Ankenævnet for Forsikring

Den 17. juni 2015 blev i sag nr. 87768:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S. De klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for anmeldte forhold ved kælderydervægge/fundament.

Selskabet har henvist til, at de anmeldte forhold ikke udgør en skade i forsikringens forstand.

Den forsikrede ejendom er opført i 1924. Klagerne overtog ejendommen den 1/1 2014 på baggrund af en tilstandsrapport af 5/7 2013. Tilstandsrapporten indeholder ikke bemærkninger af betydning for sagen.

Det fremgår af sagen, at klagerne den 21/7 2014 anmeldte, at kælderen var fugtig, og at der var mug og skimmel. Tryg Byggeteknik og Indeklima foretog besigtigelse den 31/7 2014, og ved brev af 16/9 2014 anerkendte selskabet dækning for afrensning af diffusionstæt maling samt puds fra kælderydervægge, afrensning af skimmel, oppudsning af kælderydervægge og etablering af naturlig ventilation. Selskabet anførte, at manglende opvarmning i kælderen ikke udgjorde en skade i forsikringens forstand.

Klagerne indhentede et bygningsteknisk notat af 9/10 2014 fra et rådgivende ingeniørfirma og siden, som "second opinion", byggetekniske notater af 29/1 2015 og 2/2 2015 fra et andet rådgivende ingeniørfirma.

Klagernes advokat gør på baggrund heraf gældende, at kældervægge/fundament er mangelfuldt udført, idet betonen er ringe og porøs. Konstruktionen er opfugtet og ikke i stand til at holde vandet ude ved kraftigt regnvejr. Der er derfor betydelig risiko for fornyet skimmelsvampeangreb og for frostskader. Desuden kan ejendommen ikke fugtisoleres på sædvanlig vis, fordi kældervægge er for porøse, hvorfor der vil være risiko for sætningsskader.

Af skimmelsvamperapport af 11/8 2014 fra Tryg Byggeteknik og Indeklima fremgår:

> **"Formål**
> Formålet med bygningsundersøgelsen var om muligt at udrede omfanget og årsagen til fugtproblemet, samt at beskrive en eventuel afhjælpningsmetode. Yderligere er det et formål at afklare, om forholdet har bevirket, at der en forøget forekomst af skimmelsvamp i boligen og om dette kan udgøre et indeklimaproblem.
> …
>
> **Besigtigelsesnotat.**
> Boligen er opført på en grund uden store terrænmæssige niveauforskelle.
> …
> Kælderen ses umiddelbart traditionel opbygget, med in-sito støbte kælderydervægge, samt støbt og afrettet kældergulv. Skillevægge i kælder er opmurede teglstensvægge.
> …
> Vinduer i ydervægge er nyere vinduer med termoruder.
>
> Boligen opvarmes ved nyere naturgas fyr, der er placeret i kælderen. Kælderetagen opvarmes ved 1 stk. radiator, der er placeret på skillevæg. Der ses ingen naturlig eller mekanisk ventilation etableret i kælderens ydervægge.
>
> Alle vægflader i kælderen fremstår med pudsede og hvidmalede overfladebehandling. Alle gulve er pudsafrettede gulve, der efterfølgende er blevet malerbehandlet, i en for gulvmaling, typisk grå farve.
>
> Boligen fremtræder generelt, som værende i en god vedligeholdelses stand.
>
> Ved besigtigelsen, kunne der i samtlige kælderrum, ses markante fugtskjolder på alle malede ydervægge samt gulvoverflader. Der kunne ligeledes på væg og gulvoverflader, konstateres omfattende synlig vækst af skimmelsvamp.
>
> Malet vægoverflader fremstår som en diffusionstæt malerbehandling, der 'bobler op' i overfladen. Forekomst af fugtskjolder og synlig vækst af skimmelsvamp på vægflader,

fremstår generelt mest udbredt mod kældergulv, og aftager gradvist til ca. 40 cm fra kælderloft.

I 2 stk. kælderrum ses der mindre område med blankt vand på kældergulv ved ydervægge. I toiletrum ses der en væg beklædning at malet trælister på kælderydervæg.
…

Konklusioner
Det er vores vurdering, at konstateret opfugtning i kælderydervægge samt kældergulve, skyldes indtrængende grundfugt. Kælderen i den aktuelle bolig, er udført efter hvad der var normal forekommende byggemetode på opførelsestidspunktet.

Kælderydervægge blev udført af en ofte dårlig beton kvalitet, støbt mod jord på ydersiden og mod forskalling ind mod kælderen. Kældergulvet er oftest etableret uden kapillarbrydende lag, men støbt oven på en blanding af teglbrokker, sand eller direkte på jord, i bunden af udgravningen.

Kælderetagen i boligen fra 1923, er derfor udført, udelukkende til sekundære formål, som vaske- og oplagringsrum for kul og koks m.m.

