Ankenævnet for Forsikring

Den 8. april 2015 blev i sag nr. 86717:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
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 en udvidet ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold ved konstruktionen af kælderydervæggene og fundamentet.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, dels at der ikke er tale om en skade i basisdækningens forstand, dels at der ikke er tale om et ulovligt forhold i forsikringsbetingelsernes forstand i henhold til forsikringens udvidede dækning.

Det forsikrede hus er opført i 1878. Forsikringen trådte i kraft den 1/3 2014 på baggrund af en tilstandsrapport af 14/10 2013, hvoraf bl.a. fremgår:

"**Registrering af bygningens tilstand**

...

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
A Beboelse		
...		
4. Fundament/sokler		
4.3 Udvendige trapper	K1	Hovedtrappen: Der er revner mellem de prestøbte trin samt revner og skår heri.
	K3	Store åbninger ved havetrappen, hvorfor der er risiko for faldskader med personskade til følge.
5. Kældre/krybekældre/terrændæk		

	5.2 Vægge	K1	Partielt ses kældervægge med lidt afskallet puds og småsprækker.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen – fortsat

		Ja	Nej	Ved Ikke
...				
5.	**Kælder/krybekælder/ventileret hulrum**			
5.1	Er der kælder/krybekælder/ventileret hulrum?	☒	☐	☐
...				
5.4	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/ventilerede hulrum? Hvis ja, hvor?	☐	☐	☒
5.5	Er der helt eller delvis dræn langs husets fundament? Hvis ja, hvor og hvornår er det etableret?	☐	☒	☐
5.6	Er der en grundvandspumpe? Hvis ja, hvor og fungerer pumpen? **Ja i kælder**"	☒	☐	☐

I klageskema af 17/9 2014 har klageren bl.a. bemærket:

"2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)

Danske Forsikring (Topdanmark) skal pålægges at dække udgifter forbundet med etablering af en kældermur/fundament, der understøtter den overliggende mur - principalt for hele bygningens kældermur/fundament, subsidiært for den del af kældermuren/-fundamentet, der er etableret i 1933.

Danske Forsikring (Topdanmark) skal yderligere pålægges at dække udgifter forbundet med etablering af et behørigt fugtisolerende lag mellem kældermuren/fundamentets ydermur og den omkringliggende jord - principalt for hele bygningens kældermur/-fundament, subsidiært for den del af kældermuren/fundamentet, der er etableret i 1933."

I en sagsfremstilling har klageren bl.a. anført:

"Efter overtagelse af den omhandlede ejendom, påbegyndte forsikringstager en renovering ved anvendelse af ... Renovering v/... som hovedentreprenør.

Huset er opført i 1878 og der er efterfølgende etableret kælder i 1933, jf. dokument fra ... Kommunes Byggearkiv, som fremlægges som bilag 4.

I forbindelse med udgravning med henblik på etablering af omfangsdræn, konstaterede hovedentreprenøren primo juni 2014 følgende forhold vedrørende ejendommens fundament:

Ejendommens kælder er etableret ved udgravning indefra, således at den eksisterende mur er undermuret med mursten indefra uden etablering af fugtisolerende materiale på murens yderside. Yderligere understøtter kældermuren/fundamentet ikke den overliggende mur i fuldt omfang, da kældermuren/fundamentet er op til 25 cm smallere end den overliggende mur. Fotodokumentation af den udgravede kældermur fremlægges som bilag 5.

Der er mellem forsikringstager og forsikringsselskab enighed om, at den udgravede del af kælderen tidligst er etableret i 1933. Yderligere er det forsikringstagers opfattelse, at den nuværende kældermur er etableret langt senere, da forsikringstagers hovedentreprenør ... har oplyst, at den anvendte murstenstype indikerer et opførelsestidspunkt ca. 1970. [Forsikringstagerens hovedentreprenør] har endvidere konstateret, enkelte sætningsrevner, som dog er svært konstaterbare, da ejendommens facademur er filset. Forsikringsselskabet bestrider, at opførelsestidspunktet er ca. 1970 og at der er sætningsrevner. Som følge heraf må ankenævnet blot lægge til grund, at den udgravede del af kælderen er etableret i 1933, og at der ikke er sætningsrevner, da gennemførelse af syn og skøn falder udenfor den bevisførelse, som der er mulighed for i forbindelse med ankenævnets behandling af sagen. Forsikringstager vil under en eventuel efterfølgende retssag om Danske Forsikrings/Topdanmarks dækningspligt tage stilling til, om der skal begæres syn- og skøn vedrørende sætningsskader og opførelsestidspunkt.

