

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 28. juni 2023 blev i sag nr. 99307:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

ETU Forsikring A/S
Hærvejen 8
6230 Rødekro

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom ejerskifteforsikring med basisdækning. I klageskema af 1/2 2023 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"I gavlen samt halvdelen af langsiden ved indkørsel er der af tidligere ejer påført et pudslag af cement fra fundament og 5-6 skifter op på mursten.

Dette er efterfølgende dækket til med stabilgrus for at hæve terrænet. Der er ikke lavet nogen former for fugtsikring i denne forbindelse.

Forholdet medfører at murstenene ikke får luft og dermed ikke kan komme af med den fugt, som konstant er i gruset, hvilket vil medføre skade på en stor del af bygningen.

Klagen går på at dette forhold over tid vil nedsætte bygningens værdi.

Der er vedhæftet rapporter fra [arkitekt 1] samt [entreprenør1].

Til sagen skal det oplyses, at der under det påførte lag af stabilgrus stadig ligger flisebelægning, således at regnvand ikke drænes optimalt.

Der er i samme ombæring anmeldt en sætningsskade på murværket i modsatte gavl, som er afvist pga. bagatelgrænsen - denne ønskes medregnet i tilfælde af medhold i sagen.

Ankenævnet for Forsikring

2.

99307

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg ønsker udbedring af skaden. I følge de to vedhæftede rapporter, kan dette gøres ved at sætte fugtsikring op langs det berørte område og hvad der ellers skulle medfølge.

Selskabet har i brev af 14/3 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning:

Klageren har pr. 01. april 2021 tegnet ejerskifteforsikring med standard dækning under police 578342 med betingelserne BEF001.

Ejendommen er opført i 1966 med ombygning i 1992. Ejendommens bygningsareal udgør 128 kvm med udnyttet tagetage på 97 kvm og ikke-udnyttet kælderareal på 128 kvm, således udgør samlet boligareal 225 kvm.

...

Sagsfremstilling:

Klageren har den 02. oktober 2022 anmeldt forholdet til ejerskifteforsikringen sammen med andre forhold.

Selskabets taksator ved bygningsingeniør ... besigtiger den 15. november 2022 og den 29. november 2022 afviser forholdet som en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen.

Som det fremgår af afgørelse af 29. november 2022 indgår udtalelse/rapport fra klagers rådgiver [Entreprenør1] og [arkitekt1], som klager har fremlagt i klagesagen.

Selskabet modtager en klage over afgørelsen den 4. december 2022, og sagen gennemgås herefter af en anden taksator, hvorefter selskabet den 17. januar 2023 meddeler at afgørelsen fastholdes.

Supplerende bemærkninger:

Ejerskifteforsikring med standarddækning omfatter kun selve bygningen frem til fundamentets yderkant.

Forhold ved grunden er ikke omfattet af forsikringens standarddækning/basisdækning.

Ejerskifteforsikringen dækker ifølge punkt 3 i betingelserne, hvis der er sket en skade jfr. punkt 3.1 eller hvis bygningens fysiske forhold giver nærliggende risiko for skade på bygningen jfr. punkt 3.2.

...

På baggrund af det anførte i klageren, forstår selskabet, at manglende fugtsikring af kælderen efter klagers opfattelse vil medføre nærliggende risiko for skade, der nedsætter bygningens værdi. Det er således enighed om, at klagen **ikke** omhandler en skade på bygningen, som skal udbedres. Hvilket også er i overensstemmelse med ejerskifteforsikringens vurdering, idet begge taksatorer har vurderet, at der ikke er konstateret en skade i eller på bygning – grundet fugt.

I tilstandsrapporten ses der for kælderen at være anmærkninger med relation til forekomst af fugt:

5. Kældre/krybekældre/terrændæk		
5.1 Gulvkonstruktion	K3	I kælderen er der monteret laminatgulv og væg-til-væg tæppe blandt andet i kælderrum mod syd og nordvest og der kunne måles forhøjet fugtniveau i kælderen. Note: Gulvbelægning af fugttæt materiale er ikke hensigtsmæssig i kældre, da der erfaringsmæssigt er risiko for fugtskade og eventuelt skimmelvækst.
	K1	Betongulv i kælder har enkelte mindre revner og afskalninger.
5.2 Vægge	K1	Kældervæggene er fugtige, og der er nogle steder løst og afskallet puds, især ved rum mod sydvest. Note: Fugtige kældervægge er almindelige i bygninger af denne alder, fordi konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt.
5.4 Indvendig beklædning	K3	Der er beklædning på kældervægge blandt andet i rum mod syd og nordvest og der kunne måles forhøjet fugtniveau i kælderen. Note: Konstruktionen har erfaringsmæssigt vist sig at kunne give anledning til fugtproblemer, da kælderydervæggen ikke er fugttæt. Forholdet kan medføre risiko for fugt og skimmel mellem forsatsvæggen og kælderydervæggen, da der er konstateres forhøjet fugt i konstruktioner i kælderen.
5.5 Etageskillelse	K1	Etageskillelsen har enkelte steder afskalninger og nogle steder områder med løst puds i fyrrum.

