

Den 17. juni 2015 blev i sag nr. 86902:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Qudos Insurance A/S
v/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 37
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet en udvidet ejerskifteforsikring i Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S. Hun klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en anmeldt fugtskade i kælderen i den forsikrede bygning.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til skadebegrebet.

Den forsikrede bygning blev opført i 1975. Forsikringen trådte i kraft den 1/12 2012 på baggrund af en tilstandsrapport af 16/10 2012, hvor der ikke er anført bemærkninger til kælderen. Af tilstandsrapporten fremgår, at kældereens areal ikke indgår i bruttoarealet for boligen. Af sælgers oplysninger om ejendommen fremgår, at han har svaret nej til spørgsmålet, om der er dræn langs husets fundament.

Af tilstandsrapporten af 14/8 1998 fremgår bl.a.:

"Registrering af skader eller tegn på skader

...

Bygning	Bygningsdel	Karakter	Bemærkninger
A	2.1 Vægge	K1	I kældervægge er der revner
A	2.2 Drænlag kapillarbryde	UN	Der er enkelte fugtskjolder på og ved kældergulv som følge af, at dræn ikke fungerer perfekt. Dette kan muligvis løses ved at føre dræn til pumpebrønd. Se også bemærkninger angående ma-

2.

86902

			terialer og konstruktioner.
--	--	--	-----------------------------

"

I klageskema af 30/11 2014 til nævnet fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen.

Fugt og skimmel konstateret i kælder på trods af, at sælger og tilstandsrapport siger, at der ikke er fugt i kælderen.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet?

Erkender der er et fugtproblem og dækker udgifterne til udbedring af skaderne."

Dertil har selskabet i brev af 19/11 2014 til nævnet bl.a. bemærket:

"Her kan I se, hvad skadesagen drejer sig om

Vores kunder har købt en ejendom, som de har overtaget den 1. december 2012, hvor også Ejerskifteforsikringen træder i kraft. Forsikringen er med 10 årig forsikringstid og udvidet dækning.

Vores kunder anmelder den 27. maj 2014 til os, at:

Hermed tilbud fra murer for at udbedre fugtskade i kælder. Anmeldelsen sker cirka 1½ år efter ejendommen er overtaget.

Vi har afvist at erstatte forholdet af flere grunde. Vi mener, at:

- Fugt i en ældre kælder er ikke ualmindeligt og er ikke i sig selv en skade
- Forholdet har ikke været tilstede ved vores kunders overtagelse af ejendommen eller tidligere, da der ingen oplysninger foreligger om tidligere uhensigtsmæssig opfugtning af kælderen siden opførelsen
- Tjæringens levetid er udløbet
- Fugtniveauet kan måske være suppleret af beboeradfærd så som møblering, manglende ventilation og manglende opvarmning

Efter at have vurderet oplysningerne i skadesagen er det vores opfattelse, at det anmeldte forhold ikke er dækket af den Ejerskifteforsikring, som vores kunder har købt hos Qudos Insurance A/S via Frida Forsikring Agentur A/S.

Vi mener derfor, at vi har truffet en rigtig afgørelse i forhold til Ejerskifteforsikringens dækning.

Her følger vores forklaring på, hvorfor det anmeldte forhold ikke er dækket af Ejerskifteforsikringen.

...

Fugtspærre i form af tjære fra 1975 har udlevet sin levetid

Vi har set i byggesagens akter og kan se, at:

KÆLDER

YDERVÆGGE

BETON 1:4:7 30 CM.

UDV. TJÆRES OG GEBÆPES.

INDV. PUOS 1 CM.

Der er berappet og herefter tjæret udvendigt ved opførelsen af ejendommen. Der tjæres for at dæmme op for en mulig opfugtning.

Der kunne ikke ved besigtigelsen konstateres rester efter tjære, men der er også 39 år siden ejendommen blev opført. Byggetilladelsen er udstedt i 1974. Dette må skyldes, at levetiden af tjæren er opbrugt. Levetiden for tjære er omkring 40 år +/-.

