

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 29. november 2023 blev i sag nr. 99614:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 3/4 2023 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi købte huset i 2013 - det var totalrenoveret i 2006/2007. Blandt andet var kælderen i den forbindelse totalrenoveret med nyt støbt dæk med varmekilde (gulvvarme).

Kælderen havde indtil totalrenoveringen været kold og rå, hvilket bekræftes af forrige ejer samt naboer.

Kælderen blev solgt til os 'som beboelse' og var særlig fremhævet i salgsoptillingen. Det er den kælder vi har købt (og ikke mindst betalt for). En af sælgers børn boede fast i kælderen, da vi fik huset fremvist - det ses også af billedet i salgsoptillingen.

Efter en årrække bemærkede vi mindre bobler på nogle af ydervæggene. Disse opfattede vi som 'salte' der trak ud. Sælger havde oplyst os at det kan forekomme i mindre omfang og er helt sædvanligt. I de senere år er forholdet dog tiltaget og bobler nu også konstateret på kælders inder-vægge/skillevægge.

I forbindelse med besigtigelse af en skade i taget i januar 2023 besigtigede vores byggesagkyndige også kælderen. Her gjorde han os opmærksomme på, at boblerne ikke var salte der naturligt trak ud af murværket, men opstigende fugt som følgende af mangelfuld fugtsikring.

Herefter klagede vi til TopDanmark.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg vil opnå at TopDanmark godkender forholdene i vores kælder som en under ejerskifteforsikringen dækningsberettiget skade, således at forsikringen er forpligtet til at dække den isolering, fugtsikring, radonsikring m.v., der kunne og skulle have været lavet, da sælger totalrenoverede kælderen i 2006/2007."

Selskabet har i brev af 12/5 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Det af klager fremførte giver os ikke anledning til at ændre vores tidligere afgørelse, hvorfor vi fastholder, at vi ikke kan tilbyde at dække udgifter forbundet med udbedring af forhold omkring fugt i kælderen.

Klager overtog den forsikrede ejendom med den dertilhørende ejerskifteforsikring den 15. marts 2013. Den forsikrede ejendom er et helårshus, som er opført i år 1928. Forsikringen er tegnet på vilkår 6618-1.

Klager har vedlagt vilkår og police som **bilag A** og **bilag B**. Forsikringen er tegnet på baggrund af tilstandsrapport, som vi vedlægger som **bilag 1**.

Sagsfremstilling

Den 17. januar 2023 anmeldte klager flere forskellige forhold til ejerskifteforsikring, blandt andet 'udtræk/afskalning/fugt m.v. i kælder på både yder- og indervægge', og i denne anledning rekvirerede vi en taksator til at foretage en besigtigelse.

På baggrund af besigtigelse den 24. januar 2023 sendte taksator en vurdering til klager den 1. februar 2023, hvoraf blandt andet fremgik, at fugt i kældervæggene ikke sås at udgøre en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Den 10. februar 2023 modtog taksator fra klagers advokat en klage, som blandt andet angik afgørelsen omkring fugtforholdene i kælderen. Vi besvarede denne klage den 27. februar 2023.

Herefter modtog vi meddelelse om klagers henvendelse til jer.

Vores vurdering

Som vi forstår klagen, mener klager, at forsikringen skal dække isolering, fugtsikring, radonsikring med mere, som, klager mener, kunne og skulle have været udført i forbindelse med sælger af ejendommens istandsættelse af kælderen. Vi forstår klagers henvendelse således, at klager mener, at istandsættelsen burde have overholdt dagældende regler for opførelse af nye bygninger i år 2006, altså BR-S 98.

Vi har som før nævnt tidligere behandlet forholdet omkring fugt i kældervæggene. Vi henviser til vores besvarelse, vedlagt af klager som **bilag E**.

Der er som ovenfor nævnt tale om en ejendom opført i år 1928. Der er selvsagt tale om en kælder, der er opført i samme årstal.

Kælderen er, jf. sælgeroplysninger i tilstandsrapporten, renoveret i år 2006 som delvist selvbyg.

Vi bemærker, at kælderen ikke er godkendt til beboelse.

Vi kan ikke af oplysningerne på kommunens hjemmeside se, at der skulle være søgt byggetilladelse ved kælderrenoveringen, ligesom vi ikke har kunnet finde oplysninger hos kommunen omkring, hvorledes kælderrenoveringen er udført.

Vi er enige med klager i, at kælderen fremstår renoveret. Vi lægger også til grund, at sælger i sin ejertid har gravet ud og i den forbindelse støbt nyt gulv med gulvvarme.

Os bekendt er det dog ikke gennem gulvet, at der er fugtproblemer.

Taksator har ved sin besigtigelse ikke kunnet konstatere skader eller fugtproblemer ved gulvet. Og der foreligger ikke oplysninger i sagen om, at gulvet skulle være en del af fugtproblematikken.

Af tilstandsrapporten fremgår det, at der er etableret dræn rundt om huset, og at dette var etableret, inden sælger overtog ejendommen i år 2005.

Der foreligger ikke oplysninger om, hvorvidt kælderydervæggene er fugt- eller varmeisolerede udefra. Dette har dog formodningen imod sig. Det forhold, at sælger oplyser, at drænet er udført før hans ejertid, taler for, at han ikke har foretaget en sådan udvendig isolering, idet udførelsen af en sådan ville indebære, at drænet ville have været fjernet for så eventuelt at blive reetableret. I givet fald ville sælger formentlig have oplyst, at drænet var etableret samtidigt med kælderrenoveringen i år 2006.

Hvad kældervæggene angår, er der således ikke nogen oplysninger i sagen, der indikerer, at de har undergået en så gennemgribende renovering, at de skal sammenlignes med kældervægge fra år 2006.

På det foreliggende grundlag finder vi det mest sandsynligt, at kældervæggene har undergået en overfladebehandling (puds og maling) i forbindelse med renoveringen.

Selve vægkonstruktionen – herunder navnlig fugtsikring eller mangel på samme og varmeisoleringen – må vi gå ud fra, er fra år 1928.

Taksator kunne ved sin besigtigelse konstatere, at der var afskalninger, buler og fugt i de nederste 30-40 cm. af kældervæggene.

Vi bemærker videre, at klager har ejet ejendommen i lidt under 10 år, da der blev anmeldt fugt i kældervæggene til forsikringen.

Der er ikke sandsynliggjort en skade i ejerskifteforsikringens forstand ved hverken kældergulvene eller kældervæggene.

Ejerskifteforsikringen dækker aktuelle bygningsskader, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder, jf. vilkårenes punkt 15 C.

...

Det er en præmis for dækning over ejerskifteforsikringen, at skaden eller den nærliggende risiko for skade var til stede på overtagelsestidspunktet, jf. punkt 14 A.

...

Ved vurderingen af, hvorvidt der er tale om et via ejerskifteforsikringen dækningsberettigende forhold, skal det altså vurderes, om der er tale om en skade, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, når man sammenligner med tilsvarende boliger af samme alder.

Det skal således vurderes, om den aktuelle kælder er nævneværdigt ringere end andre kældre af samme alder.

Vi fastholder, at de lokale afskalninger af puds og/eller maling fra kælderydervæggene anmeldt knap 10 år efter overtagelsen af ejendommen ikke opfylder forsikringens skadebegreb.

Det er vores klare vurdering, at det ikke er ualmindeligt med fugtforekomster i ældre kældre.

Dette skyldes blandt andet, at det var sædvanligt at opføre kældre uden nævneværdige fugtstandsende foranstaltninger tidligere hen. Det var ligeledes sædvanligt, at kældre ikke var varmeisolerede, hvorfor der udover fugt fra omgivelserne (jorden) tillige kan ske kondensering af fugtig indeluft på de kolde overflader.

Dette er helt sædvanligt for kældre fra 1920'erne, og forholdet nedsætter ikke bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Vi kan for at underbygge ovenstående for eksempel henvise til Ankenævnets hjemmeside, hvor der under 'Klageguiden' er beskrevet, at fugt og skimmelsvamp normalt ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand i ældre kældre.

...

Vi sætter et klip fra [byggesagkyndigs] hjemmeside ind, som ligeledes beskriver, at fugt i ældre kældre er helt sædvanligt.

...

Det er vores vurdering, at der ikke er konstateret usædvanlige fugtforhold i kælderen henset til ejendommens alder. Det er videre vores vurdering, at der alene er tale om visuelle forhold, altså at der ikke er tale om forhold, der har konstruktiv betydning.

Det er på baggrund af ovenstående vores vurdering, at de konstaterede fugtforekomster ikke realiserer forsikringens skadebegreb.

Vi bemærker kort i forlængelse heraf, at forsikringen ikke dækker forbedringer af en ejendom som for eksempel isolering, fugtsikring eller lignende, som ikke var sædvanligt på opførelsestidspunktet.

Tilstandsrapportens oplysninger

Ejendommen er handlet med baggrund i ovenfor nævnte tilstandsrapport.

Tilstandsrapporten er udfærdiget den 29. november 2012.

I denne har den bygningssagkyndige blandt andet anført følgende omkring kælderen:

5. Kældre/krybekældre/terrændæk		
5.2 Vægge	K1	Enkelte steder pudsafskalning pga. fugt. Note: Der er dræn og kælder virker tør.

Videre fremgår blandt andet nedenstående af sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten:

5.4	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/ventilerede hulrum? Hvis ja, hvor? Enkelte steder er der afskalning af puds/maling, forårsaget af fugt.	☒	☐	☐
5.5	Er der helt eller delvist dræn langs husets fundament? Hvis ja, hvor og hvornår er det etableret? Var udført før indflytning i 2005.	☒	☐	☐
5.6	Er der en grundvandspumpe? Hvis ja, hvor og fungerer pumpen? Der er etableret gulvdræn som løber ud i en grundvands brønd som fungerer.	☒	☐	☐

Vi henviser til vilkårenes punkt 16 A, hvorefter forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, er undtaget forsikringsdækning.

...

Med tilstandsrapporten i hånden har klager fået meddelelse om, at der for ca. 10 år siden var pudsafskalning på grund af fugt i kælderen.

Det er vores vurdering, at et forhold godt kan udvikle sig over tid til at blive mere omfattende.

Den bygningssagkyndige skal beskrive det, som han kan se på det tidspunkt, han besigtiger ejendommen.

Det er vores vurdering, at der kan opstå mere fugt i en kælder hen over en årrække af forskellige årsager. Eksempelvis kan der tilføres mere fugt til kælderen end tidligere af udefra kommende årsager, herunder stigende grundvandsspejl eller tilstoppelse af dræn. Kælderen kan også grundet brugeradfærd blive udsat for mere fugt end tidligere, eller opvarmning og/eller udluftning kan være blevet forringet. Det kan også være, at kælderen ikke er blevet mere fugtig, men har fået flere afskalninger og skjolder på væggene, som kan skyldes udfældning af salte i murværket.

Vi mener på det foreliggende grundlag ikke, at det fra klagers side er bevist, at tilstandsrapporten var klart forkert beskrevet på det tidspunkt, den blev udfærdiget, for over 10 år siden.

Der er heller ikke tale om et forhold, der kan være dækket af ejerskifteforsikringens udvidede dækning

Klager har tegnet en forsikring med udvidet dækning. I medfør heraf kan forsikringen under visse forudsætninger dække lovliggørelse af ulovlige indretninger i beboelsesrum, jf. vilkårenes punkt 15 D.

...

Vi bemærker, at forsikringen alene kan dække lovliggørelse i beboelsesrum.

Allerede fordi kælderen ikke er godkendt til beboelse, vil denne bestemmelse således ikke kunne bringes i spil, og vi vil derfor ikke gå ind i en videre vurdering af, hvorvidt forsikringen skal dække

en eventuel lovliggørelse af konstruktionerne både for så vidt angår kældergulvene og kældervæggene.

Vi bemærker i øvrigt, at det er et krav for dækning over den udvidede dækning, at der ikke kan opnås dispensation fra bygningsmyndighederne for eventuelle ulovligheder.

Ad klagers ønske om at opnå isolering, fugtsikring og radonsikring

Vi forstår klagers indlæg således, at hun mener, at ejerskifteforsikringen skal dække ovennævnte forbedringer i kælderen med henvisning til, at disse skulle have været udført i forbindelse med sælgers istandsættelse af kælderen. Altså at istandsættelsen skulle leve op til reglerne i det dagældende bygningsreglement.

Vi er godt klar over, at en renovering kan være så omfattende, at bygningsdelen skal sammenholdes med nyere bygninger end opførelsesåret for bygningen i sin helhed.

I nærværende sag ser vi dog blot ikke oplysninger om, at kældervæggene skulle have undergået en sådan omfattende renovering, at selve vægkonstruktionen skulle være ændret væsentligt.

Det er ikke afgørende for spørgsmålet om forsikringsdækning, om dagældende bygningsreglement skulle være overholdt, endsige om det faktisk blev overholdt.

Så vidt vi er orienteret, bestod kælderrenoveringen i, at gulvet blev sænket, hvilket indebar en nødvendig understøbning af kælderydervæggene. Det nye kældergulv (terrændæk) blev etableret med gulvvarme, og der er ikke nogen oplysninger om, at dette ikke skulle have overholdt dagældende regler.

Vi bemærker igen, at det er vores overbevisning, at der ikke er tale om fugtproblemer ved gulvet, og der er således ikke konstateret skader ved denne bygningsdel.

Som anført ovenfor angår forsikringsdækningen for ulovlige bygningsindretninger (vilkårenes punkt 15 D) alene beboelsesrum i beboelsesbygninger, og som anført ovenfor er kælderen ikke beboelsesrum.

Klagers bevisbyrde

Det fremgår af almindelige forsikringsretlige principper, at det er den, der rejser et krav, der skal bevise rigtigheden af det.

Vi henviser til vilkårenes punkt 8B.

...

På baggrund af ovenstående mener vi ikke, at klager har godtgjort usædvanligt omfattende fugtproblemer i kælderen.

Vi finder således ikke, at klager har løftet bevisbyrden for, at der forelå dækningsberettigende skader i ejerskifteforsikringens forstand ved kældervæggene på overtagelsestidspunktet i år 2013.

