Den 7. november 2014 blev i sag nr. 85962:

xxxxxx xxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Købstædernes Forsikring GS
Grønningen 1
1270 København K

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet en ejerskifteforsikring i Købstædernes Forsikring GS. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold ved ydersiden af kælderydervæggen. Det er hans opfattelse, at selskabet er forpligtet til at dække udgifterne til etablering af en vandtæt membran, og at kælderydervæggen skal bringes i overensstemmelse med bygningsreglementet for byggeåret.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten, at det er omfattet af en klausul, og at det ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Klagerens hus er fra 1971. Forsikringen trådte i kraft den 26/2 2011 på baggrund af en tilstandsrapport af 15/9 2010, hvoraf bl.a. fremgår:

"

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
…		
2. Kældre/krybekældre/terrændæk		
2.1 Gulvkonstruktion	K1	Der er udlagt fugttæt gulvbelægning på kældergulv. Note: Der er ikke konstateret fugt i belægningen, men konstruktionen er uhensigtsmæssig, da det ikke kan udelukkes, at der kan ske fugtopstigning fra undergulvets konstruktion.

2.2 Vægge	K3	Der er oplyst af sælger at der ved kraftig regn kan trænge ind gennem fundament under terrasseparti samt mod nordvest. (Sætningsskade) Note: Der er risiko for følgeskader.
2.4 Indvendig beklædning	K1	Der er træbeklædning på kælderydervægge. Note: Der er ikke konstateret fugt i beklædningen, men konstruktionen er uhensigtsmæssig, da det ikke kan udelukkes, at der kan ske fugtophobning mellem beklædningen og væggen.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

		Ja	Nej	Ved ikke
...				
2.	**Kælder/krybekælder/ventileret hulrum**			
...				
2.5	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)? Hvis ja, hvor og hvornår? **I forbindelse m. skybrud langvarig kraftig regn og kraftig snetøning indsivning af vand fra langside mod terasse enkelte gange sidste vinter 2010 bevirkende partielt fugtet gulvtæppe**	☒	☐	☐
2.6	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/ventilerede hulrum? Hvis ja, hvor? **Lille område nær sydvesthjørne en sjælden gang fugtigt (afskalning af maling på panel)**	☒	☐	☐
2.7	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor? **Fugtigt nåletæppe udskiftet gildesal**	☒	☐	☐
2.8	Er der kloakpumpe?	☐	☒	☐
2.9	Er der dræn langs husets fundament?	☒	☐	☐
2.10	Er der grundvandspumpe?	☐	☒	☐

"

Klageren anmeldte den 23/8 2013 til selskabet, at der var fugtindtrængning i kælderen. Han foranledigede, at huset blev undersøgt af en ingeniør, der i notat af 22/10 2013 bl.a. har oplyst:

"Kælderydervæggene er udført med 300 mm fundablokke, som er udstøbt på stedet, og med en indvendig forsatsvæg med trælægter og pladebeklædning. I henhold til den eksisterende tegning fra byggetilladelsen er der udført 75 mm omfangsdræn omkring kælderen tilsluttet en 300 mm sandfangsbrønd med vandlås ved nordøstgavlen.

I forbindelse med et normalt kraftigt regnvejr trænger der vand ind gennem fundablokkene i støbeskellet mellem blokkene og den udstøbte beton, da der ikke er udført fugtisolering på ydersiden af fundablokkene.

I henhold til Bygningsreglementet skal alle konstruktioner sikres mod indtrængen af vand eller fugt, som kan medføre skade på de underliggende eller bagvedliggende bygningsdele.

Det er også almen tilgængelig viden, at vægge under terræn opført i bloksten skal pudses og asfalteres på ydersiden for at forhindre vandgennemtrængen."

I klageskema af 17/3 2014 har klageren bl.a. anført:

"På en normal regnvejrsdag trænger regnvandet gennem væggen og danner vanddråber der løber ned på gulvet i kælderen.
Vi meldte problemet til forsikringsselskabet da vi opdagede dette under renovering af kælderen.
Taksator kom og besigtigede anmeldelsen på en solrig dag. Det var efter hans vurdering kun fugt. Vi er uenige i hans konklusion, da vi kan billeddokumentere at vandet trænger gennem væggen og danner dråber af frit vand der løber ned af væggen og danner søer på gulvet.
...
Vi har haft en uvildig bygningsingeniør ude og besigtige skaden. Dette er hans seneste besvarelse:

'Med henvisning til ...s mail af 22. januar 2014 skal jeg gøre opmærksom på følgende forhold.