Det bemærkes, at tilstandsrapporten, jf. bilag 3 ikke indeholder oplysninger om de konstaterede forhold ved kældermuren.

Det er forsikringstagers opfattelse at de konstaterede forhold udgør en skade/ulovlig indretning i ejerskifteforsikringens forstand, og at Danske Forsikring (Topdanmark) skal pålægges at dække udgifter forbundet med etablering af en kældermur/fundament, der understøtter den overliggende mur og Danske Forsikring (Topdanmark) skal pålægges at dække udgifter forbundet med etablering af et behørigt fugtisolerende lag mellem kældermuren/fundamentets ydermur og den omkringliggende jord.
...
Forsikringstager gør således gældende, at de konstaterede forhold ved kældermuren/fundamentet ifølge forsikringsbetingelserne pkt. 15C kan kræves udbedret under forsikringen, da forholdet giver nærliggende risiko for skader på den forsikrede bygning, og da manglende bygningsdele (i dette tilfælde delvist manglende fundament/kældermur) kan være en skade i forsikringens forstand.

Yderligere gøres det gældende, at kældermuren/fundamentet kan kræves udbedret, da kældermuren/fundamentet var ulovligt på opførelsestidspunktet.
...
fremlægges som bilag 14 'Haandbog i Bygningslovgivningen for [By 2] og [By 1]' af Eyvind Sivertsen, udgivet 1928. Bogen indeholder således en gennemgang af den lovgivning, der var gældende på det tidligste tidspunkt, hvor den udgravede del af kældermuren/fundamentet kan være etableret (1933).

Som det fremgår af indledningen til bogens anden del vedrørende bygningslovgivningen for [By 1], så var det gældende regelsæt for henholdsvis [By 1] og [By 2] med enkelte undtagelser enslydende. Det fremgår således at bogens bemærkninger til lovgivningen for [By 2], tillige omfatter lovgivningen for [By 1].

§ 26 er enslydende i det to love og kommentaren til § 26 til Bygningsloven for [By 2] er derfor tillige gældende for [By 1].

Jeg henviser derfor til bilag 14 og kommentaren deri til § 26 for lovgivningen for [By 2].

Det fremgår af bogens side 164-165, hvilke krav der stilles til fundament. Det fremgår, at der skal etableres et fundament, som altid skal føres ned til frostfri dybde, hvilket Gnudtzmann regner for 1-1,25 meters dybde. Det fremgår at selve støbningen må udføres på fuldt forsvarlig måde i almindelighed med mindst en del cement til 4 dele rent skarpt grus

frit for ler eller iblandet plantedele og indtil 8 dele skærver af granit eller mursten, fri for kalkdele.

Forsikringstager gør gældende, at bygningens kældermur/fundament er opført i strid hermed, da kældermuren/fundamentet på grund af mindre brede ikke i fuldt omfang understøtter muren over terræn (med op til 25 cm.). Den sproglige betydning af at 'fundere' kommer fra latin 'fundare', afledt af 'fundus' det vil sige 'bund/grund'. Det følger implicit af den sproglige betydning af 'fundament', at dette i fuldt omfang skal være bund/understøtte den overliggende mur. Yderligere er kældermuren/fundamentet udført i mursten og ikke i det af Gnudtzmann foreskrevne materiale. Bygningens fundament er således ikke et 'forsvarligt' fundament i lovens forstand. I den forbindelse henleder jeg opmærksomheden på, at problemet med at fundamentet ikke er så bredt som muren over terræn allerede er tilfældet i en dybde af ca. 50 cm. Jf. billederne fremlagt som bilag 5.

Ud over ovennævnte indeholder bogens side 165 jf. bilag 14 en gennemgang af den dagældende lovs krav til isolering.