Selskabet bemærker, at kælderen ikke er godkendt til beboelse - også allerede af den grund kan klager ikke forvente, at der i kælderen ikke forekommer opstigende grundfrugt og indtrængende fugt i kælderydervægge, da dette er almindeligt forekommende i tilsvarende kældre af samme alder.

Kravene til fugtsikring af kældre er før 1972 ikke særligt omfattende, og indtil 1972 er det helt normalt at bygge kældre uden særlig fugtstandsede foranstaltninger, hvorfor manglende fugtsikring som udgangspunkt ikke udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen.

Der er ingen oplysninger om, hvornår der af tidligere ejer er foretaget ændringer af terrænet mv - dog må det på baggrund af sælgers oplysninger i tilstandsrapporten antages ikke at være sket i sælgers ejertid fra 2000 til 2021.

Ejendommen har i over 20 år fremstået med hævet terræn og *et pudslag af cement i 5-6 skifter op på mursten samt tilmuret garageåbning i kælderen med lecablokke.*

Hvis ændringer af terrænet mv er sket i forbindelse med ombygning i 1992, har ejendommen har i over 30 år fremstået med hævet terræn og *et pudslag af cement i 5-6 skifter op på mursten samt tilmuret garageåbning i kælderen med lecablokke.*

Selv om ejendommen i alle de år har fremstået med hævet terræn og et pudslag af cement i 5-6 skifter op på mursten samt tilmuret garageåbning i kælderen med lecablokke er der ikke konstateret nogen skade, og at det fremadrettet skulle være nærliggende risiko for skade på bygningen,

er ikke sandsynligt. Hvis forholdet udgør en nærliggende risiko for skade på bygningen ville en sådan skade allerede nu være indtrådt.

Selskabet bemærker, at lecablokke sædvanligvis anvendes til opmuring og til fundament, samt at lecablokke har en kapillarbrydende effekt Jfr. www.dkfliser.dk

LECABLOKKE

Lecablokke er et meget anvendt produkt i byggebranchen såvel som hos gør-det-selv manden. Lecablokkene kan nemlig anvendes til mange formål, ex opbygning af mure, vægge og fundamenter, og fåes i mange størrelser så du nemt kan vælge det produkt der passer bedst til netop dit projekt. Blokkene er fremstillet af beton iblandet letklinker, hvilket gør blokkene meget nemme at håndtere samt sikrer en høj isoleringsevne.

Lecablokke har derudover også en kapillarbrydende effekt.

Når lecablokke har en kapillarbrydende effekt, er det ikke nødvendigt at udføre/tilføje en yderligere fugtsikring.

Selskabet bemærker, at "nedsætter bygningens værdi" i ejerskifteforsikringens forstand *ikke* er den eventuelle værdiforringelse, som klager ved et senere salg måtte have som følge af konstateret forhold - som i øvrigt ikke udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen. I princippet kan det konstateret forhold afhjælpes ved, at terræn føres tilbage til oprindelige niveau, og dette arbejde skal klager selv stå for, eftersom den tegnede ejerskifteforsikring kun omfatter selve bygningen frem til fundamentets yderkant.

Begrebet "nedsætter bygningens værdi" er i ejerskifteforsikringens forstand ejendommens byggetekniske værdi og ikke den økonomiske værdi.

Selskabet henviser til Ankenævnets kendelse 95685:

...

Selskabets vurdering:

Efter almindelige forsikringsretlige og erstatningsretlige principper er det klager som kravstiller, der har bevisbyrden for at der foreligger en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen, herunder bevisbyrden for kravets rigtighed og størrelse.

Denne bevisbyrde har klager ikke løftet.

Anmeldte forhold udgør ikke en dækningsberettigende skade på den tegnede ejerskifteforsikring med standarddækning. Den forsikrede ejendom med kælder er opført i 1966, hvorfor klager måtte forvente, at der i kælderen kan forekomme opstigende grundfrugt og indtrængende fugt i kælderydervægge, da dette er almindeligt forekommende i tilsvarende kældre af samme alder."

Klageren har i brev af 30/3 2023 til nævnet bl.a. anført:

" Hvad dækker forsikringen?

Det glæder mig, at der under *supplerende bemærkninger* nævnes hvad forsikringen dækker jft. pkt. 3.1.2. I tilfældet af anmeldte skade er der nærliggende risiko for skade på eksisterende bygningsdele, grundet manglende fysiske forhold i bygningen (læs: manglende fugtsikring på oppudset cement). Dette vil nedsætte bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til til-

svarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Ved almindeligt murværk af mursten er der minimalt til ingen vedligeholdelse – det vil der, som ETU forsikring nævner i taksators svar, være på klagers bygning.