Tvivl om hvornår klager har fået kendskab til forholdet

Klager har anført, at hun gennem årene, hun har ejet ejendommen, har konstateret afskalninger og buler på flere af væggene, som er blevet repareret.

Vi gør i denne forbindelse opmærksom på, at det følger af almindelige forsikringsretlige principper, at et forhold skal anmeldes hurtigst muligt efter, at man er blevet klar over det.

Dette fremgår også af vilkårenes punkt 8A.

...

Vi forstår klager således, at forholdet har vist sig for flere år siden, og vi gør hertil gældende, at klagers eventuelle krav i så fald vil være bortfaldet som følge af reglerne om forældelse, jf. forsikringsaftalelovens § 29, jf. forældelseslovens §§ 2 og 3.

Anprisninger i salgsopstillingen har ikke betydning for vurdering over ejerskifteforsikringen

Klager henviser til, at det fremgår af salgsopstillingen, at kælderen har været benyttet som 'beboelse' i sælgers ejertid, og at klager derfor har visse forventninger til kælderen's brugbarhed.

Vi bemærker i denne forbindelse, at oplysninger om ejendommen i salgsopstillingen ikke kan betragtes som en tilsikring eller garanti, som klager kan støtte ret på i forhold til ejerskifteforsikringen, idet salgsopstillingen ikke indgår som en del af vores grundlag for at tegne ejerskifteforsikringen.

Ankenævnet har flere gange taget stilling til dette, for eksempel i kendelserne i sagerne 97827, 81598 og 97254.

Sælgers oplysninger omkring kælderen's anvendelsesmuligheder kan derfor ikke føre til et andet resultat i forhold til vores vurdering af forholdet over ejerskifteforsikringen.

Praksis fra Ankenævnet

Ankenævnet har taget stilling til lignende problemstillinger.

Vi henviser for eksempel til kendelse 70899, som omhandler en ejendom opført i år 1936. I sagen blev der klaget over et selskabs afslag på at yde forsikringsdækning for en anmeldt fugtskade i ejendommens kælder. Efter sin gennemgang af sagen fandt nævnet - uagtet at kælderen var godkendt til beboelse, og uagtet at der var lagt gulvvarme i kælderen - at husets tilstand skulle sammenlignes med et hus fra 1936, hvorfor der ikke fandtes grundlag for at antage, at forholdet med fugt i kælderetagen gik ud over, hvad der efter huset alder med videre havde kunnet forventes. Nævnet kunne derfor ikke pålægge selskabet at yde klageren forsikringsdækning.

Vi henviser også til kendelse 88611, hvori der blev klaget over afvisning for dækning af et anmeldt forhold ved kældergulvet i en bygning fra år 1949. Klager havde konstateret opfugtning, vand og salpeterudtrækninger i kældergulvet. Bygningen var ifølge tilstandsrapporten nyrenoveret. Nævnet fandt, at sammenligningsgrundlaget ved skadevurderingen var kældre fra 1949, og at det ikke var bevist, at forholdene udgjorde en skade i forsikringens forstand.

Endelig henviser vi til kendelse 97962, som omhandlede fugt i en kælder i en ejendom fra 1928. Klager havde anmeldt, at vægge og gulv var malet med akrylmaling og derfor ikke kunne ånde, hvorfor der var opstået svampevækst fra afskallet maling i gulvet samt afskalning og 'bobler' på væggene som følge af fugt. Nævnet udtalte blandt andet, at fugtgener i en ejendom fra 1928 uden fugtsikring måtte anses som almindeligt forekommende og ikke udgjorde en skade i ejerskif-

teforsikringens forstand. Nævnet lagde blandt andet vægt på, at kælderen ikke var godkendt til beboelse, samt at forholdene alene var visuelle.

Vi mener på denne baggrund, at praksis fra Ankenævnet underbygger vores vurderinger.

Sammenfattende konklusion

Sammenfattende må vi konkludere, at klager ikke har bevist, at der på tidspunktet for klagers overtagelse af ejendommen for over 10 år siden forelå skader eller nærliggende risiko for skader i ejerskifteforsikringens forstand ved kælderen, udover hvad klager er blevet advaret omkring i tilstandsrapporten.

I forhold til forsikringens udvidede dækning må vi henholde os til, at kælderen ikke udgør beboelsesrum, og at vi allerede af denne årsag ikke har foretaget en yderligere vurdering af konstruktionsnernes overensstemmelse med relevant byggelovgivning."

Klageren har i brev af 31/5 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Klagerens opfattelse - hvorefter den gennemgribende ombygning af ejendommens kælder i 2006/2007 skulle leve op til det på tidspunktet for ombygningen gældende bygningsreglement (BR98) - fastholdes.

Karakteren af sælgers ombygning af ejendommens kælder

Klageren har i forbindelse med udarbejdelsen af nærværende replik indhentet de som **Bilag I og Bilag J** vedlagte skriftlige erklæringer fra de tidligere ejere af [adresse] og ejeren af [anden adresse] (genbo).

De som Bilag I og Bilag J fremlagte erklæringer, som er i overensstemmelse med den forrige ejers mundtlige udsagn, som gengivet i klageskriftet, understøtter klagers anbringende om, at sælger af ejendommen gennemførte en total ombygning af kælderen – og ikke bare en istandsættelse eller overfladerenovering.

Erklæringerne fremlagt som Bilag I og Bilag J er endvidere i overensstemmelse med notat udarbejdet af [rådgiver] af 29. marts 2023, jf. sagens Bilag H, hvori ombygningen vurderes som en: *'[...] gennemgribende og dybdegående ombygning, der har medført blandt andet ændret anvendelse fra kold til varm kælder. Totalrenoveringen skal minimum efterleve de krav der er for årstallet af ombygningen i 2006 jf. byggeloven uagtet oprindelses opførelsesår 1928, medmindre der er udstedt dispensationer for afvigelser.'*

Byggelovens anvendelse

Byggeloven har, jf. § 1, bl.a. til formål at sikre, at bebyggelse udføres, indrettes og bruges således, at den frembyder tilfredsstillende tryghed i brand-, sikkerheds- og sundhedsmæssig henseende.

Jævnfør § 2 finder byggeloven bl.a. anvendelse, ved:

'b. ombygning af og andre forandringer i bebyggelse, som er væsentlige i forhold til bestemmelser i loven eller de i medfør af loven udfærdigede bestemmelser '

'c. ændringer i benyttelse af bebyggelse, som er væsentlige i forhold til bestemmelser i loven eller de i medfør af loven udfærdigede bestemmelser'

'e. vedligeholdelsesbyggearbejder, ombygninger og andre forandringer i bestående bebyggelse, som har betydning for energiforbruget i bygningen'

Klageren gør gældende, at byggeloven finder anvendelse på sælgers ombygning af ejendommens kælder, der jf. ovenstående og de som Bilag I fremlagte erklæringer, havde karakter af en total-ombygning.

Bygningsreglementet 98 (BR98)

Bygningsreglementet, som er udfærdiget med hjemmel i byggelovens § 5, finder, jf. BR98, afsnit 1.1.2 bl.a. anvendelse ved:

'ombygning og andre forandringer, som er væsentlige i forhold til byggelovens eller reglementets bestemmelser' og ved

'ændringer i anvendelsen, som er væsentlige i forhold til byggelovens eller reglementets bestemmelser'.

Som det fremgår af [rådgivers] notat af 29. marts 2023, jf. sagens Bilag H, er:

'Ombygningen af kælders karakter [...] jf. BR98 Ad 1.1 en ombygning med ændringer i anvendelsen, da man ændrer klimaskærmen placering og udvider det opvarmede areal til at omfatte kælderen, som oprindeligt er opført som kold kælder med disponible rum og ikke som nu hvor der er etableret bad, køkken, værelser mfl. rum med gulvvarme'.

Klageren gør på baggrund heraf gældende, at det kan lægges til grund, at sælger af ejendommen gennemførte en totalombygning af kælderen, som indebar, at dagældende bygningsreglement skulle være fulgt, bl.a. fordi:

- Ombygning var væsentlig i forhold til byggelovens og/eller reglementets bestemmelser, jf. BR98, pkt. 1.1.2.
- Ombygningen medførte ændringer i anvendelsen, som var væsentlige i forhold til byggelovens og/eller reglementets bestemmelser, jf. BR98, pkt. 1.1.2, idet
 - o Ombygningen ændrede anvendelsen fra uopvarmet kælder til opvarmet rum (ændring >15 grader), hvorved klimaskærmen flyttedes fra etagedækket ned til kælderdækket og kælderydervægge, hvilket medfører at energikravet i BR98 skal overholdes.
- Ombygningen var 'et væsentligt byggearbejde vedrørende klimaskærm eller installationer, der [...] berører mere end 25 pct. af klimaskærmen', jf. BR98, pkt. 5.5.2.

Derfor skal kælderen ikke dateres tilbage til 1928 men til 2006/07, hvor der er ændret anvendelse af kælderen.

Den omstændighed, at tidligere ejers ombygning ikke er udført i overensstemmelse med BR98 nedsætter ejendommens brugbarhed og værdi nævneværdigt. Klager har købt et hus i den tro at alle arbejder på klimaskærme er udført i henhold til BR98 krav. Sælger har med andre ord ikke givet klager oplysning om, at ombygning af kælderen er sket uden overholdelse af BR98.

Dækningsberettiget skade

Klager noterer sig, at TopDanmark er enig i at tidligere sælger af ejendommen har gravet kælderen ud og støbt nyt gulv med gulvvarme. Klager noterer sig videre, at TopDanmark er enig i omfang af synlige skader, f.eks. fugt i vægge, jf. taksatorrapport (Bilag C), som omhandler hele kælderen:

'Udtræk/afskalning/fugt m.v. i kældervægge – manglende fugtsikring

Ved min besigtigelse kunne der konstateres, at der er afskalninger, buler og fugt i de fleste af kældervæggene, både yder- og indervægge i de nederste 30-40 cm.'

TopDanmarks opfattelse, hvorefter fugtproblemerne i kælderen er dem uvedkommende, hvis fugten ikke trænger gennem gulvet, kan ikke tiltrædes.

Som det fremgår af erklæringerne fremlagt som Bilag I og J kan det lægges til grund, at fundamentet er understøbt i sin helhed, som det også forudsat i [rådgivers] notat af 29. marts 2023. Ved understøbningen både kunne og burde tidligere ejer have sikret mod opstigende fugt, jf. BR98 afsnit 4.1.2, som lyder:

'Konstruktioner skal udføres på en sådan måde, at regn og sne samt overfladevand, grundvand, jordfugt og luftfugtighed ikke medfører fugtskader og fugtgener.'

Den omstændighed, at tidligere ejer ikke søgte byggetilladelse, er uden betydning for vurderingen af, om ombygningen har en sådan karakter, at BR98 skulle være fulgt.

Det gøres gældende, at klageren har sandsynliggjort en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Sælgers oplysning i tilstandsrapporten om, at der *'enkelte steder er [...] afskalning af puds/maling forårsaget af fugt'* medfører ikke, at forholdet er korrekt/fyldestgørende oplyst i tilstandsrapporten. Klager gør gældende, at forholdet – nemlig at BR98 ikke blev fulgt ved sælgers ombygning af kælderen og at der således ikke er etableret den efter reglementet påkrævede fugtsikring m.v. – er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Klager bestrider at have (eller burde have) haft kendskab til, at sælger ikke fulgte BR98 ved totalombygningen af kælderen. Som det fremgår af klageskriftet, bemærkede klager efter en årrække mindre bobler på nogle af ydervæggene. Disse opfattede klager som 'salte' der trak ud. Sælger havde, jf. ovenstående, oplyst klager i tilstandsrapporten, at det kunne forekomme i mindre omfang og er helt sædvanligt. I de senere år er afskalning m.v. dog tiltaget og det bobler nu også konstateret på kælderen indervægge/skillevægge.

Anprisninger i salgsoptillingen

Klager anerkender, at sælgers oplysninger om ejendommen i salgsoptillingen ikke kan betragtes som en tilsikring/garanti, som klageren kan støtte ret på i forhold til ejerskifteforsikringen, idet salgsoptillingen ikke indgår som en del af selskabets grundlag for at tegne ejerskifteforsikringen.

Det er dog klagerens opfattelse, at klageren i en situation som den foreliggende, hvor kælderen kort før overtagelsen er totalombygget med indlæggelse af gulvvarme, og hvor den fremstår som renoveret i nutidig standard, ikke skal affinde sig med, at kælderen alene bliver bedømt efter en 1928-standard, idet det må antages, at der i huse, som er tilsvarende med klagerens, er fugt- og radonsikret, efter totalombygning af kælder med udgravning af fuld understøbning af ejendommens fundament.

Praksis

Klageren har følgende bemærkninger til den af TopDanmark påberåbte praksis:

70899 – sagen vedrører en kælder, hvor den tidligere ejer blot havde lagt et nyt gulv. Sagen er ikke sammenlignelig med nærværende sag, hvor der er foretaget totalstandsættelse af kælderen. Sagen ligger tidsmæssigt før den sammenlignelige sag 87289, hvortil der er henvist i klagers klageskrift.

88611 – I sagen finder nævnet, at klager ikke havde bevist at kældrens indretning indebærer, at forhold skulle bedømmes ud fra et andet tidspunkt end opførelsetidspunktet. På den baggrund fandt nævnet, at ikke det var påvist en dækningsberettiget skade i basisdækningens forstand. Nævnet lagde vægt på, at tilstandsrapportens anmærkning om, at fugt i ældre kældre uden fugtisolering ikke er unormalt. Sagen adskiller sig fra nærværende sag ved, at klager dels ikke havde dokumenteret, at forholdet skulle bedømmes efter et andet tidspunkt en opførelsetidspunktet, dels ved at tilstandsrapporten specifikt gjorde klageren opmærksom på, at der ikke var fugtisolering.

97962 – Sagen handlede om en kælder opført i 1928 uden nævneværdig fugtsikring eller isolering. Kælderen fremstod i dens oprindelige konstruktion og sagen er allerede derfor ikke sammenlignelig med nærværende sag, hvor der uomtvisteligt er gennemført en totalombygning i 2006/07.