Der fremgår følgende:

> 'Krav om Isolering (isolernde Lag i Mure), der først stilledes ved L. 1871 § 6 (jf. derimod L. Kbst. § 26), vedrører enhver ny Bygning, uanset om den indrettes til Beboelse eller ej (Jm. Skr. 22/7 1864 i D.T. 1865 S. 113), hvorimod Forskrifterne i 2. Stk. 4. Pkt. kun kommer til Anvendelse ved Beboelseshuse (jfr. Ad §§ 15 og 25 S. 116 og 162). Ved Kælder maa formentlig, efter Bestemmelsens Hensigt og Udtryksmaade, i nærværende Forbindelse (jfr. Nærmere ndfr. Ad § 41 S. 213) forstaas ethvert Rum, hvis gulv ligger under Jordoverfladen paa det paagældende Sted af Grunden, efter det ovfr. Anførte uden Hensyn til Kælderens nærmere Indretning (Skr. 11/5 1863, jfr. Gøtsche S. 84). Hvor Kældermurene støbes i Beton, frafalder B.K, da saadanne Mure ikke er vandsugende paa samme Maade som Murværk, i Henh. Til § 63, Kravet om saa vel den vandrette Isolation over Kældergulvet som Isolation af kælderydermurene mode den omgivende Jord.'

Som det fremgår frafaldes der ved opførelse af kældermur i beton 'kravet om såvel den vandrette isolation over kældergulvet, som isolation af kælderydermurene mod den omgivende jord'. Det fremgår således modsætningsvis, at ved kældermure, der ikke er udført i beton, skal der foretages isolation af kælderydermuren mod den omgivne jord.

Dette fremgår da også direkte af § 26, hvor det i forbindelse med kældermure anføres, at 'murværket imellem de to isolerende lag i ydermurene skal beskyttes mod fugtighedens indtrængen fra siden på den måde, som bygningskommissionen måtte foreskrive'.

Efter loven ordlyd skulle der således både etableres et fugtisolerende lag vandret i muren over terræn, et fugtisolerende lag vandret i muren over kældergulvet og et fugtisolerende lag lodret mellem muren og den omkringliggende jord.

Det gøres i den forbindelse gældende, at når der i loven står, at det gælder 'enhver ny Bygnings Fundamentmure', så skal det forstås således, at dette er gældende for ethvert fundament etableret efter lovens ikrafttræden, uanset om det nye fundament udføres på en eksisterende bygning eller på en ny bygning.

For så vidt angår forsikringsselskabets anbringende om, at dækning afvises, da forholdet ikke kvalificerer sig som en ulovlig indretning i et beboelsesrum gøres gældende, at et

fundament er en integreret del af hele huset, og at ulovlige fundamenter således må behandles som en ulovlig indretning, som også har betydning for husets beboelsesrum.

Med henvisning til ovennævnte gør forsikringstager således gældende, at den etablerede kældermur/fundament, er opført i strid med Bygningsloven for [By 1] af 1912 med den følge, at forsikringsselskabet skal pålægges at dække udgifter forbundet med etablering af en kældermur/fundament, der understøtter den overliggende mur - principalt for hele bygningens kældermur/fundament, subsidiært for den del af kældermuren/-fundamentet, der er etableret i 1933

Yderligere gøres gældende, at forsikringsselskabet skal pålægges at dække udgifter forbundet med etablering af et behørigt fugtisolerende lag mod den omkringliggende jord principalt for hele bygningens kældermur/fundament, subsidiært for den del af kældermuren/fundamentet, der er etableret i 1933.

Forsikringstager bemærker, at forsikringsselskabets antager i bilag 9 og 12, at det ikke i 1933 var unormalt, at etablere en kældermur/et fundament på den pågældende måde. Dette er ikke dokumenteret eller understøttet ved forsikringsselskabets henvisning til de generelle hustype-beskrivelser på www.huseftersynsinfo.dk, og en sådan praksis ville under alle omstændigheder være i strid med Bygningsloven for [By 1] fra 1912, § 26 og dermed ulovlig."

Dertil har selskabet i brev af 20/10 2014 til nævnet bl.a. bemærket:

"**Forsikringens skadebegreb ses ikke opfyldt**
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 15.C.

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.

Ejendommen er opført i 1878, og der er i 1933 givet byggetilladelse til en udgravning af to yderligere kælderrum.

Det er ikke usædvanligt, at kældervægge i 30erne er opført i mursten. Vi henviser til de af ministeriet for by, bolig og landdistrikter udgivne hustypebeskrivelser, hvor det for flere af periodens udførte hustyper gøres opmærksom på, at kældervæggene kan være opført i mursten og uden isolering. Se f.eks. hus-typebeskrivelse for bindingsværk ca. 1600-1900 og for patriciervillaer ca. 1860-1930.