Det vil over tid være nødvendigt at der skal sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller anden forebyggende foranstaltning, erfaringsmæssigt jf. udtalelser fra klagers rådgivere [entreprenør1] og [arkitekt1]. Desuden kan det være nærliggende for ETU eller ankeklagenævnet at forhøre sig hos en hvilken som helst murer om skaden.

Klagen går på, at der grundet manglende fysiske forhold i bygningen, vil være nærliggende risiko for skade på eksisterende bygningsdele.

Fugt i kælder

Jeg skal bede ankeklagenævnet at se bort fra ETU's bemærkninger vedr. fugt i kælder og kælder-vægge.

Dette går klagen ikke på. Der bør efter forskrifter være minimum 15 cm. Fri sokkel fra terræn til mursten, hvilket der oprindeligt har været, indtil tidligere ejer valgte at hæve terrænet. I tilstandsrapporten står dette ikke nævnt nogle steder.

Terræn

Der er indsamlet oplysninger fra naboer, forrige ejer ... samt tidligere ejer ... og alle oplyser at terrænet er hævet af tidligere ejer ..., altså tidligst i år 2000 og senest i år 2021, hvor der som ETU nævner, foreligger omfattende krav til fugtsikring af ydervægge. Naboer kan ikke huske præcist årstal, men det er ikke mere end 10 år siden fra salgsdato, altså 2011.

Ejendommen har i over 20 år fremstået med hævet terræn og et pudslag af cement i 5-6 skifter op på mursten samt tilmuret garageåbning i kælderen med lecablokke.

Hvis ændringer af terrænet mv er sket i forbindelse med ombygning i 1992, har ejendommen har i over 30 år fremstået med hævet terræn og et pudslag af cement i 5-6 skifter op på mursten samt tilmuret garageåbning i kælderen med lecablokke.

Dette er ikke sandt og blot en antagelse, hvilket anses som værende uprofessionelt og i ond tro. Jeg vil henvise til at ETU bruger ordet *hvis*, altså laver de endnu en antagelse i eget favør.

Lecablokke tager korrekt ikke skade, men det gør mursten. Der henvises til byggeskadefonden <https://bsf.dk/erfaringer/byggeteknik-byfornyelse/grundfugt/folgevirkninger-og-skader> :

"Følgevirksomheder og skader

Murværk er særlig modtagelig for fugtopstigning på grund af kapillarvirkningen i murstenenes porer. Under visse omstændigheder kan fugtopstigning i ydervægge ses helt op til 1. sal. Ved opstigende grundfugt, som skyldes kapillarvirkningen, opløses saltet og flyttes med rundt indtil det, via fordampning på ind- eller udvendig overflade, udfældes som saltkrystaller. Andre gange udfældes saltet ikke men giver mørke plamager på murværket."

Afsluttende bemærkninger

Vi købte i 2021 en stor, flot muremestervilla med stor indkørsel og have i to niveauer. Skulle murværk få plamager, sprængninger eller anden skade vil det forringe værdien af boligen for os - det

var ikke sådan en bolig vi i 2021 købte og forsikrede mod sådanne forhold. Ligeledes vil det forringe boligens værdi ved et eventuelt salg, som vi dog på ingen måde har i sinde at gøre.

At sænke terrænet vil ligeledes være værdiforringende for os, da det ikke var en bolig med terræn i et niveau vi i 2021 købte. Derudover vil der være enorme økonomiske forhold i at få gravet den mængde stabilgrus op samt kørt væk, jordprøver, ny belægning etc. At sænke terrænet er ikke en mulighed.

At påstå, at et hus med fugt i mursten op til 1 sals niveau (her tale om hele husets ene facade og gavl) ikke har en byggeteknisk værdiforringelse er flovt at læse. Bliver det ikke særligt omfattende vedligeholdt, vil det i sidste ende forringe mur og væg i en sådan grad, at boligen bør rives ned – og det er om noget en byggeteknisk værdiforringelse."

Selskabet har i brev af 20/5 2023 til nævnet bl.a. anført:

" Klage over ETU Forsikring - ejerskifteforsikring

Klagers bemærkninger af 30. marts 2023 giver ikke selskabet anledning til at ændre sin vurdering men dog anledning til følgende bemærkninger:

Fugt i kælder:

Klager anfører, at klagesagen *ikke* omhandler fugt i kælder og fugt i kældervægge.

Men samtidig anfører klager, at der er nærliggende risiko for skade som følge af manglende fugtsikring af ydervægge – hvilket må forstås at være med henvisning til kældervæggene, som er de oprindeligt fra ejendommens opførelse i 1966 med undtagelse af tilmuret garageåbning som formentlig er sket ved ombygningen i 1992.

Den fugtopstigning, som klager beskriver, opfylder efter selskabets opfattelse ikke ejerskifteforsikringens skadesbegreb – og nedsætter ikke bygningens værdi og/eller brugbarhed.

