Ankenævnet *for* Forsikring

Den 7. august 2019 blev i sag nr. 92649:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Codan Forsikring A/S
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Klageren er sikret under en byggeskadeforsikring. Ejendommen er opført i 1877 og er i 2014-2016 blevet omdannet fra erhvervslejemål til beboelsesejendom udstykket i ejerlejligheder. Klagerens advokat har i brev af 12/7 2018 til nævnet bl.a. anført:

> **"1 Klage**
> Som advokat for Ejerforeningen … skal jeg hermed påklage Codans afgørelse af 21. juni 2017, hvorved Codan har afvist at anerkende forsikringsdækning under policenr. … af en række fugtskader i kældrene under …, jf. Codans mail af 21. juli 2017 (bilag 1). Afslaget (bilag 1) begrundes med, at (med min understregning):
>
> > *'I henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1. stk. 4, omfatter byggeskadeforsikringen ikke bygningsarbejder og materialer der ikke er indeholdt i bygherres entreprise.*
> >
> > *Da kælderens gulve og vægge ikke er indeholdt i bygherrens entreprise er det anmeldte forhold vedr. fugt ikke omfattet af byggeskadeforsikringen.*
> >
> > *Det skal endvidere oplyses, at i henhold til forsikringsbetingelserne pkt. 6, stk. 8 vedr. evt. lovliggørelsesomkostninger er sådanne skadeudgifter ikke gældende for ombygninger af ejendommen.'*
>
> De pågældende forsikringsbetingelser, som Codan har baseret sit afslag på, er imidlertid ikke de gældende forsikringsbetingelser for policenr. …, og den bestemmelse, som Codan har henvist til, findes ikke i de gældende forsikringsbetingelser. I forsikringsbetingelsernes pkt. 4 er der således ikke indeholdt noget krav om, at de forsikrede bygningsarbejder og materialer skal være indeholdt i bygherrens entreprise.
>
> Det gøres gældende, at de anmeldte fugtskader i kældrene under … er dækket af forsikringen.

…

2 Sagsfremstilling

Ejerforeningen består af 29 ejerlejligheder i ejendommen beliggende …, som er opført i 1877.

[Firma/sælger] har i perioden 2014-2016 gennemført en gennemgribende renovering af ejendommen, hvor ejendommen er blevet omdannet fra erhvervslejemål til beboelsesejendom udstykket i ejerlejligheder. [Firma/sælger] har herefter solgt ejerlejlighederne enkeltvis som projektsalg til indflytning fra foråret 2016.

I forbindelse med … renovering af ejendommen blev der tegnet byggeskadeforsikring hos Codan med en samlet forsikringssum på 11.355.000 kr. Policen fremlægges som bilag 2.

Ejerforeningen har efter overtagelsen af de respektive ejerlejligheder indhentet tre sagkyndige rapporter fra henholdsvis … (bilag 3), … (bilag 4) og … (bilag 5) om bygningens tilstand. Der er i rapporterne påpeget adskillige fejl og mangler ved det udførte byggeri, herunder en række omfattende fugtskader i kældrene under … (bilag 3, s. 3). … rapport (bilag 3) er efterfølgende blevet uddybet med særligt henblik på at beskrive fugtskaderne i kældrene under … (bilag 6).

Til illustration af fugtskaderne fremlægges endvidere en række billeder af kældrene under … som bilag 7.

Den 25. oktober 2015 fik ejerforeningen fremsendt Codans forsikringsbetingelser (bilag 8). Forsikringsbetingelserne fremlægges som bilag 9. Ejerforeningen har efterfølgende forgæves igennem 2016 forsøgt at indgå i en dialog med Codan om udbedringen af navnlig fugtskaderne i kældrene.

Den 27. april 2017 anmeldte ejerforeningen derfor formelt fugtskaderne i kældrene under … til Codan. Ejerforeningens anmeldelse fremlægges som bilag 10. Codans kvittering for anmeldelsens modtagelse fremlægges som bilag 11.

Foranlediget af ejerforeningens anmeldelse besigtigede Codan den 16. maj 2017 fugtskaderne i kældrene under ... Codans besigtigelsesrapport fremlægges som bilag 12. Det fremgår blandt andet af besigtigelsesrapporten (bilag 10), at Codan skønnede, at fugtskaderne også var til stede på tidspunktet for … renovering af ejendommen.

Den 21. juli 2017 afviste Codan forsikringsdækning på fugtskaderne i kældrene under … (bilag 1). Det fremgår af Codans afslag (bilag 1), at den manglende forsikringsdækning var begrundet i, at der i henhold til forsikringsbetingelserne ikke ydes forsikringsdækning på bygningsarbejder og materialer, som ikke har været indeholdt i bygherrens (…) entreprise.

Ejerforeningen besvarede Codans mail samme dag (bilag 13), den 21. juli 2017, og udbad sig de forsikringsbetingelser, som dannede grundlag for Codans afslag. De forsikringsbetingelser, som Codan sendte, fremlægges som bilag 14. Det fremgår af disse betingelser, at de i pkt. 3.1 ikke dækker bygningsarbejder og materiale, der ikke er indeholdt i bygherrens entreprise. Det er denne bestemmelse, som Codan har afvist dækning med henvisning til. Den pågældende bestemmelse findes som nævnt ikke i de faktisk gældende forsikringsbetingelser (bilag 9), som ejerforeningen fik tilsendt den 25. oktober 2015 (bilag 8).

Ved breve af 20. april og 29. maj 2018 til Codan (bilag 15 og 16) gjorde jeg blandt andet opmærksom på, at Codans afslag var begrundet med henvisning til et sæt forkerte forsikringsbetingelser.

Den 1. juni 2018 rettede jeg på ny henvendelse til Codan (bilag 17), hvor jeg anmeldte en række yderligere byggeskader, som også er påpeget i de tre sagkyndige rapporter fra 2016 (bilag 3, 4 og 5). Samtidig varslede jeg, at fugtskaderne i kældrene under … ville blive indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Codan har ikke besvaret nogen af ejerforeningens eller mine henvendelser siden forsikringsselskabets mail af 21. juni 2017.