Det forhold i sig selv, at kældervæggene således er udført i mursten og uden isolering, nedsætter ikke bygningens brugbarhed eller værdi nævneværdigt sammenlignet med en tilsvarende ejendom fra 1878/1933 i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Det er desuden ikke usædvanligt, at der opstår fugt i en kælder udført i 1878/1933.

Når fugten ikke overstiger det forventelige fra en tilsvarende ejendom med samme alder og alene har sin årsag i ejendommens oprindelige konstruktion med mursten, er der ikke tale

om en skade i forsikringens forstand, selvom man som køber har skuffede forventninger til konstruktionen og materialeanvendelsen.

Da konstruktionen desuden har bestået siden 1878/1933 anses konstruktionen ej heller for at medføre en nærliggende risiko for skade på bygningen.

Forhold beskrevet i tilstandsrapporten
Den bygningssagkyndige skal alene beskrive i hvilket omfang kælderfugten adskiller sig fra en tilsvarende bygning.

Af tilstandsrapporten side 3 fremgår i den forbindelse, at man skal være opmærksom på, at forhold, som er typiske for huse af den pågældende type og alder ikke nævnes i tilstandsrapporten. Her nævnes f.eks. kælderfugt og at dette alene nævnes, hvis fugten giver nærliggende risiko for skade.

I gældende tilstandsrapport fremgår under punkt 5.2: 'Partielt ses kældervægge med lidt afskallet puds og smårevner'. Forholdet har fået karakteren K1.

Ifølge vilkårene til ejerskifteforsikringen punkt 16.A dækker forsikringen ikke forhold, der er beskrevet 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 sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning,

Vi gør derfor for god ordens skyld opmærksom på, at vi ikke kan tilbyde dækning for afskallet puds og smårevner i kælderens indervægge.

Det er vores opfattelse, at konstruktionen ikke i sig selv nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed sammenlignet med en tilsvarende ejendom fra 1878 med udgravning af yderligere kælderrum i 1933.

Der er herudover ikke sandsynliggjort aktuelle bygningsskader udover tilstandsrapportens bemærkninger.

Vi må derfor fastholde, at vi ikke kan tilbyde dækning for opførsel af nye kældervægge på hele ejendommen eller delvist med henvisning til ejerskifteforsikringens basisdækning.

Vi henviser blandt andre til AK 74.233 om en ejendom fra 1907, hvor krybekælderen i 1944 blev tilsvarende udgravet. Nævnet anså her ikke kældervæggene og fundamentet for at realisere forsikringens skadebegreb, og det forhold, at klager ville etablere dræn ændrede ikke herved.

Der er ikke en ulovlig indretning i et beboelsesrum
Vores kunde oplyser, at de anser kældervægskonstruktionen i strid med bygningsloven fra [By 1] fra 1912 § 26.

Vi gør i den forbindelse først og fremmest opmærksom på, at den udvidede dækning angående ulovlige bygningsindretninger på ejerskifteforsikringen gælder ulovlige indretninger i beboelsesrum i beboelsesbvgningen. Se venligst vilkårenes punkt 15.D.

Det fremgår af bygningsattesten fra 1933, at der er givet tilladelse til udgravning af 2 kælderrum, og at disse ikke må benyttes til natteophold for mennesker. De berørte kælderrum er således ikke beboelsesrum, hvorfor der som sådan er tale om en bygningsindretning, som ikke er omfattet af dækningen om ulovlige indretninger i beboelsesrum.

Vi anser det dog ej heller sandsynliggjort, at den foretagne udgravning skulle være i strid med de på udførelsestidspunktet gældende regler.

Vi bemærker at bygningsloven fra 1912 § 26 omhandler 'enhver ny bygning', der er i dette tilfælde ikke tale om en ny bygning, men en udgravning på en eksisterende bygning fra 1878.

Bestemmelsen skelner desuden også mellem kældre som er godkendt til beboelse og ikke godkendt. Det nævnte lag af asfalt eller skifer i cement eller lignende (I dag ved vi, at dette ej heller i sig selv er helt fugtstandsende) ses desuden at angå en vandret placering i murerne enten over kældergulv eller over det jordsmon, som omgiver bygningen.

Vi anser herved ikke bestemmelsen fra 1912, som et lovkrav om fugtstandsende foranstaltninger, som kan tages til indtægt for, at kældervægge fra 1912 skal udføres med et fugtisolerende lag på hele ejendommen, som man i dag ville udføre en kældervæg.