Der er almen tilgængelig viden, at man ikke kan udføre en kælderydervæg i fundablokke, som er vandtæt uden at udføre en vandstandsende membran på ydersiden.

Det er således, at der vil være støbeskel mellem de præfabrikerede fundablokke og den udstøbte beton, som ikke er vandtæt. Derfor vil overfladevand, der trænger ned langs ydersiden kældervæggen, løbe ind gennem støbeskellene, uanset om der er udført omfangsdræn langs undersiden af kældervæggen.

Ser man på almindelig byggeskik fra 50'erne og opefter in-situ støbte man kældervægge i en betonkvalitet, som man vidste var vandtæt, hvorefter man som minimum asfalterede eventuelle støbeskel.

Under punkt 2.2 Vægge fremgår det, at der er en sætningsskade, hvor der kan trænge vand ind ved kraftig regn.

Under punkt 2.4 Indvendig beklædning fremgår det, at der et træbeklædning på kælderydervægge, og at det er uhensigtsmæssig, da der kan ske fugtophobning mellem beklædning og væg.

Det er på intet tidspunkt nævnt, at kælderydervægge er opført i fundablokke, og at der ikke er udført en vandtæt membran på ydersiden, hvilket er en mangel med stor økonomisk konsekvens for køber.
...
For god ordens skyld kan vi oplyse at de steder i kælderen hvor der ifølge tilstandsrapporten er vandindtrængning er blevet repareret, så der ikke længere er problemer med vandindtrængning her.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Udbedring af fejlen/manglen så bygningen er i henhold til bygningsreglementet fra byggeåret."

Dertil har selskabet i brev af 14/4 2014 til nævnet bl.a. bemærket:

"Forsikringstager har den 23. august 2013 anmeldt, at *'Der er fugtindtrængning under kældervinduet placeret midt på den nordvestlige væg og tydeligt spor efter vand 2 meter længe-*

re henne af væggen i nordlig retning. Der er sætningsskade i køkkenvæggen bag opvaskemaskinen'.

Vi har på denne baggrund bedt taksator om at besigtige ejendommen, og har herefter modtaget hans rapport.

Besigtigelsen
Ved besigtigelsen af kælderen kunne taksator konstatere, at store dele af træbeklædningen på kældervæggens inderside var nedtaget mod vest således at betonblokkene var synlige. Taksator kunne stedvise se skjolder indvendigt på betonvægge og på træpaneler, der indikerede fugtindtrængning udefra.

Kunden uddybede ved besigtigelsen, at der i forbindelse regnvejr trænger vand/fugt ud på indersiden af betonvæggen - specielt under lyskasse tættest ved udvendig trappe og under udvendig hoveddørstrappe.

Kunden har efterfølgende tilgodeset os med billeder af indervæggen, efter at al træbeklædningen indvendigt er taget ned.

Taksator vurderede, at kældervæggen generelt ikke er fugtisoleret på den udvendige side således at der ved vand udvendigt i jorden kan trænge vand gennem kældervæggen, og dette medfører, at der periodisk vil opstå forhøjet fugt i kælderen fra vægge og gulve og risiko for fugtskader på træværk i kælderen.

For så vidt angår køkkenet, blev opvaskemaskinen afmonteret ved besigtigelsen og trukket ud således at bagmuren bag opvaskemaskinen var synlig, og det kunne herefter konstateres revner i bagmuren af letbeton.

Taksator vurderede, at de synlige revner har været uændret siden opførelsen og at der ikke er tale om 'sætningsrevner' men at revnerne i bagmuren er opstået ved opmuring under opførelsen og efterfølgende udfyldt med mørtel. Han uddyber, at det ikke er usædvanligt med revner i letbetonelementer i bagmure, og noterede sig, at der ikke var synlige tegn på sætninger i ydermur eller andre steder i ejendommen.

De synlige forhold i køkkenet vurderes uden konstruktiv betydning.

Vi har herefter ved brev fra den 26. september 2013 afvist dækning af begge forhold.

Vi skal henvise til skadedefinitionen i bekendtgørelsen, hvorefter der '*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'.*

For så vidt angår kælderen
Det er vores opfattelse, at der ikke er krav i dagældende bygningsreglement (1966-reglementet) om, at kældervægge skal være fugt- eller vandtætte, og vi henviser til Ankenævnets langvarige og faste praksis om huse omfattet af dagældende bygningsreglement.

