Ankenævnet *for* Forsikring

Den 21. marts 2018 blev i sag nr. 90749:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Gjensidige Forsikring. Han klager over selskabets erstatningsopgørelse i forbindelse med flere anmeldte forhold.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for fugtgener i kælderen og for at beboelsesarealet er mindre end oplyst. Efter selskabets svar af 9/8 2017 tog klageren kontakt til en advokat. I mail af 19/9 2017 fremsatte advokaten endvidere krav om erstatning for et bagfald på badeværelsesgulvet.

Selskabet har anerkendt at yde erstatning for etablering af korrekt rørgennemføring mellem to lyskasser og berapning/gennemgang af sokkelen, men har i øvrigt afvist at yde forsikringsdækning.

Selskabet har, for så vidt angår fugten i kælderen, henvist til, at forholdet ikke opfylder ejerskifteforsikringens skadesbegreb, at forholdet fremgår af oplysningerne i tilstandsrapporten, og at "berapning af kælderydervæggene uden tvivl vil nedbringe eventuel fugtindtrængning gennem kældervægge, hvilket netop er formålet med en berapning". Selskabet har vedrørende beboelsens størrelse henvist til, at "det ikke er en del af ejerskifteforsikringens dækningsomfang eller skadesbegrebet, at oplysningerne i BBR-ejermeddelesen eller tilstandsrapporten er korrekte, da der alene er forsikringsdækning over ejerskifteforsikringen, såfremt der foreligger en 'skade' i henhold til skadesbegrebet i forsikringsbetingelsernes pkt. 18.3". For så vidt angår spørgsmålet om badeværelset, har selskabet henvist til, at "der ikke er konstateret skade på badeværelset som følge af denne lokale lunke – hvilket heller ikke er dokumenteret af advokaten", hvorfor selskabet fastholder, "at denne lunke ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang, hvorfor skadebegrebet i forsikringsbetingelsernes pkt. 18.3 ikke er opfyldt".

Klagerens advokat har for så vidt angår fugten i kælderen anført, "at en overskridelse af det daværende bygningsreglement udgør, som det klare udgangspunkt, en skade, der er omfattet af en tegnet ejerskifteforsikring, hvilket er fastslået i U 2002.828 H, jf. Ankenævnets kendelse 89.621". Advokaten har for så vidt angår beboelsesarealet anført, at klageren erhvervede ejendommen "under den forudsætning, at kælderen indeholdt et værelse, der kunne benyttes til beboelse", og for så vidt angår badeværelsesgulvet anført, "at skaden nævneværdigt forringer ejendommen".

Den forsikrede ejendom er et enfamilieshus i to plan opført i 1969. Klageren overtog ejendommen den 13/5 2016 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 15/3 2016. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

Bygningsbeskrivelse:

Boligtype: *Enfamilieshus* **Ejendommen:** *Ejerbolig*
Hustype: *Typehus 1960-1976*

...

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m2		Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
					Total	Kælder		Bolig	Erhverv
1	**A**	*Beboelse*	*1969*	*1*	*97*	*97*	*0*	*106*	*0*
2	**B**	*Carport/udhus*	*1969*	*1*	*21*	*0*	*0*	*0*	*0*
3	**C**	*Overdækket terrasse*	*-*	*1*	*15*	*0*	*0*	*0*	*0*

Oplysningerne i skemaet er ikke baseret på faktisk opmåling, men indhentet fra foreliggende materiale, herunder BBR-ejermeddelelse eller lignende. Alle bygninger er omfattet af huseftersynet. Bygningerne er opdelt i selvstændige litra, hver gang bygningers konstruktion, funktion eller opførelsesår skifter. Rigtigheden i opgørelsen af arealernes størrelse er ikke den bygningssagkyndiges ansvar.

...

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
5. Kældre/krybekældre/terrændæk		
5.2 Vægge	K2	Der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge, Det ses mod store værelse i kælderen Note: Puds er løst i et sådant omfang, at yderligere skadesudvikling i vægpuds må forventes.
	K1	Der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge samt løst og afskallet puds. Det ses f.eks. mod vaskerummet Note: Det er almindeligt forekommende i bygninger af denne alder, fordi konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt.

I klageskema af 17/4 2017 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**
Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.

Huset er opført i 1969, men ydervægge er ikke lavet efter bygningsreglementet fra 1966.

Dette har vi klaget over, da der stod blank vand på gulvet kort tid efter vi havde tømt kælderen for 2 lag tæpper, 1 lag linoleum og tapet på alle vægge. Huset overtog vi den 15.05.16 hvilket vil sige det sker mindre end 3 mdr. efter overtagelse, vi får lavet tv inspektion hvilket er ok, derefter graver vi jorden op udvendig hvor vi så kan se blottede fundamentsten og samlinger som ikke er lavet efter reglerne.

Forsikringen vil ikke dække dræn hvilket er tegnet på plan tegning med teksten: Viser der sig ved udgravningen tegn på fugt el. grundvand, skal der foretages dræning på forsvarlig vis under og langs kældervæggene.

Jorden består af ler i … by og huset ligger på en bakke og alligevel er der ikke lavet dræn.

Der er godkendt beboelse i det ene vestvendte værelse hvilket de heller ikke vil godkende, hvilket vi heller ikke kan forstå, da der ingen regler for dette var i 1969.

Huset står skrevet i BBR register med 97 kvm i grundplan og 106 i beboelse og dette bliver der betalt ejendomsskat for og prisen på huset er også lagt ud for at et værelse er godkendt i kælderen.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi håber på at kunne få lavet kælderen i sådan en stand både indvendig og udvendig at der kan være beboelse i kælderen, da huset er købt ud for den forudsætning da huset havde den plads og de ting vi søgte."

Selskabet har i brev af 2/7 2017 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vores forsikringstager har tegnet Ejerskifteforsikring i Gjensidige Forsikring. Forsikringstager er utilfreds med, at vi har afvist forsikringsdækning for indtrængende fugt/vand i kælder fra 1969.

Sagens fakta

Der er tale om en ejendom, som er opført i 1969 med kælder.

Tilstandsrapporten er udarbejdet den 15. marts 2016, og forsikringstager har overtaget ejendommen den 13. maj 2016, på hvilket tidspunkt også Ejerskifteforsikringen er trådt i kraft.

Den 1. august 2016 ringer forsikringstagers [familiemedlem1] ind og oplyser, at forsikringstager har fjernet gulvtæppe i kælder, og at der er kommet lugt og vand til syne. Hun oplyser, at det har været anmeldt til husforsikringen, som har undersøgt kloakkerne, som er intakte.

Den 3. august 2016 ringer forsikringstager ind og oplyser, at der er en del vand, at det bliver undersøgt yderligere, og at han vender tilbage.

Den 10. august 2016 ringer forsikringstager igen og oplyser, at ét enkelt værelse er godkendt til beboelse, at de har haft en fagmand på besøg, som anbefaler fugtteknikker.

Vi fremsender anmeldelsesbrev til kunden og beder om besvarelse af diverse spørgsmål i anmeldelsesbrevet.

Den 18. september 2016 modtager vi billeder, samt beskrivelse fra forsikringstagers håndværker, hvoraf det fremgår, at årsagen skyldes en utæt regnvandsbrønd, og at det skal udbedres ved bl.a. etablering af pumpebrønd, nedlægning af dræn og isolering omkring huset. Der vedlægges tilbud herpå.

Den 20. september 2016 fremsender vi afgørelse til forsikringstager, hvori vi afviser forsikringsdækning for forholdet vedrørende indtrængende fugt i kælderen med henvisning til, at årsagen er fastlagt til at være en utæt regnvandsbrønd, og at udbedringen består i at udskifte regnvandsbrønd og dræne rundt om huset, hvilket ikke er dækket af forsikringen, idet forsikringen ikke dækker forhold uden for bygningen jf. forsikringsbetingelserne pkt. 16 og 17.

Samme dag sender forsikringstager en e-mail, hvori han spørger til dækning af fundament, som ikke er udført korrekt.

Vi taler med forsikringstager samme dag, hvori det aftales, at forsikringstagers entreprenør skal fremsende en beskrivelse af hullet i fundamentet samt en pris på udbedring heraf.

Den 3. oktober 2016 modtager vi fra forsikringstagers [familiemedlem2] oplysning om, at der er huller i fundamentet, billeder af fundamentet, samt overslag på udbedring heraf. Det fremgår heraf, at der er fordybninger og huller i sokkel, hvor der kan trænge vand ind, og at soklen skal udbedres ved svumning/berapning med beton, således at soklen kan modstå vandindtrængningen.

Den 4. oktober 2016 fremsender vi en e-mail til forsikringstager, hvori vi oplyser, at vores taksator vil vurdere og eventuelt besigtige forholdet.

Den 7. oktober 2016 foretager vores taksator besigtigelse af det anmeldte forhold, og der udarbejdes billedrapport.

Den 13. oktober 2016 fremsender vores taksator en afgørelse til forsikringstager, hvori han anerkender forsikringsdækning for korrekt rørgennemføring/tætning mellem nummer 2 og 3 lyskasse mod øst samt berapning/gennemgang af sokkel. Der erstattes ikke for opgravning og reetablering. Udbedringen prissættes til 16.250 kr. inklusive moms, hvorfor der skal fratrækkes selvrisiko på 5.100 kr.