Herved er det ikke sandsynliggjort, at konstruktionen kan anses som en ulovlig bygningsindretning i et beboelsesrum, som der ikke vil kunne opnås dispensation for.

Planlagte udgifter er ikke dækket
Vi bemærker for god ordens skyld, at udgifter til udgravninger, som er planlagt afholdt i forbindelse med etablering af dræn ikke kan fordres dækket af ejerskifteforsikringen, da dette vil være i strid med berigelsesforbuddet i forsikringsaftalelovens § 39.

Udgifter til udgravning skulle vores kunde således under alle omstændigheder afholde, hvorfor udgifterne hertil også af denne årsag ikke er omfattet af forsikringsdækningen.

Vi må fastholde vores afgørelse
Vi må på baggrund af ovenstående fastholde, at vi ikke anser det for sandsynliggjort, at kældervæggenes udførsel i mursten udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand og at det ikke er sandsynliggjort, at kældervæggenes udførsel udgør en ulovlig bygningsindretning i et beboelsesrum, som der ikke vil kunne opnås dispensation for."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klageren i brev af 30/10 2014 til nævnet bl.a. anført:

"Topdanmark anfører side 1, 2 afsnit, at der klages over 'afvisning af en nyopførsel af ejendommens kældervægge, som er konstateret udført i mursten'.

Dette er ikke korrekt med henvisning til klageskemaet pkt. 2, hvor følgende er anført:

> 'Danske Forsikring (Topdanmark) skal pålægges at dække udgifter forbundet med etablering af en kældermur/fundament, der understøtter den overliggende mur - principalt for hele bygningens kældermur/fundament, subsidiært for den del af kældermuren fundamentet, der er etableret i 1933.

> Danske Forsikring (Topdanmark) skal yderligere pålægges at dække udgifter forbundet med etablering af et behørigt fugtisolerende lag mellem kældermuren/fundamentets ydermur og den omkringliggende jord - principalt for hele bygningens kældermur/fundament, subsidiært for den del af kældermuren/fundamentet, der er etableret i 1933.'

Klager er således indforstået med at den eksisterende murstensmur kan blive stående, men således at:

> 1) den manglende del af kældermuren etableres (den yderste halvdel af kældermuren, der skal understøtte den overliggende mur).
>
> 2) der etableres et behørigt fugtisolerende lag mellem kældermuren/fundamentets ydermur og den omkringliggende jord - principalt for hele bygningens kældermur/fundament, subsidiært for den del af kældermuren/fundamentet, der er etableret i 1933.

I forhold til de i klageskemaet anførte suppleres dette med følgende krav:

> 3) der etableres et behørigt fugtisolerende vandret lag 5 - 10 centimeter over kældergulvet - principalt for hele bygningens kældermur/fundament, subsidiært for den del af kældermuren/fundamentet, der er etableret i 1933.

Punkt 1) og 2) kunne udføres ved, at lade den manglende del af kældermuren støbe i beton, der er fugtisolerende og således, at den eksisterende murstensmur bibeholdes.

Baggrunden for fremsættelse af krav 3) er, at der ikke er etableret et fugtisolerende vandret lag 5 - 10 centimeter over kældergulvet trods forskrifter herom i den dagældende byggelovgivning.

For så vidt angår kravet herom henvises som tidligere til § 26 i Bygningslovens for [By 1] Kommune, jf. Lovbekendtgørelse nr. 212 af 1. august 1912, med følgende ordlyd (jeg har fremhævet de relevante dele ved understregning):

> Enhver ny Bygning skal opføres paa et Fundament, som af Bygningsinspektøren erkendes for forsvarligt for denne Bygning.
> I enhver ny Bygnings Fundamentmure skal der paa det Sted, hvor disse træde frit frem over Jorden, anbringes et Lag af Asfalt, Skifer i Cement eller andet for Fugtigheden uigennemtrængeligt Materiale. Hvor der er Kælder, bliver det nævnte Lag at anbringe i alle Mure i en Afstand af 5 til 10 Centimeter over Kældergulvet, og for Ydermurenes Vedkommende tillige i en Afstand af 5 til 10 Centimeter over det Jordsmon, der omgiver Bygningen. Murværket mellem de to isolerende Lag i Ydermurene skal beskyttes mod Fugtighedens Indtrængen fra Siden paa den Maade, som Bygningskommisionen maatte foreskrive....'