Dertil kommer, at der ifølge betingelsernes punkt 4 samt bekendtgørelsen ikke er dækning for '*forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, med mindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten..'.*

I tilstandsrapporten er der i punkt 1.1 en K1 om 'udvendigt terrænfald', idet '*Sokkelpuds er i områder med revner, afskalninger og mangelfuld vedhæftning i nordlige hjørne samt ved kældervindue mod sydvest og vestlig hjørne. Note: Skaden er af mindre omfang'.*

Det fremgår videre af tilstandsrapportens punkt 2.1 om gulvkonstruktionen, at der er noteret endnu en K1 idet '*Der er udlagt fugttæt gulvbelægning på kældergulv. Note: Der er ikke konstateret fugt i belægningen, men konstruktionen er uhensigtsmæssig, da det ikke kan udelukkes, at der kan ske fugtopstigning fra undergulvets konstruktion'.*

Der er derudover i punkt 2.2 om vægge noteret en K3, idet '*Der er oplyst af sælger at der ved kraftig regn kan trænge ind gennem fundament under terrasseparti samt mod nordvest. (sætningsskade) Note: Der er risiko for følgeskader'.*

Den bygningssagkyndige har endvidere i tilstandsrapporten noteret en K1 under pkt 2.4, idet *'Der er træbeklædning på kælderydervægge. Note: Der er ikke konstateret fugt i beklædningen, men konstruktionen er uhensigtsmæssig, da det ikke kan udelukkes, at der kan ske fugtophobning mellem beklædningen og væggen.'*

Sælger har derudover loyalt gengivet i sælgeroplysningernes punkt 2.5-2.6-2.7 at der kan konstateres fugt i kælderen ved vægge og gulve flere steder i kælderen.

Vi finder derfor ikke, at forsikringstager har løftet bevisbyrden for, at der er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, se dertil AK 65.657, AK 69.337 og AK 72.996.

Vi finder derudover at det er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, at ejendommens kælder er fugtig, eller at forholdet med bekendtgørelsens ord i hvert fald ikke er '*klart forkert beskrevet i rapporten'.*

Mere konkret for revne under vinduet, er der endvidere tale om en 'bagatel', se AK 72.020 om netop en revne i en kældervæg under et vindue, og hvor Ankenævnet udtrykkeligt udtaler, at der er tale om et 'bagatelagtigt forhold'.

Forholdet er derudover undtaget dækning i policen. Vi henviser til ejerskiftepolicen, hvoraf ses, *at 'Forsikringen dækker ikke fugtrelaterede skader i eller fra kældervægge og -gulve'.*

Vi finder at forbeholdet er i overensstemmelse med bekendtgørelsen, og at forsikringstager derfor har accepteret, at der ikke er dækning for denne type skader.

For så vidt angår køkkenet.
Vi henviser igen til skadedefinitionen, som er gengivet ovenfor.

Besigtigelsen viste, at der var smårevner på indersiden af køkkenvæggen, og at der er tale om små revner, som er uden konstruktiv betydning.

Vi finder ikke, at dette udgør en skade i bekendtgørelsens forstand, se til illustration afgørelsen i AK 67.422."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klageren i brev af 12/5 2014 til nævnet bl.a. påpeget:

"Generel bemærkning: Forsikringstager har ladet alle i tilstandsrapport nævnte skader, relaterede til kældervæggen, udbedre.

8. Tilstandsrapporten nævner ikke at der kan trænge frit vand gennem væggen og danne søer på gulvet ved kraftig regn.

9. Forsikringsselskabets henvisning til AK 72.020 er irrelevant, da der ikke er klaget over revner under vinduet i kælderen: Der er ingen synlige revner i fundablokkene under vinduet (se billede materiale bilag 3).

10. Der er ikke anmeldt krav for fugtrelaterede skader. Der er anmeldt at regnvand kan trænge direkte ind i kælderen gennem kældermur, hvilket ikke er i overensstemmelse med bygningsreglementet fra 1966 og god bygge skik. Se notat fra rådgivende bygningsingeniør ... Bilag 2.

11. ..., ... hos Købstædernes Forsikring, henviser i sin e-mail fra D. 22 januar 2014 (bilag 1) til at støbte beton vægge ikke skal være fugtisoleret i henhold til BR66. Dette argument er irrelevant i denne sag, da kældermuren er opført i udstøbte fundablokke, det er en kendt sag at, i støbeskellet mellem blokkene opstår kryberevner hvorfor væggen skal pudses og tjæres for at hindre at frit vand trænger igennem muren.

12. ..., nævner i samme e-mail, at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten hvilket ikke er korrekt se bilag 4."