Forholdet forværres dog som følge af flere uheldige faktorer. Faktorer der samlet bevirker, at fugtniveauet og forekomsten af skimmelsvamp i kælderen, er over et forventeligt forekommende niveau:

- Det vurderes, at vægge og gulve er blevet malerbehandlet med en diffusions tæt maling. Denne tætte maling hindrer, at der løbende kan ske en udtørring og fordampning på overfladen. Der sker derved en akkumulering af fugten i bygningsdelene. Dette kan bevirke, at fugten kan presses op i vægge og kan opfugte gulvbjælker i etageadskillelsen.
- Der er ikke etableret nogen form for udeluft ventilation i kælderetagen. Ventilation, som kan fjerner fugtig luft og derved reducerer den relative luftfugtighed i rumluften.
- Der er ikke etableret tilstrækkelig med opvarmning i kælderetagen. Ved etablering af ekstra varme, er det muligt at bortventilere ekstra fugt fra indeluften, idet varm luft kan indeholde mere fugt end kold luft.

Yderligere kan det ikke udelukkes, at seneste tids kraftige udluftning af kælder i forbindelse med forsikringstager observering af fugten, har forværret forholdet. Dette ved, at der er tilført kælderen varm fugtig sommerluft, der har kondenseret på de uisolerede jordkolde kældergulve og ydervægge.

Ved en forbedring af kælderens konstruktioner, som etablering af omfangsdræn, isolering af kælderydervægge samt isolering af kældergulv, kan der givetvis opnås et markant forbedret indeklima i kælderen. Forbedringerne er dog omfattet af meget store omkostninger, der bør vurderes i forhold til nytteværdien."

I besigtigelsesnotat fra Bygge- og Miljøteknik A/S af 9/10 2014 indhentet af klagerne hedder det:

"Der er ønsket en vurdering af kældervæggenes fugtmæssige tilstand samt herunder hvorledes denne kan forbedres.

Besigtigelse
Huset er en murmestervilla fra 1924 med fuld kælder. Plantegning er vedlagt i bilag 1. Fotos fra besigtigelse ses i bilag 2.

Ved besigtigelse er maling fjernet fra vægge. Loft er med synlige bjælker lagt af på kældervægge. Skillevægge er murede og støbte ydervægge jf. følgende.

Det oplyses at der fortsat sker vandindtrængning i kælder i forbindelse med regnvejr.

Besigtigelsen er foretaget med orienterende træfugtmålinger i bjælkeender med Timbertest 510. Desuden er der foretaget destruktive undersøgelser af kælderydervægge, kældergulv samt udvendig opgravning mod fundament.

Bjælkelag
Der måles 14-16 % træfugt bjælkeender, dog 17 % i én bjælkeende i vaskerum og op til 32 % i én bjælkeende ved køkkenfaldstamme. Det høje fugtniveau ved faldstammen kan muligvis skyldes udvendig kraftig bevoksning. Der måles 13 % træfugt i loftforskalling midt i kælderrum. Murpap konstateres i ydervægge umiddelbart under bjælkelag (se foto 1).

Kælderydervægge
Kælderydervægge måles generelt kraftigt opfugtede. Kælderydervægge er meget porøse og smuldrende (se foto 2 og 3). Kælderydervægge er ikke støbt med beton, men mørtel blandet med murbrokker. Mørtel er stærkt sugende i forhold til beton.

Ved hultagning i kældergulv i xx rum kan det konstateres at betongulv er støbt direkte på jord. Gulv er beton med murbrokker. Desuden konstateres det, at der ikke er fundament under gulvniveau (se foto 4). Ved udgravning kan der med hånden fjerens mursten fra underside fundament.

Ved udvendig opgravning ses at sokkelpuds går ned til ca. 5 cm under terræn. Desuden ses det at kælderydervæg er meget tynd (se foto 5 og 6).

Vurdering
På bagrund af besigtigelsen vurderes kælderydervæggen at være opført på en sådan måde, at denne ikke er tæt under almindelige vejrforhold. Kælderydervæggen er 'støbt' i mørtel med murbrokker, som ikke er tæt mod vand. Dette skønnes ikke at have været almen metode i opførselsperioden.

For at fugtsikre ydervæggen skal der graves ned til under gulvniveau. Desuden skal overfladen være fast for at der kan foretages oppudsning og fugtsikring. I dette tilfælde vil der være stor risiko for at undergravning af fundament vil medføre risiko for sætningsskader. Desuden vurderes væggens porøse tilstand ikke at være egnet til oppudsning pga. manglende mulighed for vedhæftning. En fugtsikring af de eksisterende kælderydervægge skønnes derfor ikke mulig.

Handlingsplan
Den eksisterende kælderydervæg vurderes ikke at kunne fugtsikres. I stedet anbefales det at eksisterende fundament understøbes og ny kældervæg støbes og etableres med udvendig fugtsikring.

Det anbefales at der udføres en geoteknisk undersøgelse af hvorvidt det er nødvendigt at udføre omfangsdræn for at sikre tilstrækkelig bortledning af vand."

Selskabets taksator foretog besigtigelse den 24/10 2014. I brev af 17/11 2014 fra selskabet til klagerne hedder det:

"Besigtigelsen.
Ved besigtigelsen kunne det konstateres at den oprindelige kælderydervæg fra 1934 [1924] fra udstøbt direkte mod jord og endvidere kunne det konstateres at der er anvendt beton i ringe kvalitet.

