

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 5. januar 2022 blev i sag nr. 97106:

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 5-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning. Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1972, og at klageren overtog ejendommen den 1/5 2018 på baggrund af tilstandsrapport af 29/8 2017. I klageskema af 19/7 2021 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Fugt i kældervæg (beboelse) på grund af mangelfulde udbedringer. Har opnået accept og gennemført en udbedring på ca. 10 meter, men der er yderligere ca. 45 meter som vi fastholder skal udbedres, da den nuværende konstruktion og udførelse er mangelfuld og giver en nærliggende risiko for skade.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At få tilsvarende udbedret de resterende ydervægge i kælder."

Af klagerens uddybende brev af 19/7 2021 fremgår bl.a.:

"I forbindelse med køb af ejendommen ... indgik vi den 18.3.2018 en aftale med Dansk Boligforsikring om udvidet ejerskifteforsikring, policenummer ... (Bilag 1).

Baggrund.

Efter et langt forløb der startede i 2019, blev der enighed om at fugt i en kældervæg, var opstået fra konstruktionen med udvendig efterisolering, der var blevet fugtig på grund af manglende afslutning ved et hjørne. Der blev aftalt en forsikringsdækning for udbedring på det meste af gavlen, for at være sikker på at få fjernet den fugtige del af konstruktionen.

I forbindelse med udbedringen af ovennævnte skade kunne vi konstatere, at konstruktionen ved hele gavlen var fugtig, og skaden kom ikke 'kun' var fra den åbenlyst manglende afslutning ved hjørnet af bygningen. Vi har derfor fastholdt og anmeldt en nærliggende risiko skade, da det kun

er et spørgsmål om tid, hvornår den akkumulerende fugt i konstruktionen også trænger ind i de øvrige kældervægge.

I bilag 2 fremgår et kort uddrag af forløbet.

Formål med klagen.

At få tilsvarende udbedret de resterende ydervægge i kælder, der er registreret og anvendes som boligareal.

Supplerende materiale.

Bilag 3 er kopi af vores klage til Dansk Boligforsikring, der kort beskriver situationen og kravet.

Der skal her suppleres, at Dansk Boligforsikring:

- Allerede i en mail fra den 29.8.2019 (bilag 2, side 1) pointerer: '...konsulenten der oplyser, at der ikke må være træskelet i konstruktionen..'
- I mail af 30.6.2020 (bilag 2, side 5) skriver, at 'Denne konstruktion er ikke en normal måde, at efterisolere på, men der er ikke tale om en fejl ved konstruktionen. Dertil ses der ikke at være konstateret skade, eller opfugtning som følge heraf.' Dette er ikke korrekt jf. de fremsendte billeder (bilag 3.1, side 2-5), herunder også med fugtmålinger i såvel træ som isolering.
- I afvisningen af klagen (bilag 2, side 7-8) henviser til hvorledes udførelsen er sket ved husets opførelse. Dette er fortsat ikke relevant, da vi jo netop i tilstandsrapporten kan se at der er gennemført ændringer og derfor giver det ingen mening, at '... set i forhold til tilsvarende kældre af samme alder.'

Selskabet har i brev af 14/9 2021 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"På vegne af DBF skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på denne klage, som bør afvises.

Indledning

Klagen vedrører udskiftning af eksisterende fugtsikring på husets kælderydervægge under terræn, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har dækket udskiftning af fugtsikring på én kælderydervæg, hvor der er sket fugtindtrængning, men har afvist dækning for udførelse af ny fugtsikring på de øvrige kælderydervægge, da der ikke her ses indtrængende fugt.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 1. maj 2018. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ...

Tilstandsrapporten fremlægges som bilag A. Police og tilhørende forsikringsbetingelser er fremlagt af klager.

Den 23. april 2019 anmelder klager fugtindtrængning i hjørne af soveværelse og fremsender i samme forbindelse notat af den 17. april 2019 udarbejdet af [byggesagkyndig]. Skadeanmeldelsen fremlægges som bilag B. Notat fra ... fremlægges som bilag C.

Den 6. maj 2019 besigtiger DBF, hvor der indvendigt kan registreres fugtindtrængning ved kælderydervæg/gavl. Besigtigelsesnotat af den 10. maj 2019 fremlægges som bilag D.

I august 2019 meddeler DBF dækning for udskiftning af fugtsikring ved én kælderydervæg/gavl. Klager kræver dækning for udskiftning af fugtsikringen på de øvrige kælderydervægge, hvor fugtsikringen er udført på tilsvarende måde som ved gavlen. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 23. februar 2021 fastholder den meddelte dækning. Delvis korrespondance mellem klager og DBF er fremlagt af klager. Supplerende korrespondance fremlægges som bilag E.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF på tilsvarende vis skal dække en udskiftning af den udførte fugtsikring på de resterende kælderydervægge.

Der er tale om en arkitekttegnet villa ('kassebyggeri') fra 1972 opført med kælder på skrånende grund mod ... Huset er opført ved datidens gængse materiale og metoder. I 2008 har sælger udført udvendig fugtsikring på husets kælderydervægge mod terræn.

Ved DBF's besigtigelse den 6. maj 2019 kan der registreres fugtindtrængning nederst i nordvendt hjørne ... ved kælderydervæg i soveværelse, som ifølge besigtigelseskonsulenten – ligesom BY – formodes at skyldes en utæthed ved afslutningen på drænplader og platonplader på hjørnet, hvilket bekræftes ved den efterfølgende fjernelse af den tilstødende belægning, jf. klagers mail af den 13. august 2019 (bilag E) og de medfølgende fotos (fremlægges som bilag F).