3 Fugtskaderne i kældrene
Det er ejerforeningens vurdering, at de påviste fugtskader i kældrene under … kan henføres til … mangelfulde entreprise, og at fugtskaderne derfor er dækket under forsikringsbetingelsernes pkt. 4.

3.1 Fugtskaderne kan henføres til … entreprise
Det følger af bygningsreglementet for 2010 (BR 10) – som er det gældende for … arbejder – at en entreprise skal udføres således, at der opnås generelt tilfredsstillende forhold med hensyn til anvendelse af bygningen (BR 10, pkt. 3.1 og 4.1).

Det følger også af BR 10, at der skal være tilstrækkelig opbevaringsplads for tøj og andre brugsting (BR 10, pkt. 3.3.1), og at entreprisen i øvrigt skal udføres således, at vand og fugt ikke medfører efterfølgende skader eller brugsmæssige gener (BR 10, pkt. 4.6, bilag 18).

Det følger desuden af SBI-anvisning 224 (om fugt i bygninger), at der skal træffes foranstaltninger til sikring af bygningen mod indtrængen af vand fra grundvand og nedsivende overfladevand.

På baggrund af de dokumenterede fugtskader i kældrene under … (bilag 3, 6, 7 og 12) gøres det gældende, at [firma/sælger] ikke har overholdt nogen af ovenstående reglementer/anvisninger ved sin renovering af ejendommen.

Det er derfor ejerforeningens klare opfattelse, at de konstaterede fugtskader i kældrene under … kan henføres til [firma/sælgers] mangelfulde udførelse af deres entreprise.

3.2 Fugtskaderne er dækket af forsikringsbetingelsernes pkt. 4
Fugtskaderne i kældrene under … har karakter af omfattende forekomst af fugt og skimmelsvamp, der væsentligt nedsætter brugbarheden af kældrene til eksempelvis pulterrum.

Det må lægges til grund, at fugtskaderne var til stede på tidspunktet for … renovering af ejendommen (bilag 12), og at … derfor burde have renoveret kældrene i overensstemmelse med BR 10, jf. også afsnit 3.1 ovenfor.

Det er på den baggrund ejerforeningens opfattelse, at fugtskaderne i kældrene under … er omfattet af Codans forsikringsbetingelser, jf. pkt. 4.1.2 (bilag 9).

Det bemærkes for helhedens skyld, at der ikke gælder noget krav i forsikringsbetingelserne om, at kældrenes gulve og vægge skal være indeholdt i … entreprise, sådan som det er hævdet i Codans

afslag. Codan har derfor heller ikke af denne grund været berettiget til at afvise forsikringsdækning over for ejerforeningen.

4 Øvrige skader
Ejerforeningen har ved brev af den 1. juni 2018 anmeldt en række yderligere byggeskader under Codans byggeskadeforsikring (bilag 17). Byggeskaderne er dokumenteret i de sagkyndige rapporter, som er fremlagt som bilag 3, 4 og 5. Det er ejerforeningens opfattelse, at også disse byggeskader nyder dækning under byggeskadeforsikringen.

Codan har imidlertid endnu ikke besvaret ejerforeningens anmeldelse."

I brev af 5/9 2018 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Sagen vedrører Codan Forsikring A/S (herefter selskabet) afvisning af dækning vedrørende visse fugtforhold i kælderen af ejerforeningens bygning, dette under en byggeskadeforsikring tegnet hos Codan Forsikring A/S i forbindelse med væsentlig renovering af bygningen i perioden 2014-2016. Den omtvistede forsikring er tegnet under police … (Bilag 2).

Sagsfremstilling
Efter gennemgang af klagers indlæg med bilag konstateres det at klagers advokat, trods det relativt lange klageindlæg, synes bevidst at vælge helt at bortse fra byggeskadeforsikringens natur og formål.

<u>Dækningsberettiget skade</u>
Det følger af de almindelige bevisbyrderegler, at det påhviler forsikringstager, i nærværende sag klager, at dokumentere at der foreligger en dækningsberettiget skade eller forsikringsbegivenhed, under forsikringen.

Til trods herfor indeholder klagen, ud over en kort redegørelse for det tidsmæssige forløb, herefter en længere forklaring, konstatering og gentagelse af, at selskabets oprindelige afvisningsgrundlag jf. bilag 1, ikke indgår som en del af forsikringsbetingelserne (bilag 9) som klager anser for de gældende.

Selskabet skal i denne anledning anerkende, at det er forsikringsvilkårene jf. bilag 9, der er de for forsikringen gældende. Selskabet skal beklage den forkerte udsendelse af forsikringsvilkår fremlagt som bilag 14, hvilket dog ikke ændrer på selskabet vurdering af sagen. Det der er centralt for sagen og som går igen i begge sæt forsikringsvilkår er, hvilke skadetyper der dækkes af forsikringen samt det ufravigelige vilkår om årsagssammenhæng, jf. herom nedenfor.

I klagen til forsikringsankenævnet redegør klager imidlertid intet sted for, hvori hjemlen i forsikringsaftalen består, for at den af klager anmeldte fugtrelaterede skade skulle være at anse som en dækningsberettiget byggeskade.

<u>Policen</u>
Omhandlede police (bilag 2) jf. forsikringsbetingelserne (bilag 9), henviser dels til Byggeloven og med hjemmel heri, til bekendtgørelse om byggeskadeforsikring BEK nr. 1292 af 24/10/2007 jf. Bilag A.