I relation til fugten i kælderen henvises til tilstandsrapporten pkt. 5, hvori der er oplyst, at der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning samt løs puds i kælderen med karakteren K2 og K1. Der henvises også til, at det er sædvanligt for en kælder af den alder (1969), at der forekommer fugt, idet bygningen ikke er sikret mod grundfugt, og at forsikringen ikke dækker forhold, som ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Den 17. oktober 2016 har taksator og forsikringstager et møde på ejendommen, hvorved det aftales, at erstatningen som følge af ekstraarbejder forhøjes til 22.750 kr. (før fradrag af selvrisiko.), hvilket forsikringstager i e-mail af 26. januar 2017 accepterer.

Ultimo april 2017 fremsender forsikringstager en klage til Ankenævnet for Forsikring, at der efter overtagelsen og fjernelse af tæpper, linoleum og tapet stod blankt vand i kælderen, og at det ved opgravning af fundament/ydervægge er konstateret, at ydervægge ikke er udført efter bygningsreglement for 1966. Forsikringstager oplyser med henvisning til BBR-ejermeddelelsen, at der er godkendt 9 m2 beboelse i kælderen (men han ikke har kendskab til hvilke 9 m2 eller hvilket kælderrum, som skulle være godkendt som beboelse). Han ønsker derfor en renovering af kælderen udvendig og indvendig samt udførelse af udvendigt dræn, således at der kan være beboelse i kælderen.

I forbindelse med sagens indbringelse for Ankenævnet for Forsikring, har vi ved vores taksator den 31. maj 2017 foretaget en yderligere besigtigelse af kælderen. Vi vedlægger den optagne fotorapport som bilag samt taksators interne kommentarer hertil.

Vi bemærker for god ordens skyld, at forsikringstager på intet tidspunkt har klaget over vores afgørelse – hvilket også fremgår af ovenstående fakta – således at forsikringstager er gået direkte i Ankenævnet og at sagen derfor ikke har været revurderet af os.

Forsikringsbetingelserne

I forsikringsbetingelserne for Ejerskifteforsikringen er følgende fastsat:
…
Vores vurdering

Forsikringstager anfører i sin klage til nævnet, at der efter overtagelsen og fjernelse af tæpper, linoleum og tapet stod blankt vand i kælderen, og at det ved opgravning af fundament/ydervægge er konstateret, at ydervægge ikke er udført efter bygningsreglement for 1966. Forsikringstager oplyser med henvisning til BBR-ejermeddelelsen, at der er godkendt 9 m2 beboelse i kælderen, men at han ikke har kendskab til hvilke 9 m2 eller hvilket kælderrum, som skulle være godkendt som beboelse. Han ønsker derfor en renovering af kælderen udvendig og indvendig samt udførelse af udvendigt dræn, således at der kan være beboelse i kælderen.

I forsikringsbetingelserne for Ejerskifteforsikringen er i pkt. 18.3 fastsat, at forsikringen dækker udbedring af fysiske skader på bygningen (aktuelle eller nærliggende risiko for skader) i form af f.eks. brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder.

Således er der i henhold til ovenstående forsikringsbetingelser alene forsikringsdækning, såfremt skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 er opfyldt (der bortses fra pkt. 18.1 El-dækning og 18.2 VVS-dækning). Der er således ikke forsikringsdækning over Ejerskifteforsikringen for eventuelle ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningsreglementet på tidspunktet for udførelsen heraf, jf. også forsikringsbetingelserne pkt. 19 litra b.

Dernæst skal det bemærkes, at Ejerskifteforsikringen ikke dækker forsikringstagers individuelle forudsætninger ved købet af ejendommen, hvilket underbygges af forsikringsbetingelserne pkt. 19 litra k, hvoraf det fremgår, at forsikringen ikke dækker køberens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen.

At forsikringstager med henvisning til oplysninger i BBR-ejermeddelelsen støtter ret på at have købt en ejendom med 9 m2 beboelse i kælderen (9 m2) – i den hensigt at kunne bruge en del af kælderen til beboelse – er således ikke i sig selv omfattet af Ejerskifteforsikringens dækningsomfang eller skadesbegreb, idet dette ikke udgør en fysisk skade i henhold til ovennævnte skadesbegreb.

Dette underbygges i øvrigt også af kendelse 59.210 fra Ankenævnet for Forsikring, hvori nævnet fastlægger, at arealmangel ikke opfylder skadesbegrebet i Ejerskifteforsikringen.

Det skal også anføres, at det ikke er en del af Ejerskifteforsikringens dækningsomfang eller skadesbegreb at tilsikre, at oplysningerne i BBR-ejermeddelelsen eller tilstandsrapporten er korrekte, da der alene er forsikringsdækning over Ejerskifteforsikringen, såfremt der foreligger en 'skade' i henhold til skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3.

Vi bemærker samtidig, at oplysningerne i tilstandsrapporten omkring arealangivelse er hentet direkte fra BBR-ejermeddelelsen, og ikke er baseret på en faktisk opmåling, hvilket også klart fremgår af tilstandsrapporten side 6. Det fremgår i øvrigt ikke af tilstandsrapporten, at der er godkendt beboelse i kælderen, og heller ikke hvilke 9 m2/hvilket rum i kælderen, som skulle være godkendt til beboelse. Igen henviser vi til kendelse 59.210 fra Ankenævnet for Forsikring, hvor nævnet fastlagde, at arealmangel ikke opfyldte skadesbegrebet – uagtet at der i tilstandsrapporten var anført forkert areal.

Det skal videre anføres, at det af byggetilladelsen fremgår, at der alene er godkendt 97 m2 beboelse, hvilket er identisk med beboelsen i stueplan, hvilket vil sige, at der ikke er givet tilladelse til godkendt beboelse i kælderen. Vi vedlægger bygningstegningerne og tilladelsen, som underbygger dette.

I forlængelse heraf skal det anføres, at vi har talt med en medarbejder i den pågældende kommune, som ikke kan bekræfte, at et rum i kælderen er godkendt til beboelse. Den pågældende medarbejder oplyser, at kommunen ved overgangen til BBR-ejermeddelelse fik deres informationer fra ejerne, hvilket kan medføre, at oplysningerne i BBR-ejermeddelelsen ikke er retvisende, og derfor ikke stemmer overens med bygningstegningerne og byggetilladelsen.

Vi har også talt med ejendomsmægler ..., som også oplyser, at der ikke er godkendt beboelse i kælderen, samt at den tidligere ejer havde gamle bygningstegninger, som – i henhold til [ejendomsmæglerens] oplysninger – skulle være blevet udleveret til forsikringstager af den tidligere ejer. Heraf fremgår klart, at der alene er godkendt 97 m2 beboelse på stueplan og ingen godkendt beboelse i kælderen.

I henhold til ovenstående må vi således fastholde, at der ikke er godkendt 9 m2 beboelse i kælderen, at Ejerskifteforsikringen alene dækker skader i henhold til skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3, og ikke fejlagtige arealangivelser i BBR-ejermeddelelsen eller i tilstandsrapporten.

I relation til om der foreligger en '*skade*' i henhold til skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 har vi følgende kommentarer hertil:

Der er tale om en ejendom/kælder, som er opført i 1969. I vurderingen af om der foreligger en skade i henhold til skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 skal forsikringstagers kælder sammenlignes med en kælder, som er opført på tilsvarende tidspunkt i 1969.

Som anført ovenfor kan det ikke lægges til grund, at der er godkendt beboelse i kælderen (og i øvrigt fuldstændig uklart hvilke 9 m2, som skulle være beboelse), hvorfor kælderen skal sammenlignes med tilsvarende kælder opført i 1969 uden beboelse.

På daværende tidspunkt i 1969 fugtsikrede man ikke kældervægge eller gulve, som vi kender det i dag, idet kældre på daværende tidspunkt alene blev anvendt til opbevaring af brændsel. Man accepterede derfor indtrængende fugt (og til tider vand) i ikke uvæsentligt omfang, når der var tale om en kælder af den alder.

Forsikringstagers kælder er opført efter de på daværende tidspunkt anerkendte og sædvanlige byggematerialer og byggemetoder, og der er derfor ikke tale om en fugtsikker konstruktion. På baggrund af kælderens alder og dens oprindelige og ikke fugtsikre konstruktion må der forventes indtrængende fugt (og til tider vand) i et vist omfang i kælderen, hvilket er sædvanligt for en kælder af den alder.

Forsikringstagers kælder er opført på helt tilsvarende vis som tilsvarende kælder af samme alder, og vi har ved vores besigtigelser ikke konstateret mere fugt end forventeligt for en kælder, som er opført i 1969, hvilket også underbygges af de optagne fotos.

På baggrund heraf må vi fastholde, at den konstaterede fugt i forsikringstagers kælder ikke udgør et forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i forhold til tilsvarende kældre af samme alder (1969) hvorfor skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 ikke er opfyldt.

Dette underbygges i øvrigt også af oplysninger i tilstandsrapporten, hvoraf det fremgår, at der må forventes fugt i kælderen, da det er almindeligt forekommende, at kældre af denne alder ikke er sikret mod grundfugt jf. tilstandsrapporten pkt. 5.2.

Vi henviser også til praksis fra Ankenævnet for Forsikring, som underbygger, at fugt (og til tider vand) i kældre fra denne alder er forventelige forhold, og ikke opfylder Ejerskifteforsikringens skadesbegreb.

Forsikringstager anfører, at konstruktionen ikke er opbygget i henhold til BR-66. Igen skal det anføres, at Ejerskifteforsikringen ikke indeholder en forsikringsdækning for ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningsreglementet på tidspunktet for opførelsen heraf, men alene såfremt skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 er opfyldt.

