# Ankenævnet for Forsikring

Den 15. juni 2016 blev i sag nr. 89076:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Gable Insurance AG
v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur A/S
Industrivej 2
4683 Rønnede

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos Gable Insurance AG v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur A/S. De klager ved deres repræsentant over, at selskabet har afvist at yde dækning i forbindelse med fugtindtrængen i husets kælder.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og at det anmeldte forhold er omtalt i tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1972. Forsikringen trådte i kraft den 27/2 2015 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 26/1 2015. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

| **"Bygn.:** | **Karakter:** | **Registrering og note:** |
|---|---|---|
| ... | | |
| **4.Fundament/sokler** | | |
| 4.2 Sokkel | K1 | Der er revner i sokkel mod øst, syd og vest. Der er afskalninger på sokkel mod øst. |
| 4.3 Udvendige trapper | K1 | Klinker på fortrappe er med mangelfuld vedhæftning samt revner og afskalninger på vange.<br>Note: Skaderne er af mindre omfang. |

| | | |
|---|---|---|
| | K2 | Gelænder ved indgang er med trænedbrydning.<br>Note: Gelænder må forventes at svigte på sigt. |
| 4.4 Udvendige lyskasser | K3 | Afløb fra lyskasser/vandrende mod vest mangler bladfang, samt afløb er ikke korrekt dimension.<br>Note: Forholdet kan medføre vandindtrængning i fundament og kælder. |
| | K1 | Der er revnedannelse mellem lyskasse og fundament mod øst.<br>Note: Forholdet skyldes udførelsen, da lyskassen ikke er sammenstøbt med fundamentet ved opførelsen. |
| **5. Kældre/krybekældre/terrændæk** | | |
| 5.1 Gulvkonstruktion | K1 | Der er malingsrester på gulv i hobbyrum. |
| | K1 | Klinkegulv i depotrum og værelse har mangelfuld vedhæftning til underlaget.<br>Note: Der er kun konstateret enkelte klinker med mangelfuld vedhæftning, hvilket vurderes uden betydning for gulvets funktion. |
| | K2 | Kældergulv er skæv.<br>Note: Skævheden vurderes at skyldes udførelsen samt sælgers udtagelser omkring at huset er udført som selvbyg. Huset er ikke opført håndværksmæssigt korrekt. |
| 5.2 Vægge | K1 | Vægbeklædning i depotrum er med og mangelfuld vedhæftning til underlaget.<br>Note: Skaden er af mindre omfang. |
| | K1 | Der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge samt løst og afskallet puds i kælder.<br>Note: Det er almindeligt forekommende i bygninger af denne alder, fordi konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt. |
| 5.4 Indvendig beklædning | K1 | Der er plade-/træbeklædning på kælderydervægge.<br>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. |

...

**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**
Ejendommen er udført i materialer, der var almindeligt anvendt på opførelsestidspunktet. Køkken og bad er renoveret. Bygningen er udført som selvbyg. Derfor kan Ikke alle konstruktioner forventes at være udført håndværksmæssigt korrekt. Den håndværksmæssige udførelse er af almindelig kvalitet. Vedligeholdelsesstanden er middel."

Ejendommens sælger har i sælgeroplysningsskemaet i tilstandsrapporten bl.a. oplyst:

"**1.** **Generelle oplysninger**

1.1 Hvor mange år har du ejet ejendommen?
**25**
I hvilken periode har du boet på ejendommen?
**1989-2014**

...

| | | Ja | Nej | Ved ikke |
|---|---|---|---|---|
| **5.** | **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 delvist dræn langs husets fundament? | ☐ | ☐ | ☒" |

Klagerne anmeldte skaden den 19/9 2015. Af skadeanmeldelsen fremgår:

"Hvad er beskadiget og i hvilke rum?
Vi har rådført os med vores Boligadvokat, og er blevet anbefalet, at anmelde denne skade til vores ejerskifteforsikring. Vi kan konstatere at der er stor fugtgennemtrængning fra ydervægge. Pudset og maling falder af væggen, væggen er meget fugtig og i fodpaneler er der råd og svamp. Medsendte billeder giver et overblik over skaden. Da vi overtog huset i Februar 2015 var alt nymalet så skaden var på daværende tidspunkt ikke synlig.
Hvordan blev skaden opdaget?
I løbet af de sidste 1-2uger har skaden udviklet sig så voldsomt, at puds og maling nu falder af væggen. Hvornår blev skaden opdaget? (dato og klokkeslæt).:
ca 1-2 uger siden. Kan ikke sige det mere specifikt.
Det har udviklet sig meget over de sidste 2 uger.

Hvilken bygningsdel er beskadiget? .....Kælder/kryberum
Hvilken bygningsdel er beskadiget? .....Indervægge/skillevægge
Hvilken bygningsdel er beskadiget? .....Gulvkonstruktion/gulve
Hvilken bygningsdel er beskadiget? .....Andet"

Selskabet afviste ved mail af 29/9 2015 at yde dækning med henvisning til, at det anmeldte forhold var omtalt i tilstandsrapporten.