Dette ses i form af det tilslag der er anvendt, der anvendt rester at teglsten, samt højst sandsynligt også andre former for byggeaffald. Der er ses også tegn på at betonen er iblandet en del jord. Der er altså generelt tale om en såkaldt murermesterbeton, der var almindelig at bruge på opførelsestidspunktet, til argumentation for dette er her citat fra Byg-Erfa blad nr. 04.12.28.

'De største fugtproblemer i kældervægge ses i bygninger med fuldmurede kældervægge (almindeligt anvendt frem til omkring 1920) og i kældervægge af - ofte dårlig - beton støbt mod jord på ydersiden og mod forskalling ind mod kælderen (anvendt frem til 1960'erne).'

Udvendigt på ejendommen kunne der ikke konstateres revner i murværk, som kunne indikerere at kælderydervæggene skulle være ustabile.

Forsikringsdækning.
Forholdet er ikke dækket af den tegnede ejerskifteforsikring, da forholdet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelige god vedligeholdelsesstand."

Af "notat nr. 1" af 29/1 2015 indhentet af klagerne fra et rådgivende ingeniørfirma fremgår:

"Registreringer:
Ejendommen er et fuldmuret murermester hus fra 1924. Huset er ikke beliggende i en hulning af arealet og der er belægninger med fald væk fra huset på ca. halvdelen af omkredsen. Der er en senere tilbygning på huset, hvor der ikke er kælder under.

Belægninger omkring tilbygningen er udført med fald væk bygningen.

Der har været skimmelsvampe i kældervæggene, så alle overflader var renset for maling og meget af pudsen. Der var varme på og ventilation via vinduernes spalter. (Ventilationsmængden kan sættes op, hvis udtørringen skal fremskyndes).

Maling og puds er fjernet, og materialerne i væggen kan ses: murbrokker og marksten i str. som Ø40 mm - Ø100 mm.

Betonen/mørtlen var porøs og kunne kradses ud med neglene. Prøve af mørtlen 20 x 30 x 50 mm blev udtaget med fingrene til yderlige vurdering. Der var banket hul i væggen, så det kunne konstateres, at væggen var porøs i hele tværsnittet.

2 steder var der revner i kældervæggen og der var synlige aftegninger af, hvor vandet havde løbet på gulvet fra indtrængen ad væggen.

Et enkelt sted var der banket hul i kældergulvet. Terrændækket er støbt imellem kælderydervæggene, så det holder på jordtrykket. FUK, underkanten af kælderydervæggen var ca. 10 cm under kældergulvets overside. Stenene i fundamentet kunne let bankes af med en lille snedkerhammer. Jordbunden under fundamentet var leret sand 'Silt', der var fugtig.

Et enkelt sted udvendigt mod vejen blev gravet 20-30 cm under terræn, og det kunne konstateres, at sokkelpudsen stoppede ved terrænet. Kældervæggen var uden puds og stod 'rå' knoldet af sten og mørtel. Kælderen er i sin tid sandsynligvis støbt med forskalling på indersiden og mod jorden på ydersiden.

Ydersiden af kældervæggen var porøs som indersiden.

Notice; ved afslutningen af gennemgangen udvendigt blev vi kontaktet af naboen (overforboen), der havde et tilsvarende hus med kælder, og han fortalte bredt om sine ombygninger og renoveringer. Mest interessant var det, at han nævnte, at de forhenværende ejer havde fortalt, at hele kælderen burde udskiftes/rives ned.

Vurdering af konstruktionen:
Kældervæggene på ejendommen er udført som var normalt for opførelsesåret. Undladelse af dræn var normalt. Metode med at støbe mod jord var normalt. Tilslagsmaterialer i form af marksten og tegl i betonen var normalt. Det meget ringe indhold af cement/kalk i betonen vil vi karakterisere som under standard. Almindeligvis kan de yderste 20-30 mm. beton være forvitret og længere inde vil betonen være hårdere. Der er her konstateret porøs beton midt i væggens tværsnit, hvilket indikere at beton ikke er skadet af forvitring, men har været dårlig fra udførelsen, I dette tilfælde vil det ikke anbefales at blotlægge mere end 1 meter kældervæg ved en dræning/isolering af kælderen.

Uddrag fra 'Husbygningslære' i murarbejde 1923 side 63:

> *'Betonen tilberedes i Blandingsforholdet 1:4:8, 1:4:7 eller 1:3:6 og maa være saa tør, at den først giver Vand fra sig ved Stampning. …'*

Ovenstående uddrag fra en 'lærebog' fra opførelsestidspunktet, beskriver minimums mængden af cement i betonen. Det er vores vurdering at betonen til denne ejendom ikke er udført efter denne recept.

Anbefalinger:
Hvis kælderen skal isoleres og drænes, evt. udføres gulvvarme, vil det anbefales at udskifte de udvendige kældervægge. Der kan opsættes kældervægge i produktet som Leca med udvendig isolering og dræn.