Det følger af Byggelovens § 25a stk. 1, 1, og 2. pkt. at:

> *'En bygherre, der opfører ny bebyggelse, som hovedsagelig skal anvendes til beboelse, skal forsikre bebyggelsen mod* ***byggeskader, der har deres årsag i forhold ved opførelsen af byggeriet.*** *Forsikringspræmien skal betales af bygherren'* **[min udhævning]**

Det følger yderligere af Byggelovens § 25a stk. 1. 3. pkt. at:

> *'1. og 2. pkt. gælder tilsvarende for en bygherre,* ***som ved ombygning eller renovering*** *af eller tilbygning til bestående bebyggelse, der ikke hidtil har været anvendt til beboelse, etablerer bebyggelse, herunder køkken og bad, som hovedsagelig skal anvendes til beboelse.'* **[min udhævning]**

Renoveringssituationer som omhandlede med etablering af beboelse, er herved omfattet af Byggelovens krav om byggeskadeforsikring. Det er i forhold hertil selskabets klare opfattelse, at det i renoveringssituationer som nærværende naturligvis skal sondres imellem eksisterende, ved renoveringen ikke berørte bestående bygningsdele, og dernæst de arbejder, materialer og ydelser i øvrigt, der er omfattet af renoveringsentreprisen og derved af den tegnede byggeskadeforsikring.

Klager synes i forhold hertil at vælge at misforstå reglernes anvendelse af f.eks. begreberne bebyggelsen og byggeriet, som også omfattende, eksisterende bygningsdele.

Det gøres hertil gældende at eksisterende bygningsdele og skader på disse, alene er omfattet af forsikringen og skaderne derved at betragte som byggeskader, når en skade på eksisterende bygningsdele *'har årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen'*.

Der er i sagen enighed om at der i omhandlede eksisterende kælder, alene er opsat tråd/gitter skillevægge for etablering af adskilte depotrum for ejerforeningens medlemmer – intet andet. Omhandlede sag vedrører således en gammel kælder fra tidspunktet for den oprindelige bygnings opførsel, med helt typiske fugtproblematikker og kan i sagens natur ikke henføres til at udgøre en byggeskade.

<u>Byggeskader</u>

…

Det er på ingen måde hensigten med byggelovens bestemmelser henholdsvis ovennævnte bekendtgørelse 1292, at sikrede under en byggeskadeforsikring skulle kunne kræve ældre oprindelig bygningsdele opdateret til nutidige byggestandarder, i dette tilfælde i forhold til fugtmodstanddygtighed, overfor indtrængende fugt.

Forsikringen er tegnet med henblik på at dække byggeskader, hvorved primært forstås fysiske skader, som direkte følge af projekterings- udførsels- eller materialefejl i forbindelse med entreprisen udførsel, ligesom det kan tillægges betydning om forholdet kan henføres til tilsidesættelse af offentlige forskrifter.

Når klager nu henviser til bygningsreglementets bestemmelser og herefter påstår at byggeriet er mangelfuldt, og samtidigt påstår disse mangler dækningsberettigede, foreligger der ikke en dækningsberettiget byggeskade jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4. Klagers argumentation mønter sig her på et lovliggørelsessynspunkt i forhold til eksisterende uberørte bygningsdele. Det skal derfor præciseres, at dels har den af klager anmeldte fugtproblematik ikke sin årsag i opførelsen af bebyggelsen, dels dækker forsikringen alene fysiske skader og forhold ved byggeriet. I vurderingen

af om der forligger en byggeskade kan det tillægges betydning om offentlige forskrifter er overholdt, men dette er ikke at sidestille med en egentlig ulovlighedsdækning.

Entydigt krav om årsagssammenhæng

…

Det fremgår som helt gennemgående og ufravigeligt krav, jf. policens pkt. 4.2 og pkt. 19, som direkte gentaget fra byggeloven og Bek. nr. 1292 at for at et forhold skal kvalificere som en byggeskade, da:

'… skal byggeskaden have sin årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen'

Det er herefter tydeliggjort ud over enhver tvivl, at den anførte hjemmel og forsikringsbetingelsernes vilkår fastslår altså, det for erstatningsretten i øvrigt helt centrale krav om **årsagssammenhæng** imellem en konstateret skade og det af entreprisen og derved forsikringen omfattede entreprisearbejder.

I forhold til den rejste klage, fra ejerforeningen …, vil det formulerede krav om årsagssammenhæng kræve at det konstaterede fugt- og skimmelproblematikker, konkret kan henføres til påvirkninger fra den udførte renovering, hvilket på ingen måde er dokumenteret endsige sandsynliggjort. Der er i sagen helt enkelt tale om en gammel bygning, og tilsvarende gammel kælder, der ikke er projekteret forandret på andre måder end ved inddeling med ståltrådsrum.

Ad øvrige anmeldte skader.

I forhold til de af klager yderligere anmeldte flere påståede skader under samme byggeskadeforsikring, skal selskabet beklage at dette endnu ikke er behandlet. Selskabet vil snarest muligt vende tilbage overfor klager i denne henseende."

Klagerens advokat har i brev af 21/11 2018 til nævnet bl.a. bemærket:

"2 Byggeskadebegrebet omfatter også bestående bygningsdele

Codan har gjort gældende, at det ikke er hensigten med byggelovens bestemmelser, at sikrede skal *'kunne kræve ældre bygningsdele opdateret til nutidige byggestandarder.'* Dette er en forkert gengivelse af ejerforeningens synspunkt.

Det er ejerforeningens synspunkt, at byggelovens § 25 A og bekendtgørelse om byggeskadeforsikring, § 5, blandt andet har til hensigt at beskytte en forbruger mod den situation, hvor en bygherre renoverer et erhvervslejemål om til en beboelsesejendom, og hvor der efterfølgende konstateres mangler, der har afgørende betydning for bygningens anvendelse til beboelse. Dette inkluderer også forhold – herunder ældre bygningsdele – som bygherren rettelig burde have renoveret under ombygningen for at overholde gældende forskrifter.

Det er i en situation som denne ikke afgørende, om grundkilden til byggeskaden kan henføres til forhold ved opførelsen af byggeriet, sådan som Codan hævder. Der er heller ikke i byggelovens § 25 A grundlag for en sådan opfattelse.