Klagernes rådgiver har i brev af 30/11 2015 til selskabet som svar på selskabets afvisning bl.a. anført:

> "Det første sted problemet med indtrængende fugt gennem kælderydervæggene blev konstateret, var i det nordvestlige hjørne af huset hvor der var noteret en K3, afløb fra lyskasser/vandrende mod vest mangler bladfang, samt afløb er ikke korrekt dimensioneret.
>
> Køber har derfor ved egen foranstaltning udskiftet tagbrønd, afløb fra lyskasse/vandrende samt tætnet revnen mellem kælderydervæg og vandrende, arbejdet er udført af autoriseret kloakmester.
>
> Nævnte udbedring har ikke afhjulpet fugtproblemerne i kælderen.
>
> Jeg har besigtiget ejendommen sammen med [Klager] den 20.11.2015 efter at nævnte udbedring var sket. Gulvbelægningen i rummet var fjernet og puds på ydervæggen var fjernet, kælderydervæggen var opmuret i 29 cm leca blokke der var synligt våde, der var derfor ingen grund til at måle fugt i nævnte rum, men jeg gik en runde i kælderen og kunne konstatere fugt i kælderydervægge hele vejen rundt, ca. 50 cm over gulv svinger fugtindholdet mellem 30 % og 94 %, højeste fugtmåling er fra trapperummet i husets sydøstlige hjørne som ikke er nævnt i tilstandsrapporten, flere steder i kælderen var der begyndende fugtskjolder.
>
> På baggrund af ovennævnte besigtigelse er jeg meget uenig med Husejernes Forsikring i jeres afvisning af skaden. Huset er opført i 1972 - 73 Bygningen er med høj kælder, kældergulv er beliggende ca. 100 - 120 cm under terræn, kælderydervægge er opmuret af 29 cm. Leca blokke til normal sokkelhøjde over terræn.
>
> Der er sædvanligvis ikke problemer med fugt i kældre der er opmuret i leca blokke hvis arbejdet er udført efter forskrifterne, berappet og asfalteret udvendig og med omfangsdræn.
>
> Det er derfor ikke korrekt når selskabet skriver at nævnte skade er almindeligt forekommende i bygninger af denne alder, fordi konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt, nævnte konstruktion skal sikres mod grundfugt, da kælderen ellers er uanvendelig.
>
> Jeg skal derfor opfordre selskabet til at tage sagen op igen, og vedstå ansvaret.
>
> For at kælderen kan blive i en standard som køber med rette kan forvente skal kælderydervæggene frilægges til uk. sokkel, berapning eftergås og repareres og der skal etableres en udvendig membran og omfangsdræn."

Selskabet besigtigede herefter forholdet den 7/1 2016. Af taksators brev til klagerne på baggrund af besigtigelsen fremgår bl.a.:

> "**Ved besigtigelse kunne jeg konstatere følgende:**
> 1. Ved besigtigelsen så vi sammen på kældervæggene og gulve i jeres kælder. Kældervæggen under trappen ses med reparation i væv, samt udskiftning af dele af fodpaneler. I værelse ses afskalling af puds, i andet værelse ses klinker på gulv som har mistet vedhæftningen og i hobbyrum ses puds som er fjernet helt grundet fugt og manglende vedhæftning til underlag i hjørnet af huset, på væggen. Kælderen fremstår generelt tør og i god stand.

...
**Min konklusion af de anmeldte forhold**
Du får hermed min afgørelse på de anmeldte forhold:

**Forhold der ikke dækkes af din ejerskifteforsikring:**

1. Det anmeldte forhold dækkes ikke af din ejerskifteforsikring.

Forholdet er beskrevet korrekt i tilstandsrapporten.

Se venligst tilstandsrapporten Bygn.A pkt. 4.4, 5.1, 5.2
...
Forholdet omkring jeres kælder er her beskrevet og benævnt ved flere rum og konstruktioner. For at forholdet skal være dækket, kræves det at være *klart forkert beskrevet* i tilstandsrapporten hvilket ikke er tilfældet. Tværtimod er der nævnt både K1, K2 og K3ere som angiver fugt problemer i kælderen i større eller mindre omfang, hvoraf det kan konkluderes at forholdet er beskrevet og ikke klar forkert beskrevet.

Forholdet opfylder ikke skadebegrebet i forsikringsmæssig sammenhæng."

Klagerne fastholdt deres krav og indbragte selskabets afvisning for nævnet den 10/2 2016.