Terræn:

Klager anfører, at terrænet er hævet af klagers sælger, som ejede ejendommen fra 2000 til klager overtog ejendommen i 2021. Dog er det fortsat ikke dokumenteret, hvornår terrænet er hævet.

Uanset om ændring af terræn er sket i 2011, som klager anfører, er der ikke konstateret skade eller nærliggende risiko for skade. Ejerskifteforsikringens skadesbegreb for standard dækning er ikke opfyldt.

Klager har ikke tegnet udvidet dækning, hvorfor der ikke er grundlag for at vurdere om, der foreligger ulovlig bygningsindretning, herunder om forholdet opfylder dækningskravet for ulovlig terrændækskonstruktion efter betingelsernes punkt 17.1 a).

Selskabet henviser til at det konstateret forhold i princippet kan afhjælpes ved, at terræn føres tilbage til oprindelige niveau, og dette arbejde skal klager selv står for, eftersom den tegnede ejerskifteforsikring kun omfatter selve bygningen frem til fundamentets yderkant.

Klager anfører, at sænke terrænet til tidligere niveau ikke er en mulighed med henvisning til ejendommen dermed mister det havde ved købet samt de økonomiske forhold forbundet hermed, kan ikke føre til et andet resultat.

Ankenævnet for Forsikring

7.

99307

Selskabets vurdering:

Efter almindelige forsikringsretlige og erstatningsretlige principper er det klager som kravstiller, der har bevisbyrden for at der foreligger en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen, herunder bevisbyrden for kravets rigtighed og størrelse.

Den af klager tegnede ejerskifteforsikring omfatter kun selve bygningen frem til fundamentets yderkant, hvorfor forhold som følge af terrænkonstruktion ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

Det anmeldte forhold kan i princippet afhjælpes ved, at terrænet føres tilbage til oprindelige niveau, og dette arbejde udgør ikke en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

4. Fundament/sokler

4.1 Udvendigt terrænfald	K1	Overkant af sokkel er ikke med tilstrækkelig afstand til terræn mod sydvest og vest. Note: For lille afstand kan medføre opfugtning af ydermure og tilstødende konstruktioner. Der var ved besigtigelsen ingen synlige tegn på skade.
--------------------------	----	--

5. Kældre/krybekældre/terrændæk

5.1 Gulvkonstruktion	K3	I kælderen er der monteret laminatgulv og væg-til-væg tæppe blandt andet i kælderrum mod syd og nordvest og der kunne måles forhøjet fugtniveau i kælderen. Note: Gulvbelægning af fugttæt materiale er ikke hensigtsmæssig i kældre, da der erfaringsmæssigt er risiko for fugtskade og eventuelt skimmelvækst.
----------------------	----	---

	K1	Betongulv i kælder har enkelte mindre revner og afskalninger.
--	----	---

5.2 Vægge	K1	Kældervæggene er fugtige, og der er nogle steder løst og afskallet puds, især ved rum mod sydøst. Note: Fugtige kældervægge er almindelige i bygninger af denne alder, fordi konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt.
-----------	----	--

	K1	Kældervægge har enkelte mindre revner blandt andet i rum mod sydøst.
--	----	--

5.4 Indvendig beklædning	K3	Der er beklædning på kældervægge blandt andet i rum mod syd og nordvest og der kunne måles forhøjet fugtniveau i kælderen. Note: Konstruktionen har erfaringsmæssigt vist sig at kunne give anledning til fugtproblemer, da kælderydervæggen ikke er fugttæt. Forholdet kan medføre risiko for fugt og skimmel mellem forsatsvæggen og kælderydervæggen, da der er konstateres forhøjet fugt i konstruktioner i kælderen.
--------------------------	----	--

Af udateret udtalelse fra [arkitekt1] af indhentet af klageren fremgår bl.a.:

" Vedrørende bekymring for byggefejl ved hævnning af terræn om jeres hus har jeg følgende kommentarer:

Bygningen, som er opført 1966, er oprindeligt i et plan med fladt tag og med høj kælder, hvor vinduer var placeret over terræn.

Tegning

Der er i 1992 sat høj rejsning på huset, og sandsynligvis i den forbindelse er terrænet mod syd og øst hævet, så det nu er omtrent i plan med overkant vinduer i kælder, og der blev lavet lyskasser af præfabrikerede betonelementer om vinduer.

...

På den del af den oprindelige ydermur, som ved denne hævning kom under terræn, er der pålagt et pudslag af sand/cement på ca 10-12 mm, som fremtræder som en normal pudset sokkel.

...

Der var i det oprindelige hus garage i kælder, med nedkørsel til en port placeret i østgavl, denne port ses at være tilmuret med lecablokke.

Hævning af terræn om bygning, udførelse af lyskasser og tilmuring af portåbning er ikke korrekt udført, idet der ikke er lavet nogen form for sikring mod tilgang af fugt i konstruktioner. Ligesom det forhold, at det ser ud til at hævning er sket ovenpå den oprindelige flisebelægning, vil være med til at øge fugttrykket på kælderydervæggene.