87289 - Klageren fastholder, at afgørelsen 87289 er sammenlignelig med nærværende sag. Sagen handler om renovering af gulve i kælder, hvor der bl.a. blev ilagt gulvvarme. Ejendommen var fra 1968, men klageren fik medhold i, at ombygningen skulle være lavet efter BR08. Kælderen var heller ikke i denne sag godkendt til beboelse.

Nævnet kom i sagen frem til, at det var en byggeteknisk fejl, at BR08 ikke var fulgt. Nævnet fandt videre, at klageren ikke skulle affinde sig med, at en kælder, som kort før overtagelsen var ombygget og som fremstod som renoveret i nutidig standard, skulle bedømmes efter 1968-standard."

Selskabet har i brev af 16/6 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Indledningsvist skal vi oplyse, at klagers seneste indlæg ikke giver os anledning til at ændre vores tidligere afgørelse, som hermed fastholdes i sin helhed.

Der er ikke konstateret skader ved kældergulvet

Vi bestrider som tidligere nævnt ikke, at kældergulvet har undergået en renovering, idet vi lægger til grund, at sælger i sin ejertid har gravet ud og støbt nyt gulv med gulvvarme.

Vi fastholder dog, at det efter vores opfattelse ikke er gennem gulvet, der er fugtproblemer. Der er ikke konstateret skader ved gulvet hverken af taksator eller af klager.

Vi finder derfor ikke – med det forhold in mente, at forsikringens dækningsmulighed for ulovlige bygningsindretninger finder anvendelse ved ulovlige bygningsindretninger i beboelsesrum i beboelsesbygningen – at det er aktuelt, at ejerskifteforsikringen skal dække en forbedring af kældergulvkonstruktionen i form af efterisolering og radonsikring.

Kælderen er som tidligere anført ikke godkendt til beboelse. Vi bemærker, at dette er en information, som har været klager tilgængelig inden overtagelsen af ejendommen. Det er derfor vores

vurdering, at klager – inden købet af huset – har haft mulighed for at undersøge, hvad dette har af betydning for kælderen og for brugen af kælderen.

Vi henviser til vilkårenes punkt 15 D i sin helhed, herunder at manglende sikring mod radon ikke er dækket af forsikringen.

Vi bemærker desuden igen, at der ej heller ses at være søgt dispensation for forholdet.

Sammenfattende er det vores vurdering, at der ikke er konstateret skader ved kældergulvet, samt at forsikringen ikke kan dække eventuelle ulovlige indretninger ved kældergulvet.

Der er ikke bevist dækningsberettigende skader ved kældervæggene på overtagelsestidspunktet, og forsikringen dækker ikke bristede forventninger

Efter vores opfattelse, har kældervæggene ikke gennemgået en så gennemgribende renovering, at dette har givet anledning til, at et nyere bygningsreglement har skullet overholdes.

Vi henviser til vores tidligere indlæg for en uddybning af dette.

Det forhold, at køber har forventet, at alle arbejder på klimaskærme er udført i henhold til BR98's krav, er ikke ensbetydende med, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Som bekendt dækker forsikringen aktuelle bygningsskader eller nærliggende risiko for sådanne, som vel at mærke var til stede ved klagers overtagelse af ejendommen (for omkring 10 år siden).

At der er fugt i kældervægge i en ejendom, som er opført i 1928 udgør ikke en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ligesom bristede forventninger til hvilke arbejder, der efter klagers opfattelse burde have været foretaget, eller bristede forventninger til, hvad kælderen kan bruges til, heller ikke udgør en skade i ejerskifte regi. Vi henviser til vilkårenes punkt 16 B samt 16 L.

Opsummerende er det vores holdning, at det ikke er bevist, at der ved kældervæggene på overtagelsestidspunktet (omkring 10 år før anmeldelsen) var skader i ejerskifteforsikringens forstand, der gik ud over de anmærkninger, der er anført i tilstandsrapporten.

Ad tilstandsrapporten

Det er vores holdning, at den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten skal beskrive forhold, som kan konstateres ved bygningsgennemgangen.

Ifølge Håndbogen for beskikkede bygningssagkyndige (fra maj 2012) har bygningsgennemgangen til formål at afklare, i hvilket omfang den gennemgåede bygning fysiske tilstand er ringere end tilstanden af tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Ved bygningsgennemgangen skal afdækkes skader eller tegn på skader, såsom brud, lækager, deformationer, svækkelser, revnedannelser og ødelæggelser. Som skader eller tegn på skader regnes også manglende bygningsdele og andre fysiske forhold, når disse forhold giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særlig omfattende vedligeholdsarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Medmindre andet aftales, skal bygningsgennemgangen være visuel med brug af enkle håndredskaber og orienterende målinger, men uden destruktive indgreb. Der skal anvendes håndredskaber, som kan forudsættes anvendt i branchen.

Det er vores vurdering, at den bygningsagkyndige ved sin gennemgang af ejendommen har noteret det, han har kunnet se, og at klager på denne baggrund var informeret om, at der var fugt i et omfang i kælderen.

Vi mener på det foreliggende grundlag ikke, at det forhold, at den bygningsagkyndige ikke har undersøgt, om konstruktionerne under gulv og bagved vægge levede op til særlige bygningsreglementer, medfører, at tilstandsrapporten er klart forkert beskrevet.

Det er videre vores opfattelse, at forholdet har haft tid til og mulighed for at udvikle sig, henset til at der er gået næsten 10 år, fra klager overtog ejendommen, og til forholdet blev anmeldt hertil.

Der ses i øvrigt ikke oplysninger i sagen om, at der skulle være foretaget omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger ved kældervæggene i klagers ejertid.

Vi bemærker endeligt, at det ikke ses bevist, at fugt i kældervæggene skulle skyldes forhold ved kældergulvet. Vi henviser til vores tidligere indlæg, hvorefter det ikke kan udelukkes, at én af de i det nævnte årsager ligger til grund for, at fugten i væggene kan være blevet forværret over tid.

Opsamlende vurdering

Med baggrund i ovenstående samt vores tidligere indlæg må vi fastholde,

- at der ikke er konstateret skade på kældergulvet.
- at eventuelle ulovlige indretninger ved kældergulvet ikke er dækket af forsikringen.
- at der ikke er foretaget så gennemgribende arbejder ved kældervæggene, at et nyere bygningsreglement skulle være overholdt.
- samt at det ikke er bevist, at der på overtagelsestidspunktet forelå skader eller nærliggende risiko for skader i ejerskifteforsikringens forstand ved kældervæggene, udover hvad klager ud fra anmærkningerne i tilstandsrapporten kunne forvente."

Til dette har klageren fremsendt brev af 2/7 2023, hvori det bl.a. er anført:

"Klagerens opfattelse - hvorefter den gennemgribende ombygning af ejendommens kælder i 2006/2007 skulle leve op til det på tidspunktet for ombygningen gældende bygningsreglement (BR98) - fastholdes.

Dækningsomfanget

Af vilkårene for ejerskifteforsikringen, fremlagt som Bilag A, fremgår af pkt. 14A, at forsikringen dækker forhold, der var til stede på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse.

Det forhold, nærværende sag omhandler, nemlig manglende fugtsikring m.v. i henhold til BR98 i forbindelse med tidligere ejers totalombygning af kælderen i 2006/2007, var utvivlsomt til stede ved tilstandsrapportens udarbejdelse.

Skadesbegrebet

Af vilkårene for ejerskifteforsikringen, fremlagt som Bilag A, fremgår af pkt. 14C, at forsikringen dækker *'aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele'*.

Af pkt. 14C fremgår videre, at der ved *'skade'* forstås *'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. Manglende bygningsdele kan være en skade.'*

Endelig fremgår det af pkt. 14C, at der 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'*.

Klageren gør gældende, at den manglende iagttagelse af BR98 i forbindelse med totalombygningen af ejendommens kælder i 2007 – som nu kommer til udtryk ved opstigende fugt og afskalning i alle kælderens yder- og indervægge – udgør en aktuel skade, eller et forhold, der giver nærliggende risiko for skade.

Klageren lægger i den forbindelse bl.a. vægt på, at det af Topdanmarks taksatorrapport (Bilag C), fremgår *'at der er afskalninger, buler og fugt i de fleste af kældervæggene, både yder- og indervægge i de nederste 30-40 cm.'*

Klageren lægger videre vægt på, at det af [rådgivers] notat af 29. marts 2023 fremgår, at tidligere ejer ved understøbningen både kunne og skulle have sikret mod opstigende fugt, jf. BR98 afsnit 4.1.2, hvilket efter [rådgiverens] opfattelse ikke skete.

Klageren lægger endelig vægt på, at den manglende fugtsikring efter BR98 erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvilket Topdanmark har anerkendt ved henvisning til, at opstigende fugt er sædvanligt og forventeligt i en kælder fra 1928 (og omvendt altså ikke i en kælder fra 2006/2007). Hvis Ankenævnet ved sin afgørelse fastslår, at totalombygningen af kælderen i 2006/2007 skulle være sket i overensstemmelse med BR98, må det derfor samtidig fastslås, at der på overtagelsestidspunktet var nærliggende risiko for skade.

Tilstandsrapporten

Klageren fastholder, at tidligere ejers oplysning i tilstandsrapporten om, at der *'enkelte steder er [...] afskalning af puds/maling forårsaget af fugt'* ikke medfører, at forholdet er korrekt/fyldestgørende oplyst i tilstandsrapporten.

Klager fastholder i den forbindelse, at forholdet – nemlig at BR98 ikke blev fulgt ved sælgers totalombygning af kælderen og at der således ikke er etableret den efter reglementet påkrævede fugtsikring m.v. – er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Forældelse/passivitet

Klager bestrider fortsat at have (eller burde have) haft kendskab til, at sælger ikke fulgte BR98 ved totalombygningen af kælderen.

Som det fremgår af klageskriftet, bemærkede klager efter en årrække enkelte mindre bobler på ydervæg. Dette, som havde et meget begrænset omfang, opfattede klager som *'saltudtræk'*. Sæl-

ger havde oplyst klager i tilstandsrapporten, at det kunne forekomme i mindre omfang og er helt sædvanligt.

Afskalninger, buler og fugt i de fleste af kældervæggene, både yder- og indervægge i de nederste 30-40 cm, som det er beskrevet i Topdanmarks taksatorrapport (Bilag C), er formentlig opstået indenfor de seneste 12-18 måneder.

Kælderen har dog været møbleret, og møbler m.v. har indtil kort før klagers anmeldelse til Topdanmark afskærmet de nederste 30-40 centimeter af de fleste af kældervæggene, som derfor ikke har været synlige for klager."

Hertil har selskabet i brev af 19/7 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Forsikringen dækker aktuelle bygningsskader eller nærliggende risiko herfor

Som vi forstår klagers seneste indlæg, mener hun, at det forhold, at BR98 ikke er fulgt ved forbindelse med renoveringen af kælderen i sig selv udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Vi forstår klagers ræsonnement således, at fordi kældergulvet er renoveret uden at der er foretaget fugtsikring mm. i overensstemmelse med BR98, så udgør den en skade fordi, at der små ti år efter klagers overtagelse af ejendommen kan konstateres afskalninger og fugt på den nederste del af kældervæggene.

Vi skal blot kort anføre, at forsikringen dækker aktuelle bygningsskader, for eksempel i form af deformation, revnedannelse, svækkelse eller lignende. Der er ikke konstateret sådanne skader ved ejendommens kælder.

Det, der til gengæld er konstateret, er afskalninger i forbindelse med fugt i kældervæggene, som ikke har undergået en gennemgribende renovering.

Når kældervæggene ikke er gennemgribende renoverede, skal de ikke leve op til andre krav end dem, der var gældende på opførelsestidspunktet. Ejendommen er opført i 1928. Og det er helt sædvanligt, at der er fugt i kældervægge af denne alder.

Der er ifølge sagens oplysninger ingen fugtrelaterede udfordringer ved kældergulvene.

I forhold til konstruktionernes eventuelle uoverensstemmelse med lovgivningen må vi igen henholde os til, at forsikringens udvidede dækning vedrører beboelsesrum. Kælderen er som tidligere anført ikke godkendt til beboelse, hvorfor bestemmelserne omkring mulig dækning for ulovlige bygningsindretninger ikke er aktuelle i nærværende sag.

Ud fra ovenstående samt vores tidligere betragtninger må vi fortsat fastholde,

- at der ikke er konstateret skade på kældergulvet.
- at eventuelle ulovlige indretninger ved kældergulvet ikke er dækket af forsikringen.
- at der ikke er foretaget så gennemgribende arbejder ved kældervæggene, at et nyere bygningsreglement skulle være overholdt.
- samt at det ikke er bevist (klagers bevisbyrde), at der på overtagelsestidspunktet forelå skader eller nærliggende risiko for skader i ejerskifteforsikringens forstand ved kældervæggene, udover hvad klager ud fra anmærkningerne i tilstandsrapporten kunne forvente.

Forældelse contra tidspunktet for skadens opståen

Klager henviser til, at sagen ikke er forældet, da afskalninger, buler og fugt i den nederste del af de fleste af kældervæggene menes at være opstået indenfor de seneste 12-18 måneder.

Vi mener, at dette billede underbygger vores formodning omkring, at der kan være sket noget udefrakommende, for eksempel i form af tilstopning af dræn eller lignende, jf. vores skrivelse af 12. maj 2023. Ligeledes bekræfter dette billede, at der ikke har været aktuelle bygningsskader til stede ved klagers overtagelse af ejendommen.

I forhold til klagers afsnit om tilstandsrapporten henviser vi til vore tidligere indlæg."

Heroverfor har klageren i brev af 7/8 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Det er korrekt forstået, at det at det er klagers opfattelse, at BR98 skulle være fulgt ved totalombygningen af ejendommens kælder, herunder kældergulvet. Forsikringsselskabet bliver ved med at henvise til, at kun kældergulvene er renoveret, men det beror enten på en misforståelse eller et forsøg på at vildlede Ankenævnet.

Af BR98, pkt. 4.1.2 fremgår:

'Konstruktioner skal udføres på en sådan måde, at regn og sne samt overfladevand, grundvand, jordfugt og luftfugtighed ikke medfører fugtskader og fugtgener.'