Klagernes repræsentant har i klageskemaet af 10/2 2016 bl.a. anført:

**"Sagsfremstilling**
Køber af ejendommen konstaterer hen over sommeren 2015, at der efter perioder med regnvejr trænger fugt gennem kælder ydervægge i husets nord - vestlige hjørne, vandet løber til tider ned af væggene og pudset falder af.
Køber indsender skadesanmeldelse til Husejernes Forsikring den 19.09.2015 Se vedlagte bilag 2 og bilag 3 A B C D og E.
Køber modtager den 29.09.2015 afslag. Se vedlagte bilag. 4. 2015.09.29 Husejernes forsikring afslag
Som begrundelse for afslaget henvises til tilstandsrapporten pkt. 4.hvor der er noteret en K3 Afløb fra lyskasse/vandrende.
Nævnte forhold lod køber straks udbedre, men det løste desværre ikke på problemet.
Derudover var der under 5.1 Kælder/krybekælder /terrændæk noteret 2 K1 og et K2 som ikke har noget med denne sag at gøre.
Under 5.2 er der anført 2 k1 som har relevans i forhold til denne sag
K1 Vægbeklædning i depotrum er med mangelfuld vedhæftning til underlaget.
Note: skaden er af mindre omfang.
K1 Der er fugtopstigning og mangelfuld vedhæftning i kældervægge samt løst og afskallet puds i kælder.
Note: Det er almindeligt forekommende i bygninger af denne alder, fordi konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt.
Da køber besigtigede huset var kælderen nymalet og eneste sted der var synligt tegn på fugt var i depotrum i husets syd - vestlige hjørne som nævnt under første K1.

Køber kontakter derfor undertegnede for at få teknisk rådgivning omkring problemet, jeg besigtiger ejendommen den 20.11.2015 sammen med køber.
Ved besigtigelsen kan jeg konstatere at kælderen stadig er meget fugtig op til ca. 1 m over gulv i det meste af kælderen.
Værst så det ud i det nordvestlige hjørne af kælderen, her stod der blankt vand på kælderydervæggene, trægulv og fodliste havde køber fjernet på grund af råd og fugt.
Jeg foretog derfor nogle stikprøvevis fugtmålinger på resten af kælderens ydervægge, fugtmålingerne ½m over kældergulv viste mellem 30 - 90 %, værst i trapperummet i husets syd - østlige hjørne, her var fugten til gengæld næppe synlig, men ved nærmere eftersyn kunne det konstateres at fodlisten langs ydervæggen var udskiftet, og glasvæv på ydervægge var udskiftet i 1,5m højde og efterfølgende nymalet, når jeg trykkede på væggen med en hånd var det tydeligt at glasvævet flere steder havde sluppet vedhæftning til væggen.
Som nævnt i købers første skadeanmeldelse var kælderen nymalet ved besigtigelsen, og noget kunne tyde på at kælderen er malet en ekstra gang under salgsperioden, der var strøg fra en malerrulle i op til ca. 1,5 m højde, nuanceforskellene var meget små, der må derfor være forholdsvis kort tid mellem de to malerbehandlinger.
Køber og undertegnede er meget uenig med Husejernes Forsikring i deres begrundelse for at afvise sagen.
Tilstandsrapporten er mangelfuld og lever ikke op til den forventelige standard i Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige februar 2011, som selskabets taksator henviser til, eller til Husejernes Forsikrings, Betingelserne for Ejerskifteforsikring version 5, 2014.
...
Den bygningssagkyndige oplyser at han har udarbejdet tilstandsrapporten uden at være i besiddelse af bygningstegninger, som krævet i Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige, og der er ikke noget der tyder på at der har været anvendt fugtighedsmåler til stikprøvevis måling af fugt i kælderydervægge som anbefalet.
Under noter skriver den bygningssagkyndige om fugt i kælderen.
Det er almindeligt forekommende i bygninger af den alder, fordi bygningen ikke er sikret mod grundfugt.
Det havde været korrekt hvis det havde været tale om en ældre konstruktion med uisolerede kælderydervægge af pladsstøbt beton, hvor man har kondensproblemer og nogle gange utætheder fordi væggene ikke var sikret mod udefra kommende fugt.
Det er derimod direkte forkert hvis der er tale om en nyere konstruktion med kapillarbrydende lag under gulve og isolerede kælderydervæge med udvendig fugtsikring og dræn, hvor enhver fugt gennemslag skal betragtes som en alvorlig fejl som skal undersøges nærmer.
Hvis den bygningssagkyndige havde været i besiddelse af bygningstegninger kunne han se at bygningen er projekteret med isolerede kælderydervægge opmuret i Leca Murblokke, som skal have en udvendig fugtsikring og omfangsdræn i henhold til BR 66.
...
På baggrund af ovennævnte gennemgang kan vi konstatere at Tilstandsrapport HE nr. .... Lb. nr. ... er meget mangelfuld og på nogle punkter direkte forkert.
Den bygningssagkyndige accepterer at sælger ikke har fremskaffet foreliggende skriftlige oplysninger om ejendommen såsom tegninger, som er meget vigtige for at kunne vurdere husets konstruktioner, og dermed give den rigtige beskrivelse af de skaden man måtte konstatere.