Kældervæggen skal understøttes og kan frigraves i 3 meter stykker og der etableres en ny væg på et nyt fundament, der bliver ført dybere ned. Dette kan udføres i 3-4 etaper rundt om bygningen. Dybden af et nyt fundament er afhængig af afvandingsforholdene for dræn, og hvis gulvet skal bankes op for at isolere tidssvarende under dæk med gulvvarme.

Anslået budget for nye kældervægge
[Nedrivning af eksisterende kældervægge, understøtning af huset, 0,5m dybt nyt fundament, nye kældervægge pudset og tjæret samt diverse]

Priser ekskl. moms 430.399,00 kr."

Af "notat nr. 2" af 2/2 2015 fra samme rådgivende ingeniørfirma fremgår:

"Den 2.2.2015 har: …, Rådgivende Ingeniørfirma A/S, tilset ovenstående ejendom for at vurdere kælderen efter kraftigt regnvejr.

Registreringer:
Efter første gennemgang af kælderen den 20.01.2015 har det regnet meget den 27.-29.01…

Der var 1-2 cm vand på 50 % af gulvet i det store rum med fyret. Ved første gennemgang var der ingen vand på gulvet kun aftegninger. Væggene var kraftigt opfugtet og meget fugtige at berøre. De var mest våde på det øverste stykke over jordterræn. Væggen modsat vejen var den mest udsatte, uagtet at der er belægning med fald væk fra huset på dette sted.

De fleste ydervægge kan betragtes som vandmættede. Der er udført fugtsikring (paplag) ved gulv og lige under bjælkelag. Der ikke tegn på, at vandet kommer fra utætte regnvandsbrønde. Det er vores vurdering at væggene er så porøse, at slagregn nemt kan absorberes af væggen, og ved revner kan det løbe igennem.

Anbefalinger:
Vandet i kælderen skal fjernes snarest. Der skal være varme på i kælderen for at sikre mod frost i konstruktionerne. Der skal udluftes, så der bliver tørret ud, ellers vil skimmelvæksten blomstre op og der kan gå svamp i træværket i kælderen."

Klagernes advokat har i brev af 26/2 2015 til nævnet bl.a. anført:

"SAGSFREMSTILLING
…
Ved overtagelsen var kælderen nymalet og nyistandsat.

I foråret 2014 konstaterede mine klienter fugt i kælderen og angreb af skimmelsvamp. Tryg anerkendte skaden og lod skaden besigtige ved Teknologisk Institut, ligesom Tryg har betalt for nedbrydning af puds på kældervægge, afvaskning med svampedræbende væske og tilbudt fornyet pudsning af væggene.

Kælderens fundamentet er imidlertid ikke tæt, idet der trænger regnvand ind igennem fundamentet når det regner, og det i en mængde, så der står vand på gulvet, ligesom væggene på ny bliver opfugtet trods opvarmning og udluftning som anvist. Pudsning af væggene er derfor ikke mulig.
…

Mine klienter lod … ejendommen besigtige af ingeniør …
…

Ingeniør … konstaterer således, bl.a. at:

- Fundamentet ikke er støbt i beton, men med mørtel, der er stærkt sugende i forhold til beton.
- Der med hånden kan fjernes mursten fra undersiden af fundamentet.
- Den [nye] udvendige sokkelpuds kun går 5 cm under terræn.
- Kælderydervæggene er opført på en sådan måde, at de ikke er tætte under almindelige vejrforhold, idet de er 'støbt' i mørtel med murbrokker, som ikke er tæt mod vand.

Ingeniør … konkluderer, at:

- Kælderydervæggene ikke skønnes at være opført på en *'almen metode i opførelsesperioden'.*
- Der ved udgravning vil være *'stor risiko'* for sætningsskader.
- Den eksisterende kælderydervæg ikke kan fugtsikres, men at der i stedet skal støbes ny kældervægge.

…

Det bemærkes, at det ikke fremgår, hvordan taksator kan konkludere af citatet fra Byg-Erfa, at 'dårlig beton' var sædvanlig byggestil i perioden, eller at det var sædvanligt i perioden, at beton kunne være iblandet jord. Trygs afslag forholder sig ikke til … rapport, herunder hans konklusion om, at fundamentet er ikke er støbt af beton, men med mørtel.

…

Tryg forholder sig herved ikke til den af ingeniør … målte opfugtning af træværk i bjælkelaget, selvom den målte fugt klart medfører risiko for, at svampeangreb vil medføre skade på resten af bygningen. Tryg forholder sig ej heller til, at almindeligt regnvand trænger igennem fundamentet, hvilket utvivlsomt vil medføre skade på fundamentet og på resten af bygningen. Endelig forholder Tryg sig ikke til, at mine klienter ikke kan etablere fugtsikring, hvilket Ankenævnet for Forsikring i 61.011 har konstateret må anses for en skade, *'når væggene er så ustabile, at de forhindrer en naturlig fugtisolering af ejendommen i form af omfangsdræn'*.

…

Det bemærkes, at skade på ejendommen ikke vil være en følgeskade af etablering af omfangsdræn, men en følge af at ejendommens fundament er så porøst, at fundamentet ikke vil kunne tåle udgravning.