Af vejledningen til pkt. 4.2.1 fremgår:

'SBI-anvisning 189 angiver en række eksempler på udførelse af drænsystemer, terrændæk og kældergulve.'

Som refereret side 8 i [rådgivers] rapport af 29. marts 2023 (Bilag H) henviser SBI-anvisning 189 til SBI-anvisning 178 om bygningers fugtisolering, hvoraf følger at:

'En fuldstændig fugtspærring i en kælder vil kunne ske, hvis betongulvene ophugges og erstattes med nye udlagt på et kapillarbrydende lag, idet der etableres fugtspærre under gulvhøjde i væggene, medens gulvene er gravet op.'

Da man ved totalombygningen af ejendommens kælder har ophugget eksisterende gulve og foretaget understøbning, både kunne og skulle man have foretaget fugtsikring.

Af build.dk (Build – Institut for Byggeri, By og Miljø) fremgår følgende om pligten til at følge anvisninger:

'Anvisninger er en del af det, man kalder 'det almene tekniske fælleseje'. Det betyder, at professionelle parter bør kende anvisningernes indhold, og hvis de udfører løsninger, som ikke er i overensstemmelse med anvisningerne, skal de selv kunne dokumentere, at løsningerne er i orden. I de tilfælde hvor Bygningsreglementet eller andre myndighedsregler henviser til en anvisning for mere detaljerede krav, vil anvisningen være at betragte som en del af regelværket.'

Anvisninger kan således fraviges, hvis den løsning, der udføres, medfører et resultat, der er lige så godt. I nærværende sag kan der ikke være tvivl om, om den løsning man har valgt (ingen fugtsikring) er ringere end den i anvisningerne foreskrevne.

Hvis den manglende fugtsikring i sig selv udgør en skade, så var den selvsagt til stede på overtagestidspunktet. Hvis skaden (eller følgeskaden) derimod er de fugtskader, som nu viser sig i væggene, så var der på overtagestidspunktet nærliggende risiko for skaden – det kan ikke forholde sig anderledes, når der ikke er fugtsikret i forbindelse med totalombygning af kælderen."

Klageren har yderligere i brev af 22/8 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers sammenfattende processkrift.

KLAGERS PÅSTAND

Topdanmark skal anerkende, at tidligere ejers manglende overholdelse af dagældende bygningsreglement (BR98), herunder for så vidt angår fugtsikring, er dækket af forsikringen, således at omkostninger til etablering af fugtsikringen og udbedring af (følge)skader forårsaget af den mangelfulde fugtsikring betales af forsikringen.

SAMMENFATTENDE SAGSFREMSTILLING

Karakteren af ombygningen

Klager købte i 2013 et totalrenoveret hus. Blandt andet var kælderen – som selvbyg – totalombygget med nyt støbt dæk med varmekilde (gulvvarme). Kælderen havde indtil totalrenoveringen været kold og rå, hvilket blandt andet fremgår af sagens Bilag I og Bilag J, som er skriftlige erklæringer fra de tidligere ejere af ... samt ejeren af ... (genbo).

Ombygningen af kælderen var ikke blot en istandsættelse eller overfladerenovering, som hævdet af forsikringsselskabet, men en: *'[...] gennemgribende og dybdegående ombygning, der har medført blandt andet ændret anvendelse fra kold til varm kælder. Totalrenoveringen skal minimum efterleve de krav der er for årstallet af ombygningen i 2006 jf. byggeloven uagtet oprindelses opførelsessår 1928, medmindre der er udstedt dispensationer for afvigelser'* jf. rapporten udarbejdet af byggesagkyndig [rådgiver], jf. sagens Bilag H.

Kælderen blev solgt til klager 'som beboelse' og var særlig fremhævet i salgsopstillingen, jf. Bilag K. Det er den kælder, der er beskrevet i salgsopstillingen, som klager har købt og betalt for. Mindst et af tidligere ejers børn boede fast i kælderen, da klager fik huset fremvist - det ses også af billedet i salgsopstillingen. Klager har derfor ikke efter overtagelsesdagen ændret anvendelsen af kælderen.

ANBRINGENDER

Særligt vedrørende skadesbegrebet

Forsikringsselskabet gør gældende, at klager ikke har dokumenteret en skade.

Af forsikringsselskabets taksatorrapport (Bilag C), fremgår det *'at der er afskalninger, buler og fugt i de fleste af kældervæggene, både yder- og indervægge i de nederste 30-40 cm.'*

Videre fremgår det af [rådgivers] notat af 29. marts 2023 (Bilag H), at tidligere ejer ved understøbningen både kunne og skulle have sikret mod opstigende fugt, jf. BR98 afsnit 4.1.2, hvilket efter [rådgivers] opfattelse ikke skete.

Klager har i sidste uge fået en murer til at foretage et destruktivt indgreb i en af ejendommens ydervægge. Fotografier heraf fremlægges som **Bilag L - Q**. Fotografierne, som viser at mureren er gået ca. 30 cm. ned i en ydervæg – altså under underkant af gulvpladen - dokumenterer, at der ikke er foretaget nogen form for fugtsikring i støbeskel. Af fotografierne kan det ligeledes konstateres, at væggen er opbygget af LECA-blokke, hvilket understøtter at der ikke – som hævdet af forsikringsselskabet – blot var tale om en overfladisk renovering af kældervæggene.

Om skaden forsikringsretligt er den manglende fugtsikring eller de (følge)skader, der nu viser sig som følge af den manglende fugtsikring ved klageren ikke. Klageren gør dog gældende, at hvis den manglende fugtsikring i sig selv udgør skaden, så var skaden til stede på overtagelsestidspunktet. Hvis skaden derimod er de fugtskader, som nu har vist sig i væggene, så var der på overtagelsestidspunktet nærliggende risiko for skaden. I begge tilfælde er forsikringsselskabet forpligtet til at dække.

Særligt om BR98 og den manglende iagttagelse heraf

Klageren gør gældende, at tidligere ejer ved totalombygningen af kælderen var forpligtet til at udføre ombygningen i overensstemmelse med BR98.

Det fremgår af [rådgivers] notat af 29. marts 2023, jf. sagens Bilag H, at *'Ombygningen af kælderen karakter [...] jf. BR98 Ad 1.1 en ombygning med ændringer i anvendelsen, da man ændrer klimaskærmen placering og udvider det opvarmede areal til at omfatte kælderen, som oprindeligt er opført som kold kælder med disponible rum og ikke som nu hvor der er etableret bad, køkken, værelser mfl. rum med gulvvarme'*.

Klageren gør på baggrund heraf gældende, at det kan lægges til grund, at sælger af ejendommen gennemførte en totalombygning af kælderen, som indebar, at dagældende bygningsreglement skulle være fulgt, bl.a. fordi:

- Ombygning var væsentlig i forhold til byggelovens og/eller reglementets bestemmelser, jf. BR98, pkt. 1.1.2.
- Ombygningen medførte ændringer i anvendelsen, som var væsentlige i forhold til byggelovens og/eller reglementets bestemmelser, jf. BR98, pkt. 1.1.2, idet ombygningen ændrede anvendelsen fra uopvarmet kælder til opvarmet rum (ændring >15 grader), hvorved klimaskærmen flyttedes fra etagedækket ned til kælderdækket og kælderydervægge, hvilket medfører at energikravet i BR98 skal overholdes.
- Ombygningen var *'et væsentligt byggearbejde vedrørende klimaskærm eller installationer, der [...] berører mere end 25 pct. af klimaskærmen'*, jf. BR98, pkt. 5.5.2.

Derfor skal kælderen ikke – som hævdet af forsikringsselskabet - dateres tilbage til 1928 men til 2006/07, hvor kælderen er totalombygget, og hvor der er ændret anvendelse af kælderen.

Af BR98, pkt. 4.1.2 fremgår:

'Konstruktioner skal udføres på en sådan måde, at regn og sne samt overfladevand, grundvand, jordfugt og luftfugtighed ikke medfører fugtskader og fugtgener.'

Af vejledningen til BR98, pkt. 4.2.1 fremgår:

'SBI-anvisning 189 angiver en række eksempler på udførelse af drænsystemer, terrændæk og kældergulve.'

Som refereret side 8 i [rådgivers] rapport af 29. marts 2023 (Bilag H) henviser SBI-anvisning 189 til SBI-anvisning 178 om bygningers fugtisolering, hvoraf følger at:

'En fuldstændig fugtspærring i en kælder vil kunne ske, hvis betongulvene ophugges og erstattes med nye udlagt på et kapillarbrydende lag, idet der etableres fugtspærre under gulvhøjde i væggene, medens gulvene er gravet op.'

Da man ved totalombygningen af ejendommens kælder ophuggede eksisterende gulve og foretog understøbning, både kunne og skulle man have foretaget fugtsikring i overensstemmelse med BR98.

Særligt i forhold til klagers viden på overtagelsestidspunktet

Klager gør gældende, at forholdet – nemlig at BR98 ikke blev fulgt ved sælgers totalombygning af kælderen og at der således ikke er etableret den efter BR98 påkrævede fugtsikring m.v. – er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten (sagens Bilag 1).

Forsikringsselskabet har gjort gældende, at klager var bekendt med tidligere ejers manglende fugtsikring og overholdelse af BR98 i forbindelse med totalombygningen af kælderen, idet tidligere ejer i tilstandsrapporten har oplyst at der 'enkelte steder er [...] afskalning af puds/maling forårsaget af fugt'.

Klageren bestrider, at tidligere ejers oplysning i tilstandsrapporten medfører, at forholdet var korrekt/fyldestgørende oplyst i tilstandsrapporten.

Den omstændighed, at tidligere ejers ombygning ikke er udført i overensstemmelse med BR98 nedsætter ejendommens brugbarhed og værdi nævneværdigt. Klager har købt et hus i den tro at alle arbejder på klimaskærme er udført i henhold til BR98 krav. Sælger har ikke givet klager oplysning om, at totalombygning af kælderen skete uden overholdelse af BR98.

Passivitet og forældelse

Klageren bestrider, at klagers krav skulle være forældet eller bortfaldet ved passivitet.

1-2 år inden klagers indgivelse af klagen i nærværende sag konstaterede klageren bobler i kældere ns indervægge/skillevægge i 30-40 centimeters højde. Forinden havde der alene været ganske få og tørre udtræk på enkelte vægge – noget som tidligere ejer havde oplyst klager, var salte der trak ud, hvilket skulle være helt sædvanligt.

En byggesagkyndig gjorde i januar 2023 klager opmærksom på at boblerne ikke var saltudtræk, men opstigende fugt som følge af mangelfuld fugtsikring under vægge og i støbeskel mellem gulv og væg.

Det bemærkes for god ordens skyld, at kælderen har været og er møbleret, hvorfor møbler m.v. indtil kort før klagers anmeldelse til Topdanmark har afskærmet de nederste 30-40 centimeter af de fleste af kældervæggene, som derfor ikke har været synlige for klager.

Praksis

87289 - Klageren fastholder, at afgørelsen 87289 er sammenlignelig med nærværende sag.

...

Købsaftale

Forsikringsselskabet har anmode klager om at fremlægge købsaftalen i sagen. Klager er desværre ikke i besiddelse af købsaftalen længere."

Selskabet har herefter i brev af 5/9 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Vi formoder, at klagerens krav om at etablere radonsikring er trukket tilbage under ankenævnsbehandlingen.

Klageren har i forbindelse med sit seneste indlæg oplyst, at en murer har foretaget et destruktivt indgreb i én af kælderydervæggene, som ifølge klageren viser, at der ikke er foretaget fugtsikring i forbindelse med udgravningen af kælderen. Videre er det ifølge klageren konstateret, at understøbningen af kældervæggen er udført af Leca-blokke.

Samlet set lægger vi ved vores afgørelse vægt på, at kælderen efter det oplyste kan fungere efter sit formål, som er at være en kælder, der ikke er godkendt til beboelse.

Kælderen er som nævnt flere gange opført i år 1928.

Kælderen fremstår renoveret, og det er vores overbevisning, at kælderen også er i bedre stand, end hvis der ikke var foretaget renoveringsarbejder.

Kælderen fremstår således med gulvvarme, og med – efter det oplyste – tørre og særdeles brugbare gulvkonstruktioner.

Det er på denne måde vores vurdering, at kælderens stand – selvom den skulle blive bedømt efter en nyere standard end 1928-standard – ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vi anfægter ikke, at de af klager nye fremlagte fotos viser, at der i hvert tilfælde delvist er anvendt Leca-blokke ved det udførte inspektionshul.

Vi kan dog ikke vide, om konstruktionen ved understøbningen er den samme hele kælderen rundt som på fotoet.

Vi bemærker nemlig, at det destruktive indgreb, som vi ser det, må være foretaget i kælderens 'karnap' (omkring vores markering på nedenfor indsatte plantegning), som kan være understøbt på anden vis end resten af kælderydervæggene, henset til konstruktionens form med 'buen'.

...

Det er fortsat vores vurdering, at kældervæggene ikke er gennemgribende renoverede.

Kældervæggene er understøbt i forbindelse med udgravningen af kælderen, men vi mener ikke, at dette har været en så væsentlig ombygning, at et nyere bygningsreglement skulle finde anvendelse, jf. byggelovens § 2. Vi bemærker i denne forbindelse, at der ikke er søgt byggetilladelse til arbejdet, og at ombygningen ej heller har medført, at kælderen er blevet godkendt til beboelse.

Vi har fortsat at gøre med en kælder, der er opført i 1928, som er udgravet og understøbt og har fået forbedret gulvene med gulvvarme, men som ikke har fået ændret kælderydervæggene, på

nær at de er blevet understøbt, for at kældergulvet kunne forbedres. Kælderen er fortsat en kælder opført i 1928, som ikke er godkendt til beboelse.

Ud fra vores overbevisning, er det forhold, at understøbningen af væggene er foretaget med Leca-blokke, desuden ikke usædvanligt, og det har ej heller medført en skade.

Vi henviser til Lecas hjemmeside (<https://www.leca.dk/losninger/byggeri/kaeldervægge/udforelse>), hvoraf fremgår, at Leca-blokke blandt andet bidrager væsentligt til varmeisolering og er fugt- og frostbestandige.

...

Vi henviser til samme hjemmeside, hvoraf fremgår, at i kælderydervægge opmures Lecablokke direkte på fundament uden mellemliggende murpap.