Der skønnes at være murpap mellem betonsokkel og murværk i ydermure, som nu ligger under terrænniveau. Lecablokke i tilmuret portåbning med 10-12 mm puds er ikke tæt mod fugt. Lyskasser er ikke med fast bund og forsynet med afløb i bunden.

Alle disse forhold vil være årsag til konstant fugt i vægge mod syd og øst.

I den tilstandsrapport, som I modtog i forbindelse med, at I købte ejendommen, er der to forhold, som strejfer emnet for nærværende rapport.

1):

"4.1 Udvendigt terrænfald

K1

Overkant af sokkel er ikke med tilstrækkelig afstand til terræn mod sydvest og vest. Note: For lille afstand kan medføre opfugtning af ydermure og tilstødende konstruktioner. Der var ved besigtigelsen ingen synlige tegn på skade."

Dette giver grundlag for at tro, at der er tale om en normal betonsokkel, og K1 signalerer "mindre alvorlig skade".

2):

"5.2 Vægge

K1

Kældervæggene er fugtige, og der er nogle steder løst og afskallet puds, især ved rum mod syd-øst."

Ankenævnet for Forsikring

9.

99307

Igen en "mindre alvorlig skade" med lidt fugt især i et kælderrum mod sydøst.

Ved mit besøg på ejendommen 06.10.2022 var tilgængelige kældervægge, mod syd og øst, opfugtet til helt op under loftet (efter en lang tør sommer!).



I er begyndt at fritlægge sokkel i vestenden af huset mod syd, for at fjerne en gammel sokkel fra en terrasse, som I vil have omlagt. Denne omlægning kan I ikke lave, uden at fugtsikre op mod sokkel og ydermur.

Resten af sokkel/mur mod syd og sokkel/mur mod øst, inklusiv tilmuret portåbning, vil være udsat for en konstant fugtpåvirkning, som I bør få fjernet ved udvendig isolering, afdækning med drænplade og omfangsdræn i et niveau lige under gulvkonstruktion i kælder.

Hvis I vælger ikke at gøre noget, må I sørge for at nævne det for en køber, hvis I nogensinde skulle overveje at sælge huset, det vil give en værdiforringelse, men byggefejlen er nu ikke længere skjult, som da I overtog huset."

Af udtalelse fra [entreprenør1] indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Udtalelse.

Ved besigtigelse af ejendommen på ovennævnte adresse, den 14-10-2022 har jeg konstateret følgende fejl ved udførte arbejder foretaget af tidligere ejere. Dette har efter min vurdering medført at kældervægge er blevet fugtige med afskalninger af puds til følge, beskrevet i tilstandsrapporten under punkt 4 og 5.

Nuværende ejer har fjernet støttemur, samt opbygningen af jord der har været brugt til at bringe terræn op i højde med nuværende stuegulv.

Den fremgangsmåde der er brugt, er ikke hensigtsmæssig, i det at ydermur af mursten har fået påført et pudslag af beton, og herefter smurt med sokkelasfalt, denne konstruktion er i sig selv ikke fugtafvisende, der burde have været monteret drænplader, og isolering til jordniveau, samt udført dræn langs kældervæg til opsamling af nedsivende overfladevand.

Gl. portåbning i kældervæg er lukket med lecablokke, påført et pudslag, dette burde have været udført som in situ støbt beton.

Lyskasser er udført i betonblokke uden fastbund, og uden afløb.

Eksisterende tagbrønde er forlænget med pvc opføringsrør, uden nogen form for tætning/overgange.

Ved prøvegravning i eksisterende indkørsel, er det konstateret at ny opbygning af indkørsel er udført direkte oven på gammel belægning af SF sten, dette medfører også at overfladevand ikke kan transporteres væk, og herved trækker ned langs kældervæg, med stor sansynlighed for yderligere skader på sokkel og kældervæg.

Min konklusion er at alle nævnte forhold i udtalelsen bør klassificeres til K3."

Af selskabets taksators brev til klageren af 29/11 2022 fremgår bl.a.:

"Ud fra de to rapport/udtalelser i sagen har jeg nedenfor efter bedste evne forsøgt at "opdele" de anmeldte forhold og behandlet/vurderet disse for sig, samt afslutter jeg med en generel betragtning af om hvorvidt forholdene kan anses for at have givet en skade på bygningen, som kan siges at opfylde skadebegrebet for dækning eller ej.

...

Forhold 2: Hævning af terræn/belægning ved indkørsel – afvist:

Der er tale om et forhold udenfor selve beboelsesbygningen, der falder ind under punkt 4.14 i forsikringsvilkårene – derfor afvises uden yderligere.

...

