til øvrige vægge udover den dækkede gavlvæg, rekvirerer vi ... Fugtteknik for en undersøgelse.

Den 26. oktober 2010 foretager ... Fugtteknik en nærmere undersøgelse af ejendommens forsatsvægge ved destruktivt indgreb. Af deres rapport fra den 10. november 2010 fremgår, at målingerne er acceptable på nær den sydøstvendte gavl, hvor målingerne er for høje.

Vi meddeler således vores kunder, at vi fortsat dækker den sydøstvendte gavl, men afviser at dække ejendommens øvrige facader, som er vurderet sædvanlige for en ejendom fra 1872.

Vores taksator besigtiger forholdene endnu en gang den 6. januar 2011, og finder ikke anledning til at ændre vores afgørelse.
...
Der er alene konstateret skade på sydøstgavlen
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader, samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Se venligst vilkårenes punkt 4.B.

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.

Der er i forbindelse med den sydøstlige gavl konstateret skade, som vi har dækket på forsikringen.

Der er ikke på de øvrige facader konstateret skade som følge af konstruktionen, hvorfor vi ikke finder det sandsynliggjort, at konstruktionen i sig selv skulle udgøre en bygningsskade, der adskiller sig nævneværdigt fra en tilsvarende ejendom fra 1872 i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Der er ikke sandsynliggjort nærliggende risiko for skade
Konstruktionen har bestået i 10-12 år, uden der er sket skade eller kan måles fugt, der adskiller sig nævneværdigt fra en tilsvarende bygning med samme alder.

Der er tale om en ejendom opført i 1872, som i sin opførselstid ikke er isoleret, hvilket er helt sædvanligt. Opstigende grundfugt kan derfor forekomme.

Efterisolering på vægge som udsættes for fugt, som for eksempel ældre kældervægge anbefales ikke, da sådanne konstruktioner bevirker, at fugten ikke kan fordampe på vanlig vis. Vi er således enige i, at efterisolering kan foretages på en mere eller mindre hensigtsmæssig måde.

Uhensigtsmæssighed anses dog ikke nødvendigvis i sig selv for en skade. Vi henviser til AK 71.336

Vanligvis volder efterisolering ikke store problemer, når de foretages i stueetagen, som ikke på samme vis udsættes for fugtbelastning som en kældervæg.

Her ses der på gavlvæggen at være opstået problemer med den foretagne efterisolering, hvilket efter taksators vurdering skyldes, at netop gavlvæggen på SØ siden udsættes for vejrlig, som i højere grad fugtbelaster væggen end de tilsvarende facader.

Hertil kommer, at der på grund af bygningens sædvanlige skævheder grundet opførselsåret i 1872 kan være varierende ventilation, som øjensynlig er bedre i de øvrige facader end den beskadigede gavl.

Efterisoleringen ses her at være foretaget med korrekt dampspærre, selvom der ikke er lovkrav herom og udført på opsat skelet med 100 mm isolering.

I AK 74.809 er i 1992 opsat en forsatsvæg på gavlen i en ejendom fra 1900. Da der ikke er anvendt 100 mm isolering og dampspærre, som hos vores kunde, men anvendt flamingo sker der skimmeldannelse bag væggen. Da det var gængs i 1992 at opsætte forsatsvægge på denne vis, anses følgeskaden med skimmel ikke for en skade i forsikringens forstand.

I vores kunders tilfælde er ikke indtrådt følgeskade eller skimmeldannelse i øvrigt som følge af konstruktionen, og væggene ses herved ikke at adskille sig nævneværdigt fra en tilsvarende ejendom fra 1872.

Vi har netop for at sikre, at konstruktionen ikke var årsag til skade i de øvrige vægge rekvireret ... Fugtteknik til en gennemgang, og der er herved foretaget gennemboringer fra facaden ind til isoleringen i eftermonteret bagvæg.

Af rapporten fremgår: '*Målinger er acceptable på nær SØ vendt gavl ved stue og køkken.'*

Det fremgår også: '*Der ses dog ingen former for nedbrydning på synligt lægteskelet i stuen, og da fugten er størst her (se måling), må det formodes, at problemet ikke er eksisterende i den øvrige del af væggene.'*

Uanset, at der på den dækkede gavlvæg er konstateret fugtproblemer, har der end ikke her været tale om et omfang, som har forårsaget nedbrydningsskader i konstruktionen efter 10-12 år.

Vi finder det på denne baggrund ikke sandsynliggjort, at de øvrige vægge er konstrueret på en vis, som giver nærliggende risiko for skade, når der ikke er indtrådt skade på nuværende tidspunkt.

Som vi også har oplyst vores kunder, er de naturligvis velkomne til at vende tilbage, såfremt konstruktionen mod forventning også på de øvrige facader skulle give anledning til problemer.

Forholdet er ikke ulovligt
For god ordens skyld nævnes, at der ikke er tale om en ulovlig bygningsindretning, da ejendommen er opført i 1872, og der ikke er tale om en væsentlig bygningsændring, der kræver byggetilladelse, jf. byggelovens § 2, stk. 1. nr.b.

Vi må fastholde vores afgørelse
Vi må på denne baggrund fastholde, at vi ikke kan tilbyde at udskifte samtlige vægge, da vi ikke finder det sandsynliggjort, at der er nærliggende risiko for skade udover den allerede dækkede gavlvæg."

6. 84.266

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4 Hvilke skader dækker forsikringen**

A Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.

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.
…
19
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 bemærker:

Selskabet har anerkendt at dække udgifterne til udskiftning af forsatsvæggen mod sydøst, da der her er konstateret uacceptable fugtforekomster. Henset til at der efter det oplyste ikke er konstateret øgede fugtforekomster i de resterende vægge, og da væggene er opsat i 2002, finder nævnet, at det ikke er bevist, at de resterende forsatsvægge udgør en skade eller en nærliggende risiko for skade i forsikringens forstand. Nævnet har derfor ikke på det foreliggende grundlag mulighed for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning i henhold til basisdækningen for de resterende vægge.

Således som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at det ikke er bevist, at der er tale om et forhold, der er dækket af forsikringens udvidede dækning vedrørende ulovlige indretninger.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Poul Sørensen