Heroverfor har selskabet i udateret brev til nævnet bl.a. oplyst:

"Vi noterer derudover fra kundens indlæg, at det medgives, at der kan trænge fugt ind via støbeskel, altså via bygningens oprindelige konstruktion, og denne pointe understreger vores synspunkt om, at kældervægge opført efter dagældende regler ikke skal være vandtætte, deraf oplysningerne i tilstandsrapporten.

Der er derfor ikke tale om en skade i betingelsernes forstand.

Dertil kommer, at forholdet både er nævnt i tilstandsrapporten, se pkt 2.2 om vægge, hvor der med en K3 er anført, at '*Der er oplyst af sælger at der ved kraftig regn kan trænge ind gennem fundament under terrasseparti samt mod nordvest. (Sætningsskade)Note: Der er risiko for følgeskader.'*

Kunden vidste altså ved overtagelsen at der ved kraftig regn kunne komme vand ind i kælderen.

Kunden vidste også, at konstruktionen med kælderindervægge er sårbar overfor fugt, se tilstandsrapportens punkt 2.4, hvor der med en K1 er anført, at '*Der er træbeklædning på kælderydervægge. Note: Der er ikke konstateret fugt i beklædningen, men konstruktionen er uhensigtsmæssig, da det ikke kan udelukkes, at der kan ske fugtophobning mellem beklædningen og væggen'.*

Forholdet er derudover undtaget i policen, se vores tidligere indlæg.

Skulle Ankenævnet trods det anførte nå frem til, at der foreligger en skade, og at forholdet ikke er nævnt tilstrækkeligt klart i tilstandsrapporten, og at forholdet heller ikke er omfattet af undtagelsen i policen, er der stadig ikke dækning for kravet, idet kunden har rejst krav om en

udbedring bestående i fugtsikring af fundamentet ved at pudse og tjære støbeskel i fundamentet, og dette er en bedre konstruktion end tilsvarende konstruktioner i tilsvarende huse opført efter dagældende regler.

Selve det anmeldte hul i støbeskellet er ikke dokumenteret, men selve hullet kan stoppes til med cement, hvilket klart ligger under Ankenævnets grænse for bagatelagtige skader, se dertil AK 72.020 om netop en revne i kældervæg under et vindue, samt vores tidligere indlæg, og risikoen for følgeskaden i form af opfugtning af kælder er nævnt i tilstandsrapporten og undtaget i policen."

Efterfølgende er klageren fremkommet med yderligere bemærkninger i brev af 3/6 2014 til nævnet.

Nævnet har fået forelagt bilag, herunder fotos. Nævnets sekretariat har gennemset de af klageren fremsendte videoer.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækker forsikringen?**

a) Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

b) Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser eller 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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

c) Forsikringen dækker skader/skaderisicl, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres, og anmeldes senest 3 måneder efter udløb af forsikringstiden,

4. Hvad dækker forsikringen ikke?

a) forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således, at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:
Klageren anmeldte, at der var fugtindtrængning under kældervinduet i den nordvestlige væg og spor efter vand 2 meter længere henne af væggen i nordlig retning. I klageskemaet til nævnet anfører han, at kælderydervægge er opført i fundablokke, og at der ikke er udført en vandtæt membran på ydersiden, hvilket er en mangel med stor økonomisk konsekvens. Han oplyser endvidere, at de steder i kælderen, hvor der ifølge tilstandsrapporten er vandindtrængning, er blevet repareret, så der ikke længere er problemer med vandindtrængning her.

Det fremgår af tilstandsrapporten, at sælgeren af ejendommen har oplyst, at der: "I forbindelse med skybrud langvarig kraftig regn og kraftig snetøning indsivning af vand fra langside mod terrasse enkelte gange sidste vinter 2010 bevirkende partielt opfugtet gulvtæppe". Af tilstandsrapportens punkt 2.2. fremgår bl.a., at sælger har oplyst, at "…der ved kraftig regn kan trænge ind gennem fundament under terrasseparti samt mod nordvest. (sætningsskade) Note: Der er risiko for følgeskader." Forholdet har fået karakteren K3.

Det følger af de gengivne forsikringsbetingelser for dækning, at forsikringen ikke dækker forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten.

Således som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at klageren ifølge oplysningerne i tilstandsrapporten måtte være forberedt på, at problemerne med gennemtrængning af vand i kælderen kunne være en følge af problematiske forhold ved kælderydervæggenes konstruktion. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde erstatning med henvisning til, at der ikke foreligger en dækningsberettigende skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

9. 85962

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen

Udskriftens rigtighed bekræftes

Kim Sparlund