Ved den efterfølgende frigravning af den vestvendte kælderydermur (forud for udbedringen) kan det konstateres, at fugtsikringen her udgøres af hårde mineraluldbatts direkte på betonkælderydervæggene, hvorpå der er opsat en træstolpe-konstruktion af trykimprægneret 100x100 mm stolper, hvorpå der igen var sat armeringsnet, fyldt med lag af fiberduge og murerfolier (bilag 4). Konstruktionen er lukket i toppen med platonplader og tagpap, som er fastgjort/tætnet mod ydervæggen med en alu-klemmeskinne (bilag 3.1).

I forbindelse med DBF's besigtigelse af den blotlagte kælderydermur i oktober 2019 – hvor tilbudsgivende håndværker, murermester ... også deltager – kan der ikke måles forhøjet fugt i øvrige kælderydervægge. Erstatningen opgøres den 21. november 2019 på baggrund af tilbud fra [murermester]. Intern korrespondance mellem skadebehandleren og besigtigelseskonsulenten fremlægges som bilag G. Tilbud af den 18. november 2019 fra [murermester] på udførelse af ny fugtsikring ved gavl mod vest fremlægges som bilag H.

Ved DBF's besigtigelse i juni 2020 – efter klagers oplysning om, at fugtindtrængningen i kælderen ikke skyldes manglende afslutning ved nordvendt hjørne men i stedet kondens ved den udførte fugtsikring/konstruktion – kan der stadigvæk ikke måles fugt i de øvrige kælderydervægge, ligesom besigtigelseskonsulenten vurderer, at konstruktionen også vil virke fremadrettet.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at den udførte fugtsikring mod husets øvrige kælderydervægge på overtagelsestidspunktet den 1. maj 2018 udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade, eller en dækningsberettigende ulovlig bygningsindretning i øvrigt jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1, 3.5 og 16.1.

Den omstændighed at fugtsikringen ikke er udført håndværksmæssigt korrekt udgør ikke i sig selv en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Den eksisterende fugtsikring er udført i uorganiske og langsomt nedbrydelige materialer beregnet for fugtigt miljø.

Der kan ikke i dag registreres fugtindtrængning eller forhøjet fugt i husets øvrige kælderydervægge (hvilket der er enighed om mellem parterne), og dermed heller ikke unormal fugt for en kælder fra 1972, hvorfor den alternativt udførte fugtsikring må siges at have virket efter hensigten. Det må derfor også lægges til grund, at vandindtrængningen ved det nordvendte kælderhjørne skyldes den konstaterede utæthed ved afslutningen på drænplader og platonplader – som anført af DBF's besigtigelseskonsulent og klagers rådgiver/...

At konstruktionen i perioder bliver opfugtet fra omgivelserne og som følge af kondens og enkelte mindre huller i topafdækningen (gennembrydning af enderne på armeringsnettet), har således hverken haft nogen konstruktionsmæssig eller funktionsmæssig betydning.

Da der ikke er tegn på, at den udførte fugtsikring ved husets øvrige kælderydervægge ikke kan fungere som fugtsikring i en længere årrække frem, har klager ikke påvist dækningsberettigende forhold jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1, 3.5 og 16.1 udover den dækning DBF allerede har meddelte for udskiftning af fugtsikringen ved husets vestvendte kælderydermur, idet den i 2008 udførte fugtsikring i øvrigt er udført ovenpå den oprindelige – og i henhold til BR 72 korrekte – fugtsikring (asfaltering og berapning) jf. bl.a. fotos i bilag 3.1 og 5.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 26/9 2021 til nævnet bl.a. anført:

"...

Sammendrag.

Vi er enige i sagsfremstillingen for så vidt angår den allerede dækkede del af skaden. Den først anmeldte og konstaterede skade skyldes primært den manglende afslutning ved nordøstlige hjørner.

Ved frigravning af hele gavlen bliver det tydeligt, at det fortsat er en 'ikke kendt løsning' og konstruktion som sælger har udført. De påviste mangler i den fysiske konstruktion og valg af materialer samt den konstaterede opfugtning af både træstolper og isolering understøtter behovet for en udbedring.

Vi fastholder vores klage over afgørelsen fra DBF og at der i sagen er dokumenteret en nærliggende risiko for skade, der betinger en udskiftning ved de øvrige kældervægge til en konstruktion, der både er korrekt og kendt samt sikrer mod fugtindtrængning.

Supplerende bemærkninger til brev fra Dansk Boligforsikring.

Til bilag D, som vi ikke tidligere har set, er der to faktuelle fejl i beskrivelsen af konstruktion/opbygning:

- Alle kældervægge er udført af 29 cm letbetonblokke jf. beskrivelse fra arkitekt (Bilag 7). Dette er også vist i mit bilag 5, øverste billede side 5. Samt af bilag E, mail af 14. oktober 2019.
- I værelset hvor skaden er konstateret og udbedret, er der opvarmning med radiator ned-sænket i gulv foran facade. Dette er også vist i bilag D, besigtigelsesnotatet, ved bl.a. foto 30.

Oversigt på varmemforsyning i kælderetagen er vedlagt som bilag 8.

Ved DBF's besigtigelsen oktober 2019, er der fortsat kun opgravet ca. 2 meter ved hjørnet og ikke som anført 'frigravning af den vestvendte kælderydermur'.

Dette omtales også på første side af bilag G (som vi ikke tidligere har set) med en kopi af intern mail af 21. oktober 2019. Samtidig er der i denne mail i næstsidste afsnit anført: '... hvis FT vælger at få en rådgiver på, og vi skal ned og forsvare en sådan konstruktion, kan vi ikke forsvare den...)