Hvis den bygningssagkyndige havde været i besiddelse af bygningstegninger ville han næppe skrive at huse af den alder ikke er sikret mod grundfugt og derfor skal acceptere et vist fugtgennemslag.
Det er en direkte forkert konklusion som den bygningssagkyndige ville vide hvis han havde været i besiddelse af bygningstegninger, og havde været bekendt med indholdet af BR 66.
Når den bygningssagkyndige kommer i en kælder der tydeligvis er nymalet, og sælger oplyser at der aldrig har været trængt vand gennem kælderydervægge, eller op gennem gulvet, og samtidig oplyser at der aldrig har været konstateret fugtproblemer i kælderen, bør den bygningssagkyndige reagere, specielt når han i depotrum mod sydvest kan konstatere fugtgennemslag og løst og afskallet puds, så er der virkelig grund til at være på vagt, og her ville det være på sin plads at foretage nogle stikprøvevis fugtmålinger på kælderydervægge, men det gør man åbenbart ikke. Den bygningssagkyndige noterer blot en K1 og at skaden er af mindre omfang. Efterfølgende K1 er mere diffus. Der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge samt løst og afskallet puds i kælder. Note: det er almindelig forekommende i bygninger af denne alder, fordi konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt.
Da køber besigtigede ejendommen var kælderen ny istandsat og nymalet eneste sted der var synlige fugtproblemer og løst og afskallet puds var i depotrum mod syd - vest som tidligere nævnt, køber får derfor det indtryk at de to K1 udelukkende relaterede sig til det rum.
De åbenlyst forkerte konklusioner og manglende undersøgelser resulterer naturligvis også i at tilstandsrapporten ikke lever op til Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige
...
Køber havde naturligvis en forventning om at de køber et hus, med en kælder af en kvalitet som besigtiget, hvor rummene kunne anvendes til forskellige hobby og fritidsaktiviteter, samt opbevaring og depotrum. Det er desværre ikke muligt i den nuværende tilstand.
Efter perioder med regnvejr bliver kælderen meget fugtig, og nogle steder står der blankt vand på væggene, og deraf følgende mug og skimmeldannelser som gør kælderen mere eller mindre uanvendelig til formålet.

**Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
For at kælderen kan blive i en stand som køber med rette kan forvente skal kælderydervæggene frilægges til uk.
Sokkel, udvendig berapningen eftergås og repareres og udvendig membran eftergås og om nødvendig skal der etableres en ny udvendig membran, og hvis der mangler omfangsdræn, eller den eksisterende er defekt skal der etableres et nyt omfangsdræn, samt efterfølgende reetablering af have og fliseanlæg.
Reparation af indvendige vægge og gulve hvor de er skadet af indtrængende vand, samt efterfølgende maler behandling.
Købers omkostninger til advokat og byggeteknisk rådgiver i forbindelse med sagen."

Selskabet har i brev af 25/2 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Klager er ... blevet gjort bekendt med, at der er en kritisk skade, som kan medføre fugtindtrængning, ligesom de klart er blevet informeret om, at der er registreret fugt og afskallende puds, og at dette henføres til den almindelige byggeskik, idet husets kælder er udført uden særlig grundfugtssikring.

Klager kender således både årsagen til fugten (manglende grundfugtssikring), samt konsekvenserne heraf før de vælger at købe huset. Der er altså ikke tale om et forhold, som klager ikke havde mulighed for at vide, inden de købte huset og derfor f.eks. kunne have forhandlet afslag i prisen ud fra eller truffet andre forholdsregler.

Klager accepterer ikke afgørelsen og kontakter [Bygningskonsulent].
Klagers rådgiver skriver følgende til ankenævnet for forsikring: *'Derudover var der under 5.1 anført Kælder/krybekælder/terrændæk noteret 2 K1 og et K2 som ikke har noget med denne sag at gøre'*. Dette er faktuelt forkert, da det lige præcis er det, som sagen handler om.

Rådgiver begrunder dette punkts irrelevans med, at husets kældervægge ved forsikringstagers besigtigelse var nymalede. Der forligger imidlertid ingen allonge fra bygningssagkyndige på, at punktet - 'afskallende puds eller årsagen hertil' er udbedret.

Det bemærkes at rådgiver mener, at fugtige kældervægge burde have fået karakteren K3, hvilket ikke er korrekt.
...
Klager og klagers rådgiver mener, at kældervæggen burde være berappet og henviser til en LECA-producentanvisning fra 1971. Dette er ikke lovgivning, og afvigelser fra producentens anvisninger dækkes ikke af forsikringen såfremt pkt. 3.1 i betingelserne ikke er opfyldt.