...

Ovenstående underbygger vores vurdering af, at det er en gængs måde at understøbe fundamenter på, der ses at være foretaget ved nærværende kælder.

Understøbningen af fundamenter foretages altså enten af beton eller lecablokke – som i dette tilfælde - eller andet egnet produkt.

Der kan nu konstateres fugt i væggene, men det er vores overbevisning, at dette ville der have kunnet, uanset om der var foretaget renovering af kældergulvet/ understøbning af kældervæggene eller ej. Væggene er ikke i værre stand end kældervægge fra 1928, man kan forvente fugt i kældervægge af samme alder, uanset om der er foretaget forbedringer/renoveringer af kældergulvet og understøbning af kældervæggen. Dette er sædvanligt og konstruktionsbetinget.

Vi bemærker kort, at det afgørende for dækning over ejerskifteforsikringen er, hvorvidt der er tale om en skade i forsikringens forstand eller ej.

Det forhold, at en konstruktion ikke er opført håndværksmæssigt korrekt eller ikke er opført på en hensigtsmæssig måde udgør ikke i sig selv en skade i forsikringens forstand.

Vi henviser til klageguiden på Ankenævnets hjemmeside, hvoraf blandt andet følgende fremgår: *For at noget anses som en skade, er det **ikke nok**, at der er tale om en underlig eller uhensigtsmæssig konstruktion, hvis den fungerer rimeligt i forhold til, hvad man kan forvente. Det betyder, at du ikke kan få erstatning for kosmetiske forhold eller for forhold, som er almindeligt forekommende i bygninger af samme alder. At en bygningsdel ikke er udført håndværkfagligt korrekt eller i overensstemmelse med producentanvisninger og lovgivning betyder ikke i sig selv, at forholdet udgør en skade. Se eksempelvis sagerne 97533, 96571 og 95757.*

Så selv hvis man skulle mene, at der er tale om en uhensigtsmæssig konstruktion, er dette ikke 'nok' i sig selv til at realisere forsikringens skadebegreb.

Vi bemærker i øvrigt, at klageren gennem tilstandsrapporten er blevet gjort opmærksom på, at kælderen delvist er udført som selvbyg. Ligesom klageren også som tidligere nævnt inden sin overtagelse af ejendommen har været klar over, at kælderen ikke er godkendt til beboelse og har haft mulighed for at vurdere, hvad disse informationer har af betydning.

Vi lægger ved vores vurdering videre vægt på, at kælderen har været anvendt med de forbedringer, der er foretaget, siden 2006. Først af sælger af ejendommen, givetvis med benyttede børneværelser, og senere hen af klageren i omkring 10 år på anmeldelsestidspunktet.

Vi bemærker, at en kælder, som ikke er godkendt til beboelse, uanset hvornår den er bygget, ikke er konstrueret til at have leve-/soverum i. Herunder bør man som husejer blandt andet tage højde for, hvordan møbler med videre placeres i forhold til luftcirkulation ved både vægge og gulve, hvordan kælderen er opvarmet og bliver luftet ud med mere.

Vi bider i denne forbindelse mærke i klagerens udsagn i hendes seneste indlæg, hvorefter 'at kælderen har været og er møbleret, hvorfor møbler m.v. indtil kort før klagers anmeldelse til Topdanmark har afskærmet de nederste 30-40 centimeter af de fleste af kældervæggene, som derfor ikke har været synlige for klager'.

Vi må blot understrege vigtigheden af placeringen af møbler contra luftcirkulation, når der er tale om vægge under jordniveau, hvis man vil undgå fugt og skimmel i og på konstruktionerne.

Vi henviser til følgende skrivelse fra Videncentret Bolius (<https://www.bolius.dk/love-og-regler-om-kaelderen-17216>) omkring, hvad en kælder må bruges til:

...

Det er i forlængelse af ovenstående vores opfattelse, at klagerens kælder fint kan fungere som en kælder, der ikke er godkendt til beboelse, trods at der kan konstateres fugtforekomster i væggene.

Det er som nævnt vores samlede indtryk, at kælderen er i bedre stand, end hvis den blev sammenholdt med en kælder uden forbedringer fra 1928.

Vi finder det således stadig ikke bevist, at der skulle have foreligget dækningsberettigende skader ved kælderen, da klageren overtog ejendommen for cirka ti år siden.

Vi henviser i denne forbindelse, udover generelt til det forsikringsretlige princip om klagers bevisbyrde, også til, at forholdet først er anmeldt mange år efter overtagelsen, og at brugbarheden af kælderen, som en kælder, der ikke er godkendt til beboelse, ikke ses at være nævneværdigt nedsat.

Denne opfattelse underbygges af klagerens udsagn i hendes seneste indlæg, hvorefter fugtforekomsterne først er opstået i et nævneværdigt omfang inden for de sidste par år.

'1-2 år inden klagers indgivelse af klagen i nærværende sag konstaterede klageren bobler i kældrens indervægge/skillevægge i 30-40 centimeters højde. Forinden havde der alene været ganske få og tørre udtræk på enkelte vægge – noget som tidligere ejer havde oplyst klager, var salte der trak ud, hvilket skulle være helt sædvanligt'.

Bevisbyrden for tilstedeværelse af en dækningsberettigende bygningsskade på overtagelsestidspunktet ses blandt andet på baggrund af ovenstående ikke at være løftet.

Der ses som tidligere anført ikke skader ved gulvene, ligesom der ikke er oplysninger i sagen om, at der skulle kunne måles fugt. Nedenfor indsatte foto illustrerer gulvenes stand.

...

Det er som ovenfor nævnt vores holdning, at den konstaterede fugt i væggene heller ikke medfører, at kælderen ikke kan bruges efter dets formål – igen nemlig at agere opbevaring, vaskerum eller lignende.

Vi lægger ved vores vurdering videre vægt på, at kældervæggene som nævnt har fungeret i en længere årrække, og at der er ikke påvist svækkelse af konstruktionen. Væggene fungerer efter deres formål. Der har som – efter klagerens oplysninger - nævnt først vist sig fugtproblemer ved væggene omkring 15-16 år efter kælderenes istandsættelse og otte-ni år efter klagers overtagelse.

Såfremt kældervæggene havde undergået en anden og mere gennemgribende renovering kunne det muligvis have medført, at kælderen var blevet godkendt til beboelse. Ejendommen havde i så fald haft en højere byggeteknisk værdi. Det er vores overbevisning, at klageren har fået den vare, som hun har købt. Nemlig en kælder opført i 1928, som ikke er godkendt til beboelse. Kælderen er uomtvisteligt renoveret med udgravningen af gulve og understøbning af vægge. Men at klageren har andre forventninger til standen og brugbarheden af kælderen kan ikke ændre på, at der ikke er bevist skader i ejerskifteforsikringens forstand, der vel at mærke skulle have været til stede på overtagelsestidspunktet for omkring 10 år siden. Dette også selvom en del af disse forventninger springer ud af oplysninger i salgsopstillingen og sælgerens benyttelse af ejendommen.

Vi bemærker desuden, at en anden fugtsikring af væggene ikke nødvendigvis ville have medført, at der ikke ville kunne konstateres fugt. Fugten kan lige så godt komme ude fra den omkringliggende jord, som den kan komme nedefra. Desuden har vand det med at vandre. Og som tidligere nævnt kan jorden være blevet mere vandholdig, der kan være sket en kloakskade, der kan i øvrigt være ændret på møblering, varme, udluftning med videre, som også kan have en betydning for kælderen.

Ejerskifteforsikringens vilkår

...

Vi forstår som nævnt klagerens påstande således, at det forhold, at kælderen ikke er renoveret i overensstemmelse med to SBI-anvisninger skulle udgøre en skade eller en nærliggende risiko for skade.

Der er som flere gange angivet ikke bevist fysiske bygningsskader, der var til stedet på overtagelsestidspunktet.

I forhold til den nærliggende risiko for skade må vi påpege, at konstruktionen har stået, som den aktuelt gør, siden 2006, altså omkring 17 år, og i øvrigt i cirka ti år i klagerens ejertid, uden der har været sat ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder.

I forhold til forsikringens udvidede dækning må vi igen henvise til, at denne kan komme i spil ved lovliggørelse af ulovlige indretninger i beboelsesrum i beboelsesbygningen, jf. vilkårenes punkt 15 D.

Kælderen er ikke godkendt til beboelse, og der er derfor ikke tale om beboelsesrum i beboelsesbygningen.

Vi noterer os igen, at det også er en præmis for dækning, at der er søgt dispensation hos kommunen for indretningen, hvilket der – os bekendt – ikke er.

Vi bemærker, at ejendommen består af 90 m2 stueetage, 60 m2 udnyttet tagetage i alt 150 m2 bolig. Herudover er der 80 m2 kælder. Vi vedhæfter udklip fra tilstandsrapporten.

...

Der er i forbindelse med tegning af ejerskifteforsikringen således fra forsikringens side i forhold til udregning af risiko og præmie i forbindelse med forsikringens udvidede dækning taget i betragtning, at der er 150 m2 bolig. De 80 m2 kælder er ikke en del af det indtegnede i forhold forsikringens udvidede dækning i forhold til lovliggørelse af ulovlige bygningsindretninger.

Vi gentager, at det fortsat er vores holdning, at klageren inden overtagelsen har været vidende om, at en del af ejendommen var kælder (der ikke er godkendt til beboelse), og har kunnet tage dette med i sine overvejelser i forbindelse med handlen og egne forventninger til ejendommen og forsikringen.

Klagerens henvisning til AK 87289

For god ordens skyld skal vi gøre opmærksom på, at vi ser flere afgørende forskelle mellem nærværende sag og den af klageren påberåbte kendelse 87289.

Blandt andet ses kendelsen at omhandle angreb af skimmelsvamp i kælderen med årsag i opfugtning fra terrændækkonstruktionen. Opfugtningen henføres til manglende isolering og kapillarbrydende lag. Den omhandlende konstruktion oplyses at være seks år gammel.

I nærværende sag er der som nævnt ikke konstateret fugtskader ved gulvene og ej heller angreb af skimmelsvamp i kælderen. Det fremgår af energimærket for nærværende ejendom, at kældergulvet er isoleret med 200 mm. mineraluld og 200 mm. leca under betonen. Der er således vores opfattelse, at der både er isolering og kapillarbrydende lag.

Videre er konstruktionen i nærværende sag som ovenfor nævnt på nuværende tidspunkt omkring 17 år gammel.

Endelig er der tale om to forskellige opførelsesperioder, henholdsvis 1920'erne og slutningen af 1960'erne.

Vi ser således ikke, at kendelsen ligner denne sag ret meget."

Hertil har klageren i brev af 5/9 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Selskabets 4. høringsvar giver ikke klageren anledning til yderligere udover en præcisering af, at kravet vedr. radonsikring fastholdes. Den er indeholdt i klagers påstand i det omfang radonsikring skulle have været etableret efter BR98, jf. brugen af ordet 'herunder'.

Klageren har ikke yderligere bemærkninger - selskabets argumentation er ikkeeksisterende. Det er blot en gentagelse af det tidligere fremførte, hvilket ærlig talt er beskæmmende, når man som husejer har betalt en forhøjet præmie på en ejerskifteforsikring med henvisning til at der er selvbyg."

Ankenævnet for Forsikring

25.

99614

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 29/11 2012, salgsoptilling, notat af 29/3 2023 fra rådgiver indhentet af klageren, udateret erklæring fra tidligere ejer af ejendommen, erklæring fra genbo af 27/5 2023, fotografier af destruktivt indgreb i en af ejendommens ydervægge fremlagt af klageren, selskabets afgørelse af 31/1 2023, klage fra klageren af 10/2 2023, selskabets fastholdelse af 27/2 2023, korrespondance mellem klageren og selskabet, police af 22/2 2013 og forsikringsbetingelser 6618 af 1/5 2012. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af tilstandsrapport af 29/11 2012 fremgår bl.a.:

"

5. Kældre/krybekældre/terrændæk

5.2 Vægge

K1

Enkelte steder pudsafskalning pga. fugt.
Note: Der er dræn og kælder virker tør.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

...

1.2

Er der foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer (f.eks. udskiftet tag, fjernet bærende konstruktioner eller foretaget indgreb heri, indretning af bad/toilet i rum, der ikke tidligere har været anvendt hertil, m.v.)?
Hvis ja, hvilke og hvornår?
Nyt tag 2005. Renovering af kælder 2006.

☒

☐

☐

1.3

Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?
Er bygninger eller dele af bygninger udført helt eller delvist som selvbyg?
Hvis ja, hvilke dele af bygningerne?
Delvist tag, delvist kælder.

☐

☒

☐

☒

☐

☐

...

4.

Fundamenter/sokler

4.1

Er huset piloteret eller ekstrarunderet i forbindelse med opførelsen?
Hvis ja, hvor?

☐

☒

☐

4.2

Er huset efterunderet (dvs. piloteret eller ekstrarunderet efter opførelsen)?
Hvis ja, hvor og hvornår?
Ifb. med renovering af kælder er soklen understøbt flere steder 2006.

☒

☐

☐

...

Ankenævnet for Forsikring

26.

99614

5.4	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/ventilerede hulrum? Hvis ja, hvor? Enkelte steder er der afskalning af puds/maling, forårsaget af fugt.	☒	☐	☐
5.5	Er der helt eller delvist dræn langs husets fundament? Hvis ja, hvor og hvornår er det etableret? Var udført før indflytning i 2005.	☒	☐	☐
5.6	Er der en grundvandspumpe? Hvis ja, hvor og fungerer pumpen? Der er etableret gulvdræn som løber ud i en grundvands brønd som fungerer.	☒	☐	☐
...				
Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat				
10.2	Er dele af VVS-installationerne (dvs. vandinstallationer, varmeanlæg og afløb) udført af personer uden autorisation? Hvis ja, hvilke? Gulvvarme slanger i kælder er trukket af ejer.	Ja ☒	Nej ☐	Ved ikke ☐

Af salgsopstilling fremgår bl.a.:

"På den attraktive adresse ... i ... ligger en villa, der er lidt udover det sædvanlige. Her er en god beliggenhed, masser af plads, både i form af 170 kvm bolig og 90 kvm totalstandsats, udgravet kælder ... I kælderen er der udgravet og drænet, så den fungerer, som var det bolig. Her er ca. 2,1 m. til loftet, totalrenoveret overalt og gulvvarme i alle rum. Her er 2 gode disp. værelser, lækkert badeværelse, vaskerum, og aktivitetsrum, hvor der er indrettet med køkkenelementer."