Der er ikke fremlagt besøgsnotat fra DBF's besigtigelse i juni 2020, hvor det meste af gavlen er frigravet. I mine mails den 4. juni og den 8. juni 2020 er der forud for besigtigelsen fremsendt beskrivelser, billeder og målinger (mit bilag 3.1 og bilag E fra DBF), der viser fugt i dele af konstruktionen.

Besigtigelsen blev som aftalt gennemført uden jeg var til stede; men der var to medarbejdere fra entreprenøren, som var i gang med det aftalte arbejde. I bilag G er fremlagt 2 udvalgte interne mails hos DBF fra henholdsvis den 11. juni og 12. juni 2020, og her fremgår en fortsat usikkerhed omkring konstruktionens egnethed.

Vi har dog modtaget mail den 30. juni 2020 fra DBF (mit bilag 2, side 5), hvor der henvises til, at der 'ikke er tegn på ... nærliggende risiko for skade.'

DBF har ikke kommenteret eller fremlagt egne fugtmålinger af de enkelte elementer i den fritlagte

'alternative' fugtsikring. DBF har ligeledes heller ikke fremlagt fugtmålinger af ydervæggen i forbindelse med besigtigelsen i juni 2020 – på trods af, at det i mail fra 11. juni 2020 fra bilag G fremgår at 'Håndværkeren siger når de borer i væggen, virker den fugtig udefra.'

I samme mail skriver DBF, at 'der er ikke er fugt i væggen, det kan i hvert fald ikke måles indvendigt'. Vi er enige i, at der på dette tidspunkt ikke er målt fugt i de øvrige indvendige vægge. Det er derfor vi påpeger og dokumenterer, at den udvendige opfugtede konstruktion udgør en nærliggende risiko for skade og påviser dækningsberettigede forhold.

Frigravning og udbedring er udført i en tør periode og der blev på intet tidspunkt fundet vand i omfangsdrænet.

Det er ikke korrekt, når det anføres at 'eksisterende fugtsikring er udført af uorganiske materialer'.

Der er anvendt 100 x 100 træstolper og med borede huller til gennemgående gevindstænger, der er fastgjort i borede huller i kældervæggen. Ubehandlet armeringsnet kan næppe klassificeres som 'beregnet til fugtigt miljø'.

Sælger har ifølge tilstandsrapporten udført den 'alternative' fugtsikring i 2010 og ikke som anført i 2008.

Ifølge luftfoto er gravearbejdet omkring ejendommen dog først afsluttet i 2012."

Selskabet har i brev af 14/10 2021 til nævnet bl.a. anført:

"På vegne af Dansk Boligforsikring A/S (DBF) skal jeg hermed fremkomme med selskabets bemærkninger til klagers høringssvar af den 26. september 2021.

Klager anfører,

- at der ikke er fremlagt besigtigelsesnotat fra DBF's besigtigelse i juni 2020. Dette skyldes, at der ikke blev udarbejdet et egentligt besigtigelsesnotat i denne forbindelse. Konsulentens vurdering og tilhørende fotos fremgår af bilag G.

- at DBF ikke har fremlagt eller kommenteret egne fugtmålinger af de enkelte elementer i den fritlagte 'alternative' fugtsikring eller af ydervæggen i forbindelse med besigtigelsen i juni 2020. DBF er ikke uenig i, at den fritlagte 'alternative' fugtsikring i periode har optaget fugt fra det tilstødende terræn og derfor også har været fugtig. Denne omstændighed er dog irrelevant i forhold til vurderingen af, om der er registreret fugt i kælderydervæggene i et omfang, som udgør en nævneværdig nedsættelse af kælderrummenes – og dermed bygningens – brugbarhed og værdi sammenlignet med tilsvarende bygninger fra 1972 i almindelig god stand, idet der efter selskabets opfattelse i øvrigt ikke er tegn på, at den udførte fugtsikring ikke fungerer efter hensigten.

- at det ikke er korrekt, at 'eksisterende fugtsikring er udført af uorganiske materialer'. DBF er enig heri og har derfor også anført, at den eksisterende fugtsikring er udført i uorganiske og langsomt nedbrydelige materialer beregnet for fugtigt miljø.

DBF har derudover ikke yderligere bemærkninger til klagers høringssvar, som ikke giver anledning til ændring af selskabets opfattelse. Klagen kan derfor behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Til dette har klageren fremsendt brev af 24/10 2021, hvori det bl.a. er anført:

"Vi fastholder vores klage over afgørelsen fra DBF og at der i sagen er dokumenteret en nærliggende risiko for skade, der betinger en udskiftning ved de øvrige kældervægge til en konstruktion, der både er korrekt og kendt samt sikrer mod fugtindtrængning."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af skadesanmeldelse af 23/4 2019 fremgår bl.a.:

"...

Hvornår blev skaden opdaget(dato): søndag, 10. marts 2019

Hvordan blev skaden opdaget: Maling 'bobler' op.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt): Fugt i vægge i hjørne i soveværelse."

Af tilstandsrapport af 29/8 2017 fremgår bl.a.:

" ...

A Beboelse

...

5. Kældre/krybekældre/terrændæk

...

5.2 Vægge K2 Rist mod øst er monteret under terrænniveau.

Note: Der kan være risiko for overfladevandsindtrængning og hermed skade på øvrige bygningsdele.

K1 Der er fugtskjolder, løst puds og saltudtræk på kælderindervæg i fyrrum i kælder.

K1 Der mangler lidt puds på indervæg mod syd.

...