Rådgiveren mener, at bygningsreglementet stiller krav til fugtsikring af kældervægge, men bygningsreglementet (BR66), som huset er projekteret efter, stiller netop ikke krav hertil. BR66 beskriver, at murværk mod jord (altså sokler), enten skal 'berappes' ELLER udføres med dræn omkring. Men dette gør sig ikke gældende for kældervægge. Det er først det senere reglement, der stiller direkte krav til fugtsikring af kældervægge. Endvidere ville fugtsikring af denne alder kunne opleves med begrænset effekt pga. udstået levetid, hvilket tillige ikke dækkes af forsikringen.

Husejernes Forsikring er af den opfattelse, at bygningssagkyndiges note om, at fugtindtrængning i kældervægge er normalt forekommende for bygninger af denne alder, er helt korrekt - også selvom rådgiver er af en anden mening.

Selskabet fastholder således at forholdet skal afvises jf. betingelserne pkt. 3.1 da der er tale om normal byggeskik for tidspunktet for ejendommens opførelse og forholdet derfor ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.
...
og pkt. 4 fordi forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten:"

Klagernes repræsentant har i brev af 7/3 2016 til nævnet heroverfor anført:

"Jeg er dybt forundret over selskabets holdning, man må have mange sager når man ikke har tid til at sætte sig ind i sagens kerne, og læse vore argumenter og de faktuelle oplysninger vi sender til dem.

Jeg har fremsendt bygningstegninger til selskabet som viser at kælderydervægge er opmuret i Leca Blokke, som skal fugtsikres, Kældergulv er beskrevet som 15 cm singels som kappilarbrydende lag, derefter 5 cm pladebatts, 10 cm beton 1x3x5, og 3 cm slidlag, alligevel påstår man at huset er udført uden særlig grundfugtsikring.

Man påstå fejlagtigt at BR 66 ikke stiller krav om fugtsikring af kælderydervægge opmuret i Leca blokke. Det er korrekt at den generelle bestemmelse om udvendig fugtsikring af alle kælderydervægge først kommer med i BR 72.

Men som oplyst i min sagsfremstilling, stiller BR 66 også krav til udvendig fugtsikring og omfangsdræn for kælderydervægge opmuret i Leca murblokke, jeg tillader mig at citere bestemmelserne en gang mere.

> **Bygningsreglement for Købstæderne og Landet 1966**
>
> **5.4.2 Kælderydervægge.**
> Stk. 1. Kælderydervægge kan udføres i de dimensioner, der er angivet i 5.4.3. Kælderydervægge kan endvidere udføres af godkendte bloksten, jfr. 5.2.5, stk. 2.
>
> **5.2.5. Udførelse af konstruktioner af bloksten.**
> Stk. 2. Hulbloksten som ikke opfylder bestemmelserne i normerne for betonhulbloksten, og andre bloksten kan anvendes under iagttagelse af de vilkår, der er angivet i boligministeriets godkendelse af de enkelte fabrikater.

Jeg har i klagen vedlagt kopi af Boligministeriets godkendelse af 2. juli 1971, samt Leca anvisning SfB: Ff 5.

Der kan derfor ikke herske tvivl om, at dersom man opfører kælderydervægge i Leca murblokke er det et lovkrav i BR 66, at vilkår, der er angivet i boligministeriets godkendelse af 2. juli 1971 skal overholdes.

Modparten kommer desuden med følgende påstand:

> *Endvidere ville fugtsikringen og denne alder kunne opleves med begrænset effekt pga. udstået levetid, hvilket tillige ikke dækkes af forsikringen.*

Det er en helt udokumenteret påstand som absolut ikke holder, dermed er ikke sagt at der ikke findes bygninger på samme alder og med samme konstruktion som har problemer, men det skyldes som i dette tilfælde at man har sjusket med udførelsen, og ikke har overholdt SfB: Ff5 anvisninger til punkt og prikke.

Hvis producentens anvisninger er fulgt, den opmurede kælderydervæg er eftergået, alle fuger er efterfyldt inden den berappes, derefter 2 gange asfalt og derefter udkastes med et sammenhængende 2-3 mm tykt lag cementmørtel, der er udført omfangsdræn, og derefter tilfyldt med mindst 15 cm drænende materiale, så der ikke opstår vandtryk direkte på kælderydervæggene, har vi en konstruktion som holder i rigtig mange år, langt over de 43 år som er alderen på denne bygning.