Tryg hæfter sig ved, at der ikke er konstateret revnedannelser. Hertil bemærkes det, at bygningen er påført ny sokkelpuds, der muligvis endnu skjuler revner, og at der ved senere besigtigelse er konstateret revner i kældervæggen (se bilag …). Endvidere bemærkes det, at det ikke kan være afgørende for, om der er tale om en dækningsberettiget skade, om et fundament, der er ringere end forsikringstager måtte kunne forvente, allerede har ført til sætningsskader, når fundamentet ikke kan afvise almindelig regnvand, når kælderen derfor er så opfugtet, at der er betydelige risiko for rådskader og når fundamentet ikke kan fugtisoleres på sædvanlig måde ved etablering af omfangsdræn.

…

Ingeniør [fra andet firma] … konkluderer …, at:

- Der er et *'meget ringe indhold af cement/kalk i betonen'* og at *'betonen ... ikke er udført efter denne recept* [fra en lærer bog fra 1923]', og
- Der ikke bør blotlægges *'mere end 1 meter kældervæg ved en dræning/isolering af kælderen'*.

Det fremgår i øvrigt af rapporten, at ingeniør … blev kontaktet en nabo, der oplyste, at: *'de forhenværende ejer havde fortalt, at hele kælderen burde udskiftes/rives ned'*. Dette tyder på, at der også tidligere har været problemer med fugtindtrængning i kælderen.
…

Ingeniør … advarer mod opblomstring af skimmelsvamp og risiko for svamp i træværket.
…

SAMMENFATNING
Sammenfattende gøres det gældende, at skaden må anses for en under ejerskifteforsikringen dækningsberettiget skade, idet fundamentet ikke er opført i overensstemmelse med gængs byggeskik i opførelsesåret, idet mængden af beton er ringere end, hvad der var gængs i 1924. Dette har ført til, at ejendommen har en væsentligt ringere værdi og anvendelighed, end mine klienter måtte forvente, både fordi kældervæggene er så porøse, at slagregn absorberes af kældervæggene og trænger ind i kælderen, og fordi fundamentet ikke kan fugtisoleres på sædvanlig måde ved etablering af omfangsdræn, idet der ved udgravning er stor risiko for sætningsskader, jfr. 61.011.

Med det nuværende fundament vil min klient være helt afskåret fra at bruge kælderen, idet der efter slagregn vil ligge 1-2 cm vand på store dele af kældergulvet, hvilket medfører en væsentlig ringere værdi og anvendelighed end mine klienter måtte forvente. Endvidere vil bygningen løbende skulle tilses, idet kælderen vil skulle udtørres med usædvanlig brug af opvarmning og udluftning, når vand er trængt ind efter slagregn.

Der er en betydelig risiko for fornyet skimmelsvampeangreb og for at ejendommens træværk vil blive ramt af svampeangreb pga. den betydelig opfugtning, der ikke er sædvanlig. Opfugtning af fundamentet efter slagregn fulgt af perioder med frost vil endvidere føre til en hurtig nedbrydning af fundamentet, hvorved der vil ske skade på resten af ejendommen.

Mine klienter ønsker at sikre ejendommen mod skader og at gennemføre en fugtisolering af ejendommen. Imidlertid fremgår det af begge de indhentede ingeniørrapporter, at dette ikke kan ske på sædvanlig vis, fordi bygningens kælderfundamenter er for porøse, hvorfor der vil være stor risiko for sætningsskader.

Det er uden betydning for, om skaden er dækningsberettiget, at der muligvis endnu ikke er sket (store) råd- eller sætningsskader på ejendommen som følge af, at fundamentet er ringere end mine klienter på baggrund af opførelsesåret i 1924 og besigtigelsesrapporten måtte forvente, idet de indhentede ingeniørrapporter påviser fare for skade på bygningen som følge af fugt og ved udgravning for fugtisolering.

Mine klienter har endnu ikke påbegyndt udgravning omkring fundamentet. Herved adskiller sagen sig faktuelt lidt fra 61.011, hvor udgravning var påbegyndt. Henset til de indhentede ingeniørrapporter må det imidlertid anses for overordentligt fornuftigt, at udgravning ikke er påbegyndt af mine klienter, idet både vandindtrængning og risikoen for sætningsskader herved ville være blevet forøget væsentligt. Det bør derfor ikke lægges mine klienter til skade, at udgravning ikke er påbegyndt, når fundamentets tilstand må anses for fuldt tilstrækkeligt belyst ved 2 ingeniørrapporter.

Endelig kan jeg oplyse, at jeg er bekendt med, at Tryg tidligere har anerkendt en lignende skade (…) efter tilkendegivelse af en af Retten udmeldt skønsmand. I den sag forelå der

ikke ingeniørrapporter. Det er min vurdering, at forsikringsselskaber bør forpligtes til at anerkende disse skader, når det kan konstateres, at fundamentet ikke er opført efter gængs byggestil på opførelsestidspunktet, og når dette medfører nedsat værdi eller anvendelighed af ejendommen, f.eks. fordi ejendommens kælder er usædvanlig våd eller ikke kan fugtisoleres på sædvanlig vis, som også konkluderet i Ankenævnets kendelse 61.011."