Generelle kommentarer til bygningens tilstand:

Bygning A (beboelse) og Bygning B (carport/udhus)'s tilstand er over middel ift. sin alder. Der må forventes enkelte reparationer og almindelige vedligeholdelse.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

1.3 Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygninger? Ja

...

Nye lavenergivinduer – træ/alu Nyt omfangsdræn, inkl. Drænplader på væg. Nyt tag, samt isolering udført som varmt tag (med 125-400 mm isolering + 125 mm eksisterende) Taget er udført m. minimum fald 1-40.

...

3. Yder- og indervægge/skillevægge

...

3.2 Har du kendskab til, at der er eller har været fugtpletter eller mug/skimmel på yder- eller indervægge/skillevægge?

...

Stedvis sorte pletter på indervægge i kælder (2009) afhjulpet isolering af ydre vægge samt omfangsdræn.

...

5. Kælder/krybekælder/ventileret hulrum

...

Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt, råd-, svampe- eller insektskader i kælderen?

...

Er udbedret med nyt omfangsdræn. 2010 ca."

Af fugt- og byggeteknisk gennemgang indhentet af klageren den 17/4 2019 fremgår bl.a.:

" ...

Observationer – fugt på murværk

På det nordlige hjørne ses der fugtskader. Nuværende ejer har fået hjørnet pudset flot op igen, men fugtaftegningerne fortsætter nederst i hjørnet, (hvor der også på indersiden er fugtskader).

Udvendigt ses der ikke de store årsager til fugtforholdet, andet et lille hul nede i hjørnet, hvor der selvsagt vil kunne trænge noget fugt ind.

Hullet er ret dybt og vi kunne stikke en tommestok godt 40 cm ind.

Hullet ses i det kritiske område mellem fundament og murværk, (kældervægge af 29 lecablokke). Men omvendt er området lige foran hullet yderst veldrænet med sokkelrenden, som med afløbsrør kort derfra og renden er fyldt dømmes skærver der tager fra for slagregn og evt. overfladevand.

Observationer indvendigt

I samme hjørne bare indvendigt er fugtskaderne umiskendelige, og man ser de pudsede/spartlede vægge som står med tydelige buler og afskalninger efter fugt. I det inderste og nederste hjørne er der en smule skimmelvækst.

Det kraftigt opfugtede område, (over 100 digts på GANN måleren) er markeret med malertape.

Fugtmålingerne viser da også en ganske betydelig opfugtning af netop dette hjørne. Opfugtningerne er dog meget lokale, med fugt i hjørnet og ca. 60 cm ud til venstre, (gavl) og helt til vinduet, (ca. 120 cm) ud til højre.

...

Konklusion vedr. fugtskader

Det er desværre svært at konkludere noget entydigt, da årsagen til skaden og opfugtningen formodentlig skal findes ude i jorden, under 1,5-2 meter jord og belægning.

Vores vurdering er dog, at der må være en utæthed på kældervæggen, og at den angiveligt skal findes i enten en hjørnesamling, og/eller ved overgangen mellem fundamentet og lecablokkene.

Det er muligt, at den forrige ejer har lavet omfangsdræn og omlagt platonplader mv. men det er vores erfaring, at det ikke gør huset helt vandtæt. Og står der vand omkring hjørnet, så vil vandet finde ind.

Ingen andre steder i kælderetagen kunne der måles fugt, kun i dette hjørne. Og ud fra dette må vi kunne konkludere som vi gør. Vi har nærstuderet tegninger for at blive klogere på rør og afløb, men efter sigende skulle der ikke være andet derude end selve omfangsdrænet. Husejer undersøgte selv omfangsdrænet med hjælp fra en entreprenør for ikke så lang tid siden, men deres undersøgelser stoppede netop ved dette hjørne, da kameraet ikke kunne komme rundt i en bøjning.

Det er plausibelt, at drænet kan være fejlbehæftet i dette område, og regulært afvande til netop dette hjørne, pga. en fejl på det det. Forholdet må undersøges nærmere, herunder selve kældervæggen, ved at grave op i dette område.

...

Et udbedringsforslag kunne være at sætte en sandfangs-/rensebrønd ved dette hjørne.

...

Andre forhold – ydervægge

Ydervæggene er behandlet med en plastmaling. Dette i sig selv er en fejl, da det vil hindre murværket i at kunne ånde og komme af med fugten.

Murværket fremstår da også med en noget varierende kvalitet, og man fristes til at sige, at huset har fået en omgang 'hattelak' i forbindelse med et salg.

...

Stort set alle fugerne skal laves om omkring alle vinduerne.

Arbejdet kan og bør laves i forbindelse med de øvrige facadearbejder.

Men selv fugearbejdet vurderes at koste mellem 10.000 - 15.000 kr. inkl. moms hvilket også dækker udgifter til mindre stillads og mindre murerarbejder med falsene."

Af Dansk Boligsikrings besigtigelsesnotat af 10/5 2019 fremgår bl.a.:

"...

BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:

Det er i det nordvestlige hjørne i kælderen, hvor der meldes fugt, sagen drejer sig om.

...

Beskrivelse:

Inde:

Der kan måles fugt i hjørnet fornedet, i både beton og træværk (foto 19-29 og 31-32)

Malingen buler en smule i det fugtige område, ellers ser kælderen fin og tør ud.

Ude:

Der ses nederst i hjørnet, et hul ind i konstruktionen, (foto 10-12)

Der ses et pudset område på væggen, hvor FT oplyser at pudsen var løs og faldt af. Han snakker i samme ombæring om at der er plastikmaling på væggen, der ses ikke skader i den forbindelse.

På væggen mod vest er der opbygget en sti i gangfliser (foto 41)

Der ses en afslutning af platonplader under stenfliserne

Det er svært at komme om på bagsiden med evt. gravemaskiner.

Konklusion:

Det vurderes at afslutningen på drænplader og platonplader på hjørnet, ikke er udført tæt og der derved kan komme vand ind i hjørnet.

Eneste måde at konstatere det på, er at grave ned i området og se hvad der kan gøres.

Den fugtige beton indvendig vil derefter tørre op når udbedringen er foretaget."

Af besked fra selskabet til klageren af 29/8 2019 fremgår bl.a.:

"Jeg har nu været i dialog med konsulenten der oplyser, at der ikke må være træskelet i konstruktionen og den del af vægen der er ubeskyttet svarer til de hvor der kommer vand fugt ind.

Jeg skal bede dig få din håndværker til at give et tilbud på udbedringen og indsende dette til nærmere vurdering."

Af brev med overslagpris vedr. udbedring af fugtproblem i kælderen af 12/9 2019 fremgår bl.a.:

" ...

Der er tale om udbedring på en gavlvæg der er 7m lang.

Overslagspris indeholder

Optagning af fliser lagt i depot
Opgravning langs væg, opgravet jord kranes ud på p-plads.
Bortskafning af opgravet jord 48 tons KL.0-1
Nedtagning og bortskaffelse af gl. isolering/net m.m
Slibning af kældervæg
Injekttering for opstigende fugt med weber tec. 946
Lukning af huller med weber tec. 933
Svumning af kældervæg weber tec. 930
Opsætning af platonplade
Opsætning af 100mm drænplade m. spor og fiberdug
Opfyldning med stenmateriale over dræn 7 tons
Opfyldning med stabilgrus 40 tons
Fyld kranes ind fra p-plads

Reetablering af belægning og trappe ikke indeholdt
Optagning og genetablering af træ terrasse/ trappe ikke indeholdt
Vi kan ikke garantere en 100% tør kælder.
Mandetimer 88timer x 400,- = 35.200,-
Minigraver 32 x 500,- = 16.000,-
Kranbil 32 x 1100,- = 35.200,-
Lastbil 11 x 630,- = 6.930,-
Materialer = 26.843,-
Samlet ex moms kr. = 120.173,-
Inkl. 25% moms = 150.216,-"

Af e-mail fra selskabets taksator til selskabet af 21/10 2019 fremgår bl.a.:

"Jeg var rundt for at måle fugt i hele kælderen, og kunne ikke måle fugt andre steder.
Om vi skal ind og dække hele kælderen ved jeg ikke, man kan sige om konstruktionen, at det er en meget mærkelig udført konstruktion, hvor der er træ i væggen, det har dog ikke givet anledning til skade andre steder end der hvor vi har gravet op, så konstruktionen virker som sådan. Om den vil holde ligeså lang tid som man ellers kan forvente er nok tvivlsomt, da der er boret bolte ind i betonvæggen fra træværket af, og når træværket rådner, som man ikke kan udelukke, kan man risikere fugt ind i kældervæggen. Løsningen er dog ikke ulovlig som sådan, men der er ikke en beskrivelse der nærmer sig det vi ser her.

Jeg er i hvert fald sikker på at hvis FT vælger at få en rådgiver på, og vi skal ned og forsvare en sådan konstruktion, kan vi ikke forsvare den, da det er en konstruktion [muremester] heller ikke har set før."

Af besked fra selskabet til klageren af 30/6 2020 fremgår bl.a.:

"Efter den seneste besigtigelse er det oplyst af konsulenten, at der ikke ses at være tegn på at konstruktionen er udført på en sådan måde, at dette giver nærliggende risiko for skade.

Fra kælderydervæggen ses denne, at være påsmurt med asfalt lignende materiale og her på isolering, regler, armering, fiberdug og tagpap fæstnet i topskinne.

Denne konstruktion er ikke en normal måde, at efterisolere på, men der er ikke tale om en fejl ved konstruktionen. Dertil ses der ikke at være konstateret skade, eller opfugtning som følge heraf.

Ved besigtigelsen ses der enkelte steder hvor tagpap er gået fra ved topskinne hvor der vil være behov for, at denne igen fæstnes. Samt enkelte steder hvor armeringsjern er gået gennem tagpappen og her skal der ligeledes tætnes. Der ses dermed alene at være tale om en fejl ved konstruktionen, ved manglende afslutning af platonplade på selve hjørnet af kælderen, hvor der indvendigt er konstateret opfugtning."

Af sagkyndig erklæring af 21/6 2020 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Formål

Bygningsingeniør ... har både tilbage i april 2019, og senest i december 2020 besigtiget ejendommen på ovenstående adresse.

...

Formålet med nuværende notat er at redegøre for den omkringliggende fugtsikring eller mangel på samme, som blev opdaget i forbindelse med udbedringen af fugtskaderne på husets gavl mod nord.

Om boligen

Huset er et arkitekttegnet hus fra 1974 med en samlet bebyggelse på 180 kvadratmeter. Selve beboelsen er på hele 296 kvadratmeter.

De tidligere ejere havde boet i huset siden 2008, og det er efter sigende denne ejer, som har fået lavet fugtsikringen/isoleringen omkring kældervæggene. Nuværende ejere har haft huset siden ultimo 2017.

...

OVERORDNEDE VURDERINGER OG KONKLUSIONER

I forbindelse med udbedringen af det nordlige hjørne kom det frem, at der er udført en yderst fejlbehæftet varme- og fugtisolierende løsning omkring husets kælderydervægge.

Kort fortalt er der opsat hårde mineraluldbatts direkte ude på betonkældervæggene, hvorpå der er opsat en træstolpe-'konstruktion' af trykimprægneret 100x100 mm stolper, hvorpå der igen var sat armeringsnet, fyldt med lag af fiberduge og murerfolier.

Konstruktionen er selvsagt på ingen måder vand- og fugtstandsende, og det handler blot om tid, før stolper og de øvrige dele forgår og bliver nedbrudt nede i jorden, som kronisk står i fugtige omgivelser. Træet på trods af det er trykimprægneret vil i jorden have et kronisk fugtindhold som er et godt stykke over 20 % træfugt. Træ med et permanent vandindhold på over 20 % bliver modtageligt over for angreb af trænedbrydende svampe og i visse tilfælde også skadedyr.

Der har allerede været en kraftigere fugtskade på husets soveværelset dernede, og da kælderen er fuldt udnyttet med beboelseskvadratmeter, er der ikke blot tale om en simpel kælder, som den gøres til i forsikringens afvisningssvar.

...

Begrænset levetid

Husejeren har ikke fået medhold i sin klagesag overfor forsikringen, med begrundelse i at der ikke for nuværende ses skader på den øvrige del af kælderen. Dette er så vidt rigtigt, at der ikke ses skader på den øvrige kælder, men det er min klare vurdering, at det kun er et spørgsmål om tid, før at den udførte konstruktion svigter og dermed giver en stor fugtbelastning af kælderydervægge og selve kælderen.

Dette svigt vil udover skader på kældervægge og gulvene, også nedsætte brugbarheden af huset markant, idet kælderen som nævnt ikke blot er en kælder, men en udnyttet etage med funktions- og beboelsesrum.

Ikke blot en simpel kælder

Havde der blot været tale om en simpel kælder, ville jeg have givet forsikringen ret i at mindre fugtbelastninger her og der ville være normale og acceptable i mindre omfang. Men da der er tale om beboelsesrum, som er indrettet som alm. beboelse stilles der selvsagt langt større krav til fugtsikringen af huset.

Sjusket og fejlbehæftet konstruktion

Det udførte 'arbejde' nede i jorden er yderst sjusket udført. Så selv de dele der kunne have fungeret og givet en hvis form for beskyttelse, er ikke tilnærmelsesvis udført omhyggeligt nok: Der ses en meget dårlig afdækning i toppen, hvilket leder vand direkte ned i isolering. Der ses dårlige samlinger og afdækninger af folierne og manglende overlap på ydersiden, så folierne må ikke betragtes som værende tættende på nogen måder. Dertil går gevindstængerne direkte igennem folien mange/alle steder, hvilket betyder direkte vandindtrængning med fugtig isolering og træstolper som følge.

Samtidig er den banket, der skulle 'dække' for bagfald imod huset, blot lagt oven på det tidligere banket som er tjæret – der er derfor ikke ensartet hæftelse og fugen suges op i isoleringen.

...

Opfugtet isolering = nedsat isoleringsevne

Isoleringen omkring kældervæggene, vil i takt med deres større og større opfugtning blive dårligere og dårligere varmeisoleret.

En opfugtet isolering, har ingen isoleringsevne - tværtimod vil væggene risikere at blive decideret koldere, og dermed mere udsat for kondensdannelse på indvendig side.

...

Klimaforandringer og fremtidige kraftigere vand- og fugtpåvirkninger

Fugtpåvirkningen vil utvivlsomt øges på kælderydervæggene i fremtiden i takt med større og større mængder nedbør og stigende grundvand i landet.

Grundvandet ligger allerede højt for nuværende jf. www.dingeo.dk og jf. samme vil grundvandet kun komme til at stå højere i fremtiden.

Huset ligger - måske som bekendt - på et relativt kraftigt skrånende terræn, hvor der må forventes at være en kraftig vandpåvirkning på husets sydvestlige side.

...

Lovkrav

Lovkravene selv tilbage i 1972- (BR72) er ganske klare og tydelige, og uanset om vi taler om kælderydervægge eller øvrige ydervægge, er det lovkrav at de skal beskyttes imod udefrakommende fugt.

Den benyttede fugtsikring er ikke godkendt, og har aldrig været det. Og det er ikke en løsning som er forventelig for lignende huse af samme alder, stand og kvalitet.

...

UDBEDRING

Udbedringsmetoden er velkendt, ligesom økonomien til dels også er velkendt, nu hvor man har fået lavet den ene side af huset.

Denne udbedring skal reelt blot gentages på husets øvrige ydervægge som er mod jord. Her er der tale om et lignende område mod syd, med en gang/trappe langs med husets anden gavl. Og så er der langsiden, som er dækket af gårdhave og terrasse, hvilket selvsagt vanskeliggør arbejdet betragteligt.

...

ØKONOMI

Økonomi vedr. væsentlige skader/forhold

Det er nærliggende at kunne antage, at det kommende arbejde vil beløbe sig ca. med tre eller fire dobbelte af hvad der tidligere er udført. Ergo taler vi om en udgift på mellem 750.000 - 1.000.000 kr. inkl. moms. Dette er dog blot et yderst forsigtigt bud, og der skal selvsagt indhentes flere tilbud på det samlede udbedringsarbejde."