Ministeriet for BY, BOLIG OG LANDISTRIKTER har også fokus på fugtige kældre, i sidste udgave af "Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige skriver de i vejledningen til de bygningssagkyndige:

> *I forbindelse med undersøgelse af kældre, krybekældre og terrændæk bør den bygningssagkyndige være særlig opmærksom på følgende forhold:*

- *Synlige, lugtbare og målbare indikationer på fugt.*
  *I ældre ikke fugtsikrede kældre vil fugt være forventelige og skal ikke nævnes, medmindre det har medført en skadesudvikling som afskallet puds*
  *I nyere fugtsikrede kældre er fugt ikke forventelig og skal noteres som en skade i sig selv, da det indikerer en konstruktionsfejl eller en anden skade.*

Husejernes forsikring afviser at nævnte afsnit kan bruges, da nyeste udgave af håndbogen er udgivet 2 måneder efter at tilstandsrapporten er udarbejdet, dertil skal jeg blot bemærke, at 'Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige' ikke er en lovtekst, men blot en rådgivning og en huskeliste til den bygningssagkyndige om forhold han som beskikket bygningssagkyndige burde vide på forhånd.

I Husejernes Forsikring, Betingelser, Ejerskifteforsikring, Version 5 - 2014 har man udarbejdet afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele hvor man har skønnet nogle levetider, erstatningen nedskrives i forhold til bygningsdelens restlevetid.

> *Består en bygningsdel af et byggemateriale, der ikke er indeholdt i tabel 1, skal erstatningen for skaden på den pågældende bygningsdel beregnes som en nyværdierstatning.*

Ovennævnte konstruktion er ikke nævnt i tabel 1 og skal derfor erstattes som en nyværdierstatning.

Husejernes forsikring skriver desuden:

> Klagers rådgiver skriver følgende til ankenævnet for forsikring: 'Derudover var der under pkt. 5.1 anført Kælder/krybekælder/terrændæk noteret 2 K1 og et K2 som ikke har noget med denne sag at gøre'. Det er faktuelt forkert, da det lige præcis er det, som sagen handler om.

Igen må jeg konstatere at man ikke læser de fremsendte dokumenter, første K1 er malingrester på gulv andet K1 er at der er konstateret enkelte gulvklinker med mangelfuld vedhæftning, K2 kældergulv er skæv. Jeg vil tillade mig at fastholde at nævnte punkter ikke har noget med klagesagen at gøre.

Skaden er beskrevet som to K1 som i tilstandsrapporten beskrives som:
*K1. Mindre alvorlige skader.*
*Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.*

Jeg har i mit brev til selskabet skrevet at skaden burde være beskrevet som K3 Kritiske skader eller alternativt UN Bør undersøges nærmere.

*K3 Kritiske skader.*
*Beskriver skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter indenfor overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.*

Jeg vil fastholde at skaden burde have fået karakteren K3 eller UN.
Bygningsdelen (den udvendige fugtsikring) har svigtet. Dette svigt har medført, og vil medføre yderligere skader hvis ikke der bliver grebet ind. Kælderydervæggene bliver våde med risiko for mug og skimmelsvamp, vægpuds bliver opfugtet og falder af, fodlister råd-

ner, trægulv i rummet er fjernet på grund af råd, alt som dokumenteret på forsikringstagers skadesanmeldelse og vedlagte foto.

På baggrund af ovennævnte vil jeg fastholde alle punkter i den fremsendte klage med bilag.

Tilstandsrapporten er meget ringe, man udarbejder en tilstandsrapport uden at være i besiddelse af bygningstegninger, man kender dermed ikke husets opbygning og konstruktioner, man begår derved en fatal fejl, idet man gætter på at huset er opført uden sikring mod grundfugt.

Man konstaterer lidt fugt i depotrum i kælderens syd vestlige hjørne, hvilket desværre ikke foranlediger den bygningssagkyndige til at tage nogle fugtighedsmålinger i resten af kælderen, man noterer det blot som:

> *K1 Vægbeklædning i depotrum er med mangelfuld vedhæftning til underlaget.*
> *Note: skaden er af mindre omfang.*
>
> *K1 Der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge samt løst og afskallet puds i kælder.*
> *Note: Det er almindeligt forekommende i bygninger af denne alder, fordi konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt.*

Der er desuden noteret en K3 ved afløb fra lyskasse og en K1 revne ved lyskasse, nævnte punkter kan naturligvis have medvirket til at forværre skaden i det nordvestlige hjørne af huset, da den udvendige fugtsikring af kælderydervæggen er utæt, nævnte skader er udbedret og har derfor ikke relevans mere.

Da køber besigtiger huset var hele kælderen nyistandsat og malet, men i depotrum mod sydvest var der et mindre område med afskallet maling og puds på grund af fugt. Køber noterer sig derfor at det måtte vær det den bygningssagkyndige havde noteret med to K1 er, mindre alvorlige skader.

Når den bygningssagkyndige har registreret en skade, skal den bygningssagkyndige være i stand til at formidle sit budskab til brugerne af tilstandsrapporten.

Den bygningssagkyndige skal derfor kunne sætte sig i brugerens sted og vurdere om teksten i beskrivelser og noter er forståelige og fremstiller skaden korrekt.