I relation til forsikringstagers henvisning BR-66 kap. 5.6.5, stk. 2, skal det dog for god ordens skyld anføres, at det ikke foreligger oplysninger i sagen, som underbygger, at kap 5.6.5, stk. 2, ikke skulle være overholdt, samt at vi finder, at funktionskravet i pkt. 5.3.2 stk. 1 er overholdt jf. nærmere nedenfor.

Vi vil også i relation til BR-66 kapitel 7 'Fugtisolering' stk. 3, hvori det er anført, at ydervægge af murværk, der vender mod jord, udvendigt skal beskyttes mod fugtighed ved asfaltering med udkastning med bastardmørtel, ved dræning eller på anden betryggende vis, bemærke, at der alene er tale om et funktionskrav, idet ydervæggene kan beskyttes mod fugt på anden måde jf. 'på anden betryggende vis'. Endvidere er de konkrete kælderydervægge i øvrigt ikke er opbygget af mursten, men af fundablokke, hvorfor dette funktionskrav i BR-66 ikke er gældende for forsikringstagers kælder. På baggrund heraf er der i BR-66 således ikke et specifikt lovkrav om, at der skal udføres berapning ved asfaltering og efterfølgende udkastning med bastardmørtel eller dræning – og i øvrigt slet ikke gældende for forsikringstagers kælder, som er opbygget af fundablokke – hvorfor forsikringstager ikke kan støtte ret herpå.

I forlængelse heraf skal det anføres, at forsikringstagers kælder er opført på helt tilsvarende vis som tilsvarende kælder af samme alder, og vi har ved vores besigtigelser ikke konstateret mere fugt end forventeligt for en kælder, som er opført i 1969, hvilket også underbygges af de optagne fotos, hvorfor det må lægges til grund, at kælderen er opført efter de på daværende tidspunkt

sædvanlige byggemetoder – og materialer. Som anført ovenfor er det ganske sædvanligt for en ældre kælder af den alder, at der – som følge af den oprindelige og forventelige byggemetode og materialer – trænger fugt og til tider vand ind gennem kældervægge – og gulve som følge af at kælderen ikke er fugtsikker, hvilket ikke opfylder skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3, jf. det ovenfor anførte.

Vi har dog ved vores besigtigelse konstateret, at der var en utæt rørgennemføring mellem nummer 2 og 3 lyskasse mod øst, hvilket vi har anerkendt forsikringsdækning for.

Vi har også anerkendt forsikringsdækning for en gennemgang samt berapning af sokkel, idet det var vores vurdering på besigtigelsestidspunktet, at der i fundamentsblokkene var flere større huller end forventeligt for en kælderydervæg, som er opført i 1969 (huller, som skyldes sjusket udførelsesarbejde på opførelsestidspunktet). Vores taksator har aftalt en erstatning med forsikringstager om betaling af 22.750 kr. inkl. moms med fradrag for selvrisiko på 5.100 kr., dvs. i alt 16.650 kr. til dækning af dette forhold, hvilket efter hans seneste besigtigelse er hævet til 31.650 kr. efter fradrag af moms, hvilket dækningstilsagn vi naturligvis står ved.

Vi må dog erkende – og samtidig understrege – at vi ved vores besigtigelse af kælderen ikke har konstateret mere fugt i kælderen end hvad der er forventeligt for en kælder af denne alder fra 1969, hvilket også er bekræftet af vores besigtigende taksator – til trods for konstateringen af disse huller i kælderydervæggen. Disse huller har ingen betydning haft for anvendelsen af kælderen, og de har ikke medført forøget fugt i hverken kælderen eller bygningen i forhold til tilsvarende kældre af samme alder.

På baggrund heraf må vi fastholde, at skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 ikke er opfyldt i relation til konstateringen af disse huller i kælderydervæggene. Vi har derfor med anerkendelse af den tilbudte og accepterede erstatning på 31.650 ydet forsikringstager en erstatning, som vi mener ligger ud over forsikringsdækningen, men en erstatning som vi naturligvis vedstår.

På baggrund af ovenstående – herunder også når vores anerkendelse af at dække en berapning af kælderydervæggen tages i betragtning – må vi fastholdes, at den omhandlede fugtindtrængning i kælderen ligger inden for det forventelige og sædvanlig for en kælder, som er opført i 1969, hvorfor skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 ikke er opfyldt.

På baggrund af ovenstående kan vi således ikke imødekomme forsikringstagers klage om forsikringsdækning for udgifterne til en udvendig og indvendig renovering af kælderen, således at der kan være beboelse i kælderen.

Dernæst skal det tilføjes, at der i tilstandsrapporten er anført følgende, som har betydning for det pågældende forhold:

5. Kældre/krybekældre/terrændæk

…

Af tilstandsrapporten er således beskrevet, at der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge samt løst puds, og at der må forventes yderligere skadesudvikling. Forholdet har fået karakteren K2.

Det er endvidere anført med karakteren K1, at der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge samt løst og afskallet puds, at det er almindeligt forekommende for bygninger af denne alder, idet konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt.

I henhold til forsikringsbetingelserne pkt. 19 litra a dækker Ejerskifteforsikringen ikke forhold, som ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Forsikringstager er – uanset om det lægges til grund at 9 m2 i kælderen er godkendt til beboelse – via oplysninger i tilstandsrapporten informeret og advaret om, at kælderen ikke er sikret mod grundfugt, at der som følge heraf er fugtopstigning og fugtgennemtrængning samt løs puds i kældervægge, og forsikringstager er også informeret om, at dette er sædvanligt for en ejendom af denne alder.

Ejerskifteforsikringen dækker i henhold til forsikringsbetingelserne pkt. 19 litra a ikke forhold, som ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Også på baggrund heraf ville fugtindtrængning i kælderen ikke være et forhold, som er omfattet af Ejerskifteforsikringen, hvorfor vi også på denne baggrund må afvise forsikringsdækning herfor.

Endeligt skal det anføres, at det af forsikringstagers klage til nævnet og de indhentede håndværkertilbud også fremgår, at den indtrængende fugt kan udbedres ved nedlægning af et omfangsdræn samt udskiftning af regnvandsbrønd.

I forsikringsbetingelserne for Ejerskifteforsikringen pkt. 16 og 17 er anført, at forsikringen alene dækker bygningerne på ejendommen, og ikke indretninger uden for selve bygningen på grunden eller i jorden, såsom brønde og omfangsdræn.

Et omfangsdræn og en regnvandsbrønd er beliggende uden for bygningen og derfor ikke omfattet af Ejerskifteforsikringens dækningsomfang, hvorfor vi også på denne baggrund må afvise forsikringsdækning herfor.

At der i henhold til bygningstegninger skulle være dræn omkring kælderen ændrer ikke ved, at der er tale om forhold uden for bygningen, som dermed ikke er omfattet af Ejerskifteforsikringen. I øvrigt dækker Ejerskifteforsikringens ikke fejlagtige oplysninger i bygningstegninger, da der ikke er tale om opfyldelse af skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 eller forsikringsbetingelserne pkt. 18.2 eller 18.1, hvilke betingelser i øvrigt også alene omfatter selve bygningen (indenfor fundamentet)."

Klageren har i mail af 19/7 2017 til nævnet bl.a. anført:

"1. Der er klaget til Gjensidige flere gange telefonisk, da jeg var utilfreds med afgørelse samt sum.
2. Værelse i kælder er oplyst og vist til taksator … 2 gange
3. Der har været samtale mellem Gjensidige og [ejendomsmægler] hvor der bliver oplyst at beboelse i kælderen ikke er godkendt. (Vi har købt huset af den årsag) Hvem oplyste at det ikke var godkendt, da det er anført i salgsopstilling?
4. På byggetegningen, som er lagt til grund for byggetilladelsen, er det rum anført som romertal 2, der er værelset.
5. Bygningstegning er udleveret af tidl. ejer. ([Taksator] har taget et foto af dette)