Med henvisning til de understregede dele af teksten, så skulle der i kældermure etableres tre fugtisolerende lag. Et lag vandret umiddelbart over jordoverfladen, et vandret lag 5 til 10 Centimeter over Kældergulvet og et lodret lag mellem de to først nævnte vandrette isolerende lag.

Med henvisning til tidligere fremlagte bilag 14 'Haandbog i Bygningslovgivningen for [By 2] og [By 1]' af Eyvind Sivertsen, udgivet 1928 side 165 (refereret i klageskemaets separate sagsbeskrivelse side 5), så anføres følgende:

> 'Krav om Isolering (isolernde Lag i Mure), der først stilledes ved L. 1871 § 6 (jf. derimod L. Kbst. § 26), vedrører enhver ny Bygning, uanset om den indrettes til Beboelse eller ej... '

Kravet om isolerende lag i mure var således gældende ikke blot ved udgravning af kælderen i 1933, men tillige i 1878, hvor huset blev opført jf. henvisning til loven af 1871.

For så vidt angår Topdanmarks henvisning til generelle beskrivelser af byggeskik i varierende perioder for varierende hustyper, skal klager gøre opmærksom på, at den forsikrede ejendom er beliggende i et område ([By 1]), hvor det ved lov var fastlagt, at der skulle etableres fugtisolerende lag i kældermurene.

Overordnet bemærkes, at ejerskifteforsikringer blev introduceret i forbindelse med vedtagelsen af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. Følgende formål med loven fremgår af Karnovs indledende kommentar til loven:

> 'Lovens kap. 1 tilsigter at beskytte både køber og sælger ved at begrænse problemerne med mangler ved fast ejendom. En sælger, der ikke har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt, kan som hovedregel undgå at hæfte for fysiske mangler ved bygningen, hvis han sørger for, at køberen modtager en tilstandsrapport udarbejdet af en beskikket bygningssagkyndig og oplysninger om tegning af en ejerskifteforsikring mod skjulte fejl.'

Som det fremgår, er ejerforsikringens formål, at dække de forhold, som i fast ejendoms terminologi betegnes, som 'skjulte mangler' ved den faste ejendom.

Det beskrives således i lovens § 5:

> 'Oplysning om ejerskifteforsikring skal for at have de i § 2 nævnte retsvirkninger være skriftlig og indeholde en meddelelse fra et forsikringsselskab om,
> 1) på hvilke vilkår køberen kan tegne en forsikring vedrørende ejendommen, som i mindst 5 år efter overtagelsesdagen og med mulighed for forlængelse til i alt mindst 10 år dækker
> a) fejl ved bygningernes fysiske tilstand, der var til stede ved køberens overtagelse af ejendommen, og som ikke er nævnt eller er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten eller er opstået efter tilstandsrapportens udarbejdelse,'

Det er således også i dette lys en ejerskifteforsikrings forsikringsbetingelserne skal læses. Det følger således af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv., at ejerforsikringen skal dække forhold, som må betegnes, som en skjult mangel ved ejendommen.

Det er klagers opfattelse, at kældermuren opført i strid med lovgivningen på opførelsestidspunktet i fast ejendoms terminologi må betegnes, som en skjult mangel ved den faste ejendom."

Heroverfor har selskabet i brev af 26/11 2014 til nævnet bl.a. bemærket:

"**• Forsikringens skadebegreb ikke ses opfyldt**
Konstruktionen adskiller sig ikke nævneværdigt fra en tilsvarende ejendom fra 1878/1933, jf. AK 74.233

Der er ikke konstateret aktuelle bygningsskader, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt sammenlignet med en tilsvarende ejendom fra 1878/1933 trods konstruktionens beståen i så mange år udover den kælderfugt, som er beskrevet i tilstandsrapporten.

• Forhold beskrevet i tilstandsrapporten ikke er dækket

• Der ikke er sandsynliggjort en ulovlig indretning i et beboelsesrum uden dispensationsmulighed

Allerede fordi der er tale om en kælder, som ikke er godkendt til beboelse falder bygningsdelen udenfor den udvidede ulovlighedsdækning på forsikringen, som alene dækker ulovlige indretninger i beboelsesrum i beboelsesbygningen.

Der ses desuden ikke at være sandsynliggjort, at der er tale om en ulovlig indretning på opførelsestidspunktet i 1878/1933, som der ikke vil kunne opnås dispensation for.