Af overslagspriser indhentet i juni og juli 2021 fremgår bl.a.:

"

Overslag		Kr. Inklusiv moms
...	Jordarbejde og udbedringer på ydervægge	919.250
...	Genlægning af sandsten i Chelsa	47.917
	Retablering af trappe	7.500
	Anslået nødvendige nye sandsten	8.500
...	Demontering og retablering af terrasse, blomsterkumme og hyndekasse	173.900
	Eventuelt 65 kvm. nye brædder, lærk	28.947
		186.013
	Uforudset, 10%	118.601
	I alt, OVERSLAG	1.304.615

Af besked fra selskabet til klageren af 23/2 2021 fremgår bl.a.:

"Jeg har set på din sag, og jeg vil gerne medgive dig, at den udvendige isolering af kælderydervæggen, som sælger skulle have fået udført, er ret utraditionel. Jeg er også enig i, at det er sandsynligt, at konstruktionen er den samme på den anden side af huset, selvom dette ikke er fastslået med sikkerhed.

Jeg noterer mig dog, at konstruktionen ser ud til at have fungeret efter sin hensigt, og at det – så vidt jeg kan se – kun er et enkelt sted, der er konstateret fugt i kælderydervæggen (indvendigt).

Huset er opført iht. byggetilladelse fra 1972, og der kan ikke stilles andre krav til isoleringen/fugtsikringen af kælderydervæggene, end hvad der var gældende, da huset blev opført. Der er som sådan intet ulovligt i den udførte konstruktion.

Vi har ikke set skader på bygningen så for, at det anmeldte forhold skulle være dækningsberettigende, skal det altså kunne påvises at konstruktionen vil kunne medføre nærliggende risiko for skade, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

Da huset blev opført, var det almindeligt, at kælderydervægge blev asfalterede og berappede. Det var derimod ikke sædvanligt, at der blev udført fugtsikring med isolering med drænplader. En fugtsikring i form af asfaltering og berapning vil med tiden blive slidt og det er derfor ikke ualmindeligt, at der kan være fugt i kælderydervæg fra 1972.

...

Selvom vi er enige om, at det generelt ikke er hensigtsmæssigt at anvende organiske materialer under jordniveau, så må vi konstatere, at der ikke efter 10 år er tegn på, at konstruktionen ikke skulle fungere. Jeg mener derfor også, at der er grund til at antage, at konstruktionen vil have rimelig levetid. Der er anvendt trykimprægneret træ, og så længe dette ikke står i direkte kontakt med jorden, vil det kunne holde længe, selvom det befinder sig i et fugtigt miljø."

Af forsikringspolice af 1/5 2018 fremgår bl.a.:

"...

Forsikringen dækker ikke skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens beklædning i kælder jf. tilstandsrapporten pkt. 5.1, som følge af fugt."

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, deformering, 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.

...

Dækningen er betinget af:

- at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen og
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

3.6

Ved dækningsberettigende forhold i henhold til dette pkt. 3 dækker forsikringen desuden:

...

3.6.2 Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og af-dækning af et dækningsberettigende forhold. Dækning forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med forsikringsselskabet.

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1

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

4.2

- Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt) eller lovlighed i henhold til byggelovgivning, servitutetter eller offentligretlige forskrifter medmindre disse er dækket efter pkt. 3.2 og 3.3, samt æstetiske og arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af dette forhold er indtrådt en skade, eller der er en nærliggende risiko for, at en skade på det forsikrede vil opstå, jf. pkt. 3.1.

...

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 offentligretlige 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."

Nævnet har fået forelagt fotografier af konstruktionen ved den del af kældervæggen, som blev dækket af forsikringsselskabet, af fugtisolering og af de indvendige vægge.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1974, og klageren overtog ejendommen den 1/5 2018. Klageren har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos selskabet. Den 23/4 2019 anmeldte klageren, at der var fugt i væggene i et hjørne i underetagen. Det fremgår, at undereta-

gen er bygget ind i en skråning, og at etagen er indrettet til beboelse. Den 15/10 2019 udvidede klageren skadesanmeldelsen til også at omfatte de resterende ydervægge i underetagen. I august 2019 dækkede selskabet udbedringsomkostningerne til udskiftning af fugtsikring på den ene ydervæg, hvor der var sket fugtindtrængning. Selskabet afviste dog at dække udbedring af fugtsikringen på de øvrige vægge, idet der ikke var konstateret indtrængende fugt.

Klageren ønsker, at selskabet dækker udbedring af de resterende ydervægge i ejendommens underetage. I forbindelse med udbedring af fugtskaden i den nordlige væg blev det konstateret, at udvendig isolering og fugtsikring af kælderydervæggene etableret omkring 2010 er mangelfuldt udført. Fugtsikringen udgøres af hårde mineraluld-batts direkte på betonkældervæggene, hvorpå der er opsat en træstolpe-konstruktion af trykimprægneret 100x100 mm stolper, hvorpå der igen er sat armeringsnet, fyldt med lag af fiberduge og murerfolier. Konstruktionen er lukket i toppen med Platonplader og tagpap, som er fastgjort/tætnet mod ydervæggen med en alu-klemmeskinne. Klageren har under henvisning til en erklæring, som han har indhentet, anført, at der er nærliggende risiko for, at der snart vil opstå fugtskader langs underetagens ydermure, hvor de støder op til jord.

Selskabet har afvist at dække udbedring af fugtsikringen på ejendommens resterende kælderydervægge. Selskabet har anført, at huset er opført med datidens gængse materialer og metoder. Selskabet har anført, at selvom fugtsikringen er alternativ, er der ikke registreret fugtindtrængning eller forhøjet fugt i de øvrige kælderydervægge, og den udførte fugtsikring har virket efter hensigten. Det forhold, at konstruktionen i perioder bliver opfugtet fra omgivelserne og som følge af kondens og enkelte mindre huller i topafdækningen (gennembrydning af enderne på armeringsnettet), har hverken haft konstruktionsmæssig eller funktionsmæssig betydning. Selskabet har videre anført, at der ikke er tegn på, at fugtsikringen ikke kan fungere i en længere årrække frem.