Forholdet skal derfor være entydigt lokaliseret og beskrevet. Der må ikke være forvekslingsmuligheder med andre nuværende eller senere opståede forhold, ligesom omfang og udbredelse skal fremgå.

Et væsentligt moment i tilstandsrapporten består i den sagkyndiges vurderingen ved karakteransættelsen for de enkelte forhold, og karakteransættelsen skal derfor altid ses i sammenhæng med beskrivelse af forholdet og den eventuelle tilhørende note.

Karakteransættelsen skal således altid være i overensstemmelse med beskrivelsen, og det afgørende i forhold til forståelsen er, om der samlet set er givet en fuldt forståelig og korrekt fremstilling af skaden.

...

Jeg håber at ankenævnet er enig med klager i at ovennævnte forhold er klart forkert beskrevet, beskrivelsen er misvisende og klart ufyldestgørende.
...
Hvis ikke betingelserne i boligministeriets godkendelse af 2. juli 1971 er overholdt har vi en ulovlig bygningsdel. Da der er konstateret fugt i kælderydervægge hele vejen rundt må vi konstatere at producentens anvisninger ikke er overholdt, og jeg kan have en formodning om at man også har undladt at etablere omfangsdræn som krævet, det er ikke vist på myndighedstegningerne og jeg kan ikke se at der er ført omfangsdræn til nogle af de afløbsbrønde der er på ejendommen."

Selskabet har ikke kommenteret klagerens repræsentants indlæg af 7/3 2016.

**Af bygningsreglementet fra 1966 (BR-66) fremgår bl.a.:**"5.2.5. Udførelse af konstruktioner af bloksten.
…
Hulbloksten, som ikke opfylder bestemmelserne i normerne for betonbloksten, og andre bloksten kan anvendes under iagttagelse af de vilkår, der er angivet i boligministeriets godkendelser af de enkelte fabrikater.
…
5.4.2. Kælderydervægge
Stk. 1. Kælderydervægge kan udføres i de dimensioner, der er angivet i 5.4.3. Kælderydervægge kan endvidere udføres af godkendte bloksten, jf. 5.2.5. punkt 2."

Af Boligministeriets godkendelse af LECA-murblokke dateret den 2/7 1971 fremgår bl.a.:

"III Endelig godkendes bloksten i tykkelsen 29 cm i henhold til reglementets kap. 5.2.5 stk. 2, anvendt til fundamenter og kælderydervægge i enfamiliehuse på følgende vilkår:
1 Blokstenene skal opmures på en betonfundamentsklods støbt på stedet
2 Der skal mures med fyldte fuger med mørtel SC 20/80/550
3 Kælderydervægge skal foroven støttes af et dæk, som er støbt eller underløbet sammen med væggene, eller forstærkes af en armeret betonramme (U-blok)
4 Der skal i alle tilfælde udføres omfangsdræn
5 Ydersiden af vægge mod kælder eller krybekælder skal under terræn berappes, asfalteres og udkastes med cementmørtel
6 Opfyldning langs væggenes yderside skal ske med drænende materiale."

Af LECAs meddelelse nr. 308 om Kælderydervægge fremgår bl.a.:

"**Godkendelse**
LECA-MURBLOKKE i størrelse 29 x 19 x 47 cm, der er godkendt at Boligministeriet til opmuring at kælderydervægge i enfamiliehuse, er mærket med et fabriks- og garantimærke. Arbejdet skal udføres efter de i denne LECA-MEDDELELSE angivne retningslinier.
...
**Omfangsdræn**
Kældere med ydervægge af LECA-MURBLOKKE skal altid udføres med omfangsdræn.
Den korrekte udførelse at omfangsdrænet er afgørende for opnåelsen af en tør kælder,
Drænfedningen skal nedlægges i groft grus, sten eller skærver.

Drænet skal overalt ligge frostfrit og i en dybde at mindst 20 cm under kældergulvet.
Drænledningen, der til mindre huse kan udføres af 3" drænrør, skal have et jævnt fald på min. 3‰ og må intet sted langs huset komme dybere end fundamentets underside.
Omfangsdræn godkendes sædvanligvis afvandet til 30 cm rørbrønd med vandlås og herfra ført til kloak, grøft eller faskine.