6. Sammenholder man tegningerne fra pkt. 4 og 5, kan man se forskel i plantegningerne af kælder. Det store rum mangler, altså gildesal. Forskel på plantegninger ses tydeligt. Se bilag.
7. Beskrivelse af boligen i salgsopstillingen stemmer ikke overens med [ejendomsmæglerens] udtalelse. Her er kælderen omtalt som: Værksted, vaskerum, multirum og værelse med varme. Bilag 3.
8. I mail fra taksator [taksators] redegørelse af 31. Maj [1/6] 2017 erkender han nu, at fundamentblokkene er dårligere end forventet og på billeder ses utal af huller og revner. Dette forekommer på hele fundamentet.
   Mht. blank vand blev det kun afhjulpet, fordi jorden blev fjernet omkring faldstammen i fundamentet.
9. Der henvises til BR66, 7 stk. 3, hvor der skrives at fordi det er fundamentblokke at det ikke skal beskyttes mod fugt.
   Derfor henviser vi til 5.4.1 stk. 3, Ydervægge skal udføres eller behandles på en sådan måde, at der ikke opstår fugt på den indvendige side, jfr. Kap. 7.
10. Der henvises til BR66, 5.6.5 stk. 2 hvor Gjensidige forventer at dette er overholdt.
    Kan dette forventes når, fundamentet er udført på denne måde?
    Derfor henviser jeg til BR66, 5.6.5 stk. 1. Gulvkonstruktioner direkte på terræn må kun anlægges på fast og tør jordbund, og hvor terrænet ikke er udsat for oversvømmelser. Al muldjord og læs jord skal afgraves. Terrænet omkring huset skal i en afstand af indtil 3m fra fundamenterne have fald bort fra huset. Eventuelt tilløb af vand fra højere liggende arealer skal standses og bortledes ved afskærende dræn eller grøft. (Huset ligger på en vej hvor der fald fra den øvrige by og det er ren lerjord).
11. Side 7, afsnit 2, skriver Gjensidige, ved besigtigelse har de konstateret utæt rørgennemføring. Dette skyldes kun at vi selv har gravet ud da de intet ville gøre.
12. Side 7 afsnit 4, skriver Gjensidige at der ikke er mere fugt i kælderen end hvad der er forventeligt for en kælder af denne alder fra 1969. Der er ikke blevet målt med fugtmåler.
    Vi har selv haft kontakt med en fugttekniker fra [hjemmeside] som havde måler med og gulvet viste sig at være i rød skala på måler. (Dette kostede 4.000,-).
13. Side 8, afsnit 2, denne K1 som er anført med fugtgennemtrængning viser sig KUN under vinduer som blev skiftet i 2004, hvilket er derfor der har været fugt, dette er tørt ved fugtteknisk gennemgang.
14. Gjensidige har selv forsikret huset til 106 kvm, men huset er kun 97 i grundplan, hvilket de fastholder nu. Der skrives dog kælder anvendes, men er ikke indrettet til beboelse.
15. På byggetegningens nederste højre hjørne er beskrevet, at der skal foretages dræning på forsvarlig vis ved tegn på fugt el grundvand.
    Da huset er bygget på lerjord, er jorden af sådan en beskaffenhed, at regnvand ikke naturligt kan bortledes fra fundamentet.
    Da fundamentets udførelse er så ringe med et utal af revner og huller på alle sider, og bygherren ikke har forsøgt at afhjælpe mod fugtindtrængning, samt taksatorens redegørelse om fundamentet tilstand, så har vandet haft uhindret adgang til kælderen.
16. Vi henviser til sag ved ankenævnet for forsikring kendelse 79.040."

Selskabet har i mail af 9/8 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har modtaget nævnets brev af 20. juli 2017 med forsikringstagers mail af 19. juli 2017. Vi skal hermed fremsende vores kommentarer til sagen.

Vi skal blot for god ordens skyld bemærke, at der intet sted på vort forsikringssystemer fremgår, at forsikringstager har klaget over afgørelsen, ligesom forsikringstager heller ikke har henvendt sig til den klageansvarlige enhed for at få en revurdering heraf.

I relation til oplysning fra den pågældende ejendomsmægler om, at der ikke er godkendt beboelse i kælderen, har vi meget beklageligt ikke noteret navnet på den pågældende ejendomsmægler. Han var dog meget klar i sin formulering af, at der ikke var godkendt beboelse i kælderen.

Forsikringstager henviser til, at det af salgsopstillingen fremgår, at der værksted, vaskerum, multirum og værelse med varme. Dette er dog ikke ensbetydende med, at værelset er godkendt til beboelse. I øvrigt hæfter Ejerskifteforsikringen ikke for fejlagtige oplysninger i salgsopstillingen. Vi henviser samtidig til det af kommunen oplyste i vores tidligere brev til nævnet af 2. juli 2017 side 5.

Forsikringstager har igennem sagen været usikker på hvilket værelse, som skulle være godkendt til beboelse, og forsikringstager har i øvrigt den 8. august 2017 telefonisk bekræftet over for Gjensidige, at han medgiver, at der ikke er noget godkendt værelse i kælderen, og oplyst, at det vil være en sag mellem ham og sælger af ejendommen.

Vi har anerkendt forsikringsdækning for en gennemgang samt berapning af sokkel, idet det var vores vurdering på besigtigelsestidspunktet, at der i fundamentsblokkene var flere større huller end forventeligt for en kælderydervæg, som er opført i 1969. Der er aftalt en erstatning på 31.650 kr. (efter fradrag af selvrisiko) til dækning heraf.

Forsikringstager fastholder, at kælderen ikke er opført i henhold til de regler, som var gældende på tidspunktet for opførelsen. Vi bemærker for god ordens skyld, at det ikke er dokumenteret, at BR-66 ikke er overholdt, at BR-66 pkt. 5.4.1 stk. relaterer sig til ydervægge, og pkt. 5.4.2 relaterer sig til kælderydervægge.

Vi skal igen bemærke, at forsikringstager ikke har tegnet forsikring for ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen på tidspunktet for udførelsen heraf.

Der er således alene forsikringsdækning, såfremt skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 er opfyldt.

Vi betvivler ikke, at der er fugt i kælderen – det er også i tilstandsrapporten anført, at der er fugt i kælderen.

Uanset at forsikringstager mener, at BR-66 ikke er overholdt – hvilket i øvrigt ikke er dokumenteret – fastholder vi, at der ikke er konstateret fugt i forsikringstagers kælder udover hvad der er forventeligt for en kælder af samme alder (1969), hvilket underbygges af de optagne fotos.

Som anført i vores brev af 2. juli 2017 til nævnet, er det som følge af kælderens oprindelige og forventelig byggemetode og materialer forventeligt, at der trænger fugt ind i kælderen – og til tider vand. Dette underbygges også af oplysninger i tilstandsrapporten, hvoraf det under pkt. 5 fremgår, at det er sædvanligt for en kælder af den alder, at der trænger fugt ind. En kælder fra 1969 kan således ikke bruges til beboelse eller opmagasinering af diverse indbo, som er fugtpåvirkelig.

Vi må også fastholde, at der ikke er forsikringsdækning, såfremt bygningen er udført anderledes i forhold til bygningstegningerne, da dette ikke i sig selv opfylder skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3.

Forsikringstager anfører, at oplysningen i tilstandsrapporten med K1 alene relaterer sig til fugt under vinduer.

Tilstandsrapporten oplyser i pkt. 5. 'Kældre', 5.2 'Vægge' med karakteren K2, at der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge, at dette ses mod det store værelse i kælderen, samt at yderligere skadesudvikling må påregnes. Ydermere fremgår af tilstandsrapporten, at der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge samt løst og afskallet puds med karakteren Kl.

Det fremgår således intet sted i tilstandsrapporten, at fugten alene relaterer sig til under vinduerne.

Herudover har vi på det foreliggende grundlag ikke flere kommentarer, idet vi mener, at sagen kan forelægges nævnet."

Til dette har klagerens advokat fremsendt mail af 19/9 2017, hvori det bl.a. er anført:

"I henhold til ovennævnte sag, oplyses det hermed, at undertegnede repræsenterer forsikringstager, [klageren], der bl.a. har gjort os bekendt med Nævnets brev af 10. august, herunder Forsikringsselskabets brev af 9. august 2017, hvortil fremsendes de nedenstående bemærkninger, idet bemærkes, at Forsikringsselskabet allerede har anerkendt og accepteret forsikringsdækning for en utæt rørgennemføring mellem nr. 2 og 3 lyskasse mod øst samt en gennemgang og berapning af ejendommens sokkel med et samlet beløb på kr. 31.650,00.

Det gøres overordnet gældende, at kælderens ydervægge medfører vandindtrængning, der forårsager og har forårsaget et uforventeligt højt fugtniveau i kælderen samt at badeværelsesgulvet i stueplan er anlagt med forkert fald, hvilket er omfattet af ejerskifteforsikringen, idet der er tale om forsikringsdækkede skader, der har nedsat ejendommens værdi og brugbarhed nævneværdigt.

På denne baggrund bør Forsikringsselskabet tilpligtes, at yde fuld dækning for disse skader, der vil behandles separat nedenfor.

1. Kælderen

Ejendommens ydervægge udgør en forsikringsdækket skade, jf. pkt. 1.1., der har nedsat ejendommens værdi og brugbarhed nævneværdigt, jf. pkt. 1.1.1., hvorfor Forsikringsselskabet bør yde fuld dækning til Forsikringstageren.

1.1. Skadesbegrebet

Ifølge Forsikringsselskabets forsikringsbetingelser pkt. 18.3, jf. bilag 2, side 6, dækker ejerskifteforsikring udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggen-

de risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Skader defineres ifølge førnævnte pkt., som *'brud, lækage, deformering, svække/se, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger'*.

I nærværende sag er kælderens ydervægge anlagt med fundablokke, hvor opførelsen heraf ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, idet opførelsen ikke overholder kravene i Bygningsreglements kap. 7, jf. pkt. 5.4.1., stk. 3 af 1966, hvilket byggetilladelsen af 29. maj 1969 ligeledes blev betinget af, de der fremgik: *'I øvrigt bemærkes, at bestemmelserne i bygningsreglementet for købstæderne og landet og kommunens sundhedsvedtægt nøje må overholdes i forbindelse med arbejdets udførelse'*.

Uddrag af Bygningsreglementet af 1966 fremlægges som **bilag 19**.