Af selskabets afgørelse af 31/1 2023 fremgår bl.a.:

"1. Udtræk/afskalning/fugt m.v. i kældervægge – manglende fugtsikring

Ved min besigtigelse kunne der konstateres, at der er afskalninger, buler og fugt i de fleste af kældervæggene, både yder- og indervægge i de nederste 30-40 cm.

Der er tale om en kælder, der oprindeligt er fra husets opførelse i 1928 og kælderen er ikke godkendt til beboelse.

I tilstandsrapportens side 9 pkt. 5.2 er der anført med karakteren K1: 'Enkelte steder pudsafskalninger pga. fugt. Note: Der er dræn og kælder virker tør'.

På side 13 er anført under sælgers oplysninger pkt. 1.2 at kælderne er renoveret i 2006, som delvist selvbyg.

Der er ikke anført hvorledes renoveringen er udført og ved ... kommunes byggesagsarkiv, er der ikke søgt nogen byggetilladelse på kælderrenoveringen, hvilket indikerer at renoveringen ikke har karakter af ombygning.

Du har bemærket at der i salgsopstillingen er anført beskrivelse af kælderen, men dette er ikke en del af ejerskifteforsikrings beskrivelse/omfang.

Vi betragter kælderen med oprindelige vægkonstruktioner, hvor der er udført en overfladerenovering (puds og maling) og ikke udskiftning af bygningsdelene, yder- og indervægge.

Derfor skal bygningens kælder vurderes som en kælder fra 1928, hvor kravene til en kælder ikke var særligt store. Det er bestemt ikke usædvanligt, at der er fugt i væggene i en sådan kælder.

I har overtaget ejendommen for næsten 10 år siden og der har ikke været problemer før nu. Da der anført i tilstandsrapporten at der er dræn om bygningen, kan det ikke udelukkes at dette dræn ikke fungerer, mangler eller skal renses. Forhold vedr. dræn er undtaget i vilkår jf. side 8 pkt. 15F.

...

Vi dækker derfor ikke forholdet."

Af notat af 29/3 2023 fra rådgiver indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"1 Notatets omfang

Formålet med dette notat, er at klarlægge & vurdere, hvilken regler der var gældende for totalistandsættelse af den 90 m2 kælder. Kælderen er opført i 1928 og senere totalistandsat i 2006 jf. tilstandsrapporten.

...

Afholdelse af besigtigelse:

Der er afholdt besigtigelse af ejendommens kælder den 17.januar 2023, hvor bygningsejer ... var til stede.

...

Ydervægge:

Jf. energimærke

Ydervægge udført i 37 cm letbeton.

Indvendig er vægge pudset med cementmørtel.

Kældervægge er ikke isoleret.

Understøbning af fundamenter:

Jf. tilstandsrapport:

Ifb. med renovering af kælder er soklen understøbt flere steder 2006.

Ubekendt materialeopbygning/kvalitet og ikke oplyst i det modtaget materiale som fremgår af bilag 6-9

Terrændæk:

Jf. Energimærke:

Kældergulv er udført i beton og slidlagsgulv, ubekendt dimension.

Gulvet er isoleret med 200 mm mineraluld og 200 mm leca under betonen.

Ubekendt hvilken mineraluld der er anvendt, og ikke oplyst i det modtaget materiale som fremgår af bilag 6-9.

...

Installationer:

Dræn:

Jf. Tilstandsrapport:

Dræn langs husets fundament, var udført før indflytning i 2005.

Der er etableret gulvdræn som ført ud i en grundvandsbrønd som fungerer.

VVS-installationerne

Jf. tilstandsrapport:

Gulvarmeslanger i kælder er oplyst fremført af tidligere ejer og udført af personer uden autorisation i 2006.

...

2.5 Historik for vedligeholdelse/renovering af kælderen:

Totalstandsættelse af kælderen 2006 jf. sælgers kendskab til ejendommen oplyst i tilstandsrapport.

...

Totalrenovering af kælder

Der forefindes der ikke nogen dokumentation for byggearbejder der er udført i kælderen i det offentlige byggesagsarkiv.

Ud fra gennemgang af fremsendte dokumentationer og byggesagsarkivet vurderes følgende:

Årstal for totalstandsættelsen af kælder:

2006 jf. sælgers kendskab til ejendommen oplyst i tilstandsrapport.

Entrepriseform:

Delvis selvbyg jf. sælgers kendskab til ejendommen oplyst i tilstandsrapport.

Omfang:

Kælderen er totalrenoveret overalt jf. salgsopstilling

Oprindelig anvendelse:

Oprindeligt er kælderen godkendt som kold kælder uden varmekilde.

Dette baseres på følgende forudsætninger:

Byggetilladelse fra 1928-1983 fremstår kælderen som en brugskælder, med vaskerum og disponible rum uden varmekilde.

I 1983 ansøges der om etablering af varmekilde i form af en brændeovn, som umiddelbart ikke blev etableret jf. 1990 ansøgning hvor der igen er ansøgt om godkendelse af undervisningslokale i stueplan, hvor der tillige er indsendt tegninger på kælderforholdene, som fremstår uændret iht. oprindelige ansøgning fra 1929. På disse tegninger er der ligeledes ikke angivet varmekilde i kælderen. Der er heller ikke registreret brændeovn ved besigtigelse, samt er der tilmed oplysninger fra tidligere ejer, som oplyste at da de solgte huset i 2005 var der ingen varmekilde i kælderen (blå citattekst): *kælderen fremstod kold, uisoleret, med rå vægge og rå, krakelerede betongulve,*

...

Nuværende anvendelse

Opvarmet kælder med gulvvarme ændret i 2006.

Plan løsning:

Ny etableret badeværelse, bryggers, køkken, 2 værelser teknik rum og vinkælder/depot.

Og umiddelbart er der bibeholdt det eksisterende trapperum jf. salgsopstillingen.

Kælder fremstår som bolig og ikke brugskælder, hvilket ligeledes er fremhævet i salgsopstillingen (blå citattekst): *I kælderen er der udgravet og drænet, så den fungerer, som var det bolig Her er ca. 2,1 m. til loftet, totalrenoveret overalt og gulvvarme i alle rum. Her er 2 gode disp. værelser, lækkert badeværelse, vaskerum, og aktivitetsrum, hvor der er indrettet med køkkenelementer.*

2.6 Gældende Bygningsreglement for tidspunktet for totalrenoveringen af kælderen:

I 2006 var følgende reglement gældende, når man foretog en renoveringen/ombygningen/ændret anvendelse:

Bygningsreglement for småhuse 1998 (BR-S 98) som er gældende for perioden 01.01.2006-31.12.2006 hvor ombygningen af kælderen på gik, med dertil hørende anvisninger, vejledninger og normer.

Uddrag af BR98 (Citattekst er blå kursiv tekst):

1.1 Reglementets anvendelsesområde

Reglementet gælder for:

Opførelse af nye huse, tilbygninger til eksisterende huse, ombygning og andre forandringer, som er væsentlige i forhold til byggelovens eller reglementets bestemmelser, ændringer i anvendelsen, som er væsentlige i forhold til byggelovens eller reglementets bestemmelser og nedrivning af fritliggende og sammenbyggede enfamiliehuse samt sommerhus

1.7 Byggearbejder, der kan udføres uden tilladelse eller anmeldelse

1.7.1 Følgende byggearbejder kan ske uden byggetilladelse og uden anmeldelse:

Ombygning og andre forandringer i bygninger, hvis der ikke sker udvidelse af arealet eller en væsentlig anvendelsesændring.

Disse byggearbejder skal heller ikke færdigmeldes til kommunalbestyrelsen.

Selv om byggearbejderne kan udføres uden tilladelse eller anmeldelse, skal de overholde bestemmelserne i afsnit 2 - 13 i det omfang, de gælder for det pågældende arbejde. Kan dette ikke ske, skal der søges om dispensation hos kommunalbestyrelsen, og byggearbejdet må ikke påbegyndes, før dispensation er givet.

4.1.2 Konstruktioner skal udføres på en sådan måde, at regn og sne samt overfladevand, grundvand, jordfugt og luftfugtighed ikke medfører fugtskader og fugtgener.

5.5 Ombygning og andre væsentlige forandringer i enfamiliehuse samt udskiftning af kedler mv.

5.5.5 Klimaskærm og installationer skal bringes i overensstemmelse med bestemmelserne i afsnit 5.4.2, og afsnit 7 samt afsnit 8 under forudsætning af, at de enkelte foranstaltninger hver for sig har den fornødne rentabilitet. Byggetekniske forhold kan indebære, at bestemmelserne i afsnit 5.4.2, afsnit 7 samt afsnit 8 ikke kan opfyldes på rentabel måde. Der kan imidlertid være et mindre omfattende rentabelt arbejde, der nedbringer energibehovet. Det er så dette arbejde, der skal gennemføres.

...

6.5.2 Radon

Bygningskonstruktioner mod undergrunden skal udføres lufttætte.

3 Vurdering & konklusion af de enkelte bygningsdele

3.1 Understøbning af fundamenter:

Tidligere oplysninger omkring understøbning og ny terrænplade gør at der vurderes en udgravningsminimumsdybde på 200-300 mm under eksisterende bundkote på oprindelige fundamenter for at udfører en korrekt understøbning af de oprindelige fundamenter ved etablering af ny ter-

rænplade. Vurderet understøbning dybde er begrundet i at der minimum, skal udgraves 550 - 620 mm for at kunne opnå den oplyste terrændæk opbygning og at loftshøjde bibeholdes på de oplyste 2.10 meter jf. salgsopstillingen.

...

Soklen vurderes at være understøbt i sin helhed, da det virker urealistisk at eksisterende sokkel ville være udført i forskellige bundkoter, men højst sandsynligt er udført i en og samme bundkote som vist på tegningerne fra byggesagsarkiverne. Der kan måske være tilfældet at ydervægge i kælderen er udført direkte på betonbundpladen (hvilket var normalt for perioden), og uden randfundament som vist på tegningen, Såfremt dette er tilfældet, vil dette medføre yderlig 100-200 mm udgravningsdybde som skal tillægges understøbning for at kunne etablere ny terrænplade.

Det vurderes at understøbning ligeledes er udført under evt. blivende eksisterende skillevægge ud fra samme forudsætning.

Ved understøbning og etablering af ny terrænplade er det forventelig at man sikrer fugt mod opstigning og i dette tilfælde skal man blandt andet følge BR98 kapitel 4.1.2 (blå tekst er citattekst) 4.1.2 Konstruktioner skal udføres på en sådan måde, at regn og sne samt overfladevand, grundvand, jordfugt og luftfugtighed ikke medfører fugtskader og fugtgener.

SBI 178 (blå tekst er uddrag citattekst fra SBI178 Bygningers fugtisolering) BR98 vejledning SBI189, henviser til grundet SBI 178 da denne er en mere omfattende behandling af fugtforhold i terrændæk)

Fugtspærre i mur

Fugtopsugning i kældervægge kan standses med en fugtspærre i væggene. Der kan være tale om tre forskellige muligheder:

- indpresning af rustfri stålplader,
- indlægning af asfaltpap efter udhugning, og
- injektion af vandstandsende kemikalier.

Det er et problem, at de nævnte fugtspærrer ofte må placeres et stykke over terræn eller gulv, og ofte må man bruge en kombination af mulighederne.

Fuldstændig fugtspærring

En fuldstændig fugtspærring i en kælder vil kunne ske, hvis betongulvene ophugges og erstattes med nye udlagt på et kapillarbrydende lag, idet der etableres fugtspærre under gulvhøjde i væggene, medens gulvene er gravet op. Denne løsning er dog bekostelig.

[Figur 43]

Figur 43 Den fuldstændige renovering af en fugtig kælder forudsætter opgravning af kældergulv, fugtspærring af alle vægge under gulvniveau, udførelse af kapillarbrydende lag og nyt betongulv samt etablering af diffusionsåbent isoleringslag med udtørningsmulighed udad fra kælderydermurene. Der bør være plastfolie under betongulvet for at sikre tæthed mod radonopsugning, selv om folien ikke er nødvendig fra et fugtmæssigt synspunkt. Herudover er en vis opvarmning nødvendig for at holde kælderen tør. Udeladelse af fugtstandsende lag på kældervæggens yderside bør kun ske, hvis der er stor sandsynlighed for, at drænsystemet ikke overbelastes.

Taksator besigtigelse af kælder blev der konstateret følgende i skaderapport af den 31.01.2023 (blå tekst er citattekst)

Ved min besigtigelse kunne der konstateres, at der er afskalninger, buler og fugt i de fleste af kældervæggene, både yder- og indervægge i de nederste 30-40 cm.

Vurdering & konklusion af understøbning af fundamenter

1. Der ikke er sikret tilstrækkeligt mod fugt i denne totalrenovering, eftersom der nu er buler og fugt i de fleste af kældervæggene, både yder- og indervægge i de nederste 30-40 cm jf. taksator skaderapporten, er der nu tale om de fleste vægge og ikke enkeltstående tilfælde.
2. Da der er ophugget betongulvene i totalrenoveringen, ville man kunne have udført en korrekt håndværksmæssig fugtsikring i denne totalrenovering som tillige efterlever BR98 kap. 4.1.2 SBI 178 vejledning mfl. der ville sikre der ikke var fugt i kældervæggene, hvilket vurderes ikke at være tilfældet.
3. BR98 kap. 5.4.2 krav til Linietab er ikke dokumentere efterlevet i totalrenoveringen, hvor Fundamenter omkring gulve med gulvvarme skal efterleve et minimum linietab på 0,12 W/mK.

3.2 Ydervægge i kælder

Der er ændret anvendelse fra kold til varm kælder ved etablering af permanent varmekilde i form af gulvvarme.

Vægge er oplyst som pudset med cementmørtel men fremstår som malerbehandlet af ukendt maling kvalitet.

Vurdering & konklusion af ydervægge i kælder:

1. Der foreligger ikke en redegørelse for BR98 kap 5.5.5, isoleringskrav til kælderydervægge, hvilket er defineret som et minimum krav i BR98 kap 5.4.2 hvor Bygningsdele omkring rum, der normalt opvarmes til mindst 15°C, skal udføres med et varmetab, der højst er følgende:
Ydervægge og kældervægge mod jord U-værdi 0,20 W/m² K
Totalombygningen efterlever, derfor ikke minimumskravet til ombygninger jf. BR98.

2. Der er ikke sikret tilstrækkeligt mod fugt i denne totalrenovering, eftersom der nu er buler og fugt i de fleste af kældervæggene, både yder- og indervægge i de nederste 30-40 cm jf. taksator rapport.

Se afsnit med 3.1 understøbning redegørelse, vurdering & konklusion

3.2 Terrændæk:

Der er udført nyt terrændæk i hele kælderen i forbindelse med totalrenoveringen i 2006 jf. energimærke/tilstandsrapport.

Vurdering & konklusion af Terrændæk:

1. Betonpladens dimension er ukendt og det er usikkert om det efterlever kravene til sikring mod radon, jf. BR98, SBI189, hvilket bør undersøges ved en radonmåling.
2. Gulvopbygningen er oplyst udført i mineraluld, men typen er ubekendt, hvilket kan forårsage fugtophobning og sætninger i gulvkonstruktionen – som følge af hvis den anvendte mineraluld ikke er hårde mineraluldsplader eller stive skumplastplader med den fornødne bæreevne og stivhed.

Såfremt isoleringen indgår i konstruktionen som kapillarbrydende lag jf. SBI178, anbefales det at forholdet undersøges nærmere ved udførelse af fugtmålinger i terrændækket. Dette anbefales udført ved næste step, hvor man udbedrer skaden omkring fugt i væggene, som jf. taksator rapport fremstår med buler og fugt i de fleste af kældervæggene, både yder- og indervægge i de nederste

30-40 cm.

3. Der er ikke sikret tilstrækkeligt mod fugt i denne totalrenovering, eftersom der nu er buler og fugt i de fleste af kældervæggene, både yder- og indervægge i de nederste 30-40 cm jf. taksator rapport.

Se afsnit 3.1 med understøbning redegørelse, vurdering & konklusion

3.3 Skillevægge:

Vurdering & konklusion af Skillevægge:

1. Omfang af nye skillevægge kan ses ved at sammenligne forskellen på plantegning fra salgsopstilling og oprindelig byggeansøgnings plantegning fra 1929, hvor der kan ses hvor der er etableret nye skillevægge i totalistandsættelsen af kælderen som må indebære der skal etableres korrekt fundering og radon/fugtsikring under disse jf. BR98.

2. Der er ikke sikret tilstrækkeligt mod fugt i denne totalrenovering, eftersom der nu er buler og fugt i de fleste af kældervæggene, både yder- og indervægge i de nederste 30-40 cm jf. taksator rapport.

Se afsnit 3.1 med understøbning redegørelse, vurdering & konklusion.

3. Vægge jf. besigtigelsen er malerbehandlet med ubekendt maler kvalitet.

Malerbehandling vurderes at være udført i diffusionstæt plastik maling, hvilket kan medføre, at opstigende fugt stiger højere op i væggene, med heraf følgende risiko for fugtskader på højre liggende bygningsdele såsom bjælkeender, eller fugt til stueplan konstruktionen. Maling bør være udført i diffusionsåben maling således at man ville kunne forhindre vandring af fugten i konstruktionen. Denne løsning ville være forbundet med øget ventilation da fugten i stedet ville blive udledt til indeklimaet i stedet og kræve øget ventilerings.

3.4 Installationer

Vurdering & konklusion af Installationer:

Vurdering & konklusion af dræn/installationer:

1. At gulvdræn vurderes at være udført sammen med etablering af ny klimaskærm/terrændæk med gulvvarme i 2006, eftersom gulvdræn ville være umulige at etablere i sin helhed under en eksisterende terrænplade fra 1928, medmindre de er udført som stikdræn. Såfremt disse er udført som stikdræn før 2005, vil det medføre at ved understøbning af fundamenter ville denne arbejdsproces forårsage at stikdræn skulle reetableres og dermed en del af totalistandsættelsen.

2. At øvrige installationer såsom el, vandinstallationer, og varmeanlæg og afløb/kloak til bad, bryggers og køkken vurderes tillige at være udført i 2006 sammen med øvrig totalistandsættelse af kælderen.

4 Overordnet vurdering & konklusion

[Rådgiver] har på baggrund af modtagne information, og gennemgang af offentligt byggesagsarkiv vurderet ombygningen af kælderen, som ikke at være en overflade renovering som udtalt af bygningstaksator, men at være en gennemgribende og dybdegående ombygning, der har medført blandt andet ændret anvendelse fra kold til varm kælder. Totalrenoveringen skal minimum efterleve de krav der er for årstallet af ombygningen i 2006 jf. byggeloven uagtet oprindelses opførelsesår 1928, medmindre der er udstedt dispensationer for afvigelser.

Ombygningen af kælders karakter er jf. BR98 Ad 1.1 en ombygning med ændringer i anvendelsen, da man ændrer klimaskærmen placering og udvider det opvarmede areal til at omfatte kælderen, som oprindeligt er opført som kold kælder med disponible rum og ikke som nu hvor der er etableret bad, køkken, værelser mfl. rum med gulvvarme.

Tidligere ejer burde have jf. BR98 Ad 1.7 indhentet en vurdering af kommunens byggesagsbehandler om anvendelsesændringen fra kold til varm kælder og flytning af klimaskærmen ville medføre krav om byggetilladelse, eller om ændringen og totalrenoveringen ville kunne udføres uden byggetilladelse.

Uagtet om der er krav om byggetilladelse eller ej skal tidligere ejer følge BR98 kravene til ændring/byggearbejder af kælder i 2006.

Jf. BR98 ad 1.7, skal byggearbejder efterleve bestemmelserne i BR98 afsnit 2 - 13 i det omfang, de gælder for det pågældende arbejde, eller opnået en dispensation for at fravige BR98.

Der er ikke fremvist dispensation på de byggearbejder, der er udført i 2006, hvilket gør at byggearbejderne skal følge BR98 afsnit 2-13 i sin helhed, og ikke som udført med fravigelser såsom manglende fugtsikring, isolering mv.

For at komme nærmere ind på alle krav der måtte være fraveget, vil dette kræve en mere detaljeret og dybdegående registrering og projektering for at belyse yderlige i denne sag.

Selvom det kræver en mere detaljeret registrering og projektering ændrer dette ikke på, at der pt. er tale om en kælder, der har fugtproblemer og energimæssige udfordringer/skader. Fugtproblemerne og de energimæssige udfordringer/skader ville ikke være i en tilsvarende kælder (af ældre dato), hvor der havde været udført en totalrenoveringen i 2006, hvis kravene til byggearbejder i BR98 kapitel 2-13 til de enkelte byggearbejder i sin helhed var efterlevet."

Af udateret erklæring fra tidligere ejer af ejendommen fremgår bl.a.:

"Vi afgiver denne erklæring på opfordring af ejendommens nuværende ejer, [klageren], som har bedt os beskrive de ombygningsarbejder som er gennemført i kælderen efter vores salg af ejendommen. Vi har derfor besigtiget kælderen sammen med nuværende ejer.

I 1982 købte ... og ... andre villaen på I 1992 købte ... de andre andelshavere ud og i 1994 flyttede ... ind i villaen. Denne boede vi i, indtil salget i 2005.

I starten af 90'erne blev der lavet omfangsdræn (lagt i det niveau med bunden af soklen) og kort tid efter blev der gravet ud til vindue (redningsåbning) i det ene kælderlokale (se nr. 3 på vedlagte tegning).

Dette var de eneste forbedringer vi lavede i kælderen.

Da vi solgte villaen i 2005 fremstod kælderen som opført i 1928, det vil sige kold og med rå, uisolerede murstensvægge og krakeleret, koldt betongulv.

Endvidere var gulvet i karnappen ikke gravet ud – dvs. der var støbt lige under vinduerne i karnappen – i hele karnappens dybde og bredde (og ikke som nu, hvor man kan gå ud i karnappen).

Løfter var pudsede løfter på strå. Der var hverken bad eller toilet i kælderen. Der var vand og afløb til vaskemaskinen.

Vi benyttede ikke kælderen til beboelse, fordi den var kold, fugtig, uisoleret i gulvet og med lav loftshøjde.

Vi har skitseret den daværende ruminddeling - se vedlagte håndtegning (bilag 1)

Ved besigtigelse af ejendommen har vi konstateret, at kælderen efter vores salg er udgravet og der er støbt gulve med gulvvarme og lagt lysegrå klinker overalt.

Ruminddelingen er ændret – der er altså flyttet og/eller etableret nye vægge. Det kan ses ved at sammenholde håndskitsen vedlagt (bilag 1) og den grundplan, som er udleveret af nuværende ejer (bilag 2).

Loftshøjden i kælderen er ændret, så der nu er godt 2 meter fra gulv til loft.

Væggene er af gips eller pudset op.

Løfter er renoveret og fremstår nu som gipslofter med indbygningsspot overalt og synlige bjælker.

Der er etableret udgang/terrassedør fra det ene værelse og med udvendig trappe til grundniveau (der hvor vi havde lavet et vindue - redningsåbning punkt 3 i bilag1).

Der er etableret toilet- og badeværelse i kælderen.

Der er etableret separat vaskerum/bryggers i kælderen med håndvask og vaskemaskine og tørretumbler.

Der er etableret et åbent areal i forlængelse af gangarealet, hvor der er opsat køkkenelementer og indsat fryseskab.

Der er etableret teknikrum, hvor gulvvarmeinstallation, el-installationer og øvrige installationer er samlet (her havde vi tidligere vinkælder).

Kælderen fremstår overalt totalrenoveret i forhold til den kælder vi solgte."

Af erklæring fra genbo af 27/5 2023 fremgår bl.a.:

"Da vi flyttede til ... og ind på ..., var vores hus ikke helt færdig med renovationen, så derfor havde vi akut brug for opmagasinere en del møbler og div flyttekasser.

Løsningen blev huset skråt overfor nemlig [klagerens adresse]. Vi havde en familiær kontakt til nummer ..., da det var min

Vi fik lov til at bruge kælderen som var helt oprindelig og ikke var renoveret endnu. Det blev den dog få måneder efter.

Det gamle gulv blev brækket op og der blev støbt ny sokkel meter efter meter. Der blev lagt et krydsdræn i kælderen, isolering, ny beton og klinker.

Alle vægge blev renoveret, pusset og det gamle loft blev fjernet og sat op med ny gips og div elinstallationer.

Desuden blev der lavet toilet og vaskerum med nye rum inddelinger/vægge."

Af forsikringsbetingelser 6618 af 1/5 2012 fremgår bl.a.:

"14. Hvad er dækningen betinget af?

A forsikringen dækker forhold, der var til stede, da henholdsvis tilstandsrapporten og elinstallationsrapporten blev udarbejdet, eller som er opstået, efter disse rapporter er blevet udarbejdet, men inden køber har overtaget ejendommen.

B Skaden skal være konstateret og anmeldt til Topdanmark i forsikringstiden.

15. Hvilke skader dækker forsikringen?

Forsikringen dækker:

...

C 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, 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. Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

Herudover er forsikringen udvidet - ud over lovens krav - til også at dække følgende:

D Lovliggørelse af ulovlige indretninger i beboelsesrum i beboelsesbygningen, hvis indretningerne ikke er i overensstemmelse med byggelovgivningen på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Dækningen er betinget af følgende:

1. At du ikke kan opnå dispensation hos myndighederne
2. At indretningen er ulovlig i henhold til byggelovgivningen på tidspunktet for skadeanmeldelsen.

Manglende højde mellem gulv og loft i beboelsen og manglende/mangelfuld sikring mod radon er ikke dækket.

...

F forhold ved grunden, der medfører en væsentlig skade på beboelsesbygningen.

Forsikringen dækker ikke:

1. Eventuelle forbedringer, der sker i forbindelse med udbedring af skaden, herunder manglende dræn.

2. At installationer (fx omfangsdræn, brønde, samletanke, nedsivningsanlæg og mekaniske renseanlæg) i eller på grunden ikke fungerer eller helt mangler.

...

16. Hvilke skader dækker forsikringen ikke?

Forsikringen dækker ikke:

A Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

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

B Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligtretlige forskrifter, jf. dog punkt 15 A, 15 B og 15 D, samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. punkt 15 C."

Fotografier har været forevist for nævnet.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1928. Klageren overtog ejendommen den 15/3 2013, og hun anmeldte den 17/1 2023 blandt andet udtræk/afskalning/fugt m.v. i kælder på både yder- og indervægge. Klageren ønsker, at selskabet dækker omkostningerne til udbedring af mangelfuld isolering, fugtsikring og radonsikring, som klageren mener burde været udført, da sælger totalrenoverede kælderen i 2006.

Klageren har anført, at kælderen blev totalrenoveret i 2006, herunder med nyt støbt dæk med varmekilde/gulvvarme, og at kælderen derfor skal leve op til det på tidspunktet for ombygningen gældende bygningsreglement, BR98. Sælgeren burde derfor ved understøbningen have sikret mod opstigende grundfugt, jf. BR98 afsnit 4.1.2. Klageren har anført, at kælderen ikke skal vurderes efter en 1928-standard, da kælderen er totalombygget med indlæggelse af gulvvarme, og da den fremstår som renoveret i nutidig standard. Hun har anført, at kælderen blev solgt til hende "som beboelse" og var særlig fremhævet i salgsoptillingen, samt at et af sælgers børn boede i kælderen, da hun fik huset fremvist. I forbindelse med besigtigelse af en skade i

taget i januar 2023 besigtigede klagerens byggesagkyndige kælderen og gjorde opmærksom på, at bobler i kælderen var opstigende fugt som følgende af mangelfuld fugtsikring. Klageren har anført, at det forhold, at ombygningen ikke er udført i overensstemmelse med BR98, nedsætter ejendommens brugbarhed og værdi nævneværdigt. Hun har også anført, at hun har købt et hus i den tro, at alle arbejder på klimaskærme er udført i henhold til BR98's krav, og at sælger ikke har givet hende oplysninger om, at ombygning af kælderen er sket uden overholdelse af BR98. Klageren bestrider, at kravet er forældet, da der først i de senere år har været tiltagende afskalning m.v., og da bobler nu også er konstateret på kælders indervægge/skillevægge.

Selskabet har afvist at yde dækning for isolering, fugtsikring og radonsikring af kælderen. Selskabet har anført, at der ikke foreligger en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand hverken ved kældergulve eller kældervægge – når der tages hensyn til, hvad der er anført i tilstandsrapporten. Selskabet har anført, at kælderen er fra 1928, og at den ikke er godkendt til beboelse. Selskabet er enige i, at sælgeren i sin ejertid har gravet ud og støbt nyt gulv med gulvvarme. Selskabet har anført, at det ikke er dokumenteret, at det er gennem gulvet, at der er fugtproblemer. Taksatoren har ved sin besigtigelse ikke kunnet konstatere skader eller fugtproblemer ved gulvet. Der foreligger ikke oplysninger om, hvorvidt kælderydervæggene er fugt- eller varmeisolerede udefra, men dette har formodningen imod sig. Selskabet har anført, at hvad angår kældervægge, er der derfor ikke nogen oplysninger i sagen, der indikerer, at de har undergået en så gennemgribende renovering, at de skal sammenlignes med kældervægge fra år 2006. Selskabet finder det mest sandsynligt, at kælderydervæggene har undergået en overfladebehandling (puds og maling). Selve vægkonstruktionen – herunder navnlig fugtsikring eller mangel på samme og varmeisoleringen – går selskabet ud fra er fra 1928. Selskabet har anført, at det ikke er ualmindeligt med fugtforekomster i ældre kældre, og at dette blandt andet skyldes, at det var sædvanligt at opføre kældre uden nævneværdige fugtstandsende foranstaltninger tidligere. Det var ligeledes sædvanligt, at kældre ikke var varmeisolerede, hvorfor der udover fugt fra omgivelserne også kan ske kondensering af fugtig indeluft på de kolde overflader. Forholdet nedsætter ikke bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Selskabet har også anført, at der alene er tale om visuelle forhold og ikke forhold, der har konstruktiv betydning. Selskabet har anført, at det fremgår af tilstandsrapporten, at der var pudsafskalning på grund af fugt i kælderen, samt at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i rapporten. Selskabet har også anført, at oplysninger om ejendommen i salgsoptillingen ikke kan betragtes som en tilsikring eller garanti, som klager kan støtte ret på i forhold til ejerskifteforsikringen, da salgsoptillingen ikke indgår som en del af grundlaget for at tegne forsikringen. I forhold til den udvidede dækning har selskabet anført, at kælderen ikke udgør beboelsesrum, og at der derfor ikke er dækning for eventuelle ulovlige indretninger, jf. punkt. 15D. Selskabet har anført, at det desuden er et krav, at der ikke kan opnås dispensation fra bygningsmyndighederne.

Selskabet har også anført, at klagerens eventuelle krav vil være bortfaldet som følge af forældelse, jf. forsikringsaftalelovens § 29, jf. forældelseslovens §§ 2 og 3, da klageren har oplyst, at forholdet har vist sig for flere år siden.

Af tilstandsrapporten fremgår det under punkt 5. om kælderen, at "5.2 Vægge K1 Enkelte steder pudsafskalning pga. fugt. Note Der er dræn og kælder virker tør. Under "Sælgers oplysninger om ejendommen" fremgår det under punkt 1.2 "Er der foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer ...? ... Ja. Renovering af kælder 2006. Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse? Nej". Af punkt. 1.3 fremgår det "Er bygninger eller dele af bygninger udført helt eller delvist som selvbyg? Ja. ... Delvist tag, delvist kælder". Af punkt 4.2. fremgår det "Er huset efterfunderet ... ? Ja. Ifb. med renovering af kælder er soklen understøbt flere steder 2006. Det fremgår i øvrigt af rapporten, at "5.4. Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen ...? Ja ... Enkelte steder er der afskalning af puds/maling, forårsaget af fugt".

Af selskabets afgørelse af 31/1 2023 fremgår det, at "Ved min besigtigelse kunne der konstateres, at der er afskalninger, buler og fugt i de fleste af kældervæggene, både yder- og indervægge i de nederste 30-40 cm ... Der er ikke anført hvorledes renoveringen er udført og ved ...

kommunes byggesagsarkiv, er der ikke søgt nogen byggetilladelse på kælderrenoveringen, hvilket indikerer at renoveringen ikke har karakter af ombygning".

Af notat af 29/3 2023 fra rådgiver indhentet af klageren fremgår det, at "[Rådgiver] har på baggrund af modtagne information, og gennemgang af offentligt byggesagsarkiv vurderet ombygningen af kælderen, som ikke at være en overflade renovering som udtalt af bygningstaksator, men at være en gennemgribende og dybdegående ombygning, der har medført blandt andet ændret anvendelse fra kold til varm kælder. Totalrenoveringen skal minimum efterleve de krav der er for årstallet af ombygningen i 2006, jf. byggeloven uagtet oprindelses opførelsesår 1928, medmindre der er udstedt dispensationer for afvigelser. Ombygningen af kælderen karakter er jf. BR98 Ad 1.1 en ombygning med ændringer i anvendelsen, da man ændrer klimaskærmens placering og udvider det opvarmede areal til at omfatte kælderen, som oprindeligt er opført som kold kælder med disponible rum og ikke som nu hvor der er etableret bad, køkken, værelser mfl. rum med gulvvarme ... For at komme nærmere ind på alle krav der måtte være fraveget, vil dette kræve en mere detaljeret og dybdegående registrering og projektering for at belyse yderligere i denne sag. Selvom det kræver en mere detaljeret registrering og projektering ændrer dette ikke på, at der pt. er tale om en kælder, der har fugtproblemer og energimæssige udfordringer/skader. Fugtproblemerne og de energimæssige udfordringer/skader ville ikke være i en tilsvarende kælder (af ældre dato), hvor der havde været udført en totalrenoveringen i 2006, hvis kravene til byggearbejder i BR98 kapitel 2-13 til de enkelte byggearbejder i sin helhed var efterlevet".

Af udateret erklæring fra tidligere ejer fremgår det, at "Da vi solgte villaen i 2005, fremstod kælderen som opført i 1928, det vil sige kold og med rå, uisolerede murstensvægge og krakeleret, koldt betongulv. Endvidere var gulvet i karnappen ikke gravet ud – dvs. der var støbt lige under vinduerne i karnappen – i hele karnappens dybde og bredde (og ikke som nu, hvor man kan gå ud i karnappen). Lofter var pudsede lofter på strå. Der var hverken bad eller toilet i kælderen. Der var vand og afløb til vaskemaskinen. Vi benyttede ikke kælderen til beboelse, fordi den var kold, fugtig, uisolert i gulvet og med lav loftshøjde ... Ved besigtigelse af ejendommen

har vi konstateret, at kælderen efter vores salg er udgravet og der er støbt gulve med gulvvarme og lagt lysegrå klinker overalt. Ruminddelingen er ændret – der er altså flyttet og/eller etableret nye vægge ... Loftshøjden i kælderen er ændret, så der nu er godt 2 meter fra gulv til loft. Væggene er af gips eller pudset op. Lofter er renoveret og fremstår nu som gipslofter med indbygningsspot overalt og synlige bjælker. Der er etableret udgang/terrassedør fra det ene værelse og med udvendig trappe til grundniveau Der er etableret toilet- og badeværelse i kælderen. Der er etableret separat vaskerum/bryggers i kælderen med håndvask og vaskemaskine og tørretumbler. Der er etableret et åbent areal i forlængelse af gangarealet, hvor der er opsat køkkenelementer og indsat fryseskab. Der er etableret teknikrum, hvor gulvvarmeinstallation, el-installationer og øvrige installationer er samlet ...".

Af forsikringsbetingelsernes punkt 14A fremgår det, at forsikringen dækker forhold, som senest var til stede på overtagelsestidspunktet.

Af punkt 15.C fremgår det, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader og fysiske forhold, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved "skade" forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan også være en skade. Ved "nærliggende risiko for skader" forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Af punkt 15D fremgår det, at den udvidede dækning omfatter "lovliggørelse af ulovlige indretninger i beboelsesrum i beboelsesbygningen, hvis indretningerne ikke er i overensstemmelse med byggelovgivningen på opførelses-/udførelsestidspunktet". Dækningen er betinget af, at klageren ikke kan opnå dispensation hos myndighederne, samt at indretningen er ulovlig i henhold til byggelovgivningen på tidspunktet for skadeanmeldelsen. Det fremgår desuden, at manglende/mangelfuld sikring mod radon ikke er dækket af den udvidede dækning.

Af punkt 15F fremgår det, at forsikringen dækker forhold ved grunden, som medfører en væsentlig skade på beboelsesbygningen, men at denne dækning ikke omfatter installationer (fx omfangsdræn, brønde, samletanke, nedsivningsanlæg og mekaniske renseanlæg) i eller på grunden der ikke fungerer eller helt mangler.

Forældelse

Nævnet finder på det foreliggende grundlag ikke at kunne statuere, at klagerens krav er forældet, jf. forsikringsaftalelovens § 29 og forældelseslovens §§ 2 og 3, da det på baggrund af sagens oplysninger er uvist, hvornår klageren fik kendskab til de anmeldte forhold.

Basisdækning

Nævnet bemærker indledningsvist, at sælgers oplysninger om ejendommen i salgsopstillingen ikke kan betragtes som en tilsikring/garanti, som klageren kan støtte ret på i forhold til ejerskifteforsikringen, idet salgsopstillingen ikke indgår som en del af selskabets grundlag for at tegne ejerskifteforsikringen. Nævnet henviser til kendelserne i sagerne 97827, 81598 og 97254.

Nævnet bemærker videre, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade, at der påvises håndværksmæssige mangler ved udførelsen af en bygningsdel, eller at udførelsen af en bygningsdel ikke overholder bygningslovgivningen. Afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen – herunder de fremsendte fotografier – finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var konstruktionsmæssige eller fugtmæssige forhold ved kælderen, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens basisdæknings forstand, jf. forsikringsbetingelserne punkt 15C.

Nævnet finder, at det vedrørende kældre, der ikke er godkendt til beboelse i ældre ejendomme, må anses for et almindeligt accepteret forhold ved konstruktionen, at der kan opleves fugtgener og tilfælde af vandindtrængning gennem kældervægge.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at huset og kælderen er opført i 1928, og at selskabet ved besigtigelse konstaterede afskalninger, buler og fugt i de fleste af kældervæggene i de nederste 30-40 cm.

Nævnet har også lagt vægt på, at kælderen er renoveret som selvbyg i 2006, hvor sælgeren efter det oplyste gravede ud, understøbte soklen flere steder og støbte nyt gulv med gulvvarme.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at der er nævneværdige fugtgener fra gulvene, eller at renoveringen har haft et sådant omfang og er af en sådan karakter, at klageren kunne forvente, at kældervæggene og vægkonstruktionerne – som er opført i 1928 – skal sammenlignes med kældre opført i 2006. Klageren kan heller ikke forvente, at kælderen skal være radonsikret.

Nævnet har desuden lagt vægt på, at det af tilstandsrapporten fremgår, at der på vægge i kælderen enkelte steder var pudsafskalning pga. fugt, og at det følger af punkt 16A i forsikringsbetingelserne, at der ikke er dækning for forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klar forkert beskrevet. Nævnet finder ikke, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Nævnet har herudover lagt vægt på at klageren anmeldte forholdene den 17/1 2023 – næsten 10 år efter overtagelsen den 15/3 2013, hvilket ikke umiddelbart understøtter, at de anmeldte forhold har nævneværdig betydning for brugbarheden af kælderen.

Nævnet har endelig lagt vægt på, at det fastslås i forsikringsbetingelsernes pkt. 16.B, at forsikringen ikke dækker, "B Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter. jf. dog punkt 15 A. 15 B og 15 D."

Nævnet bemærker, at hvis klageren ønsker at klage over tilstandsrapporten, kan hun klage til Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, som behandler klager over tilstandsrapporter.

Nævnet bemærker, at ejerskifteforsikringens basisdækning ikke omfatter forhold uden for bygningen, og at klageren derfor ikke kan kræve, at selskabet for eksempel dækker forbedring af omfangsdræn eller andre tiltag uden for bygningen.

Udvidet dækning

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har ret til dækning via den udvidede dækning, jf. forsikringsbetingelserne punkt 15D og punkt 15F.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at kælderen ikke er godkendt til beboelse, og at det følger af punkt 15D, at den udvidede dækning omfatter lovliggørelse af "ulovlige indretninger i beboelsesrum i beboelsesbygningen", hvis de ulovlige indretninger ikke er i overensstemmelse med byggelovgivningen på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Nævnet har også lagt vægt på, at dækningen er betinget af, at klageren ikke kan opnå dispensation hos myndighederne.

Nævnet har videre lagt vægt på, at manglende eller mangelfuld radonsikring ikke er dækket på den udvidede dækning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 15D.

Ankenævnet for Forsikring

44.

99614

Nævnet har tillige lagt vægt på, klageren ikke har ret til dækning for f.eks. opstigende grundfugt eller vand fra grunden efter punkt 15F. Det følger af punkt 15F, at forsikringen dækker forhold ved grunden, som medfører en væsentlig skade på beboelsesbygningen, men dækningen omfatter ikke installationer i form af fx omfangsdræn, brønde, samletanke, nedsivningsanlæg og mekaniske renseanlæg i eller på grunden, som ikke fungerer eller helt mangler.

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

Til det af klageren anførte om, at sælger ikke har givet hende oplysninger om, at ombygning af kælderen er sket uden overholdelse af BR98, bemærker nævnet, at det ligger uden for nævnets kompetence at tage stilling til, om sælgeren har handlet groft uagtsomt i forbindelse med tilstandsrapportens udarbejdelse, jf. herved lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom § 2, stk. 5.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Peter Thønnings