Vi gør i den forbindelse for god ordens skyld opmærksom på, at den i 1912 nævnte 'beskyttelse mod fugtighedens indtrængen, som Bygningskommissionen maatte foreskrive', jo ikke modsvarer de i dag deciderede fugtstandsende foranstaltninger og også siden har vist sig ikke at være fugtstandsende i et omfang, som vi i dag forstår begrebet.

• Planlagte udgifter i forbindelse med dræn ikke er dækket
Dræn falder udenfor forsikringens område. Behovet for støbning af en ny fugt-isolerende kælderydervæg i beton udenpå den oprindelige i forbindelse med vores kundes etablering af dræn for optimering af forholdene falder ligeledes udenfor forsikringens dækning, og må anses som en forbedring af ejendommen.

• Forbedring af oprindelig konstruktion ikke er omfattet
Etablering af en ny fugtisolerende kælderydervæg efter nutidens standarder vil være en væsentlig forbedring af ejendommen sammenlignet med en tilsvarende ejendom fra 1878/1933 og herved i strid med forsikringsaftalelovens § 39."

Klageren har dertil i brev af 8/12 2014 til nævnet bl.a. anført:

"Som redegjort for i klagen og det efterfølgende brev den 30. oktober 2014 er husets fundament/kældervægge opført i strid med loven på opførelses-/udførelsestidspunktet.

En beboelsesejendoms fundament/kældervægge er en integreret del af den samlede beboelsesejendom ligeså vel som ejendommens ydervægge i øvrigt og taget. Følgelig er et ulovligt fundament/kældervæg omfattet af policens dækning uanset, at der ikke er beboelse i kælderen.

Det kan i øvrigt ikke antages, at man kan opnå dispensation til et fundament/kældervæg, som ikke understøtter den øvrige ejendom, således som det ses af sagens bilag 5 fremlagt af klager.

Topdanmark skriver i brevet den 26. november, at 'planlagte udgifter i forbindelse med dræn ikke dækket'.

Klager kræver ikke, at Topdanmark skal betale for etablering af dræn. Det vil klager selv afholde udgiften til.

Problemet er imidlertid, at der ikke kan etableres dræn på et fundament, som ser ud, som det ses af sagens bilag 5 fremlagt af klager. Klager ønsker således alene at Topdanmark skal betale udgiften til at bringe kældermur/fundament i en tilstand som opfylder loven på opførelses/udførelsestidspunktet.

Topdanmark skriver i brevet den 26. november, at 'Forbedringer af oprindelig konstruktion ikke omfattet'.

Klager kræver ikke, at Topdanmark skal forbedre konstruktionen ud over en konstruktion, som opfylder loven på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Som nævnt ovenfor er problemet, at der ikke kan etableres dræn på et fundament, som ser ud, som det ses af sagens bilag 5 fremlagt af klager. Klager ønsker således alene at Topdanmark skal betale udgiften til at bringe kældermur/fundament i en tilstand som opfylder loven på opførelses-/udførelsestidspunktet."

Selskabet har efterfølgende i brev af 15/1 2014 til nævnet fastholdt sin afvisning af det anmeldte forhold som dækningsberettigende.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**14. Hvad er dækningen betinget af?**
A Forsikringen dækker forhold, der var til stede, da henholdsvis tilstandsrapporten og elinstallationsrapporten blev udarbejdet, eller som er opstået, efter disse rapporter er blevet udarbejdet, men inden køber har overtaget ejendommen.

B Skaden skal være konstateret og anmeldt til Danske Forsikring i forsikringstiden.

15. Hvilke skader dækker forsikringen?
Forsikringen dækker:
A Udbedring af manglende eller nedsat funktion af elinstallationer i og på de forsikrede bygninger samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer, hvis det ulovlige forhold var til stede både på opførelses-/udførelsestidspunktet og på anmeldelses-tidspunktet.

B Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (vvs-installationer) i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer, hvis det ulovlige forhold var til stede både på opførelses-/udførelsestidspunktet og på anmeldelsestidspunktet.

C 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 skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Herudover er forsikringen udvidet - ud over lovens krav - til også at dække følgende:

D Lovliggørelse af ulovlige indretninger i beboelsesrum i beboelsesbygningen, hvis indretningerne ikke er i overensstemmelse med byggelovgivningen på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Dækningen er betinget af følgende:
1. At du ikke kan opnå dispensation hos myndighederne
2. At indretningen er ulovlig i henhold til byggelovgivningen på tidspunktet for skadeanmeldelsen.

Manglende højde mellem gulv og loft i beboelsen og manglende/mangelfuld sikring mod radon er ikke dækket.
...
16. Hvilke skader dækker forsikringen ikke?
Forsikringen dækker ikke:
A Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, så du ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

B Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter, jf. dog punkt 15 A, 15 B og 15 D, samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. punkt 15 C."

Nævnet har fået forelagt bilag – herunder fotos.

Nævnet udtaler:

Det fremgår af sagen, at huset er opført i 1878, og at der efterfølgende er udgravet kælder under en del af huset. Der er usikkerhed om, hvornår denne del af kælderen er etableret. Klageren har anført, at det må lægges til grund, at den udgravede del af kælderen er etableret i 1933, hvilket selskabet kan tiltræde.

Klageren har anmeldt, at bygningens kælderydermure er utilstrækkelige som fundament til huset, og at der mangler et fugtisolerende lag i kælderen. Klageren kræver, at den manglende del af kældermuren etableres, at der etableres et behørigt fugtisolerende lag mellem kældermuren/fundamentets ydermur og den omkringliggende jord, og at der etableres et behørigt fugtisolerende vandret lag 5 - 10 centimeter over kældergulvet

Klageren gør gældende, at de konstaterede forhold ved kælderen udgør skader i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 15 C. Herudover har klageren anført, at opførelsen af kælderydermuren med de konstaterede dimensioner, og opførelsen af kælderydermuren uden fugtisolering er i strid med dagældende bygningslovgivning fra 1912. Klageren har endvidere anført, at der ikke kan etableres et dræn på fundamentet, som det ser ud nu.

Selskabet har heroverfor bl.a. anført, at det ikke er usædvanligt, at kældervægge i 1930'erne er opført i mursten og uden isolering, samt at det ikke er usædvanligt, at der opstår fugt i en kælder fra 1878 / 1933. Selskabet henviser endvidere til konstruktionens alder. Selskabet har endvidere anført, at der ikke er tale om et beboelsesrum, at forsikringens udvidede dækning kun omfatter ulovlige forhold i beboelsesrum, for hvilke der ikke kan gives dispensation, og at § 26 i bygningsloven fra 1912 ikke kan tages til indtægt for, at kældervægge fra 1912 skal udføres med et fugtisolerende lag.

Klageren har endvidere anført, at et fundament er en integreret del af hele huset, og at ulovlige fundamenter således må behandles som en ulovlig indretning, som også har betydning for husets beboelsesrum. Herudover har klageren anført, at det ikke kan antages, at man kan opnå dispensation til et fundament/kældervæg, som ikke understøtter den øvrige ejendom.

For så vidt angår spørgsmålet om dækning i henhold til forsikringens basisdækning finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved kælderydervæggens konstruktion, der nævneværdigt nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Nævnet finder endvidere, at det ikke er bevist, at der på overtagelsestidspunkt var

forhold ved kælderydervæggen, som der er nærliggende risiko for vil udvikle sig til skader i forsikringsbetingelsernes forstand. Nævnet har herved bl.a. lagt vægt på ejendommens alder, herunder oplysningerne om kælderens alder. Nævnet er opmærksom på, at der er konstateret enkelte revner, som klageren omtaler som sætningsrevner, og at kælderen i et vist omfang er opfugtet. Nævnet har endvidere lagt vægt på oplysningerne i tilstandsrapporten.

Nævnet finder endvidere, at det forhold, at udformningen af kælderydervæggen, angiveligt bevirker, at der ikke kan etableres et dræn, ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Nævnet har herved bl.a. lagt vægt på, at bygningen på overtagelsestidspunktet ikke havde et dræn, jf. sælgerens oplysninger i tilstandsrapporten. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning i henhold til forsikringens basisdækning, jf. punkt 15 C.

Med hensyn til spørgsmålet om dækning i henhold til forsikringens udvidede dækning, må det lægges til grund, at de anmeldte forhold ved kælderydervæggen relaterer sig til kælderen, der ikke består af beboelsesrum, og til bygningens fundament. På denne baggrund finder nævnet, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning i henhold til forsikringens udvidede dækning, der alene omfatter lovliggørelse af "ulovlige indretninger i beboelsesrum i beboelsesbygninger", jf. punkt. 15 D.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Kim Sparlund