Forhold 5: Tidligere garageåbning tilmuret med lecablokke – afvist:

Det er oplyst at der tidligere har været en nedkørsel til en garage under bygningen i øst gavlen. Garagen finder dog ikke anvendelse i dag, da tidligere garageåbning er blevet tilmuret med lecablokke på et tidspunkt.

Det oplyses at tilmuring af portåbningen ikke er udført korrekt, da der ikke er lavet nogen form for tilstrækkelig sikring mod tilgang af fugt i konstruktionen.

Vi ser ikke ud fra de foreliggende oplysninger i sagen dokumenteret at ovenstående forhold har givet anledning til en direkte skade på bygningen. I forhold til at der kan være fugt i lecablokkene, der ser vi ikke at denne fugt kan siges at overstige et forventelig fugtniveau henset til kælderydevæggene i øvrigt på ejendommen, når der tale om en ældre kælder opført tilbage i år 1966. Endvidere er kælderen er ikke godkendt til beboelsesformål, hvilket du har været specifikt oplyst om i købsaftalen ved købet af ejendommen.

Det anmeldte forhold er hermed afvist

Forhold 4: 5 skifter murværk er pudset op – afvist:

Det oplyses at forholdet ikke er hensigtsmæssigt, da murværket har fået påført et pudslag af sand/cement og herefter smurt med sokkelasfalt. Uanset holdningen til dette ser vi ikke af forholdet har medført en skade på bygningen – det er ikke dokumenteret i sagen. Muligt at der kan måles fugt nogle steder inde i kælderen oppe ved placeringen af murværket, men vi ser ikke at den fugt gør at kælderen kan anses for værende nævneværdig mere fugtig end kælderen var i forvejen og i forhold til at der er tale om en kælder tilbage fra år 1966 – ikke godkendt til beboelse.

Det anmeldte forhold er hermed afvist.

...

Generelt:

[Entreprenør1] påtaler generelt at de anmeldte forhold har medført at kældervægge er blevet fugtige med afskalninger af puds til følge. [Arkitekt1] påtaler generelt at de anmeldte forhold vil være årsag til konstant fugt i vægge mod syd og øst.

Generelt er det vores vurdering at du har en ejendom med en kælder opført tilbage i år 1966, hvor fugt i kældervægge og gulve er forventeligt. I tilstandsrapporten er du endvidere gjort opmærksom på følgende omkring fugtige forhold og revner/afskalninger i kælderen:

...

Kælderydervæggen er oprindelig med en nedre del(støbt) og en øvre del(muret). [Arkitekt1] oplyser at der formentlig ligger en fugtspærre mellem den nedre og øvre del. Det er dog ikke afklaret i sagen. Skulle der ligge en fugtspærre, vil den dog formentligt og forventeligt have nedsat evne til at spærre for fugten grundet nedbrydning over tid. Derfor uanset om den er der eller ej, anser vi det ikke for værende usædvanligt at der kan være nogen opfugtning i det ovenliggende murværk. Vi kan selvfølgelig ikke blankt afvise at der kan være nogen opfugtning til murværket grundet at terrænet på et tidspunkt er blevet hævet, vi ser dog ikke at dette har medført en skade på bygningens kælder eller en meropfugtning i kældervæggene, som henset til kælderen status/alder kan siges at have gjort kælderen mindre brugbar end hvis terrænhævnningen ikke var foretaget. På baggrund af ovenstående afvises de anmeldte forhold i sagen."

Af selskabets taksatorrapport af 16/1 2023, udfærdiget af en anden taksator, fremgår bl.a.:

Nedenfor gennemgås din klage, punkt for punkt af vores interne taksator

Pkt: 5:

...

Mine kommentarer:

Lecablokmurværk er en gængs konstruktion som kva sit indhold af hule Lecasten virker som karpilarbrydende. Det høje indhold af luftholdigt materiale modvirker opstigning af fugt og set i lyset af dette er det et godt valg der er truffet ved, at benytte netop dette materiale.

Du mener denne konstruktion samt murværket skal fugtsikres så den kan ånde.

Lecaholdige materialer har en karpilarbrydende virkning som ikke har brug for fugtsikring i begrebets egentlige betydning. Typisk vil overfladerne på Lecablokke være påført et pudslag af grus og cement.

Dette gøres af æstetiske årsager og ikke som unødvendig fugtsikring.

Murværk, forstået som teglsten, har en naturlig vejrbestandig overflade og er i stand til, at opsuge fugt og afgive fugt afhængigt af vejrliget. Denne proces er helt naturlig og tiltænkt i lerholdigt materiale.

Alene af ovennævnte årsager vil det ikke gavne konstruktionen, at udfører yderligere fugtsikring snarere tvært i mod.

Du anfører, at forholdet på sigt kan give frostsprængninger.

Jeg er ikke enig i denne betragtning. Min erfaring med frostsprængninger omhandler udelukkende forhold der vedrører revnedannelser i murværk og fuger som ikke er vedligeholdt.

Din bekymring om frostskeer forårsaget af det anmeldte forhold er efter min bedste overbevisning ikke begrundet.

Pkt. 6 & 7.

...

Mine kommentarer:

Jeg tolker din anke således, at der er en "rød tråd" i punkterne 5, 6 & 7.

Jeg tillader mig således at give en generel holdningstilkendegivelse og forhåbentligt lidt brugbar information gældende generelt for disse 3 ankepunkter.

Du har ved ETU Forsikring tegnet en standarddækning.

Det betyder grundlæggende, at vi skal set bort fra byggelovgivningen gældende for tidspunktet for byggeansøgning medmindre der er forhold som medfører skader. Det vil sige skader der adskiller sig fra, hvad der er forventeligt set i forhold til sædvanlig byggeskik på udførelsestidspunktet. Dette forudsat, at der på overtagelsestidspunktet d. 01.04.2021 ikke er konstateret skader som er indeholdt vort skadebegreb som formuleret i forsikringsbetingelserne afsnit 3.

Samtidig er der rigtigt nok i vore forsikringsbetingelser omtalt begreberne **nærliggende risiko** og også det forhold, at **der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, medmindre der sættes ind med omfattende vedligeholdelsesarbejde**.

Det er sidstnævnte som jeg tolker din anke primært omhandler.

Det påhviler den ansvarlige husejer til en hver tid at vedligeholde sin ejendom. Behovet for vedligeholdelse er selvsagt afhængig af ejendommens årgang og stand men fælles er, at såfremt der ikke vedligeholdes vil der udvikle sig skader på sigt.

Når jeg vurderer din anke og sammenholder den med indholdet af den rapport [Arkitekt1] har udfærdiget d. 06.10.2022 er ombygningen udført i 1992 altså for omkring 30 år siden.

Begrebet **nærliggende risiko** vurderer jeg ikke er åbenlyst tidsrummet taget i betragtning og, hvis vi fokuserer på om det anmeldte forhold erfaringsmæssigt vil udvikle sig til en skade er min holdning den samme.

Hvis der ikke er sket noget drastisk i en periode på 30 år betragter jeg ikke forholdet som, hverken nærliggende eller så akut, at der er behov for umiddelbart ændring af konstruktionen eller omfattende vedligeholdelse som nævnt i forsikringsbetingelserne.

Der er fordele og ulemper ved alle bygningskonstruktioner og nogle kræver mere vedligehold og tilsyn end andre."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvad dækker forsikringen?

3.1. Forsikringen dækker

3.1.1. Udbedring af skade på bygningerne.

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

Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås om brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, 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.

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

...

4. Hvad dækker forsikringen ikke?

4.1 Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

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

...

4.14 Forhold uden for bygningerne er ikke omfattet af forsikringen.

Udendørs svømmebassiner, dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold som ikke er omfattet af huseftersynet, for eksempel indretninger uden for selve bygningen, såsom kloak, faskiner, omfangsdræn, stikledninger, brønde, hegn og flisebelægninger m.v. er ikke omfattet."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1966 med kælder, der ikke er godkendt til beboelse. Klageren har bl.a. anmeldt, at den tidligere ejer for omkring 10 år siden langs ejendommens ene gavl og halvdelen af langsiden ved indkørsel har hævet terrænet ved udlægning af stabilgrus. Den tidligere ejer har i den forbindelse påført et pudslag fra fundament og 5-6 skifter op i mursten uden at foretage nogen former for fugtsikring.

Klageren kræver, at selskabet opsætter fugtsikring, så murværket ikke opfugtes. Han ønsker ikke, at terrænet sænkes. Klageren har herved anført, "At sænke terrænet vil ligeledes være værdiforringende for os, da det ikke var en bolig med terræn i et niveau vi i 2021 købte. Derud-

over vil der være enorme økonomiske forhold i at få gravet den mængde stabilgrus op samt kørt væk, jordprøver, ny belægning etc. At sænke terrænet er ikke en mulighed."

Klageren har over for nævnet til støtte for sit krav bl.a. anført, at der forskriftsmæssigt bør være minimum 15 cm fri sokkel fra terræn til mursten, hvilket der oprindeligt har været, indtil tidligere ejer valgte at hæve terrænet. Klageren har også anført, at forholdet ikke fremgår af tilstandsrapporten, og at der under det påførte lag af stabilgrus stadig ligger flisebelægning, således at regnvand ikke drænes optimalt.

Klageren har fremlagt to sagkyndige udtalelser. Af rapport fra [arkitekt1] fremgår det bl.a.: "Der var i det oprindelige hus garage i kælder, med nedkørsel til en port placeret i østgavl, denne port ses at være tilmuret med lecablokke. Hævning af terræn om bygning, udførelse af lyskasser og tilmuring af portåbning er ikke korrekt udført, idet der ikke er lavet nogen form for sikring mod tilgang af fugt i konstruktioner. Ligesom det forhold, at det ser ud til at hævning er sket ovenpå den oprindelige flisebelægning, vil være med til at øge fugttrykket på kælderydervæggene. Der skønnes at være murpap mellem betonsokkel og murværk i ydermure, som nu ligger under terrænniveau. Lecablokke i tilmuret portåbning med 10-12 mm puds er ikke tæt mod fugt. Lyskasser er ikke med fast bund og forsynet med afløb i bunden. Alle disse forhold vil være årsag til konstant fugt i vægge mod syd og øst."

Af udtalelse fra [entreprenør1] fremgår bl.a.: "Den fremgangsmåde der er brugt, er ikke hensigtsmæssig, i det at ydermur af mursten har fået påført et pudslag af beton, og herefter smurt med sokkelasfalt, denne konstruktion er i sig selv ikke fugtafvisende, der burde have været monteret drænplader, og isolering til jordniveau, samt udført dræn langs kældervæg til opsamling af nedsivende overfladevand. Gl. portåbning i kældervæg er lukket med lecablokke, påført et pudslag, dette burde have været udført som in situ støbt beton. Lyskasser er udført i betonblokke uden fastbund, og uden afløb. Eksisterende tagbrønde er forlænget med pvc opføringsrør, uden nogen form for tætning/overgange. Ved prøvegravning i eksisterende indkørsel, er det konstateret at ny opbygning af indkørsel er udført direkte oven på gammel belægning af SF

sten, dette medfører også at overfladevand ikke kan transporteres væk, og herved trækker ned langs kældervæg, med stor sandsynlighed for yderligere skader på sokkel og kældervæg. Min konklusion er at alle nævnte forhold i udtalelsen bør klassificeres til K3."

Selskabet har over for nævnet fastholdt, at det påklagede forhold ikke udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har bl.a. henvist til, at der aktuelt ikke er konstateret skade på bygningen på grund af fugt, og at klageren på denne baggrund heller ikke har godtgjort, at der skulle være nærliggende risiko for fugtskader. Selskabet har videre anført, at det fremgår af tilstandsrapporten, at bl.a. kældervægge er fugtige og under pkt. 4.1, med karakteren K1 er det anført, at "Overkant af sokkel er ikke med tilstrækkelig afstand til terræn mod sydvest og vest. Note: For lille afstand kan medføre opfugtning af ydermure og tilstødende konstruktioner. Der var ved besigtigelsen ingen synlige tegn på skade." Selskabet har herudover henvist til, at ejerskifteforsikringen kun omfatter selve bygningen frem til fundamentets yderkant, og at forhold ved grunden ikke er omfattet. Selskabet har herved over for nævnet anført: "Selskabet henviser til, at det konstaterede forhold i princippet kan afhjælpes ved, at terræn føres tilbage til oprindelige niveau, og dette arbejde skal klager selv stå for, eftersom den tegnede ejerskifteforsikring kun omfatter selve bygningen frem til fundamentets yderkant. Klager anfører, at sænke terrænet til tidligere niveau ikke er en mulighed med henvisning til ejendommen dermed mister det havde ved købet samt de økonomiske forhold forbundet hermed, kan ikke føre til et andet resultat."

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

Det følger af forsikringsbetingelsernes punkt 4.14, at forsikringen ikke omfatter forhold uden for bygningen, men at forsikringen alene dækker fysiske forhold ved bygningen.

Nævnet lægger til grund, at ejendommen oprindeligt er opført med synlig sokkel, og at terrænets niveau efterfølgende er hævet.

Forhold ved terrænet er ikke omfattet af forsikringen, og nævnet finder ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække udgiften til at sænke terrænet til niveau under bygningens sokkel. Nævnet henviser til afgørelserne i sagerne 88423, 94057 og 96352.

Som sagen er oplyst, finder nævnet at måtte lægge til grund, at bygningen – herunder murværk og sokkel – er opført i overensstemmelse med almindelig gængs byggeskik på opførelsestidspunktet. Nævnet kan herefter ikke pålægge selskabet at dække udgiften til yderligere fugtsikring af bygningen. Det kan ikke føre til andet resultat, at en tidligere ejer på et tidspunkt har påført et pudslag af cement fra fundament og en 5-6 skifter op og har tilmuret garageåbningen.

Spørgsmålet er herefter, om der er godtgjort fysiske forhold ved bygningen, der bestod inden klagerens overtagelse af ejendommen, og som udgør en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved ejendommens ydervægge og kældervægge, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der bortses fra oplysningerne i tilstandsrapporten.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er oplysninger i de fremlagte sagkyndige rapporter, der understøtter, at en øgning af fugtbelastningen som følge af terrænhævningen konkret har medført skader på bygningen.

Nævnet bemærker, at omkostninger til en eventuel nivellering af grunden eller dræn langs husmuren til afledning af overfladevand e.l. falder uden forsikringens dækningsomfang.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Ankenævnet *for* Forsikring

17.

99307

Klageren får ikke medhold.



Svend Bjerg Hansen