En overskridelse af det daværende Bygningsreglement udgør, som det klare udgangspunkt, en skade, der er omfattet af en tegnet ejerskifteforsikring, hvilket er fastslået i U 2002.828 H, jf. Ankenævnets kendelse 89.621, hvoraf følgende fremgår af sidstnævnte:

> 'Nævnet finder, at der som udgangspunkt ikke bør kunne trænge vand ind i kældre, der er opført i henhold til bygningsreglementet fra 1977, da reglementet foreskriver, at kælderen skal konstrueres og udføres på en sådan måde, at vand og fugt ikke trænger ind.'
> […]
> 'Efter en gennemgang af sagen, finder nævnet, at risikoen for vandindtrængning i kælderen og fraværet af et kapillarbrydende lag som udgangspunkt udgør en skade i ejerskifteforsikrings forstand, når der henses til, at kælderkonstruktionen er opført i 1979, jf. herved også Højesterets dom trykt i Ugeskrift for Retsvæsen 2002, s. 828 ff.'

I nærværende sag består kælderens ydervægge alene af nedsatte fundablokke, som var beskadiget på opførelsestidspunktet, altså på det tidspunkt hvor kælderen blev anlagt. Dette har medført adskillige områder, hvor blokkene ikke støder sammen, dvs. slutter tæt, hvilket resulterer i huldannelse helt ind til indervæggen. Dette understøttes af taksator …, idet han har fremført herom: *'Der er ingen tvivl om at fundablokkene er dårlige end forventet, da der er hjørneafskaller.'* [Sic], jf. bilag 16.

Disse huller forårsager vandindtrængning gennem kælderens vægge, som medfører et uforventeligt højt fugtniveau i kælderen.

Endvidere er kælderens ydervægge ikke tilstrækkeligt mørtlet mellem fundablokkene, hvilket afstedkommer særdeles dybe huller mellem blokkene. Disse huller medfører tillige, at der trænger store mængder vand ind i kælderen, jf. Forsikringsselskabets fotorapport af 31. maj 2017, bilag 16.

Forsikringstagerens billeder af de beskadigede fundablokke samt den utilstrækkelige mørtel fremlægges som **bilag 20**.

Ovennævnte forhold udgør forsikringsdækkede skader, da de hver især og samlet udgør en overtrædelse af Bygningsreglementet af 1966's pkt. 5.4.1., stk. 3 samt kap. 7, hvoraf følgende fremgår:
…

På denne baggrund er opførelsen af ejendommens kælder opført i strid med Bygningsreglementet af 1966, eftersom kælderydervæggene er udført på en sådan måde, at bygningen ikke er beskyttet mod fugt fra grunden. Der er ikke på ejendommen foretaget nogen ud- eller indvendig fugtsikring af kældervæggene, herunder anbringelse af et fugtisoleringslag, som bygningsreglementets kap. 7 foreskriver, ligesom der ikke er etableret dræn rundt om ejendommen, hvorfor skaden er omfattet af ejerskifteforsikringen. Særligt, da der er tale om en skjult mangel, eftersom det ikke var muligt for Køber, at gøre sig bekendt hermed, medmindre der blev foretaget en opgravning rundt om ejendommen forinden købsaftalens indgåelse.

Dertil har Forsikringstageren oplyst i tidligere skrivelses pkt. 15, at grunden består af lerholdig jord, som ikke kan lede regnvand væk fra ejendommen. Dette forhold var eller burde være kendt, da følgende fremgår af bygningstegningen fra 1964, nederste højre hjørne, jf. bilag 18:

> *'Viser der sig ved udgravningen af kælderen tegn på fugt eller grundvand, skal der foretages dræning på forsvarlig vis under og langs kældervæggene.'*

På tidspunktet for opførelsen af ejendommen må jordforholdene være identiske med de nuværende, dvs. at der var tale om lerholdig jord. Af denne grund burde det have stået Sælger klart, at den lerholdige jord ikke kunne lede regnvandet væk fra ejendommen, hvorfor det var nødvendigt og påkrævet i henhold til Bygningsreglementets kap. 7, stk. 8, at have beskyttet kælderydervæggene mod fugt, fx ved anlæggelse af dræn rundt om ejendommen.

Bygningstegningen af 1964, højre side fremlægges som **bilag 21**.

Af denne grund skal skaden betragtes, som værende omfattet af ejerskifteforsikringen, hvilket tillige understøttes af Forsikringsselskabets allerede anerkendte forsikringsdækning af en utæt rørgennemføring mellem nr. 2 og 3 lyskasse mod øst samt en gennemgang og berapning af ejendommens sokkel med et samlet beløb på kr. 31.650,00.

1.1.1. Skaden nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt

Forsikringstageren købte ejendommen ud fra forudsætningerne om, at kælderen var god og tør samt indeholdte 9 m2 beboelse, idet dette fremgik af salgsopstillingen:

> *'Villaen har god indretning i stueplan samt tør, højloftet kælder'* jf. side 1.
>
> 'God tør kælder med storgildesal/multisal. Værelse med varme.', jf. side 1.
>
> '**Bolig m2** 106/97', 'Boligareal i alt: 106 m2' samt 'Hovedbyg. bebyg. areal: 97 m2', jf. forsiden samt side 3.

Salgsopstillingen fremlægges som **bilag 22**.

Forsikringstageren har af denne grund erhvervet ejendommen med forventningen om, at dens kælder var god og tør, idet andet ikke kunne konstateres ved fremvisningen, henset til at fugtskaden var skjult. Ligeledes blev ejendommen erhvervet under den forudsætning, at kælderen indeholdt et værelse, der kunne benyttes til beboelse, da salgsopstillingen oplyste, at hovedbygningen indeholdt et boligareal på 97 m2 ud af i alt 106 m2. Dermed indeholdt kælderen ifølge disse op-

lysninger et boligareal på 9 m2, hvilket tillige understøttes af BBR, s. 1, jf. bilag 17, hvoraf fremgår 'heraf lovlig beboelse i kælder 9 m2'.

Kælderens ydervægge, der er opført i strid med det daværende Byggereglement, har resulteret i en massiv vandindtrængning i kælderen, der har medført et uforventeligt fugtniveau.

Skaden har dermed nedsat bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt, da kælderen ikke kan benyttes til beboelse samt ikke er god og tør, henset til at kælderen objektivt er i strid med det dagældende Bygningsreglement.

Af de ovenforstående grunde fastholdes det således, at de skader der foreligger på kælderens fundablokke m.v., resulterer i vandindtrængning i kælderen, hvilket nævneværdigt nedsætter ejendommens værdi og brugbarhed efter dens formål, særligt fordi kælderen ikke kan bruges til beboelse.

Dette understøttes tillige af Forsikringsselskabets allerede anerkendelse af, at dele af Forsikringstagerens krav er dækket af ejerskifteforsikringen.

1.1.1.2. Forsikringsselskabets bevisbyrde

Forsikringsselskabet har i sin skrivelse til nævnet af 9. august 2017, anført, at *'der ikke er konstateret fugt i forsikringstagerens kælder udover hvad der er forventeligt for en kælder af samme alder (1969), hvilket underbygges af de optagne fotos'*, hvilket benyttes som argumentation for, at skaden ikke er forsikringsdækket, henset til forsikringsbetingelsernes pkt. 18.3. om tilsvarende intakte bygningers vedligeholdelsestilstand.

Imidlertid understøtter de optagne fotos kun den omtvistede ejendoms fugttilstand for dens kælder, ikke hvilket fugtniveau, der bør forventes af en kælder fra 1996. Endvidere udgør de optagne fotos kun et øjebliksbillede af kælderens fugtniveau, dvs. fugtniveauet på det tidspunkt, hvor billederne blev taget, og dermed ikke en dokumentation for om skaden forårsager stigende fugtniveau, altså en forværring af ejendommen.

Forsikringsselskabet **opfordres (1)** af denne grund til at dokumentere, at fugtniveauet i kælderen ikke overstiger det generelle fugtniveau i kældre fra 1969.

Forsikringstagerens påstand understøttes endvidere af taksator …, idet han har fremført herom: *'Der er ingen tvivl om at fundablokkene er dårlige end forventet, da der er hjørneafskaller.'* [Sic], jf. bilag 16.

På denne baggrund er kælderen netop mere fugtig end en tilsvarende kælder af samme alder.

1.4 Opgørelse

Forsikringsselskabet skal på baggrund af ovenfor nævnte forpligtes til at yde forsikringsdækning til en korrekt fugtsikring af kælderen, eftersom der i Bygningsreglementet af 1966, jf. bilag 19, samt byggetilladelse af 29. maj 1969, stilles krav hertil.

Forsikringsselskabet er yderligere forpligtet til at yde forsikringsdækning for affugtning af kælderen, eftersom vandindtrængningen i kælderen er sket som følge af de mangelfulde kældervægge. På baggrund heraf skal Forsikringsselskabet dække omkostningerne ved opgravning og reetablering af området rundt om kælderen, idet opgravningen har været nødvendig for at stoppe vandindtrængningen i ejendommen og tilse kælderydervæggene.

Forsikringstageren har iagttaget sin tabsbegrænsningspligt ved at foretage opgravningen for at stoppe vandindtrængningen i kælderen og dermed en yderligere forringelse af fundamentet.

Opgørelsen af Forsikringstagerens krav for kælderen, kan opgøres således:

Tilslutning af lyskasser	kr. 7.125,00
Isoleringsplader 100 mm	kr. 48.250,00
Tilmuring/puds af sokkel	kr. 11.875,00
Pumpebrønd	kr. 20.000,00
Opgravning + etablering af dræn	kr. 75.000,00
Etablering af tagbrønde	kr. 9.750,00
Reetablering rundt om hus (anslået) (2*13,07 m2 + 2* 7,43 m2 * 2 m. i bredde = 82 m2 * 375 kr. pr. m2)	kr. 30.750,00
Affugtning af kælder (anslået)	kr. 2.362,50
Fugtmåling ved bycgesagkyndig.nu	kr. 4.000,00
I alt, inkl. moms	**kr. 209.112,50**

Dokumentation for opgørelsen fremlægges som **bilag 23**.

2. Badeværelsesgulv med bagfald

Badeværelsesgulvet er anlagt med bagfald efter en rørskade under gulvet i nyere tid, hvorfor vand ikke ledes ikke mod afløb, men ud mod gangen. Taksator besigtigede badeværelsesgulvet, i forbindelse med et møde med Forsikringstageren, den 17. oktober 2016. I en e-mail sendt til Forsikringstageren samme dag skriver Taksator:

> 'Som jeg fortalte erstattes ikke for lunken i badeværelse, som du viste mig. Årsagen er at forholdet ikke nedsætter husets brugbarhed nævneværdigt' [Sic], jf. bilag 13.

Denne skade kan således med rette medtages i denne klagesag, eftersom dækningen er afvist af Forsikringsselskabet. Nævnet bedes derfor også, at tage stilling til, hvorvidt forsikringsselskabet er forpligtet til at dække denne skade, idet det bemærkes at skaden nævneværdigt forringer ejendommen.

Sagen kan, med forsikringstagerens nærværende kommentarer hertil, herefter forelægges nævnet."

Hertil har selskabet i mail af 30/10 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har modtaget nævnets brev af 20. september 2017, med kopi af forsikringstagers advokats mail af 19. september 2017, og vi skal hermed fremkomme med vores kommentarer til sagen.

Ad forholdet omkring fugt i kælderen

Det fremgår af advokatens mail, at kælderydervæggene medfører vandindtrængning og et uforventeligt højt fugtniveau i kælderen, som nedsætter bygningens værdi og brugbarhed i nævneværdigt omfang, hvorfor skadesbegrebet er opfyldt.

Det anføres videre, at kældervæggene ikke opfylder kravene i BR-66, og endvidere ikke overholder byggetilladelsen.

Først og fremmest skal det igen anføres, at den af forsikringstager tegnede Ejerskifteforsikring dækker 'skader' i henhold til skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 og ikke eventuelle ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen på tidspunktet for udførelsen heraf jf. tillige forsikringsbetingelserne pkt. 19 litra b.

Dernæst skal det også anføres, at Ejerskifteforsikringen ikke dækker eventuelle forskelle i udførelsen af byggeriet i forhold til byggetilladelsen, men alene såfremt 'skadesbegrebet' i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 er opfyldt.

Forsikringstagers advokat henviser til AK 89.621 som begrundelse for, at vi skal anerkende forsikringsdækning for fugt i kælderen.

Vi mener ikke, at AK 89.621 kan anvendes som begrundelse for, at der skal ydes forsikringsdækning i denne sag.

AK 89.621 omhandlede en kælder, som var opført i 1979-80, og således i henhold til BR-77. I nærværende sag er kælderen opført i 1969 efter BR-66, og der er således tale om en ældre kælder, et andet og ældre bygningsreglement, og andre på daværende tidspunkt tilgængelige byggematerialer og byggemetoder. I AK 89.621 havde klager tegnet en udvidet Ejerskifteforsikring, som omfattede forsikringsdækning for ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen på opførelsestidspunktet. I nærværende sag er der ikke dækning for ulovlige bygningsindretninger, men alene dækning i henhold 'skadesbegrebet'. Ydermere var der i AK 89.621 ikke etableret et kapillarbrydende lag i gulvkonstruktionen – som var lovkrav iht. BR-77. Nævnet fandt på baggrund heraf, at det manglende kapillarbrydende lag udgjorde et dækningsberettigende forhold for en ejendom, som var opført i 1979 i henhold til BR-77. Dernæst skal det også anføres, at henvisningen i AK 89.621 til BR-77 pkt. 7.3 stk. 1, hvori det er anført, at *'kældre skal konstrueres og udføres på en sådan måde, at vand og fugt ikke trænger ind'* er en skærpelse i forhold til BR-66, og er således ikke anført i BR-66. Således er der i BR-77 andre skærpede krav til opførelse af kældre og kældres fugtforhold, og kan derfor ikke sammenlignes med kældre opført i 1969, hvor der eksisterede andre lovkrav og andre byggematerialer og byggemetoder. Vi henviser til vedlagte artikel fra Bolius (side 5), som underbygger dette nærmere.

På baggrund af ovenstående må vi fastholde, at AK 89.621 ikke kan anvendes som begrundelse for, at der skal ydes forsikringsdækning i denne sag omhandlende fugt i en ældre kælder fra 1969 uden ulovlighedsdækning.

Forsikringstagers advokat oplyser, at kælderen ikke opfylder BR-66 kap. 5 pkt. 5.4.1 stk. 3.

Igen skal det anføres, at forsikringstager ikke har tegnet en dækning for ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen på tidspunktet for udførelsen heraf, hvorfor advokatens henvisning til BR-66 er irrelevant. Der er alene forsikringsdækning, såfremt skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 er opfyldt, hvilket vi har afvist jfr. vores tidligere fremsendte breve til nævnet samt nærmere herom nedenfor.

Vi vil dog for god ordens skyld fremkomme med følgende kommentarer til BR-66:

BR-66 kap. 5 pkt. 5.4.1 stk. 3, hvori det er anført, at ydervægge skal udføres eller behandles på en måde, således at der ikke opstår fugt på den indvendige side, omhandler efter vores vurdering alene ydervægge over jord, og ikke kælderydervægge. Krav vedrørende kældervægge er specifikt anført under pkt. 5.4.2. Dette er i øvrigt telefonisk bekræftet af Teknisk Forvaltning. Dernæst skal det også anføres, at pkt. 5.4.1 stk. 3 ikke har et selvstændigt konstruktivt indhold, men henviser til kap. 7 'Fugtisolering', som nærmere angiver reglerne for hvorledes fugtisolering skal udføres.

BR-66 kap. 7 stk. 1 fastlægger overordnet, at bygninger skal beskyttes mod fugtighed fra grunden, men indeholder ikke et selvstændigt konstruktivt indhold. Reglerne for hvorledes denne beskyttelse skal udføres fremgår af stk. 2-11. BR-66 kap. 7 stk. 2 omhandler placering af *'uigennemtrængeligt isoleringslag'*, hvilket er en vandret fugtspærre, som anbringes i ydervægge og skillevægge af mur værk over terræn og i kælderen alene i indvendige skillevægge (af murværk) over kældergulvet. Denne vandrette fugtspærre ilægges for at forhindre vertikal fugtvandring op gennem skillevæggene, og forhindrer således ikke fugt, som trænger ind gennem ydervæggene fra jordsiden. Vi bemærker samtidig, at der alene var krav om vandret fugtspærre i kælderens skillevægge af murværk og ikke kælderydervægge, og fugten fra omkringliggende jord vil således fortsat kunne trænge igennem ydervæggene. Det er i øvrigt ikke dokumenteret, at der ikke er ilagt fugtspærre i skillevægge. Vedrørende fugtbeskyttelse af kælderydervægge jf. BR-66 kap. 7 stk. 3 har vi redegjort nærmere herom ved vores brev af 2. juli 2017 (side 6), hvortil vi skal henvise. I relation til BR-66 kap. 7 stk. 8, hvori det er anført, at udvendige bygningsdele skal beskyttes mod indtrængning mod fugtighed *hvis det er nødvendigt* (min kursivering) skal det bemærkes, at kældre på daværende tidspunkt alene anvendtes til opbevaring af brænde og lignende, hvorfor man på daværende tidspunkt ikke fandt det nødvendigt at beskytte ydervæggene mod fugtindtrængning i videre omfang end anført ovenfor.

I henhold til ovenstående er det således sædvanligt og forventeligt, at der trænger fugt – og til tider vand – ind gennem kældervægge i forsikringstagers kælder fra 1969, idet væggene ikke er udført fugtsikre. Vi henviser igen til vedlagte artikel fra Bolius, som underbygger dette nærmere.

Vi henviser i den forbindelse også til AK 87.877, hvori nævnet netop fastlægger, at der ikke er usædvanligt, at der forefindes fugt og vand i en kælder fra 1968, hvorfor skadesbegrebet ikke er opfyldt.

At det er sædvanligt med fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældre fra 1969 underbygges også af tilstandsrapporten pkt. 5.2, hvori det er anført, at fugtopstigning og fugtgennemtræning i kældervægge er almindeligt forekommende i bygninger af denne alder, fordi konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt.

Vi har ved vores besigtigelser med taksator ikke konstateret større fugtforekomster end forventeligt for en kælder fra 1969 – som ikke er godkendt til beboelse – hvorfor skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 ikke er opfyldt. Det er i øvrigt forsikringstager, som skal løfte bevisbyrden for, at skadesbegrebet er opfyldt, og denne bevisbyrde finder vi ikke er løftet i denne sag.

I relation til kælderens anvendelse som beboelse (9 m2) henviser vi i det hele til vores breve til nævnet af 2. juli og 9. august 2017, hvori vi har redegjort nærmere herfor, og samtidig bemærke, at forsikringen ikke dækker eventuelle fejlagtige oplysninger i salgsopstillingen.

Vi bemærker samtidig vedrørende forsikringstagers advokats oplysning, om, at der er huldannelse i fundablokkene, som går helt ind til indervæggen medførende uventet forhøjet fugtniveau i kælderen, at vores taksator ved sine besigtigelser ikke har konstateret forøget fugt som følge af afskalninger eller manglende mørtel mellem fundablokke. Vores taksator har efterfølgende oplyst, at de pågældende steder, hvor tommestokken kan indstikkes, vedrører indvendige kældervægge, hvor der ikke er konstateret fugtforekomster. Fundablokkenes tilstand samt manglende mørtel var i øvrigt også årsagen til, at erstatningen blev forhøjet til 31.650 kr.

Vi skal igen bemærke, at vores taksator har anerkendt at dække udgifterne til en berapning af kældervæggene til 31.650 kr. Den anerkendte forsikringsdækning på berapning af kælderydervæggene vil uden tvivl nedbringe eventuel fugtindtrængning gennem kældervægge, hvilket netop er formålet med en berapning, og vil samtidig udbedre afskalninger af fundablokkene og eventuel manglende mørtel mellem fundablokkene.

Herudover vil vi henvise til oplysninger i tilstandsrapporten pkt. 5.2 'vægge', hvori det er anført, at der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge med løst puds med karakteren K2 og K1, og at det er almindeligt forekommende for en kælder af den alder, idet den ikke er sikret mod grundfugt.

Forsikringstager er således via oplysninger i tilstandsrapporten gjort opmærksom på, at der er fugtgennemtrængning i kældervægge som følge af kælderens oprindelige konstruktion. Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, som ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten jf. forsikringsbetingelserne pkt. 19 litra a.

Endelig skal det for god ordens skyld anføres, at forsikringen ikke dækker forhold, som er beliggende uden for bygningen såsom dræn eller jordforholdene såsom lerholdigt jord jf. forsikringsbetingelserne pkt. 16 og 17.

På baggrund heraf fastholder vi vores afvisning af fugt – og til tider vandforekomster – i kælderen fra 1969.

21. 90749

Badeværelsesgulv (stueplan) med forkert fald

Efter sagens indbringelse for nævnet har forsikringstagers advokat nu – som et nyt forhold i den verserende ankenævnssag – klaget over, at vi har afvist forsikringsdækning for badeværelsesgulv med bagfald.

Det skal indledningsvist bemærkes, at dette forhold også er direkte indbragt for nævnet, og således ikke på noget tidspunkt har været revurderet af os.

Som det fremgår af billedrapport af 17. oktober 2016 (vedlagt som bilag) er der konstateret en mindre lunke ved døren i badeværelset på stueplan.

Der er alene tale om en mindre lokal lunke, og der er ikke konstateret skader på badeværelset eller på gulvet som følge af den pågældende lunke, f.eks. er dørtrinnet upåvirket heraf jf. den optagne fotorapport. Det anføres af advokaten, at badeværelsesgulvet er anlagt med bagfald efter en rørskade under gulvet i nyere tid, hvilket dog ikke er nærmere dokumenteret. Vi bemærker, at der er tale om et ældre badeværelse, og at det ikke er usædvanligt for ældre badeværelser, at der forefindes lokale lunker.

Idet der ikke er konstateret skader på badeværelset som følge af denne lokale lunke – hvilket heller ikke er dokumenteret af advokaten – fastholder vi, at denne lunke ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang, hvorfor skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 ikke er opfyldt. Vi bemærker samtidig, at det heller ikke er dokumenteret, at den pågældende lunke medfører nærliggende risiko for skade på bygningen/badeværelset.

For god ordens skyld henvises også til forsikringsbetingelserne for Ejerskifteforsikringen pkt. 25, hvori det er anført, at lokale lunker (eller manglende fald mod gulvafløb i vådrum) – er eksempler på forhold, som ikke vil være dækningsberettigende over Ejerskifteforsikringen.

På baggrund heraf fastholdes, at den konstaterede lunke ikke opfylder skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3, hvorfor vi ikke kan anerkende forsikringsdækning herfor."

Heroverfor har klagerens advokat i mail af 17/11 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Med henvisning til Forsikringsselskabets brev af den 30. oktober 2017, skal Forsikringstageren hermed komme med sine bemærkninger hertil.

Der skal i det hele henvises til Vores skrivelse af den 19. september 2017, hvorfor denne skrivelse skal ses som en præcisering af de synspunkter, som er gjort gældende i den tidligere skrivelse.

Det skal præciseres, hvorfor Forsikringsankenævnets kendelse AK 89.621 er relevant i denne sag. Kendelsen er relevant i denne sag, fordi Forsikringsankenævnet i sagen udtaler, at når der er tale om overtrædelse af et bygningsreglement, som er gældende for den pågældende ejendom, så er det en skade omfattet af skadesbegrebet i henhold til forsikringsbetingelserne.

Det fastholdes, at der i denne sag er tale om en overtrædelse af bygningsreglementet af 1966, fordi man ikke har foretaget nogen fugtsikring af kælderen overhovedet. Det fremgår klart af BR-66, at man dengang stillede krav til en vis fugtsikring af ydervægge, herunder omfattet var kæl-

derydervægge, jf. BR-66, 5.4.1, stk. 3 samt kap. 7, stk. 1. Under kap. 7, stk. 8 præciseredes det endvidere, at kælderydervægge skulle fugtsikres, idet de var *'udvendige bygningsdele'*, hvis det var *nødvendigt*, hvilket det må anses for at have været i denne sag, fordi der var og stadig er lerholdig jord på grunden, som ikke kan lede vand væk fra huset.

Det fastholdes endvidere, at Forsikringsselskabet har anerkendt, at kælderen er mere fugtig end, hvad der kan forventes af en kælder fra 1969, og at det har nedsat bygningens værdi nævneværdigt efter dens formål, eftersom Forsikringsselskabet anerkendte forsikringsdækning for berapning af kældervægge.

På baggrund af Forsikringstagerens skrivelse af den 19. september og nærværende skrivelse fastholdes det således, at Forsikringsselskabet skal yde fuld forsikringsdækning for de krav, som er opgjort under pkt. 1.4. i skrivelsen af den 19. september 2017.

Forsikringstageren har på det foreliggende grundlag ikke flere kommentarer til sagen, hvorfor sagen kan forelægges nævnet."

Selskabet har herefter i mail af 2/12 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har modtaget nævnets brev af 21. november 2017 med kopi af forsikringstagers advokats mail af 17. november 2017, og vi skal hermed fremsende vores kommentarer hertil.

Først og fremmest skal det understreges, at der ikke er konstateret ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen på tidspunktet for udførelsen af kælderen i 1969. Vi henviser i det hele til vores tidligere fremsendte skrivelse, hvori vi har redegjort nærmere herfor.

Vi er på ingen måde enige i, at alene tilstedeværelsen af en ulovlighed medfører, at skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 er opfyldt. Ankenævnet afgjorde i kendelse 89.621, at skadesbegrebet var opfyldt, idet der var tale om forhold ved kælderen, som nedsatte bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt for en kælder fra 1979, og ikke på grund af ulovligheden i sig selv.

I pkt. 18.3 er anført, at forsikringen dækker aktuelle skader eller fysiske forhold ved bygningen, som medfører nærliggende risiko for skader. Skader defineres som brud, lækage, deformering, svækkelse revnedannelse etc., dvs. fysiske forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Afgørende for om skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 er opfyldt, er således alene, om der er tale om en eller anden form for fysisk ødelæggelse, som har en nævneværdig betydning for bygningen, og ikke om der er tale om en ulovlighed.

En ulovlig bygningsindretning medfører således ikke i sig selv, at skadesbegrebet i pkt. 18.3 er opfyldt, hvis forholdet ikke har haft nogen betydning for bygningen.

Vi henviser til kendelse fra Ankenævnet for Forsikring 71.284, som udtaler følgende: *'At en elinstallation er ulovlig udgør ikke i sig selv en dækningsberettigende skade'*, samt bl.a. kendelse 89.006, 72.100, 66.370, 66.337. Dette underbygger også, at en ulovlighed i sig selv ikke opfylder

skadesbegrebet. Vi henviser i øvrigt til betænkning 1520 om Huseftersynsordningen, hvori der nærmere er redegjort herfor på side 97-98, samt side 115.

Ydermere henviser vi til undtagelsen i forsikringsbetingelserne pkt.19 litra b, hvori det er anført, at Ejerskifteforsikringen ikke dækker bygningens overensstemmelse med lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter, medmindre der som følge af det pågældende (ulovlige) forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade iht. pkt. 18.3.

Også heraf kan det altså udledes, at et ulovligt forhold ikke i sig selv opfylder skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3.

Såfremt et ulovligt forhold medførte opfyldelsen af skadesbegrebet ville det i øvrigt ikke give mening, at visse forsikringsselskaber tilbyder en udvidet forsikringsdækning som dækker ulovlige bygningsindretninger mod merbetaling herfor.

Afslutningsvist skal det understreges, at vores taksator ved sin besigtigelse ikke har konstateret mere fugt end forventeligt for en kælder fra 1969, men at vi har anerkendt en berapning på grund af fundamenternes tilstand og ikke som følge af indtrængende fugt. Vi henviser i det hele til vores tidligere fremsendte skrivelser, hvori vi har redegjort nærmere herfor.

Vi har på det foreliggende grundlag ikke flere kommentarer til sagen, men mener at sagen kan forelægges nævnet."

Af forsikringsbetingelserne (2535004) fremgår det bl.a.:

"**16. Hvilke bygninger omfatter forsikringen**

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen. Forhold, der knytter sig til de i punkt 18.2 og 18.3, nævnte dækninger, omfattes dog ikke af forsikringen, hvis det af tilstandsrapporten fremgår, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige.

Forhold, der knytter sig til den i punkt 18.1 nævnte dækning, omfattes ikke af forsikringen, hvis det af elinstallationsrapporten fremgår, at bygningen ikke er undersøgt at den sagkyndige, der har gennemgået elinstallationerne.

17. Hvad er ikke en del af bygningen

a. hårde hvidevarer, medmindre disse udgør en fast del af bygningen
b. udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer
c. markiser
d. baldakiner
e. antenner
f. andre genstandsforhold, som ikke er omfattet af huseftersynet, fx. indretninger uden for selve bygningen på grunden eller i jorden, såsom brønde, omfangsdræn og stikledninger.

18. Hvad dækker forsikringen
EL
18.1
Udbedring af manglende eller nedsat funktion af elinstallationer i og på de forsikrede bygninger samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer. Forsikringsdækning efter dette punkt forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- og udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til selskabet.

VVS
18.2
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. Forsikringsdækning efter dette punkt forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- og udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse at forholdet til selskabet.

Skade
18.3
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 somme 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.

19. Hvad dækker forsikringen ikke
Følgende er undtaget fra den under punkt 18 anførte forsikringsdækning:

a Forhold, som er nævnt tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, 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.
b Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter, jf. dog punkt 18.1 og 18.2, samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge at det pågældende forvold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. punkt 18.3.

…

k Køberens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller det forvold i sig selv, et en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten. Sådanne forhold er således ikke omfattet af formuleringen 'fysiske for-

hold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt', jf. punkt 18.3.

…

25. Eksempler på dækningsberettigende og ikke-dækningsberettigende forhold

Ejerskifteforsikringens dækningsomfang er fastlagt i forsikringsbetingelserne. Vurderingen at, om et forhold er dækningsberettigende eller ikke-dækningsberettigende i henhold til forsikringsbetingelserne, beror på en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde.

Dette bilag indeholder en række eksempler på forhold, som i almindelighed vil være dækningsberettigende, henholdsvis ikke-berettigende, i henhold til punkt 15.

Herudover indeholder dette bilag en række eksempler på dækning af forøgede byggeudgifter, jf. punkt 19.1.

Det er væsentligt at være opmærksom på, at opregningen af eksempler ikke er udtømmende, og at opregningen ikke medfører nogen udvidelse eller indskrænkning i den forsikringsdækning, der følger af bilag 1. Eksemplerne har alene til formål at give forsikringstager en generel forståelse af ejerskifteforsikringens dækningsomfang, og formålet med dette bilag er således ikke, at de i bilaget indeholdte eksempler skal kunne tillægges retlig betydning i den enkelte sag.

Eksemplerne er anført under de enkelte bygningsdele/installationer. De enkelte bygningsdele/installationer er angivet i overensstemmelse med tilstandsrapportens opdeling.

…

Bygnings-del/installation	**Eksempler på forhold, som i almindelighed vil være dækningsberettigende**	**Eksempler på forhold, som i almindelighed ikke vil være dækningsberettigende**
…	…	…
Gulvkonstruktion og gulve	- opfugtning af kapillarbrydende lag udført med slagger, der har medført, at gulvbelægningen rejser sig	- revner i gulv under fast tæppe, når revner ikke har betydning for gulvets anvendelse som under-gulv - pladegulv eller rester fra betonfundament, der viser sig ved fjernelse af fast tæppe - lokale lunker og mindre skævheder på gulve - stedvis skrukke/hule fliser eller klinker - knirkende gulve

<u>Nævnet udtaler:</u>

Den forsikrede ejendom er opført i 1969 og blev overtaget af klageren den 13/5 2016. Klageren har oplyst, at han efter overtagelsen af ejendommen fjernede to lag tæpper, et lag linoleum og tapet i kælderen, hvorefter der efter kort tid stod blankt vand på kældergulvet. Et familiemed-

lem til klageren anmeldte dette telefonisk til selskabet den 1/8 2016. Klageren har endvidere oplyst, at beboelsesarealet også omfatter 9 m2 i kælderen, og at gulvet på et badeværelse har bagfald.

Selskabet har anerkendt at yde erstatning for etablering af korrekt rørgennemføring mellem to lyskasser og berapning/gennemgang af sokkel, men har i øvrigt afvist at yde forsikringsdækning.

Klageren har overfor selskabet fremsat et erstatningskrav for udbedring af kælderen på 209.112,50 kr. Dette indeholder blandt andet opgravning og etablering af dræn, isoleringsplader samt reetablering rundt om huset. Klageren har ikke opgjort sine krav vedrørende beboelsesarealet eller bagfaldet på badeværelsesgulvet.

Kælderen

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til at ejerskifteforsikringens skadesbegreb ikke er opfyldt, at det fremgår af oplysningerne i tilstandsrapporten, at der er fugtgener i kælderen, og at "berapning af kælderydervæggene vil uden tvivl vil nedbringe eventuel fugtindtrængning gennem kældervægge, hvilket netop er formålet med en berapning".

Klagerens advokat har anført, "at en overskridelse af det daværende bygningsreglement udgør, som det klare udgangspunkt, en skade, der er omfattet af en tegnet ejerskifteforsikring, hvilket er fastslået i U 2002.828 H, jf. Ankenævnets kendelse 89.621".

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet var fugtgener i kælderen, som gik ud over, hvad klageren måtte forvente på baggrund af bemærkningerne med karaktererne K2 og K1 i tilstandsrapportens punkt 5.2 vedrørende kældervæggene, hvoraf det fremgår, at "der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge". Nævnet kan på denne baggrund ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

Det som klagerens advokat i øvrigt har anført, herunder henvisningen til U 2002.828 H og 89.621, kan ikke føre til andet resultat. Nævnet bemærker, at disse afgørelser vedrører bygningsreglement 1977, hvoraf det blandt andet fremgår, at "ydervægge skal konstrueres og udføres således, at der ikke udefra trænger vand eller fugt igennem væggene". Nævnet bemærker endvidere, at det fremgår af bygningsreglement 1966, kap. 7, stk. 3, at "ydervægge af murværk, der vender mod jord, skal udvendigt beskyttes mod fugtighed ved asfaltering med påfølgende udkastning med bastardmørtel eller ved dræning eller på anden betryggende måde". Nævnet bemærker endvidere, at klageren ikke har ejerskifteforsikring med udvidet/ulovlighedsdækning. Nævnet finder herefter, at U 2002.828 H og 89.621 faktuelt adskiller sig fra nærværende sag. For så vidt angår klagerens krav om, at selskabet dækker etablering af dræn bemærker nævnet, at dræn er beliggende uden for bygningen og ikke er omfattet af forsikringens dækning, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 17, litra f.

Beboelsesarealet

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at "det ikke er en del af ejerskifteforsikringens dækningsomfang eller skadesbegrebet, at oplysningerne i BBR-ejermeddelesen eller tilstandsrapporten er korrekte, da der alene er forsikringsdækning over ejerskifteforsikringen, såfremt der foreligger en 'skade' i henhold til skadesbegrebet i forsikringsbetingelsernes pkt. 18.3".

Klagerens advokat har anført, at klageren erhvervede ejendommen "under den forudsætning, at kælderen indeholdt et værelse, der kunne benyttes til beboelse, da salgsopstillingen oplyste, at hovedbygningen indeholdt et boligareal på 97 m2 ud af i alt 106 m2. Dermed indeholdt kælderen et boligareal på 9 m2, hvilket tillige understøttes af BBR, s. 1, jf. bilag 17, hvoraf fremgår 'heraf lovlig beboelse i kælder 9 m2'".

Selskabet har i brev til nævnet af 2/7 2017 hertil blandt andet anført: " Det skal videre anføres, at det af byggetilladelsen fremgår, at der alene er godkendt 97 m2 beboelse, hvilket er identisk med beboelsen i stueplan, hvilket vil sige, at der ikke er givet tilladelse til godkendt beboelse i kælderen. Vi vedlægger bygningstegningerne og tilladelsen, som underbygger dette. I forlæn-

gelse heraf skal det anføres, at vi har talt med en medarbejder i den pågældende kommune, som ikke kan bekræfte, at et rum i kælderen er godkendt til beboelse. Den pågældende medarbejder oplyser, at kommunen ved overgangen til BBR-ejermeddelelse fik deres informationer fra ejerne, hvilket kan medføre, at oplysningerne i BBR-ejermeddelelsen ikke er retvisende, og derfor ikke stemmer overens med bygningstegningerne og byggetilladelsen.

Efter en gennemgang af sagen kan nævnet ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at en eventuel arealmangel ikke er en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3 og nævnets afgørelse i sag nr. 59.210.

Badeværelsesgulv

Selskabet har afvist dækning og henvist til, at "der ikke er konstateret skade på badeværelset som følge af denne lokale lunke – hvilket heller ikke er dokumenteret af advokaten", hvorfor selskabet fastholder, "at denne lunke ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang, hvorfor skadebegrebet i forsikringsbetingelsernes pkt. 18.3 ikke er opfyldt".

Advokaten har for så vidt angår badeværelsesgulvet anført, "at skaden nævneværdigt forringer ejendommen".

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at klageren på det foreliggende grundlag ikke har bevist, at der er forhold ved badeværelsesgulvet, der i sig selv nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Nævnet kan herefter ikke kritisere selskabets afgørelse.

29. 90749

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings

Udskriftens rigtighed bekræftes

Mette Eisenhardt