…

Det er i stedet afgørende, hvorvidt det eksisterende forhold må anses for værende omfattet af bygherrens entreprise, og om en manglende ombygning/renovering af forholdet følgelig vil udgøre en mangel, jf. også det ovenfor citerede fra forarbejderne til byggelovens § 25 A, stk. 1, 3. punktum.

…
Formålet med byggeskadeforsikringen er dermed som udgangspunkt at yde en forbruger en tilsvarende beskyttelse mod fejl og mangler i forhold til en professionel bygherre, som bygherren tilsvarende nyder i forhold til en entreprenør eller rådgiver efter AB-reglerne. Der er dermed intet, der tyder på, at byggeskadebegrebet skulle have til hensigt at adskille sig væsentligt fra det gængse mangelsbegreb i dansk entrepriseret.

Det har dermed intet for sig, når Codan hævder, at byggeskadebegrebet ikke omfatter bestående bygningsdele, eller at ejerforeningens klage er i strid med 'byggeskadeforsikringens natur'. Codans synspunkt synes tværtimod helt at se bort fra det hensyn om forbrugerbeskyttelse, som byggelovens bestemmelser om byggeskadeforsikringer hviler på. Det er alene afgørende for byggeskadebegrebet, hvorvidt der er tale om eksisterende bygningsdele, som bygherren rettelig burde have taget højde for i sin entreprise, jf. byggelovens § 25 A, stk. 1, og forarbejderne hertil.

Det er ejerforeningens synspunkt, at de konstaterede fugtskader under … netop var forhold, som [firma/sælger] burde have taget højde for i deres ombygning af ejendommen fra erhvervslejemål til beboelsesejendom, og at fugtskaderne derfor udgør en byggeskade i byggelovens forstand, jf. afsnit 3 nedenfor.

3 Fugtskaderne under … er byggeskader i lovens og forsikringsbetingelsernes forstand
Det må anses som ubestridt, at [firma/sælger] ikke har udført tilstrækkelig sikring og tilstrækkelige arbejder af kældrene under …, jf. bilag 3, 6, 7 og 12.

Det følger af BR 10, pkt. 3.1.1, stk. 4, at der i og uden for etageboliger skal være tilstrækkelig opbevaringsplads for tøj, køkkenredskaber og andre brugsting. Det følger ligeledes af BR 10, pkt. 4.6, stk. 1, at en sådan opbevaringsplads skal etableres, således at vand og fugt ikke medfører brugsmæssige gener (bilag 18). Ved [firma/sælgers] renovation af … fra erhvervslejemål til beboelsesejendom havde … mulighed for at etablere sådan opbevaringsplads i enten kældrene eller tagrummene i ejendommen. [Firma/sælger] valgte at etablere opbevaringspladsen i form af pulterrum i kældrene, idet tagrummene i stedet skulle udstykkes til penthouselejligheder.

Valget af at etablere pulterrum i kældrene er alene [firma/sælgers] risiko, og det er dermed også [firma/sælger], der bærer ansvaret for, at pulterrummene ikke er blevet tilstrækkeligt fugtsikret i overensstemmelse med BR 10, pkt. 4.6, stk. 1.

Fugtskaderne her dermed sin årsagssammenhæng med … manglende sikring af kældrene under ...

Det bestrides, at det eneste arbejde, som [firma/sælger] har udført i kældrene under …, er opsætning af stålbure (Codans indlæg, s. 2). [Firma/sælger] har tværtimod både etableret strømføring, brandsikring og ventilation i kældrene, hvilket også er beskrevet i ejerforeningens sagkyndige rapporter om bygningens tilstand (bilag 4, 5 og 6). [Firma/sælger] har i den forbindelse også udført arbejde på både kældrenes gulv og vægge. [Firma/sælger] burde som et naturligt led i ombygningen/renoveringen af ejerforeningens ejendom fra erhvervslejemål til beboelsesejendom derfor også have renoveret ejendommens kældre, således at kældrene kunne anvendes til almindelig opbevaring, jf. BR 10 pkt. 3-4 og SBI-anvisning 244 samt klagens afsnit 3.

De konstaterede Fugtskader i kældrene under … udgør følgelig mangler, der kan henføres til [firma/sælgers] entreprise, og manglerne er et udslag af, at offentlige forskrifter såsom BR 10 og SBi-anvisning 244 ikke er overholdt, jf. også klagens afsnit 3.

Fugtskaderne i kældrene under … udgør derfor byggeskader, der som udgangspunkt nyder forsikringsdækning under Codans forsikringsbetingelser (bilag 9), jf. afsnit 2 ovenfor. Der er intet i Codans forsikringsbetingelser, der giver anledning til at fravige dette udgangspunkt, jf. afsnit 4 nedenfor.

4 Forsikringsbetingelserne
…
Ordlyden i forsikringsbetingelsernes pkt. 4 er identisk med den definition af byggeskader, som findes i bekendtgørelse om byggeskadeforsikring, § 5 (bilag A – citeret i Codans indlæg, s. 2). Ordlyden af bekendtgørelsens § 5 stammer imidlertid fra før indførelsen af § 25 A, stk. 1, 3. punktum, der eksplicit tilkendegiver, at byggeskader også omfatter eksisterende bygningsdele, så længe de er omfattet af bygherrens entreprise, jf. også afsnit 2 ovenfor.

Det er dermed misvisende og i strid med byggelovens § 25 A, stk. 1, 3. punktum, at forsikringsbetingelsernes pkt. 4 alene skulle tage sigte på forhold, der stammer fra opførelsen (og ikke renovering) af ejerforeningens ejendom.

Codan kan dermed ikke afskrive sig forsikringsdækning ved at henvise til, at forsikringsbetingelsernes pkt. 4 alene tager sigte på at dække nyopståede forhold, som ikke var til stede forud for … ombygning af ejendommen.
…
5 Øvrige bemærkninger
Ejerforeningen har ingen indvendinger imod, at de øvrige anmeldte byggeskader i klagens afsnit 4 for nu hjemvises til behandling hos Codan."

Selskabet har i brev af 28/1 2019 til nævnet bl.a. bemærket:

"Selskabet fastholder i det hele det tidligere anførte, ligesom klagers indlæg af 21. november bestrides i sin helhed.
…
1. Generelle bemærkninger.
Det fastholdes at de af nærværende klagesag omfattede anmeldte forhold, ikke er dækket under den hos Codan forsikring A/S (*herefter Codan*) tegnede byggeskadeforsikring.

Det har i denne forbindelse helt central betydning, at de anmeldte forhold må henføres til eksisterende bygninger/bygningsdele, og til disses beskaffenhed forud for omdannelsen af omhandlede ejendom fra erhvervsformål til beboelsesejendom. Dette som en bygning der må dateres tilbage til 1877.

Det er i det hele et ikke underbygget og forkert postulat, at omhandlede forhold med fugt i kælderen af klagers ejendom, kan henføres til den udførende entreprenørens manglende efterlevelse af god projekterings- eller håndværksmæssig skik.

Det er således, modsat det af klager gengivne, Codans klare opfattelse, at for at en skade kan betegnes som en byggeskade, skal der være årsagssammenhæng, imellem den udførte entreprise, og den konkret indtrådte skade på bygningsdele/elementer, som omfattet af entreprisen. En skade skal således kunne henføres til netop entreprisens udførsel som den klare og nødvendige årsag.

2. Byggeskadebegrebet.
Det fastholdes samtidigt at klagers argumentation i sagen reelt er ensbetydende med, at eksisterende bygningsdele, der ikke renoveres, ombygges eller ændres som del af entreprisen, alligevel skal kunne kræves at opfylde de på entreprisetidspunktet relevante standarder i byggelovgivningen. Dette synspunkt synes entydigt understreget ved klagers henvisning til krav efter BR10. Det er ikke hensigten med byggelovens bestemmelser og følger da heller ikke heraf.

Under henvisning til det i Codans 1. indlæg i sagen anførte, er det netop helt centralt for vurderingen af om en skade på bygningsdele også er at anse som en byggeskade, hvorvidt denne kan henføres til de under entreprisen udførte arbejder.
…
Når det i nærværende sag, netop er forhold omkring eksisterende bygningsdele i form af kældergulv- og vægkonstruktion der er kernen i problemstillingen vedrørende fugt, er dette et forhold der udspringer af eksisterende bygningsdeles ældre beskaffenhed. Der har såvel før som efter entreprisens udførsel været de samme fugtforhold i omhandlede kælder, dette som det er helt almindeligt for netop ældre kældre.

Når klager yderligere anfører at byggeskader omfatter *'også forhold – herunder ældre bygningsdele – som bygherre burde have renoveret under ombygning'* er dette i sin helhed et uhjemlet postulat. Burde indikerer en pligt, og der består ikke en sådan pligt i forhold til den udførte renovering og ombygning i nærværende sag jf. mere herom under punkt 3.

3. Fugtskader under …
Det fastholdes at fugt i kælderen under … ikke er anse som byggeskader i lovens og forsikringsbetingelsernes forstand.

I forhold til klagers anbringende om, at omhandlede fugtproblematikker skulle lade sig henføre til manglende eller mangelfuld udførsel eller projektering af entreprisen, bestrides dette med specifik henvisning til byggelovens § 2.
…
Selskabet har i sagen tidligere indhentet uvildig sagkyndig udtalelse fra [ingeniørfirma 1] vedrørende krav til den udførte entreprise/projektering i forhold til klagers kælder. Klager er fuldt bekendt med indholdet af dette notat som herved fremlægges som bilag D. Det kan herefter lægges til grund, at det ikke har været et krav for entreprenøren endsige bygherre, at foretage yderligere foranstaltninger i kælderen. Dette netop under henvisning til Byggelovens ovennævnte bestemmelser i § 2.

Under henvisning til klagers i øvrigt anførte om krav til indretning til beboelsesformål, skal det bemærkes at klagers kælder ikke er udlagt til beboelsesformål. Klagers kælder har således ikke ændret anvendelse i forbindelse med renoveringen, og bl.a. derfor kan der ikke stilles krav om opfyldelse af relevante byggestandarder for en fremtidige ændret anvendelses. Kælder var tidligere kælder og skulle forsat anvendes som sådan.

Yderligere ad årsagssammenhæng.
Klager har i indlæg af 21. november medtaget følgende:

> *'Det fremgår af forarbejderne til ændringsloven af byggelovens § 25 A (bilag 19), at formålet med at udbygge byggelovens § 25 A, stk. 1, var følgende (forarbejdernes side 44):*
>
> *'For at sikre en ensartet forbrugerbeskyttelse foreslås det at ændre stk. 1, så det af ordlyden fremgår, at der skal tegnes en forsikring i såvel de situationer, hvor der opføres helt ny bebyggelse, der hovedsageligt skal anvendes til beboelsesformål, som i de situationer, hvor der etableres nye boligenheder i eksisterende byggeri, der ikke hidtil har været anvendt til beboelse, og hvor ombygningens karakter og værdi er væsentlig efter byggelovens § 2. (..) I forbindelse med tegning af byggeskadeforsikring ved ombygning eller tilbygning, hvor der etableres nye boligenheder, vil alene de elementer, der omfattes af entreprisen, være omfattet af byggeskadeforsikringen. Det betyder, at følgeskader på eksisterende konstruktioner, der hidrører fra ombygningsarbejdet, ikke vil være dækket af byggeskadeforsikringen.'* [Min udhævning]

Dette som helt i tråd med den endelige bestemmelse i byggelovens § 25 A stk. 1 3. pkt., hvor det af Karnovs note 148 fremgår

> *'§ 25 a stk. 1, 3. pkt., blev indsat ved L 2012 389. Byggeskadeforsikringens formål er at beskytte den forbruger, der flytter ind i en ny bolig, og for at sikre en ensartet forbrugerbeskyttelse blev der ved gennemførelsen af lovforslaget pålagt en lignende forsikringspligt i de tilfælde, hvor der etableres nye boligenheder i eksisterende byggeri, der ikke hidtidig har været anvendt til beboelse, og hvor ombygningens karakter og værdi er væsentlig efter § 2.*
>
> *I forbindelse med tegning af byggeskadeforsikring ved ombygning eller tilbygning, hvor der etableres nye boligenheder, er alene de elementer, der omfattes af entreprisen, som omfattes af byggeskadeforsikringen. Det betyder, at følgeskader på eksisterende konstruktioner, der hidrører fra ombygningsarbejdet, ikke er dækket af byggeskadeforsikringen, jf. bemærkningerne til lovforslaget.'* [Min udhævning]

Det synes herefter entydigt at kunne lægges til grund, at der gælder et krav om årsagssammenhæng imellem det under entreprisen udførte og en konkret skade. Efter Byggelovens § 25 stk. 1. ordlyd og noter til samme, skal en skade for at være omfattet af en byggeskadeforsikring, herudover være tilstødt elementer (bygningsdele) der er omfattet af entreprisen, imens skader der har deres årsag i entreprisen, men er tilstødt eksisterende bygningsdele, ikke er dækket under en byggeskadeforsikring som omtvistede.

Det kan i sagen lægges til grund, at den af klager anmeldte skade, under alle omstændigheder er et forhold der vedrører eksisterende bygningsdele, og ikke elementer som omfattet af entreprisen."

I brev af 21/2 2019 fra klagerens advokat til nævnet hedder det bl.a.:

> **"2 Væsentlige ændringer i byggelovens forstand**
> Codan har i sit 2. indlæg af 28. januar 2019 anført, at byggeloven ikke finder anvendelse på fugtproblematikkerne i kældrene under ... Det er øjensynligt Codans synspunkt, at der nu slet ikke er

tale om væsentlige ændringer eller ombygninger af kældrene i byggelovens § 2, stk. 1, litra b og c, forstand, og at … derfor ikke har været forpligtet til at fugtsikre kældrene efter BR 10.

Codans synspunkt er forkert og har hverken støtte i loven, retspraksis eller litteratur. Væsentlighedsvurderingen i byggelovens § 2, stk. 1, litra b og c, skal således foretages med afsæt i formålsparagraffen i byggelovens § 1, jf. Østre Landsrets dom i U 2006.3187Ø.
…
Det er dermed ikke selve omfanget af arbejdet, som er blevet udført i kældrene under …, der er udslagsgivende for, om kældrene er omfattet af væsentlighedskriteriet. Det er også uden betydning, om kældrene specifikt skal anvendes til beboelse eller ej. Væsentlighedsvurderingen i byggelovens § 2, stk. 1, litra b og c, er således ikke en isoleret vurdering af de ændringer, som kældrene under … er undergået, sådan som det er hævdet af Codan. En sådan væsentlighedsvurdering ville være i strid med byggelovens § 1.

Væsentlighedsvurderingen i byggelovens § 2, stk. 1, litra a og b, skal tværtimod foretages på baggrund af en væsentlighedsvurdering af den samlede forsikrede entreprise. Dette indebærer navnlig en vurdering af, om entreprisen medfører en væsentlig ændring i bygningens anvendelsesområde. I den forbindelse er det klare udgangspunkt i retspraksis og litteratur, at entrepriser, der kræver byggetilladelser – herunder i særdeleshed ombygninger, hvorved der sker en anvendelsesændring i ejendommen fra erhverv til bolig – er omfattet af byggelovens anvendelsesområde, jf. U 2006.3187 Ø og Statsforvaltningens afgørelse i sagsnr. 2015-81011 (citeret i Byggeloven med kommentarer, 1. udgave 2018, Britta Moll Bown, side 42).

I denne sag er der tale om en væsentlig ændring af både bygningens – herunder kældrenes – anvendelse (fra erhverv til beboelse) og bygningens indretning (udstykning i 29 ejerlejligheder). Det er i denne sag navnlig af betydning, at ombygningen af … blandt andet har indebåret en ændring af anvendelse for kældrene under …, således at kældrene efter entreprisens afslutning skulle kunne anvendes til almindelig opbevaring for ejendommens beboere. [Entreprenør] og [firma/sælger] burde derfor også have sikret ved ombygningen af …, at kældrene skulle kunne anvendes med 'en tilfredsstillende kvalitet under hensyn til den tilsigtede brug og vedligeholdelse', jf. byggelovens § 1.

Det kan lægges til grund, at kældrene på nuværende tidspunkt ikke har en sådan tilfredsstillende kvalitet at de kan anvendes til almindelig opbevaringsplads, jf. også klagens afsnit 3 samt bilag 6, 7 og 12.

Der er dermed intet holdepunkt for, at denne sag skulle være undtaget byggelovens bestemmelser.
…
[Ingeniørfirma 1's] notat af 19. januar 2017 er dermed ikke kun forkert, men også udtryk for en (forkert) efterrationalisering, hvis formål i det væsentligste er at bortforklare [entreprenørs] (og [firma/sælgers]) ansvar for at fugtsikre kældrene under ..."

Klagerens advokat har i brev af 20/3 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Som bilag 22 fremlægges yderligere billeddokumentation af fugtskaderne under kældrene under ... Billederne (bilag 22) er taget henholdsvis den 13. og 16. marts 2019 i kælderen under … og viser en omfattende svampevækst som følge af manglende fugtsikring af kælderens overflader."

12. 92649

Nævnet har fået forelagt brev af 23/4 2019 fra selskabet.

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder fotos. I notat af 25/5 2016 indhentet af [sælger] fra [ingeniørfirma 1] hedder det bl.a.:

> **"1. Teknisk gennemgang**
> …
> I forbindelse med generalforsamling i ejendommen, skal der fremlægges dokumentation for, at nedenstående arbejder er udført korrekt i forbindelse med renoveringen af ejendommen.
> - Vurdering af kælderen om den er egnet til pulterrum
> - …
>
> …
> **2. Kælder**
> **2.1 …. Sidehus nr. …**
> På besigtigelsesdagen fremstod kælderen under bygningen tør med enkelte fugtgennemsivninger i vægge og gulv. Kælderen anses for egnet til etablering af pulterrum. Pulterrum anses for at have en tilstrækkelig størrelse. Det skal dog anbefales, at alt der opbevares i kælderen hæves min. 100 mm op over gulvet og oplagres på uorganisk materiale.
>
> **2.2 Kælderen under bygning mod … …**
> På besigtigelsesdagen fremstod kælderen under bygningen tør med enkelte fugtgennemsivninger i vægge og gulv. Kælderen anses for egnet til etablering af pulterrum. Det skal dog anbefales, at alt der opbevares i kælderen hæves min. 100 mm op over gulvet og oplagres på uorganisk materiale. Kælderen må betragtes at være en af de bedre gamle kældre, dog kunne der godt etableres lidt mere belysning i pulterrummene."

Af notat nr. 01 af 27/5 2016 fra [ingeniørfirma 2] fremgår bl.a.:

> **"Kælder:**
> Kælderrummene i … og … er kraftigt optugtede - i … er der flere gange konstateret frit vand på gulvet og mug, skimmel og svamp på kældervæggene. Rummene er aldeles uegnede som pulterrum
>
> I kælderen i … er der i en højde af ca. 1 m ført kloakrør gennem pulterrummene. Disse pulterrum er uegnede som pulterrum.
>
> I kælderen i … er der et hul i gulvet, hvor der trænger luft op. Det må antages, at der er forbindelse til kloak.
>
> Det må forudsættes, at der sker effektiv udbedring af betongulv og underliggende skader på kloak m.v. Det må forudsættes, at sælger foretager en effektiv dræning af kældrene og en omlægning af kloakrør m.v. samt foretager en effektiv rengøring af mug og skimmel således, at rummene kvalificeret kan anvendes til opbevaring af inventar, udstyr m.v. eller fremskaffer pulterrum andet steds i ejendommen."

13. 92649

Af notat nr. 02 af 15/11 2016 fra [ingeniørfirma 2] fremgår bl.a.:

> **"Pulterrum:**
> Der er i kælderen i forhus og baghus i … etableret pulterrum for lejlighederne.
>
> I forhuset er der ikke ventilering af rummene. Der kan konstateres fugtproblemer i nogle vægge og der er i vid udstrækning mug og skimmel på væggene. Der er generelt problemer med afskalling af maling og porøse overflader.
>
> I …, forhuset er der konstateret aktiv vandskade fra overfladevand og afløb i loftet. Der er i flere kælderrum konstateret stor skimmelvækst.
>
> I … er der frit vand på gulvet flere steder og der trænger vand ud fra kældervæg mod gårdside. På bagvæggen er der tidligere konstateret svampe på murværket. Der er overalt fugtudslag/udblomstringer på murværket. Der er i flere kælderrum konstateret skimmelvækst.
>
> **BR-10**
> Følgende kan udlæses af BR-10, der er gældende for de foretagne bygningsændringer ved indretning af lejligheder og pulterrum:
> …
> **Sammenfatning:**
> Ovenstående er uddraget af SBl-anvisning 230 Anvisning om Bygningsreglement 2010.
>
> Selv om der i den aktuelle situation ikke er tale om nybyggeri, er det gældende krav for indretning og udformning af forholdene for kælderrummene, der fra sælgers side er indrettet til at huse pulterrum m.v.
>
> Der er fugtproblemer i begge kældre, men kun ventilation i ...
>
> EF …'s forventning til en teknisk og brugbar løsning i kældrene er således begrundet i BR-2010 og må fastholdes."

[Ingeniørfirma 1] har i notat af 19/1 2017 bl.a. anført:

> **"1. Indledning**
> Der er til EF … udarbejdet et notat vedr. kælder under bygningen - Notat 02 af den 15. november 2016 udarbejdet af ... Af [entreprenør] er … blevet bedt om at gennemgå notatet og kommentere dette.
>
> **2. Notat**
> I notatet henvises til bygningers generelle Indretning mv. Iht. BR10.
>
> Det skal bemærkes, at gamle bygninger Ikke skal opfylde krav i nyere bygningsreglementer eller nugældende anvisninger, men kun de anvisninger og bygningsreglementer/byggeloven som var gældende ved opførelsestidspunktet.

I byggeloven §2 står, at krav i BR10 skal overholdes hvis der er tale om væsentlige ændringer i anvendelsen af bebyggelsen eller hvis enkelte bygningsdele renoveres skal disse bygningsdele (ikke overflader) i sig selv renoveres jf. BR10.

Der er ikke foretaget en væsentlig ændring af anvendelsen af kælderen i … eller foretaget renoveringer af bygningsdele. Der er derfor ikke et krav (i BR10) til at eksisterende kælder jf. byggeloven, skal renoveres og tætnes mod indtrængning af overfladevand eller opstigning af grundfugt eller krav til etablering af ventilation.

I kap. 6, BR10 henviser krav til ventilation/luftskifte i kældre udelukkende ved nyopførelse eller hvis der under en renovering foretages ændringer af de eksisterende ventilationsforhold. Her er Ikke tale om krav til at hvis der ikke er ventilation – at der så skal etableres ventilation.

Mht. i notatets henvisninger til Indeklima (kap. 6), må det her pointeres at der i BR10 henvises til opholdsrum og beboelsesrum (defineret som rum hvor personer opholder sig i længere tid). Kælderrum der er adskilt fra disse med tætte etagedæk er ikke omfattet i forhold til krav om indeklima (fugt og skimmelvækst). Derimod henvises der generelt til i BR10 at kældre ikke må benyttes til beboelse af selv samme årsag.

3. Konklusion
Kælderen i … er opført efter den tids sædvanlige byggeskik og byggeteknik. De i notatet's tolkning af BR10 i forhold til en eksisterende gammel kælder er ikke korrekt."

Af skadeanmeldelse af 25/4 2017 til selskabet fremgår bl.a.:

"Nærværende anmeldelse vedrører kælderforholdene, hvor der i forhold til de enkelte ejere af lejligheder, skulle stilles et pulterrum til rådighed, jf. lovgivningens regler herfor. Til orientering vedlægges min mail af 27. februar 2017 til [sælger], hvor jeg påpeger forholdet. Denne mail er af for mig ukendt årsager forblevet ubesvaret. Som det fremgår, har der været en dialog med såvel [sælger] som med …, som efter det oplyste er total- eller hovedentreprenør på projektet. Som det også fremgår, har [entreprenør] afvist at foretage sig yderligere.

Hovedproblemet er, at kælderforholdene i sin nuværende form på ingen måde er egnet til pulterrum pga. af meget høj grad af fugtighed, der giver sig udslag i klart vand på kældergulvene – både i en del af pulterrummene – og i en stor del af kælderen.

Jeg har valgt at anmelde på ejerforeningens vegne, da det er ejerforeningen, der er ejer af fællesarealerne – herunder pulterrummene – som ejerforeningen herefter stiller til rådighed for de enkelte ejere."

I selskabets besigtigelsesrapport af 16/6 2017 hedder det bl.a.:

"1. Konstatering:
1.1 Omfang:
Oprindelig erhvervsejendom fra 1877 er omdannet fra kontorlejemål til 26 lejligheder, fordelt på 5 etager. Der er ikke foretaget ændringer i kælderetagens konstruktioner ifb med etablering af lejligheder. Der er blot monteret 26 stk pulterrum a 3 m2 af præfabrikerede ståltråd, i eksisterende kælder.

Der kunne konstateres fugt/skimmel flere steder i kældervægge og i gulve i den længe th for porten, hvor der er etableret depotrum. Der kunne tillige konstateres partiel fugt i loft/etageadskillelsen ved tværskillevæg. I kælder i den længe tv for porten kunne der i boilerum (hvor der forefindes støbt grube delvist fyldt med vand) ligeledes konstateres fugt og kondens i rummet, i den øvrige dele af kælder i denne længe kunne der konstateres sporadisk fugt og løs puds på kældervægge.

1.2 Årsag:
Kældervægge og gulv: Byggemetode og materialer på opførelsestidspunktet.
Loft: Årsagen kan enten være gl. vandskade fra overliggende lejemål eller at der har været monteret loftplader på betonloft som senere er blev fjernet itb med montering af pulterrum.

1.3 Tidspunkt for årsagens indtræden:
Årsagen har sandsynligvis været tilstede før etablering af lejlighederne.

2. Oplysninger i tilstandsrapport og købsaftale:
Ingen tilstandsrapport. I byggeandragende er der ansøgt om placering af depotrum i eksisterende kælder."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"4 Hvilke skader dækker forsikringen?
4.1 Forsikringen dækker byggeskade – hvorved forstås:

1. brud, lækage, deformering, ødelæggelse eller svækkelse i bygningen, som har årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen, og som er væsentlig,
2. andre fysiske forhold, herunder forekomst af fugt, skimmelsvamp eller emissioner fra materialer, der har årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen og som på afgørende måde nedsætter brugbarheden af bygningen, eller
3. fysiske forhold ved bebyggelsen, som giver nærliggende risiko for byggeskade som nævnt i nr. 1 eller 2.

Ved nærliggende risiko for byggeskade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en byggeskade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

4.2 Ved vurderingen af, om der foreligger en byggeskade som nævnt i punkt 4.1, nr. 1-3, skal der blandt andet lægges vægt på, om forholdet har eller må vurderes at få en betydning for personers sikkerhed eller sundhed, om arbejdet er udført fagmæssigt korrekt samt om offentlige forskrifter er overholdt."

Ankenævnet *for* Forsikring

16. 92649

Nævnet udtaler:

Ejendommen er opført i 1877 og er i 2014-2016 blevet ombygget fra erhvervslejemål til beboelsesejendom. Der blev i den forbindelse tegnet byggeskadeforsikring i selskabet. Bygherren på ombygningsentreprisen har i 2016 herefter solgt ejerlejlighederne enkeltvis som projektsalg.

Klageren, ejerforeningen for ejerlejlighederne, har anmeldt, at der er uacceptable fugtforhold i kælderen, og at kælderen som følge heraf ikke er anvendelig som pulterrum.

Nævnet lægger til grund, at der ved ombygningen i 2014-2016 blev opsat ståltrådsbure i kælderen som pulterrum for ejerlejlighederne, men at der ikke i den forbindelse blev udført fugtsikringsarbejder ved kældergulv og kældervægge. Nævnet lægger videre til grund, at de anmeldte forhold vedrørende indtrængende vand/fugt i kælderen skyldes kælderens oprindelige konstruktion.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 4.1 følger det, at det er en betingelse for, at en skade kan anses for en dækningsberettigende byggeskade i forsikringens forstand, at skaden "har årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen".

Nævnet finder, at dette i forbindelse med tegning af byggeskadeforsikring ved ombygning eller tilbygning, hvor der etableres nye boligenheder, må forstås sådan, at alene de elementer, der omfattes af entreprisen, er omfattet af byggeskadeforsikringen. Nævnet henviser til forarbejderne vedrørende byggelovens § 25 A, stk. 1.

Da entreprisen i 2014-2016 ikke omfattede arbejder vedrørende fugtsikring af kældervægge og kældergulv, og idet nævnet i øvrigt ikke finder det godtgjort, at dette strider mod gældende bygningsreglement, finder nævnet, at klagerens skadeanmeldelse vedrører elementer ved bebyggelsen, der ikke er omfattet af den tegnede byggeskadeforsikring.

Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning.

17. 92649

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Jens Kruse Mikkelsen

formand