**Vægdræn**
For at hindre vandtryk på muren og deraf forårsaget vandgennemtrængning skal opfyldning langs væggen ske med drænende materiale.
Hvor tilfyldning sker med skovl, kan anvendes 15 cm groft grus, idet man da fylder vekselvis med grus og jord.
Hvor tilbagefyldning sker med maskine, kan et grusdrænlag kun vanskeligt udføres.
I stedet kan drænlaget udføres med 5 cm LECA-ISOLERINGSPLADER, der opsættes med knasfuge (dvs. uden mørtel i fugerne).
LECA-pladernes store porøsitet sikrer i forbindelse med omfangsdrænet en effektiv afvanding af kælderydervæggen. Pladeformatet er 19 x 47 cm. Der medgår 1 ½ plade pr. m2.
Pladerne ophæftes med asfalt eller mørtel på den i forvejen asfalterede væg. For at få tilstrækkelig vedhængsflade bør væggen før asfalteringen i det grove afrettes med bræt.
LECA-pladedrænet gøres færdigt inden tilbagefyldningen. Herved hindres dannelsen af jordfyldte lommer direkte mod væggen.
...
**Udvendig overfladebehandling**
Under terræn skal kælderydervægge af LECA-MURBLOKKE altid behandles omhyggeligt med berapning, asfaltering og udkastning med cementmørtel.
Det er meget vigtigt, at de udvendige arbejder udføres omhyggeligt. Hvis man får uheld med en kælderydervæg, skyldes dette næsten uden undtagelse fejl ved de udvendige arbejder. "

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækkes**

**3.1 Forsikringen dækker**

- Udbedring af skade på bygningerne.
- Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele

Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævne værdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

I policens forstand skal begrebet 'nærliggende risiko' forstås som forhold, der erfaringsmæssigt vil udvikle sig til en skade, hvis der ikke foretages særligt omfattende forebyggende foranstaltninger.
...

**4. Hvad dækkes ikke**

**Forsikringen dækker ikke:**

- Forhold, der er nævnt i Tilstandsrapporten eller El-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

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

...

**16. Udvidet dækning**

Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

- **Ulovlige bygningsindretninger**
  I strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI anvisninger, By-Erfa blade etc. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning.

Det er en betingelse for dækning at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Undtagelser:

1) Ulovlige terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag) dækkes kun hvis betingelserne for dækning under pkt. 3. er opfyldt.

...

Betingelsernes øvrige bestemmelser gælder tillige for denne dækning, herunder undtagelserne i pkt. 4."

Nævnet har fået forelagt sagens bilag, herunder fotos.

**Nævnet udtaler:**

Klagerne anmeldte ca. syv måneder efter overtagelsen af den forsikrede ejendom, at der var stor fugtgennemtrængning gennem kælderydervæggene. De har i skadeanmeldelsen anført, at puds og maling faldt af væggene, at væggene var meget fugtige, og at der var råd og svamp i fodpaneler.

Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapportens punkt 5.2 med karakteren K1 anført, at der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge samt løst og afskallet

puds i kælder. Den bygningssagkyndige har i den tilhørende note anført, at dette er almindeligt forekommende i bygninger af denne alder, fordi konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt. Han har om bygningernes generelle tilstand anført, at ejendommen er opført i materialer, der var almindeligt anvendt på opførelsestidspunktet, at bygningen er udført som selvbyg, og at alle konstruktioner derfor ikke kan forventes af være udført håndværksmæssigt korrekt.

Om lyskasser har den bygningssagkyndige med karakteren K3 anført, at afløb fra lyskasser/vandrende mod vest mangler bladfang, samt at et afløb ikke er korrekt dimensioneret. Han har med en note anført, at forholdet kan medføre vandindtrængen i fundament og kælder. Han har herudover med karakteren K1 anført, at der er revnedannelse mellem lyskasse og fundamentet mod øst. Klagernes rådgiver har om forholdene vedrørende lyskassen anført, at klagerne har udbedret disse forhold, uden det har haft indflydelse på fugtproblemerne.

Selv om kælderen – som anført af klagerne – måtte være opført i strid med det bygningsreglement, der gjaldt på opførelsestidspunktet, finder nævnet efter en gennemgang af sagen, at klagerne ikke er fremkommet med oplysninger, der godtgør, at de anmeldte forhold ved kælderen går ud over, hvad de måtte forvente på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet bemærker, at det efter nævnets opfattelse ikke er bevist, at fugtforholdene i kælderen er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Under henvisning til forsikringsbetingelsernes punkt 4, første bullet finder nævnet herefter, at forholdet er undtaget forsikringsdækning i medfør af forsikringens basisdækning. Hvad angår spørgsmålet, om hvorvidt ejendommens omfangsdræn helt mangler eller ikke fungerer, bemærker nævnet, at forsikringens basisdækning kun omfatter ejendommens bygninger. Ejendommens omfangsdræn, der angiveligt ligger uden for bygningen, er derfor ikke omfattet af forsikringens basisdækning.

Med hensyn til forsikringens udvidede dækning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 16, finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at der er konstateret forhold ved bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen på udførelsestidspunktet, og som det måtte anses for udelukket at opnå dispensation for hos myndighederne. Nævnet bemærker, at

bemærkningerne i tilstandsrapporten om fugt i kælderen også indgår i vurderingen af, om der er tale om en dækningsberettigende skade i henhold til den udvidede dækning.

Nævnet har derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække de anmeldte forhold, hvorfor

b e s t e m m e s :

---

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels