

Ankenævnet for Forsikring

Den 27. oktober 2021 blev i sag nr. 96670:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. Ejendommen er opført i 1965 og er overtaget af klageren den 15/2 2018 på baggrund af tilstandsrapport af 30/1 2018. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

5.4 Indvendig beklædning

K3

Kældervægge fremstår med pladebeklædning i tidligere kældergarage.
Note: Konstruktionen er uhensigtsmæssig, da der er risiko for fugtindtrængning og følgeskader i omkringliggende konstruktioner.

I klageskema af 25/3 2021 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Der trænger vand ind gennem kældervæggen på sydvendt gavl. Væggen er beklædt med en løst-siddende plastfolie fra ca. en halv meter under terræn og ned til fundament. Da plastfolien ikke er fastgjort til muren, og da folien ligger under terræn, ledes overfladevand ind bag folien og ind i kældervæggen. (Se sagsfremstilling i vedhæftede klage)

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dansk Boligforsikring A/S skal dække fjernelse af plastfolie og etablering af fugtsikring langs kældervæggen på sydvendt gavl, samt dække udbedring af følgeskader på ejendommen der skyldes mangelfuld fugtsikring. (Se påstand i vedhæftede klage)"

Ankenævnet for Forsikring

2.

96670

Klageren har i brev af 25/3 2021 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"SAGSFREMSTILLING

I 2019 konstaterede jeg, at gulvet i et af rummene i kælderen ('multirummet') havde en større brun plamage. Da jeg rev et par gulvplader op, lå der blankt vand på betonen. Jeg antog, at der var et rør langs husmuren, der var læk. På den baggrund anmeldte jeg forholdet til min husforsikring (Lærerstandens Brandforsikring), som sendte en konsulent ud for at besigtige det.

I forbindelse med fugtundersøgelser af hhv. [fugtfirma 1] og [fugtfirma 2] blev det konstateret, at væggen i 'multirummet' var opfugtet, og at der lå vand under korkgulv i dette rum.

Yderligere blev det konstateret, at væggen i det tilstødende rum, 'tv-stuen', var opfugtet og havde løs puds og salpeterudtræk, samt at masonitplader under gulvtæppet i rummet var opfugtede (Bilag 1, side 1 og 5).

Det blev af min husforsikring vurderet, at skaderne i 'multirummet', kunne skyldes revner/brud på kloakrør. Det blev samtidig vurderet, at fugten i 'tv-stuen' ikke kunne skyldes kloakrørene. Der blev ved besigtigelse konstateret både revner og brud på kloakrørene. Disse blev udbedret af husforsikringen, og husforsikringen dækkede endvidere udbedring skaderne i 'multirummet'.

Efter udbedring af skaderne på kloakrørene og nedrivning af beklædning på væggen, blev der foretaget affugtning af [fugtfirma 2]. Kort herefter viste det sig dog, at årsagen til fugten ikke var afhjulpet. Der opstod en stor fugtplamage på væggen i 'multirummet', hver gang der kom regn, også selvom det kun var få mm regn (Bilag 1, side 2 og 3). For at fastslå, at den indtrængende fugt ikke skyldtes kloakrørene, forsøgte jeg - på en tør dag - at hælde vand på terrassen over 'multirummet', og kort efter opstod fugtplamagen. Jeg gik derfor under terrassen og gravede ned langs husmuren. I den forbindelse konstaterede jeg, at betonvæggen var uden sokkelpuds og ikke behandlet med tjære. Endvidere konstaterede jeg, at ydervæggen var beklædt med en løstsiddende plastfolie fra ca. en halv meter under terræn og ned til fundament (Bilag 1, side 4).

På den baggrund anmeldte jeg den 11. juli 2020 forholdet til Dansk Boligforsikring (Bilag 2). Dansk Boligforsikring sendte en konsulent ud for at besigtige forholdet. Konsulenten oplyste ifm. besigtigelsen, at han aldrig tidligere havde set en lignende konstruktion (ift. plastfolien), og sagde at platten lignede noget der var blevet glemt/ignoreret ifm. opførelsen af huset, eller ifm. senere udgravning. En tilsvarende udmelding fik jeg ved telefonisk drøftelse med både [byggesagkyndig] fra [byggesagkyndig firma], der mente der var tale om en fejlkonstruktion, samt med ... fra [fugtfirma 1], der oplyste at det ikke var sædvanlig praksis på tidspunktet for husets opførelse, og at plastfolien ville medføre, at der fanges vand bag denne, der ikke kan komme væk.

Dansk Boligforsikring traf den 13. august 2020 afgørelse om, at de ikke kunne tilbyde dækning, med henvisning til, at der var tale om opstigende grundfugt (Bilag 3). Efter yderligere korrespondance med sagsbehandleren fra Dansk Boligforsikring, klagede jeg den 27. september 2020 over den trufne afgørelse, som den 5. november 2020 blev afvist (Bilag 3). Afvisningen skete med henvisning til, at den konstaterede fugt ikke kan betragtes som en skade, når husets alder tages i betragtning, samt at der ikke er særlige krav til fugtsikring af en kælderydermur af beton i BR1961.

Jeg forsøgte at indgå i dialog med Dansk Boligforsikring om udpegning af uafhængig skønsmand, der kunne foretage en vurdering af forholdet, hvilket ikke blev imødekommet. På den baggrund kontaktede jeg [arkitektfirma], som foretog en vurdering af forholdet og udarbejdede en rapport (Bilag 4). I rapporten konkluderes det bl.a., at

'Eftermonteret plastfolie (dampspærre) er en konstruktionsfejl som vil/kan medføre indtrængende vand og kondens i konstruktioner som ellers ikke ville have fundet sted, hvis denne ikke var udført.'

Siden anmeldelsen til Dansk Boligforsikring, er der endvidere opstået en revne fra loft til gulv i den nyoppudsede kældervæg i 'multirummet', som kan konstateres både på indersiden og ydersiden af væggen.

Dette til trods for, at væggen ifm. renovering blev beklædt med armeringsnet. Jeg kontaktede [geoteknikfirma] for at fastslå, om revnen kunne skyldes sætning eller manglende fundering. Ved besigtigelse oplyste de dog, at det ikke skyldtes sætning eller manglende fundering, men at det måtte antages, at revnen skyldtes vandtryk udefra.

ANBRINGENDER

Af policen til min ejerskifteforsikring ved Dansk Boligforsikring (Bilag 5), fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 16.1 (udvidet dækning), at forsikringen dækker:

'Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligtretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement) hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet'.

Dagældende bygningsreglement, BR1961, indeholder ikke specifikke krav til fugtsikringen af en kælderydervæg i beton, da beton på daværende tidspunkt blev anset som værende tilstrækkelig fugtsikring. BR1961 indeholder imidlertid i afsnit 5.4.1, stk. 2, følgende generelle krav til ydervæge:

'Ydervægge skal udføres eller behandles på en sådan måde, at der ikke opstår fugt på den indvendige side'.

Det gøres gældende, at kælderydervæggen på sydvendt gavl er udført i strid med BR1961, da den ikke er udført eller behandlet på en sådan måde, at der ikke opstår fugt på den indvendige side. Væggen er beklædt med en løstsiddende plastfolie fra ca. en halv meter under terræn og ned til fundament. Da plastfolien ikke er fastgjort til muren, og da folien ligger under terræn, ledes overfladevand ind bag folien og ind i kældervæggen. Som anført i rapporten fra [arkitektfirma] (Bilag 4), er der tale om

'konstruktionsfejl som vil/kan medføre indtrængende vand og kondens i konstruktioner som ellers ikke ville have fundet sted, hvis denne ikke var udført'.

Væggen er opført i betonblokke uden sokkelpuds eller tjære, og er dermed tillige opført i strid med byggetilladelsen fra 1964 (Bilag 6, side 8), hvoraf fremgår, at *'Alle fundamenter støbes i bl. 1:4:7, der berappes og påsmøres 2 gange med kold asfalt og berappes i bl. 1:3'.*

Tilstandsrapporten fra 30. januar 2018 (Bilag 7), indeholder i punkt 5.4, følgende K3-anmærkning:

'Kældervægge fremstår med pladebeklædning i tidligere kældergarage. Note: Konstruktionen er uhensigtsmæssig, da der er risiko for fugtindtrængning og følgeskader i omkringliggende konstruktioner. om at indeholder en vedrørende kældervæggen i den tidligere garage, hvor der advares om risikoen for fugtindtrængning.'

Det gøres gældende, at denne anmærkning vedrører risikoen for fugtindtrængning som følge pladebeklædningen i 'multirummet', og ikke vedrører konstruktionsfejl ved den udvendige fugtsikring.

Den konstaterede indtrængning af vand i kælderen ses ikke at skyldes pladebeklædningen, men derimod den udvendige fugtsikring, da vandindtrængningen tillige kan ses efter fjernelse af pladebeklædningen, og tillige kan konstateres i det tilstødende kælderrum, 'tv-stuen', hvor der ikke er pladebeklædning.

Det gøres gældende, at Dansk Boligforsikring i medfør af forsikringsbetingelsernes punkt 16.1, skal yde dækning til fjernelse af plastfolie og etablering af fugtsikring langs kælderydervæggen på sydvendt gavl, jf. handlingsplanen i rapport fra [arkitektfirma] (Bilag 4), samt dække udbedring af følgeskader på ejendommen der skyldes mangelfuld fugtsikring. Udbedring af følgeskaderne omfatter udbedring af revne i væg i 'multirum', fjernelse af væg-til-væg-tæppe og masonitplader fra opfugtet betongulv i 'tvstue', fjernelse af tapet, fodlister og løs puds fra opfugtede vægge i 'tv-stuen', udtørring og nedvaskning af vægge og gulve i 'tv-stuen', udtagning af prøver for skadelige svampe, nedpakning og opbevaring af løsøre, samt nedrivning og genetablering af terrasse og bede langs den sydvendte gavl."

Selskabet har i brev af 27/5 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 15. februar 2018. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport H-18-02243-0021.

Tilstandsrapporten samt police og tilhørende forsikringsbetingelser er fremlagt af klager.

Som tilføjelse til klagers sagsfremstilling kan DBF oplyse, at klager den 5. august 2019 anmeldte fugt i gulvbelægning i kælderværelse langs ydermur og den 3. juni 2020 anmeldte fugt i vægge og gulv i kælderen (ikke den 11. juli som klager oplyser).

Skadeanmeldelse af den 5. august 2019 fremlægges som bilag A. Skadeanmeldelse af den 3. juni 2020 fremlægges som bilag B. Klagers supplerende oplysninger og fotos fremsendt i forbindelse med skadeanmeldelse af den 3. juni 2020 er fremlagt af klager.

DBF foretog besigtigelse den 22. august 2019 og den 18. juni 2020. Besigtigelsesnotat af den 6. september 2019 fremlægges som bilag C. Besigtigelsesnotat af den 26. juni 2020 fremlægges som bilag D.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække fjernelse af plastfolie og etablering af fugtsikring langs kælderydervæggen på sydvendt gavl, samt dække udbedring af følgeskader på ejendommen der skyldes mangelfuld fugtsikring.

Husets ydervægge/kælderydervægge er opført – oppefra og ned – som murværk (hulmur af teglmursten) på fundamentsblokke sat på betonstøbte kælderydervægge.

Ved sydvendt kælderydervæg er der udført en plastikmembran/plastfolie op langs kælderydervæggen. Under terrassen ved husets sydøstvendte hjørne – hvor terrænet skråner/springer i niveau – ses de blotlagte fundamentsblokkene at være blevet efterbehandlet med tjære eller lignende ved fugerne og mod terrænet (bilag C, foto 25-26 samt bilag D, foto 3-8 og 33-35).

Ved DBF's besigtigelse den 22. august 2019 – før fjernelsen af forsatsvæggene i den oprindelige garage (i dag multirum) – kan der indvendigt registreres et lavt til moderat fugtniveau i sydvendt kælderydervæg i multirum og tv-stue. Samme fugtforhold registreres ved DBF's besigtigelse den 18. juni 2020 (efter fjernelse af forsatsvæg i den oprindelige garage/multirum og udbedring af kloakskade), ligesom der i øvrigt kan registreres et afgrænset område med opfugtning på den nu blotlagte og oppudset kælderydervæg i multirummet.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 15. februar 2018 var forhold ved husets sydvendte kælderydervæg, som udgjorde en dækningsberettigende skade, nærliggende risiko for skade eller ulovlig bygningsindretning jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1, 3.5 og 16.1.

Skadebegrebet jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5

Ifølge klager giver den mod kælderydervæggen løstsiddende plastfolie anledning til kondens og indtrængende vand i kælderydervæggen. Det vides ikke, i hvilket omfang den betonstøbte kælderydermur er blevet asfalteret og berappet (fugtsikret) udvendigt eller indvendigt, da dette ikke var usædvanligt på opførelsestidspunktet, ligesom man omvendt betragtede ubehandlede betonstøbte kælderydervægge for værende tætte i forhold til fugtisolering og tæthed mod nedsivende overfladevand og grundfugt. Uddrag af Byggebogen, afsnit 312.1 'kælderydervægge, støbte' (udgivet december 1963 og udarbejdet af Statens Byggeforskningsinstitut) fremlægges som bilag E. Uddrag af 'Betonbogen – fra cement til beton' (udgivet i 1959 af Cementfabrikkernes Tekniske oplysningskontor) fremlægges som bilag F.

Det må dog formodes, at den sydvendte kælderydervæg er støbt direkte mod jordvæggen og at man i denne forbindelse har udlagt en – tiltænkt – fugtbeskyttende plastfolie (jf. bilag F, blad 2), og som registreres af såvel [arkitektfirmaet] og DBF's besigtigelseskonsulent.

Der er efter DBF's opfattelse ikke registreret unormale fugtforhold ved den sydvendte kælderydervæg sammenlignet med en tilsvarende betonstøbt kælderydervæg fra 1965 i almindelig god stand, hvor der i dag almindeligvis vil kunne opleves opstigende grundfugt og indtrængende fugt i kælderydervæggen (som antydtes i tilstandsrapportens K3-anmærkning jf. pkt. 5.4), idet en eventuel oprindeligt udført berapning/asfaltering vil være slidt og med nedsat funktion.

Der er – efter DBF's opfattelse – derfor heller ikke påvist en forøget opfugtning af den sydvendte kælderyder som følge af den oprindeligt udførte plastfolie mod husets sydvendte kælderydervæg. At kælderydervæggen opfugtes i område i multirummet ved direkte udvendig vandpåvirkning (af ukendt varighed), udgør – efter DBF's opfattelse – ikke en nævneværdig nedsættelse af kælderrummet brugbarhed som kælderrum (ikke godkendt beboelse), der under alle omstændigheder

bør udluftes/ventileres løbende, ligesom den direkte vandpåvirkning i øvrigt ikke kan tages som udtryk for den naturlige fugtpåvirkning af kælderydervæggen.

Da der ikke ses usædvanlige fugtforhold ved den sydvendte kælderydervæg, har klager – efter DBF's opfattelse – således heller ikke antageliggjort, at der er dækningsberettigende forhold ved kælderydervæggen, som berettiger til dækning for en ekstern undersøgelse af kælderydervæggen.

At der ca. 3 år efter overtagelse – og efter udbedring af kloakskade og oppudsning – pludseligt opstår en hårfin revne i den sydvendte kælderydervæg uden statistisk betydning eller som følge af geotekniske forhold, kan efter DBF's opfattelse ikke føre til andet resultat. Klagers skadeanmeldelse af den 4. februar 2021 fremlægges som bilag G.

Ulovlig bygningsindretning jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 16.1

Ifølge klager udgør den – i forbindelse med kældervæggens opførelse – udført fugtsikring/plastfolie mod kælderydervæggen en ulovlig bygningsindretning udført i strid med BR 61.

Det fremgår af BR 61, kapitel 7 (Fugtisolering), at bygninger skal sikres mod fugtighed for grunden (stk. 1.). Er kælderydervægge af beton ført mindst 15 cm over terræn anbringes isoleringslaget herpå (stk. 2). Der er alene formkrav om udførelse af berapning på ydervægge af murværk (vores fremhævelse), der vender mod jord (stk. 3). Der sondres i BR 61 således skarpt mellem kælderydervægge af beton og af murværk. BR 61, kapitel 7 fremlægges som bilag H.

Da de blotlagte fundamentsblokkene ses at være blevet efterbehandlet med tjære eller lignende ved fugerne og mod terrænet (bilag C, foto 25-26 samt bilag D, foto 3-5 og 33-35), er den øverste del af kælderydervæggen over terræn – efter DBF's opfattelse – udført i overensstemmelse med BR 61, kapitel 7, stk.

At der i øvrigt kan registreres en ikke-projekteret plastfolie, der formentlig er tiltænkt som fugtspærre (da man gennem en årrække i 60'erne forsøgte sig med plastfolie i forbindelse med direkte støbning mod jordvæg jf. bilag F, blad 2), kan – efter DBF's opfattelse – ikke føre til andet resultat."

Klageren har i brev af 13/6 2021 til nævnet bl.a. anført:

"DBF anfører, at der ved besigtigelse af hhv. 22. august 2019 og 18. juni 2020, indvendigt blev registreret et lavt til moderat fugtniveau i sydvendt kælderydervæg i multirum og tv-stue. Problemet er imidlertid ikke, at der i de tørre sommermåneder er et moderat fugtniveau i kælderydervæggen, - problemet er, at når der kommer blot få millimeter regn, trænger vandet ind i kælderen gennem kældervæggen.

DBF anfører endvidere, at man på opførelsestidspunktet betragtede ubehandlede betonstøbte kælderydervægge for værende tætte i forhold til fugtisolering og tæthed mod nedsivende overfladevand og grundfugt, og henviser i den forbindelse til 'Bygebogen' (bilag E) og 'Betonbogen' (bilag F).

Af 'Bygebogen' (bilag E, blad 1, side 3 hhv. blad 2, side 5) fremgår følgende om fugtisolering:

'For at sikre tørre kælderrum vil det normalt være nødvendigt at beskytte kælderydervæggen mod indtrængning af nedsivende overfladevand og grundfugt. Vedrørende fugtisolering i øvrigt se afsnittet derom.'

...

Fugtisolering af kælderydervægge omfatter beskyttelse mod nedsivende overfladevand og mod grundfugt ved hjælp af særlig overfladebehandling og dræning. Kælderydervæggens tæthed kan yderligere forbedres ved en forøgelse af cementindholdet i betonen. I almindelighed regnes beton med blandingsforholdet 1:2:3 for vandtæt.'

Det følger således af byggebogen, at fugtisolering af kælderydervægge sker ved 'særlig overfladebehandling og dræning' og at tætheden af væggen 'yderligere forbedres' ved at øge cementindholdet i betonen, hvor beton i blandingsforholdet 1:2:3 i almindelighed regnes for vandtæt.

At det kun er beton i blandingsforholdet 1:2:3, der på daværende tidspunkt i almindelighed blev regnet for vandtæt, underbygges tillige af 'Betonbogen' (Bilag F, s. 93), hvor følgende fremgår:

'Beton, der blandes i forholdet 1:2:3 efter rumfang, vil i almindelighed blive vandtæt, såfremt der ikke anvendes mere vand end nævnt og materialerne er blot nogenlunde gode.'

Det er således ikke korrekt, når det af DBF anføres, at ubehandlede betonstøbte kælderydervægge på opførelsestidspunktet generelt blev anset for værende tætte i forhold til fugtisolering.

På [klagerens adresse] ses kælderydervæggen – i strid med byggetilladelsen (Bilag 6, side 8) – ikke at være overfladebehandlet, der er ikke anvendt beton i blandingsforholdet 1:2:3, men derimod 1:4:7, og i øvrigt er der ikke langs kælderydervæggen etableret dræn trods en skrånende grund (se hertil byggetilladelsen, bilag 6, s. 11, øverst midt for, sammenholdt med Byggebogen, bilag E, side 5, illustration b).

Af 'Byggebogen' (bilag E, blad 2, side 5) fremgår endvidere følgende om overfladebehandling:

"Udvendig fugtbeskyttende overfladebehandling af kælderydervæggen udføres normalt ved asfaltering (2 gange strygning) af den forinden berappede betonflade. Asfalthinden beskyttes til sidst ved udkastning med cementmørtel 1:3."

Dette svarer til det i byggetilladelsen (Bilag 6, side 8) angivne, hvoraf fremgår, at 'Alle fundamenter

støbes i bl. 1:4:7, der berappes og påsmøres 2 gange med kold asfalt og berappes i bl. 1:3'.

Ift. overfladebehandling fremgår af svar pr. e-mail fra Dansk Boligforsikring d. 21. september 2020 (bilag 3, side 3):

'Det fremgik af byggetilladelsen fra 1964, at huset tænkes påsmøres med tjære ad to omgange. Jeg har snakket med konsulenten, og han ser ingen tegn herpå, hvorfor det er korrekt, at der sandsynligvis ikke har været anvendt tjære.'

At betonblokkene ses 'at være blevet efterbehandlet med tjære eller lignende ved fugerne og mod terrænet', jf. DBF's svar 27. maj 2021, udgør ikke tilstrækkelig overfladebehandling eller fugtsikring, og er hverken i overensstemmelse med byggetilladelsen (Bilag 6), Byggebogen fra 1963 (Bilag E) eller Betonbogen fra 1959 (Bilag F).

DBF anfører om plastfolien følgende i sit svar af 27. maj 2021:

'Det må dog formodes, at den sydvendte kælderydervæg er støbt direkte mod jordvæggen og at man i denne forbindelse har udlagt en – tiltænkt – fugtbeskyttende plastfolie (jf. bilag F, blad 2), og som registreres af såvel Arkitekt-C.dk (AC) og DBF's besigtigelseskonsulent.'

For det første bør støbning i enkeltform med jordvæggen ifølge Byggebogen (Bilag E, blad 2, side 4 og 5) 'kun anvendes hvor der ikke er risiko for fugt' og 'kun ske, hvor grunden er så tør, at fugtbeskyttende overfladebehandling ikke er påkrævet', og for det andet er metoden med støbning i enkeltform med jordvæggen med plastfolie som afdækning af jordvæggen ifølge Byggebogen (Bilag E, blad 2, side 5) 'endnu ikke så afklarede, at de kan anbefales', og for det tredje er kælderydervæggen på [klagerens adresse] ikke udført ved støbning i enkeltform med jordvæggen, men derimod i betonblokke, hvilket visuelt kan konstateres (bl.a. bilag C, side 17, billede 25 og 26).

Der ses ikke at være huse af samme alder og karakter, der er opført på samme måde, med en løstsiddende plastmembran på den kolde side af en kælderydervæg af betonblokke, som ikke er overfladebehandlet. Dette var altså ikke normalen for huse i 1965. Eftersom ejendommen ikke er udført efter de på opførelsestidspunktet gængse byggemetoder – og endvidere ikke er udført i overensstemmelse med byggetilladelsen – og da dette er årsagen til den indtrængende fugt, er der tale om en konstruktionsmæssig fejl, som udgør en skade forsikringsretligt.

Hvad angår årsagen, så bevirker den løstsiddende plastfolie, at overfladevand ledes ind mod kælderydervæggen, hvilket kombineret med den manglende overfladebehandling/fugtsikring medfører, at overfladevandet trænger gennem kælderydervæggen."

Til dette har selskabet i meddelelse af 8/7 2021, til nævnet bl.a. anført:

"DBF gør i øvrigt opmærksom på, at dækning efter forsikringsbetingelsernes pkt. 16.1 udover ulovligheden er betinget af, at klager har modtaget dispensationsafslag fra myndighederne."

I brev af 18/7 2021 har klageren hertil anført bl.a.:

"Der er ikke ansøgt om dispensation for den ulovlige bygningsindretning.

Som anført i mit høringssvar af 13. juni 2021, gøres det dog gældende, at der er tale om en konstruktionsmæssig fejl, som i sig selv udgør en skade forsikringsretligt. Endvidere har den konstruktionsmæssig fejl – som beskrevet i anmeldelsen til DBF af 11. juni 2020 (Bilag 2) – medført skade ved opfugtning af både væg og gulv i de to kælderrum, og medfører endvidere nærliggende risiko for yderligere skade på bygningen, der nævneværdigt nedsætter bygningens værdi og brugbarhed.

Som supplerende anbringende gøres det således gældende, at forholdet tillige omfattes af punkt 3.1 i forsikringsbetingelserne (bilag 5). Påstanden fastholdes".

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af skadesanmeldelse af 3/6 2020 fremgår bl.a.:

"Hvordan blev skaden opdaget? Skaden på kælder blev opdaget for godt et år siden, hvor der viste sig fugt på vægge og i gulv. Årsagen til skaden blev opdaget i maj 2020, efter at opgravning ud for kældervæg efter opfordring fra [fugtfirma 1].

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)? Der er skade på vægge og gulv i kælderen. Der er risiko for yderligere skade. Der henvises i det hele til uddybende skadesanmeldelse samt billeddokumentation, som er sendt pr. mail

Er skaden anmeldt til andet forsikringsselskab? Skade på vægge og gulv i et af kælderrummene er anmeldt til [andet selskab].

...

Kælderydervæggen på sydvendt gavl er udført i strid med dagældende bygningsreglement (BR1961), da den ikke er udført eller behandlet på en sådan måde, at der ikke opstår fugt på den indvendige side. Væggen er opført i betonblokke uden sokkelpuds, og beklædt med en løstsiddende plastmembran fra fundament op til ca. en halv meter under terræn. Da plastmembranen ikke er fastgjort til muren, og da membranen ligger under terræn, ledes overfladevand ind bag membranen og ind i kældervæggen.

Dette medfører, at hele den sydvendte væg bliver kraftigt opfugtet ved selv små mængder af regn samt ved vanding af blomster, hvilket giver sig tydeligt til udtryk i de to kælderrum mod syd, hvor der er konstateret store fugtproblemer. I forbindelse med fugtundersøgelser af hhv. [fugtfirma 1] og [fugtfirma 2] blev det konstateret, at væggen i 'tv-stuen' var opfugtet og havde løs puds og salpeterudtræk, samt at masonitplader under gulvtæppet i rummet var opfugtede. Yderligere blev det

konstateret, og at væggen i 'multirummet' var opfugtet, og at der lå vand under korkgulv i dette rum. Der er således opstået skade på både gulv og væg i de to kælderrum. Desuden medfører den ovenfor beskrevne konstruktion nærliggende risiko for yderligere skade på bygningen, der nævneværdigt nedsætter bygningens værdi og brugbarhed. Ifølge bygningstegningerne var de to kælderrums oprindelige formål 'gildestue' (tv-stuen) og 'garage' (multirummet). Multirummet har dog efter det oplyste aldrig været anvendt til garage, da separat garage blev opført samtidig med huset, og rummet derfor lavet med facadeparti med vinduer i stedet for garageport. Multirummet blev forud for overtagelse af huset anvendt til privat dagpleje. Det bemærkes, at jeg har fået dækning fra Lærerstandens Brandforsikring for udbedring af skaderne af væg og gulv i multirummet. Årsagen til skaden kunne på dækningstidspunktet ikke konstateres med sikkerhed, men det blev antaget, at det var en rørskade, der var skyld i fugtindtrængningen. Dette har dog vist sig ikke at være tilfældet."

Af rapport af 25/3 2021 fra arkitektfirmaet indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"UDVENDIG EJENDOM:

1. Kælderydervægge/fundament:

Eftermonteret plastfolie (dampspærre) er en konstruktionsfejl som vil/kan medføre indtrængende vand og kondens i konstruktioner som ellers ikke ville have fundet sted, hvis denne ikke var udført.

Denne foranstaltning er udført af en ikke byggesagkyndig person, som har lavet det med god intention og ikke har været klar over hvilket skader det over tid vil/kan forvolde.

Det er almindelig viden blandt fagfolk, at en plastfolie virker som dampspærre og derfor skal placeres på den varme side af konstruktionen og at der kun må forefindes et lag som er dampspærre. (Her er 2 lag, da beton med en vis tykkelse også virker som dampspærre) dette vil resultere i fugt-

ophobning ved kondensering, hvor dugpunktet er (dugpunkt her vil sandsynligvis være på den varme side og resultere i fugt skjolder og mug på indvendige konstruktioner). Et andet problem er, at der kan komme overfladevand ned mellem plastfolie og kældervæg/fundament, dette vil så trænge ind i konstruktionen og over tid vil den være trukket igennem og ind til indvendig side. Det vil også via hårrødseffekt trænge op i konstruktioner, hvis disse er sugende som beton og murersten er/bliver. Det her over beskrevne ville ikke have været sket, hvis man ikke havde udført denne eftermonteret fejlkonstruktion/foranstaltning.

INDVENDIG:

1. Fundamenter/vægge/lofter:

Der er ikke tvivl om, at en del af problemet skyldes vand og kondens fra den udvendige fejlkonstruktion som er beskrevet ovenfor. En udtørring kan ikke finde sted, før man er sikker på at der ikke bliver tilført ny fugt. Ligeledes vil jeg anbefale, at man får en fugtspecialist på banen, som kan komme med deres vurdering. De skal ligeledes komme med en plan for udtørring og nedvaskning og udtage prøver for at sikre, at der ikke er nogle skadelige svampe eller lignende. Her kan anbefales [firma] eller [firma].

HANDLINGSPLAN:

For at kunne løse fugtproblemet skal kilden findes og stoppes. Her vil der anbefales, at der at der bliver gravet ned ved kælderydervæg/fundament og fjerner plastfolie og derefter få afrenset og berappet udvendigt på kælderydervæg/ for at sikre at væggen er tæt, der bør opsættes en grundmursplade og drænplade som fører vand ned til omfangsdræn, er der ikke omfangsdræn så bør der etableres et. Herefter skal der en fugtspecialist med ind over, som kan stå for udtørring og udtagning af prøver af de begroninger der skulle være og nedvaskning m.m.

...

Denne løsning beløber sig til ca. 5.000 kr. excl. moms pr. meter. Overslagsprisen er oplyst af Entreprenør ... "

Af BR 1961 fremgår bl.a.:

"5.4. Ydervægge.

5.4.1. Almene krav.

Stk. 1. Ydervægge skal i en højde af indtil 15 cm over terræn og 10 cm over terrasser og lign. være udført af frostbestandigt materiale.

Stk. 2. Ydervægge skal udføres eller behandles på en sådan måde, at der ikke opstår fugt på den indvendige side.

...

Kap. 7. Fugtisolering.

Stk. 1. Bygninger skal beskyttes mod fugtighed fra grunden.

Stk. 2. I ydervægge og skillevægge af murværk skal der anbringes et for fugtighed uigennemtrængeligt isoleringslag i en højde af ca. 15 cm over terræn og, når der findes kældere, tillige ca. 10 cm over kældergulvet. Er kælderydervægge eller fundamenter af beton ført mindst 15 cm op over terræn, anbringes isoleringslaget herpå.

...

Stk. 3. Ydervægge af murværk, der vender mod jord, skal udvendig beskyttes mod fugtighed ved asfaltering med påfølgende udkastning med bastardmørtel eller ved dræning eller på anden betryggende måde."

Ankenævnet for Forsikring

11.

96670

Af byggeansøgning af 28/5 1963 fremgår det bl.a.:

"Huset tænkes opført som følger:

Alle fundamenter støbes i bl. 1:4:7, der berappes og smøres 2 gange med kold asfalt og berappes i bl. 1:3."

Af tilstandsrapporten fra 30/1 2018 fremgår bl.a.:

"5. Kældre/krybekældre/terrændæk

...

5.4. Indvendig beklædning

K3: Kældervægge fremstår med pladebeklædning i tidligere kældergarage.

Note: Konstruktionen er uhensigtsmæssig, da der er risiko for fugtindtrængning og følgeskader i omkringliggende konstruktioner. "

Af selskabets besigtigelsesnotat af 6/9 2019 fremgår bl.a.:

"ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:

Fugt i kældergulv langs ydervæg i mod syd

BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:

Konstruktion/opbygning:

Massiv kældervæg/sokkel, indvendig forsatsvæg i gips. Massiv betongulv (gl. garage) plastik og flydende klikgulv med kork.

Beskrivelse:

Inde: Kunde anviser gulv i oprindelig garage som er inddraget til bolig. På gulvet ses sorte skjolder og på dem kan der måles forhøjet fugt, se foto 2-6 og 15-18. På forsatsvæggen kan der ikke måles fugt, se foto 7-10. Ved løft af gulvflise ses tydelig fugt og klikgulvet er også helt opfugtet og nedbrudt, se foto 11-14. I værelse/stort rum ved siden af anviser kunder, væg der er repareret efter tidligere fugtskade. Der måles alm. fugt forhold for kældervægge. Og ved løft af gulvbelægning kan der da også måle opfugtning, da gulvbelægning holder på fugten, helt normale forhold. Se foto 19-22.

Ude: Sydsiden af hus ses træterrasse ud for kældervæg i gl. garage, se udklip, kælderplan.PNG og foto 23-24. Ind under terrasse ses betonsokkel, se foto 25-26. I vestlige ende af hus ses kloakrør som er skiftet til pvc rør, se foto 27-28. I østlig ende ses at kloak er de gamle betonrør, se foto 24 og 29.

Konklusion:

Der er almindelige forekomster af fugt i kældergulve og vægge. Som er normalt for type og alder. Men det meget koncentreret områder kan tyde på et evt. utæt kloakrør udvendig. Som giver en utilsigtet opfugtning udvendig. Det er uvist om tidligere reparation med udskiftning af rør, går ind under terrasse? Noget kan tyde på den ikke gøre, og et sted må det gå over i de gamle betonrør igen. Evt. stoppet dræn.

Alderen på det skadede: 54 år.

Konstruktiv betydning: Nej, men det er lidt utilsigtet meget vand/fugt.

Aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor: Flydende gulv er nedbrudt.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt): Ja, kunde har udvidet

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?: Kunde oplyser at de store skjolder til dels var der ved overtagelse, men de har udviklet sig. Kunde har haft huset i ca. 1,5 år.

Tilstandsrapport:

Policeforbehold:

Udvidet dækning jf. betingelserne punkt 16: Ja

Særlig undtagelse: Forsikringen dækker ikke skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens tag/tagkonstruktion, belægning/beklædning i kældere og belægnings samt de bagvedliggende konstruktioner jf. tilstandsrapporten pkt. 1.3, 1.8, 5.4 og side 6 pkt. 2, som følge af fugt.

Fra bemærkninger i tilstandsrapport: Gulve under væg- til væg-tæpper er ikke besigtiget i værelse mod syd og stort kælderrum.

Anmærkninger i tilstandsrapport:

5.4 Indvendig beklædning K3 Kældervægge fremstår med pladebeklædning i tidligere kældergarage. Note: Konstruktionen er uhensigtsmæssig, da der er risiko for fugtindtrængning og følgeskader i omkringliggende konstruktioner.

Fra sælgeroplysninger:

5.1

Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt, råd-, svampe- eller insektskader i kælderen? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår? Fugt fra defekte afløb. Er udbedret i 2016 og 2017. Forsikringssag.

5.3

Har du kendskab til, at der er helt eller delvist dræn langs husets fundament? Hvis ja, hvor og hvornår er det etableret? Da huset blev bygget 1965.

Er anmeldte forhold 'fejlnævnt i TR, har det været klart tydeligt for BS? Nej, de sorte skjolder på gulv kan have været dækket af bohaver o.l.

Regres:

Nej.

Udbedring:

Beskrivelse af udbedring af det skadede og evt. følgeskader:

Kloakrør udvendig bør tjekkes og evt. repareres, Gulv skal skiftes eller evt. helt fjernes, så gulv kan ånde.

Hvad er omkostningerne til det skadede og evt. følgeskader:

Ikke vurderet."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 26/6 2020 fremgår bl.a.:

"ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:

Fugt indtrængen gennem sokkelen.

BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:

Forholdet skal findes mellem de to værelser i kælderen i sokkelen mod syd litra A

Beskrivelse:

Inde: Ved besigtigelsen får jeg anvist værelset i kælderen (gildestuen) hvor jeg ved sokkelen kan se pudsen har sluppet væggen og buler ud foto 15-20. Ved gennemgang af væggen i tidligere garage ses fugtplamager fra ca. 3.5 meter fra skillevæggen og ind i rummet langs sokkelen foto 29.

Ude: Ved besigtigelse udvendigt er der lavet terrasse på halvdelen af huset (foto 36), hvor de blotlagte fundamentsblokke tyder på at være blevet efterbehandlet med tjærelag eller lignende på fugerne og på hele den nederste fundamentsblok, som tidligere har været dækket af terrænet (foto 3-5). Ved gennemgang af huset i web lager står der at sokkelen er behandlet med tjære 2 gange for at fugtsikrer. Op langs soklen er der lagt en plastikmembran. Vurderer ikke, at plastikken er grund til opfugtningen. På foto 12 ses jorden ligge i flere niveauer hvilket også viser sig på væggen indvendigt foto 29.

Konklusion:

Fugt i fundamentet må tilskrives at være normalt i et hus fra 1965, selvom der udvendigt er forsejlet med tjære er det nu 55 år siden og dermed kan membranen ikke vurderes tæt mere, Fugten ses kun i fundamentet under terrassen, dette kan skyldes at terrassen er med til at holde jorden fugtig grundet solen aldrig får varmet jorden ordentligt op.

Alderen på det skadede: Fra 1965.

Konstruktiv betydning/ aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor: Ingen betydning

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt): Ja.

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?: Ja forholdet er ikke nyt."

Af uddrag fra Byggebogen 1963 fremgår bl.a.:

"Kælderydervægge, støbte

...

For at sikre tørre kælderrum vil det normalt være nødvendigt at beskytte kælderydervæggen mod indtrængning af nedsivende overfladevand og grundfugt. Vedrørende fugtisolering i øvrigt se afsnittet derom.

...

En veludført betonvæg har en overflade, der meget vel kan stå uden overfladebehandling. Evt. overfladebehandling tilsigter, dels en forbedring af det udførte betonarbejdes udseende, dels en forøgelse af overfladens modstandsdygtighed. De mest almindelige overfladebehandlinger er svumning, sækkeskuring, stenskuring, filtsning, pudsning og maling.

...

Fugtisolering

Fugtisolering af kælderydervægge omfatter beskyttelse mod nedsivende overfladevand og mod grundfugt ved hjælp af særlig overfladebehandling og dræning. Kælderydervæggens tæthed kan

yderligere forbedres ved en forøgelse af cementindholdet i betonen. I almindelighed regnes beton med blandingsforholdet 1:2:3 for vandtæt.

...

Overfladebehandling

Fugtbeskyttende overfladebehandling bør i reglen udføres på kælderydervæggens udvendige side. Herved opnås, at den relativt tynde, fugtstandsende hinde understøttes af konstruktionen, således at den kan modstå eventuelt vandtryk udefra. Endvidere opnås, at kælderydervæggen som helhed holdes tør - små revner i det fugtstandsende lag, opstået ved tilfyldning eller mangelfuld udførelse, indebærer ikke risiko for indtrængning af fugt i generende mængder, men kan dog beskyttes ved udkastning med cementmørtel. Etableres fugtbeskyttelsen indvendigt ved strygning med asfaltopløsning (kun til tørre vægge) eller asfalternulsion, må det tynde, fugtstandsende lag understøttes f. eks. af et armeret pudslag.

Udvendig fugtbeskyttende overfladebehandling af kælderydervæggen udføres normalt ved asfaltering (2 gange strygning) af den forinden berappede betonflade. Asfalthinden beskyttes til sidst ved udkastning med cementmørtel 1:3.

Indvendig overfladebehandling kan udføres ved asfaltering eller med specialmidler, som bl.a. karakteriseres ved, at de trænger ind i betonens porer og udskiller krystaller, som lukker porerne.

Støbning af kælderydervæggen i enkeltform med jordvæggen som den ene formflade bør kun ske, hvor grunden er så tør, at en fugtbeskyttende overfladebehandling af kælderydervæggen ikke er påkrævet. Ved nyere metoder arbejdes forsøgsvis ved støbning mod jord med en udvendig fugtbeskyttelse f. eks. Ved afdækning af jordvæggen med plasticfolie eller tjærepap inden støbning. Disse metoder er endnu ikke så afklarede, at de kan anbefales her."

Af uddrag fra Betonbogen 1959 fremgår bl.a.:

"1. Vandtæt beton

...

Til mange arbejder er det af betydning, at den fremstillede beton er vandtæt. Beton kan gøres vandtæt uden anvendelse af særlige tilsætningsmidler, blot tilslagsmaterialerne har en god kornfordeling og bruges i de rette mængdeforhold, og konsistensen tillader en virkelig god komprimering, således at den ved den anvendte bearbejdning udfylder formene helt og smyger sig om den eventuelle armering.

...

Beton, der blandes i forholdet 1:2:3 efter rumfang, vil i almindelighed blive vandtæt, såfremt der ikke anvendes mere vand end nævnt og materialerne er blot nogenlunde gode. Med de fleste materialer vil det imidlertid være muligt at fremstille vandtæt beton med mindre cementmængde end de ca. 300-350 kg/m³, der almindeligvis anvendes til beton 1:2:3, men der kræves da en omhyggelig proportionering og udførelse."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvilke forhold er dækket

3.1

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

...

16. Udvidet dækning

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

16.1

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligtretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement) hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI anvisninger, By-Erfa blade etc. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af bygningslovgivningen.

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

Undtagelser til pkt. 16.1:

- a) Ulovlige terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag) dækkes kun hvis betingelserne for dækning under pkt. 3.1 også er opfyldt.
- b) Forhold vedrørende manglende lofthøjde."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1965. Husets ydervægge er opført som murværk på fundamentsblokke sat på betonstøbte kælderydervægge. Klageren overtog ejendommen den 15/2 2018. I forbindelse med brud på kloakrør i 2019 blev det konstateret af fugtfirma 1, at der i det ene kælderrum, "multirummet", var en opfugtet væg og vand under korkgulvet. I det andet kælderrum, "tv-stuen", var væggen opfugtet med løs puds og salpeterudtræk, og masonitpladerne under gulvtæppet var opfugtede. Husforsikringen dækkede udbedring af kloakrørene og skaderne i multirummet. Husforsikringen dækkede ikke fugtskaderne i tv-stuen, idet fugten ikke skyldtes kloakrørene. Efterfølgende opdagede klageren, at der opstod en stor fugtplamage på den nyligt udbedrede væg i multirummet, hver gang der faldt blot få mm regn. Den 3/6 2020

anmeldte klageren en konstruktionsfejl på kælderydervæggen på ejendommens sydvendte gavl.

Klageren har anført, at kælderydervæggen på den sydvendte gavl er ulovligt udført, idet den ikke overholder det generelle krav i BR1961 afsnit 5.4.1, stk. 2 om, at ydervægge skal udføres eller behandles på en sådan måde, at der ikke opstår fugt på den indvendige side. Kælderydervæggen er beklædt med en løstsiddende plastfolie fra ca. en halv meter under terræn og ned til fundament. Da plastfolien ikke er fastgjort til muren, og da folien ligger under terræn, ledes overfladevand ind bag folien og ind i kældervæggen. Brugen af plastfolie var ifølge både fugtfirma 1 og et byggesagkyndigfirma ikke sædvanlig praksis på tidspunktet for husets opførelse. Ifølge en rapport som klageren har indhentet fra et arkitektfirma, ville indtrængende vand og kondens i konstruktionen ikke have forekommet, hvis plastfolien ikke var blevet monteret. Klageren har med henvisning til anvisninger i Byggebogen fra 1963 også anført, at kælderydervæggen burde have været overfladebehandlet, og at betonens blandingsforhold burde have været 1:2:3 for at være vandtæt. Kælderydervæggen er således ikke udført eller behandlet på en sådan måde, at der ikke opstår fugt på den indvendige side. Han har videre anført, at K3 anmærkingen i tilstandsrapportens punkt 5.4. ikke vedrører konstruktionsfejl ved den udvendige fugtsikring, men alene risikoen for fugtindtrængning som følge af pladebeklædningen i multirummet. Klageren har i øvrigt oplyst, at der efter anmeldelsen af skaden er opstået en revne fra loft til gulv, som ifølge et geoteknikfirma ikke skyldes sætning eller manglende fundering. Revnen må ifølge klageren skyldes vandtryk udefra. Klageren gør i første række gældende, at forholdene er dækningsberettigende i medfør af forsikringens udvidede dækning og i anden af række af basisdækningen.

Klageren kræver, at selskabet skal dække "fjernelse af plastfolie og etablering af fugtsikring langs kælderydervæggen på sydvendt gavl, jf. handlingsplanen i rapport fra [arkitektfirma] (Bilag 4), samt dække udbedring af følgeskader på ejendommen, der skyldes mangelfuld fugtsikring. Udbedring af følgeskaderne omfatter udbedring af revne i væg i 'multirum', fjernelse af væg-til-væg-tæppe og masonitplader fra opfugtet betongulv i 'tvstue', fjernelse af tapet, fodli-

ster og løs puds fra opfugtede vægge i 'tv-stuen', udtørring og nedvaskning af vægge og gulve i 'tv-stuen', udtagning af prøver for skadelige svampe, nedpakning og opbevaring af løsøre, samt nedrivning og genetablering af terrasse og bede langs den sydvendte gavl".

Selskabet har afvist dækning. Selskabet har anført, at der ikke er registreret unormale fugtforhold ved den sydvendte kælderydervæg sammenlignet med en tilsvarende betonstøbt kælderydervæg fra 1965 i almindelig god stand, hvor der i dag almindeligvis vil kunne opleves opstigende grundfugt og indtrængende fugt i kælderydervæggen. Det er uvist, hvorvidt kælderydermuren oprindeligt blev fugtsikret udvendigt og indvendigt. Det var ikke usædvanligt at fugtsikre – men omvendt betragtede man ubehandlede betonstøbte kælderydervægge som værende tætte i forhold til nedsivende overfladevand og grundfugt. En eventuel oprindeligt udført fugtsikring vil i dag være slidt og med nedsat funktion. Klageren har derfor ikke påvist en forøget opfugtning af den sydvendte kælderydervæg som følge af den oprindeligt opførte plastfolie mod ydervæggen. Selskabet har også anført, at kælderrummet ikke er godkendt til beboelse. Det nedsætter ikke kælderrummets brugbarhed nævneværdigt, at kælderydervæggen opfugtes ved direkte udvendig vandpåvirkning. Selskabet har videre anført, at kælderydervæggen er opført i overensstemmelse med BR1961. For så vidt angår den del af kælderydervæggen, der ligger over terræn, ses der spor af efterbehandling med tjære eller lignende ved fugerne i overensstemmelse med BR1961 kapitel 7, stk. 2, som foreskriver, at der skal anbringes et isoleringslag på kælderydervægge eller fundamenter af beton, som er ført mindst 15 cm op over terræn. For så vidt angår den del af kælderydervæggen, der ligger mod jord, er der i BR1961 kapitel 7, stk. 3 alene formkrav om berapning på ydervægge af mursten, der vender mod jord. Der er ikke formkrav til ydervægge af beton, der ligger mod jord. Selskabet har også oplyst, at man i 1960'erne forsøgte sig med plastfolie i forbindelse med direkte støbning mod jordvæg.

Af tilstandsrapporten fra 30/1 2018 fremgår en K3 anmærkning om, at "Kældervægge fremstår med pladebeklædning i tidligere kældergarage[multirummet]. Note: Konstruktionen er uhenigtsmæssig, da der er risiko for fugtindtrængning og følgeskader i omkringliggende konstruktioner".

Af selskabets besigtigelsesnotat af 6/9 2019 fremgår det, at "Kunde anviser gulv i oprindelig garage [multirummet] som er inddraget til bolig. På gulvet ses sorte skjolder og på dem kan der måles forhøjet fugt, se foto 2-6 og 15-18. På forsatsvæggen kan der ikke måles fugt, se foto 7-10. Ved løft af gulvflise ses tydelig fugt og klikgulvet er også helt opfugtet og nedbrudt, se foto 11-14. I værelse/stort rum ved siden af [tv-stuen] anviser kunder, væg der er repareret efter tidligere fugtskade. Der måles alm. fugt forhold for kældervægge. Og ved løft af gulvbelægning kan der da også måle opfugtning, da gulvbelægning holder på fugten, helt normale forhold. Se foto 19-22".

Af selskabets besigtigelsesnotat af 26/6 2020 fremgår det, at pudsen har sluppet væggen og buler ud ved soklen i gildestuen (tv-stuen). Væggen i den tidligere garage [multirummet] har fugtplamager langs soklen. Udvendig er der spor efter tjærelag eller lignende på fugerne på både fundamentsblokke over og under terræn. Langs soklen er der lagt en plastikmembran. Notatet konkluderer, at der alene ses fugt i fundamentet under terrassen. Dette kan skyldes, at terrassen skygger for solen og holder jorden fugtig. Den udvendige forsegling med tjære kan ikke være tæt mere efter 55 år.

Af rapport af 25/3 2021 fra arkitektfirmaet fremgår det, at den eftermonterede plastfolie er en konstruktionsfejl som vil/kan medføre indtrængende vand og kondens i konstruktioner som ellers ikke ville have fundet sted, hvis denne ikke var udført. En plastfolie virker som dampspærre og skal derfor placeres på den varme side af konstruktionen. Der kan desuden komme overfladevand ned mellem plastfolie og kældervæg/fundament, som vil trænge ind i konstruktionen og ind på konstruktionens indvendige side. Det fremgår videre, at "Fundamenter/vægge/lofter: Der er ikke tvivl om, at en del af problemet skyldes vand og kondens fra den udvendige fejlkonstruktion".

Af byggebogen fra 1963 fremgår det, at "Støbning af kælderydervæggen i enkeltform med jordvæggen som den ene formflade bør kun ske, hvor grunden er så tør, at en fugtbeskyttende

overfladebehandling af kælderydervæggen ikke er påkrævet. Ved nyere metoder arbejdes forsøgsvis ved støbning mod jord med en udvendig fugtbeskyttelse f. eks. Ved afdækning af jordvæggen med plasticfolie eller tjærepap inden støbning. Disse metoder er endnu ikke så afklarede, at de kan anbefales her".

Af BR1961 afsnit 5.4.1, stk. 2 fremgår det om almene krav til ydervægge, at ydervægge skal udføres eller behandles på en sådan måde, at der ikke opstår fugt på den indvendige side.

Nævnet lægger til grund, at selskabets besigtigelse af 6/9 2019 fandt sted før husforsikringens udbedring af fugtskaderne i multirummet, og at selskabets besigtigelse af 26/6 2020 fandt sted efter husforsikringens udbedring af fugtskaderne i multirummet.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Som sagen foreligger oplyst finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved kælderydervæggen, der i ejerskifteforsikringens basisdæknings forstand udgør skade eller nærliggende risiko for skade.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at kælderen er opført i 1965, at kældre fra denne periode kun i begrænset omfang er sikret imod opstigende grundfugt og øvrig fugtindtrængning, og at klageren ikke har fremlagt oplysninger om målinger af fugt i kælderen, der godtgør usædvanligt omfattende fugtproblemer.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af arkitektens rapport, at alene "en del af problemet skyldes vand og kondens fra den udvendige fejlkonstruktion".

Nævnet har også henset til, at der i tilstandsrapporten er givet en K3 anmærkning om, at pladebelægningen i den tidligere kældergarage (multirummet) giver risiko for fugtindtrængen og

følgeskader i omkringliggende konstruktioner, hvorfor klageren i tilstandsrapporten er orienteret om at der kan ske fugtindtrængning i kælderen.

Hvad angår revnen, der ca. 3 år efter forsikringens tegning er opstået i den sydvendte kælderydervæg, finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist dækning under henvisning til, at klageren ikke har godtgjort, at forholdet på overtagelsestidspunktet ikke udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 16.1, at forsikringen er udvidet til blandt andet at dække ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen, hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet, og dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der er ulovlige bygningsindretninger ved yderkældervæggens konstruktion, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertilhørende offentlig retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement) på opførelses-/udførelsestidspunktet. Nævnet bemærker, at det også er et krav, at der ikke kan opnås dispensation fra bygningsmyndighederne for eventuelle ulovligheder. Nævnet finder derfor ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist dækning i medfør af forsikringens udvidede dækning.

Nævnet bemærker, at bestemmelsen i BR1961 afsnit 5.4.1, stk. 2 alene er udtryk for et funktionskrav til konstruktion af ydervægge på opførelsestidspunktet.

Det, som klageren i øvrigt har anført – herunder at kælderen ikke er opført i overensstemmelse med byggetilladelsen og anvisninger i Byggebogen 1963, at K3 anmærkningen til multirummet om risiko for fugtindtrængen og følgeskader i omkringliggende konstruktioner ikke vedrører konstruktionsfejl ved den udvendige fugtsikring, og at der er konstateret en løstliggende plastikfolie langs fundamentets sydside – kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

Ankenævnet *for* Forsikring

21.

96670

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', is written over a light blue rectangular background.

Peter Thønnings