I brev af 19/3 2015 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Argumentation
Vores kunde overtog ejendommen den 1. januar 2014, og den 21. juli 2014 anmelder kunden, at kælderen er opfugtet, og dette medfører svamp og skimmelsvamp i kælderen.

Vi lader Tryg Byggeteknik undersøge sagen, og af deres rapport fremgår det blandt andet, at kælderen ses umiddelbart traditionel opført, med in-sito støbte kælderydervægge, samt støbt og afrettet kældergulv. Skillevægge er opmurede teglstensvægge.

Ved denne besigtigelse kunne det endvidere konstateres, at væggene var malet med diffusionstæt maling, at der næppe var nedlagt dræn på ejendommen, at der manglede udluftningsmuligheder, samt at kælderen ikke var tilstrækkelig opvarmet.

Disse forhold var sammenlagt medvirkende til, at kælderen var mere opfugtede, end man kunne forvente ved tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

På baggrund af denne rapport tilbød vi dækning til afrensning af væggene, fjernelse af den diffusionstætte maling, samt etablering af udluftning.

Dræn er ikke omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde, idet drænet skal placeres uden for fundamentets yderkant, og manglende opvarmning var ikke omfattet af dækningsområdet.

I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på, at der er tale om en kælder, der ikke er godkendt til beboelse.

I forbindelse med udbedringen af de anerkendte forhold indhenter vores kunde en udtalelse fra … vedrørende kælderydervæggenes tilstand.

Af denne udtalelse fremgår det blandt andet, at det er …'s vurdering, at kælderen skulle være støbt i mørtel med marksten og andet materiale i sig. … rapporten fastslår endvidere, at det ikke er muligt at fugtsikre ydervæggene.

Vi besigtiger ejendommen den 24. oktober 2014, og ved besigtigelsen kunne der ikke konstateres ustabilitet eller revnedannelser grundet opførelsen af ydervæggene, hvilket ville have været tilfældet, hvis kælderydervæggene ikke var tilstrækkelig opførte for omkring 90 år siden.

Der kunne således ikke påvises skader begrundet i, at kælderydervæggene ikke skulle være opført korrekt.

Endvidere er det vores opfattelse, at der er tale om dårlig beton i forhold til senere anvendt beton, men dette er ikke usædvanligt for ejendomme af samme alder, og er beskrevet i blandt andet Byg-Erfa blad nr. 04.12.28.

Vi finder det således ikke dokumenteret, at opbygningen af kælderydervæggene afviger fra, hvorledes disse blev opført på tidspunktet for opførelsen af ejendommen.

Denne opfattelse er senere underbygget af udtalelsen fra [ingeniørfirma], der netop fastslår, at opbygningen af kælderydervæggene er udført på den måde, som man opførte kældre på daværende tidspunkt.

Firmaet … oplyser endvidere, at det er deres opfattelse, at betonen ikke er blandet på den måde, som man gjorde i 1924; men det er fortsat vores opfattelse, at dette ikke har medført en skade på ejendommen, ligesom det ikke indebærer en nærliggende risiko for skader på ejendommen.

Vi har i den forbindelse lagt vægt på, at ejendommen har eksisteret i mere end 90 år, uden der er dokumenteret forhold, der opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Den skimmelsvamp, der blev konstateret i kælderen skyldes maling med diffusionstæt maling, manglende dræn, manglende udluftning og manglende opvarmning af kælderen, og skyldes således ikke opbygningen af kælderydervægge.

Selvom blandingsforholdet ikke er lov, tillader vi os at henlede Ankenævnets opmærksomhed på betingelsernes pkt. 5.2, hvoraf det blandt andet fremgår, at forsikringen ikke omfatter manglende overensstemmelse med offentlige forskrifter, medmindre der på grund af ulovligheden er sket en skade.

Dette medfører, at hvis blandingsforholdet var lovreguleret, ville forholdet alene være omfattet af forsikringen, hvis blandingsforholdet havde medført skade på ejendommen. Dette er ikke tilfældet, hvorfor der ikke er dækning over den tegnede ejerskifteforsikring.

Endvidere fremgår det at udtalelsen fra …, at hvis kælderen ønskes drænet, isoleret og eventuelt indlagt med gulvvarme, vil det kræve visse tiltag. Det er ikke beskrevet, at det kræver disse tiltag, hvis kælderen alene skal anvendes og indrettes som tilsvarende kældre af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Ud fra denne udtalelse, samt vores kundes tidligere mails, er det vores opfattelse, at vores kunde har haft særlige ønsker om at ændre indretningen af kælderen, men hvis disse ønsker medføre mere investering i ejendommen, er det ikke omkostninger, der kan forventes dækket over en ejerskifteforsikring.

I den forbindelse henledes Ankenævnets opmærksomhed på betingelsernes pkt. 5.11, hvoraf det fremgår, at forsikringen ikke dækker, sikredes individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen. Det er vores opfattelse, at dræning, efterisolering og nedlægning af gulvvarme netop må betragtes som et sådant særligt individuelt ønske vedrørende anvendelsen af kælderen.

Vores kundes advokat har i klageskemaet oplyst, at advokaten er bekendt med, at vi i sag … har indgået udenretligt forlig vedrørende tilsvarende problemstilling.

Indledningsvis er det vores opfattelse, at udenretlige forlig, ikke har den store præjudiciel betydning for efterfølgende sager. Et forlig beror på konkrete omstændigheder.

Herudover kan vi oplyse, at ejendommen i den nævnte sag var 25 år yngre end ejendommen i denne sag, idet den ejendom var opført i 1949. Det er vores opfattelse, at der i perioden mellem 1924 og 1949, er sket en udvikling i anvendelse og udførelse af beton.

Endvidere kan vi oplyse, at vurderingen af sagen … beror på andre forsikringsbetingelser, end de der er gældende i denne sag. Det er derfor vores opfattelse, at det indgåede forlig ikke kan medføre en anden vurdering i nærværende sag.

Ud fra det foreliggende må vi således fastholde, at vi ikke kan tilbyde vores kunde dækning i den konkrete sag.

Selvom vi ikke kan anerkende dækningen, skal vi ikke undlade at henlede Ankenævnets opmærksomhed på afskrivningstabellerne under betingelsernes pkt. 8.6 og 9.C.

For god ordens skyld skal vi gøre opmærksom på, at ejerskifteforsikringen ikke omfatter vores kundes omkostninger til juridisk bistand, hvorfor vi ikke vil kunne imødekomme et eventuelt honorarkrav fra advokatens side."

Klagernes advokat stillede herefter i mail af 25/3 2015 følgende spørgsmål til den ingeniør, der havde udarbejdet notaterne af 29/1 2015 og 2/2 2015:

"Idet der henvises til vedlagte bemærkninger fra Tryg, bedes du kort evt. på mail besvare følgende spørgsmål:

1) Indebærer det forhold, at betonen ikke er blandet i et blandingsforhold, der var gængs i 1924, en nærliggende risiko for skader på ejendommen, såfremt der ikke fortages udbedring af fundamentet?

2) Er kælderen mere opfugtet, end hvad man kunne forvente ved en tilsvarende bygning af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsestilstand?

3) Hvis spørgsmål 2 besvares bekræftende; vil dette kunne afhjælpes ved
a. at fjerne diffusionstæt maling, etablering af øget udluftning og øget opvarmning af kælderen?
b. at etablere omfangsdræn?

4) Kan omfangsdræn etableres uden risiko for sætningsskader, såfremt der ikke foretages etapevis udgravning med maksimalt 1 meter ad gangen?"

Hertil har ingeniøren i mail af 30/3 2015 til advokaten anført:

"Ad 1) Når betonen i kældervæggene er udført med et meget ringe indhold af cement/kalk vil væggene være meget porøse og dermed meget fugtsugende. Væggene er sandsynligvis så porøse, at slagregn kan løbe igennem dem. Styrken af væggene er forringet så muligheden for revnedannelser vil være større, for vandret last (jordtryk) og hermed vand indtrængen. Der kunne registreres 2 revner i kældervæggene. De konstateret forhold øger risikoen for korrosionsskader og råd/svamp i konstruktionerne væsentligt.

Ad 2) Det er min vurdering, særligt ved tilsyn nr. 2 efter en lang regnvejrsdag, at væggene var betydeligt mere fugtophobet end ved det første tilsyn. Det var ikke et forhold jeg ville tilskrive 'opsugende grundfugt', da det var den øverste halvdel af væggene der virkede mest fugtige (det vil kræve en masse/fugt-måling at konstatere dette objektivt). Fugtbelastningen er væsentlig større i den tilsete kælder end det normalt ses i kælder i murermester huse af den årgang.

Ad 3) a; Løsningen vil kun holder problemet hen, ved større belastninger (regnskyl), måske 5-10 gange om året, vil vandet trænge igennem væggen i revner og selv væggene vil blive fugtophobet. En udtørring af 30 cm tykke 'betonkældervægge' tager typisk mere end 6 måneder.

b; En korrekt løsning på problemet vil være, at få en fugtsikker 'membran' på ydersiden af kældervæggene med et dræn under kældergulvs niveau.

Ad 4) Med kældervæggens beskaffenhed vil jeg ikke anbefale at man frilægger mere end 1 meter fundament/kældervæg ad gangen, ved en evt. etablering af dræn."

Hertil har selskabet i brev af 21/4 2015 til nævnet bemærket:

"Brevet indeholder ikke nye oplysninger, der kan give anledning til en ændret vurdering af sagen, idet vi dog har følgende kommentarer til rådgiverens svar og advokatens spørgsmål.

Vedrørende spørgsmål 1.
I advokatens spørgsmål lægges det til grund, at blandingsforholdet i betonen ikke skulle være i overensstemmelse med det blandingsforhold, som var gældende i 1924.

Indledningsvis skal vi henlede Ankenævnets opmærksomhed på, at dette ikke er dokumenteret, ligesom vi ikke har anerkendt, at dette skulle være tilfældet. Vi har alene gjort opmærksom på, at hvis det var tilfældet, ville forholdet alligevel ikke opfylde definitionen på en dækningsberettigende skade.

Med hensyn til rådgiverens oplysninger omkring følgeskader grundet det anførte blandingsforhold er det fortsat vores opfattelse, at hvis den oprindelige opbygning have været forkert, og havde indebåret de risici, som er anført af rådgiveren, ville de anførte risici have været aktualiseret efter mere end 90 år. En sådan aktualisering kan ikke konstateres.

Rådgiveren oplyser endvidere, at der er forøget risiko for revnedannelser, og angiver, at der ved besigtigelsen kunne konstateres to revner i kældervæggene.

Ved vores besigtigelse kunne der ikke konstateres revnedannelser, herunder revnedannelser, som havde betydning for kældervæggenes stabilitet.

Det er vores opfattelse, at havde opbygningen indebåret en nærliggende risiko for revnedannelser eller ustabilitet i kældervæggene ville det efter 90 år have givet sig udtryk i væsentlig revnedannelser, og ustabilitet af kældervæggene. Dette kunne ikke konstateres.

Vedrørende spørgsmål 2.
På baggrund af vores besigtigelser finder vi det ikke dokumenteret, at kælderen vil fremstå mere opfugtet end tilsvarende kældre af samme alder, når de tiltag, som er anerkendt er foretaget.

Disse tiltag er begrundet i, at der efter opbygningen af kælderen er foretaget maling med forkert maling, ligesom der mangler udluftning af kælderen. Rådgiveren oplyser i sin besvarelse, at de accepterede vil holde problemet hen; men at en fjernelse af fugtproblemet vil kræve vandtæt membran udvendigt, samt nedlægning af dræn.

Mangelfuld eller manglende dræn er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen, idet dette skal ligge uden for ejendommens fundament, og idet det ikke kan betragtes som en VVS installation.

Med hensyn til vandtæt membran af udvendigt på væggen kan vi oplyse, at man i 1924 berappede ydervæggene, og det er vores opfattelse, at en sådan berapning efter mere end 90 år, er nedbrudt, hvorfor det ikke er usædvanligt, at der som led af den almindelige vedligeholdelse af en ejendom fra 1924, skal udskiftes berapning eller etableres en vandtæt membran udvendigt på kældervæggen.

Med hensyn til etablering af dræn, som nævnt i spørgsmål 3 må vi fastholde, at dette ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring, og vi vil således ikke kunne eller skulle tage stilling til, hvorledes et sådant dræn skal etableres.

For god ordens skyld skal vi dog bemærke, at det er sædvanligt, at etablering af dræn på ejendomme af denne alder skal foretages med større forsigtighed, end hvis der er tale om en nyere ejendom, herunder at etableringen sker sektionsvis med 1 meter ad gangen.

Herudover giver kundens indlæg ikke anledning til yderligere kommentarer."

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

"3. Hvad dækker ejerskifteforsikringen

3.1 Skader og fysiske forhold
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.
…

"5. Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke
…
5.2 Tilsidesættelse af offentlige forskrifter
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 afsnit 3.2 og 3.3 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 3.1.

15. 87768

…
5.11 Bristede forudsætninger
Sikredes individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten. Sådanne forhold er således ikke omfattet af formuleringen 'fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt', afsnit 3.1."

Nævnet udtaler:

Efter det oplyste er kælderydervægge udført efter normal udførelsesmetode i 1924, idet de er støbt i beton mod jord og indvendig forskalling. Betonen er af dårlig kvalitet og indeholder teglrester og marksten. Nævnet lægger til grund, at betonens kvalitet er under standard for opførelsestidspunktet, idet den har et meget ringe indhold af kalk, og den er derfor nu mere porøs. Forholdet er dog kun dækningsberettigende, hvis forsikringsbetingelsernes skadebegreb, jf. punkt 3.1, er opfyldt.

Nævnet finder, at klagerne ikke har bevist, at betonens kvalitet har betydning for konstruktionens styrke ved uændret anvendelse af huset. Nævnet har lagt vægt på, at der ikke er konstateret revner i nævneværdigt omfang. Nævnet finder, at det ikke er godtgjort, at væggene er så ustabile, at de forhindrer en naturlig fugtisolering i form af sektionsvis nedlæggelse af omfangsdræn.

Efter nævnets opfattelse må en kælder fra 1924 anses for at være opført til brug for sekundære formål, såsom vask og oplagring af f.eks. brændsel. I kældre fra den tid må det anses for et almindeligt accepteret forhold ved konstruktionen, at der kan opleves vandindtrængen gennem fundamenter, gulve og kældervægge. Hertil kommer, at kælderen nu er 90 år gammel.

Nævnet finder det på denne baggrund ikke godtgjort, at der er forhold ved kælderen - herunder modstandsdygtighed mod vandindtrængen - der nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Nævnet finder, at klagerne ikke har godtgjort, at der er nærliggende risiko for skade, eksempelvis som følge af svækkelse af konstruktionen eller i form af svampeangreb på trækonstruktioner eller skimmelsvamp, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

Nævnet finder herefter, at det ikke er bevist, at de anmeldte forhold udgør en skade eller en nærliggende risiko for skade i forsikringens forstand.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Poul Sørensen