Af fugt- og byggeteknisk gennemgang indhentet af klageren den 17/4 2019 fremgår det bl.a., at der på den del af kælderydervæggen, som selskabet dækkede udbedring af, var fugtskader. Udvendigt sås der ikke de store årsager til fugtforholdet, udover et lille hul nede i hjørnet, hvor der kunne trænge fugt ind.

Af besked fra selskabet til klageren af 29/8 2019 fremgår det, at selskabet havde været i kontakt med en konsulent, der oplyste, at der ikke måtte være træskelet i konstruktionen, hvilket var tilfældet.

Af e-mail fra selskabets taksator til selskabet af 21/10 2019 fremgår det, at "Jeg var rundt for at måle fugt i hele kælderen, og kunne ikke måle fugt andre steder. Om vi skal ind og dække hele kælderen ved jeg ikke. Man kan sige om konstruktionen, at det er en meget mærkelig udført konstruktion, hvor der er træ i væggen, det har dog ikke givet anledning til skade andre steder end der hvor vi har gravet op, så konstruktionen virker som sådan. Om den vil holde ligeså lang tid som man ellers kan forvente er nok tvivlsomt, da der er boret bolte ind i betonvæggen fra træværket af, og når træværket rådner, som man ikke kan udelukke, kan man risikerer fugt ind i kældervæggen. Løsningen er dog ikke ulovlig som sådan, men der er ikke en beskrivelse der nærmer sig det vi ser her. Jeg er i hvert fald sikker på at hvis FT vælger at få en rådgiver på, og vi skal ned og forsvare en sådan konstruktion, kan vi ikke forsvare den, da det er en konstruktion [murermeister] heller ikke har set før".

Af sagkyndig erklæring af 21/6 2020 indhentet af klageren fremgår det bl.a., at "Konstruktionen er selvsagt på ingen måder vand- og fugtstandsende, og det handler blot om tid, før stolper og de øvrige dele forgår og bliver nedbrudt nede i jorden, som kronisk står i fugtige omgivelser. Træet på trods af det er trykimprægneret vil i jorden have et kronisk fugtindhold som er et godt stykke over 20 % træfugt. Træ med et permanent vandindhold på over 20 % bliver modtageligt over for angreb af trænedbrydende svampe og i visse tilfælde også skadedyr. Der har allerede været en kraftigere fugtskade på husets soveværelset dernede, og da kælderen er fuldt udnyttet med beboelseskvadratmeter, er der ikke blot tale om en simpel kælder, som den gøres til i forsikringens afvisningssvar ... Dette er så vidt rigtigt, at der ikke ses skader på den øvrige kælder, men det er min klare vurdering, at det kun er et spørgsmål om tid, før at den udførte konstruktion svigter og dermed giver en stor fugtbelastning af kælderydervægge og selve kælderen ... Der ses en meget dårlig afdækning i toppen, hvilket leder vand direkte ned i isolering. Der ses dårlige samlinger og afdækninger af folierne og manglende overlap på ydersiden, så folierne må

ikke betragtes som værende tættende på nogen måder. Dertil går gevindstængerne direkte igennem folien mange/alle steder, hvilket betyder direkte vandindtrængning med fugtig isolering og træstolper som følge. Samtidig er den banket, der skulle 'dække' for bagfald imod huset, blot lagt oven på det tidligere banket som er tjæret – der er derfor ikke ensartet hæftelse og fugen suges op i isoleringen".

Af overslagspriser indhentet af klageren i juni og juli 2021 fremgår, at prisen for udbedring af de resterende kælderydervægge anslås til 1.304.615 kr.

Af besked fra selskabet til klageren af 23/2 2021 fremgår, at selvom selskabet er enig i, at isoleringen ikke er hensigtsmæssig, kunne det konstateres, at der efter 10 år ikke var tegn på, at konstruktionen ikke fungerede.

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

Nævnet bemærker videre, at den omstændighed, at en bygningsdel ikke er udført håndværksfagligt korrekt eller i overensstemmelse med producentanvisninger, ikke i sig selv kan føre til, at et forhold udgør en skade. Afgørende er derimod, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist dækning ud over det afgivne dækningstilsagn, idet nævnet ikke finder, at klageren har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved de resterende kælderydervægge, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet har derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde yderligere erstatning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det af fugt-og byggeteknisk rapport af 17/4 2019 og af selskabets besigtigelsesnotat af 10/5 2019 fremgår, at der i forbindelse med besigtigelsen ikke blev registreret forhøjet fugtniveau eller fugtindtrængning i de resterende kældervægge.

Ankenævnet for Forsikring

19.

97106

Nævnet har også lagt vægt på, at det af fugt- og byggeteknisk rapport fremgår, at årsagen til fugtindtrængningen i hjørnet, som selskabet dækkede udbedring af, var utætheder i hjørnesamlingen.

Nævnet har herudover lagt vægt på, at ydervæggene i ejendommens underetage mod jord efter det oplyste er opført og fugtsikret i overensstemmelse med sædvanlig byggeskik ved husets opførelse.

Hvad angår forsikringens ulovlighedsdækning, er der ikke fremlagt oplysninger, der godtgør, at isoleringen/fugtsikringen etableret i 2010 udgør en ulovlig bygningsindretning i forsikringsbetingelsernes forstand. Nævnet har derfor heller ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde dækning på dette grundlag.

Det som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Svend Bjerg Hansen