Det er op til den til enhver tid værende boligejer, at sørge for ejendommens sædvanlige/almindelige vedligeholdelse, herunder at der gen-tjæres/-behandles regelmæssigt efter behov, så ejendommen henstår fugtsikret i et eller andet omfang som oprindeligt tiltænkt, uanset en sådan fugtsikring naturligvis ikke kan være en garanti for, at enhver opfugtning fra grunden holdes ude fra en ældre kælder fra 1975. Ikke mindst set i lyset af de seneste års mange skybrud og vedvarende intense regnvejr, som har indflydelse på overfladevand, som ikke kan finde afløb (hurtigt nok) og/eller grundvandets højde.

At overfladebehandlingen med tjære efter så mange år er ikkeeksisterende, er ikke i sig selv en skade, og udløb af overfladebehandlingens levetid er ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

Vi henviser til Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer, hvor det fremgår, at:

'6) Følgende er undtaget fra den under nr. 2 anførte forsikringsdækning:

g) Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.'

Vi henviser også til forsikringsbetingelsernes punkt 5.

Forholdet var ikke tilstede ved overtagelsen

Der går 1½ år, før vores kunde anmelder forholdet.

Det er også vores opfattelse, at opfugtningen ikke har været tilstede ved vores kunders overtagelse, hvilket kan skyldes at konstruktionen/ydervæggen på det tidspunkt fortsat holdt fugten i skak, som tilfældet har været frem til vores kunders anmeldelse.

Vores kunder har indtil da tilsyneladende haft en rimelig tør kælder hidtil eftersom de har møbleret/beboet kælderen indtil der skete en opfugtning i henhold til fotos fra vores taksator.

At vores kunders beboeradfærd kan have haft en ikke uvæsentlig indflydelse, kan vi ikke udelukke, da der tilsyneladende har stået en del møbler i kælderen, ligesom daglig udluftning, ventilering og opvarmning har betydning.

I ældre byggerier - og ikke mindst i kældre - er det ikke hensigtsmæssigt, at møblere op ad ydervægge, fordi der kan opstå kuldebroer, der kan medføre, at eventuel fugt ikke kan bortventileres på naturlig vis.

Markeringen illustrerer, at der har været monteret et bord og pudsen kan også være faldet af ved fjernelsen af bordet.

Hertil kommer, at der bør udluftes dagligt og opvarmes til 18-20 grader året rundt i ældre kældre.

4.

86902

Vi har ingen dokumentation fra vores kunde for, at der ikke har stået møbler (fx tidligere fotos fra før opfugtningen), at der opvarmes året rundt samt at der er den fornødne ventilation i rummet.

Den uhensigtsmæssige opfugtning i kælderen er ikke atypisk for en ældre kælder og når den sker 1½ år efter vores kunders overtagelse, kan flere faktorer spille ind så som manglende vedligeholdelse af tjære/overfladebehandling på udvendige vægge, hvor der oprindeligt var tjære ved opførelsen samt beboeradfærd.

Det må være af disse grunde, at forholdet først kommer til syne nu og ikke var tilstede ved vores kunders overtagelse 1½ år tidligere.

Vi kan se, at sælger har boet i ejendommen gennem 15 år:

...

Sælger har ikke oplyst om tidligere fugtudfordringer i kælderen. Den beskikkede bygnings-sagkyndige har ikke oplyst om fugtudfordringer i kælderen i tilstandsrapporten 2 år tidligere, hvilket må skyldes, at der ikke forventes at være mere fugt end for tilsvarende ældre kælder, og det er først efter 1½ års beboelse, at vores kunder anmelder opfugtning i kælderen.

Gode råd til vores kunder

Vores taksator har disse gode råd til vores kunder:

5. Hvilken udbedring er umiddelbart den rimelige nødvendige til forholdet/skaden?

Fugtpåvirkning er vanskeligt af minimere. Der kan gøres flere tiltag:

Sænke grundvandet uden for bygningen.

Pudse vægge med puds uden kalkhydrat.

Etablere udvendigt dræn og isolering.

Give alle rum varme.

Undgå opbevaring tæt mod vægge og specielt friholde hjørner.

Det giver dem naturligvis ikke erstatning for den almindelige og forventelige opfugtning, men gode råd til, hvordan de nedsætter opfugtning i en ældre kælder, så rummene i kælderen bliver anvendelige til deres oprindelige formål, som ikke-beboelsesrum, men derimod som fx brændselsopbevaring, viktualierum etc.

Vi henviser til jeres hjemmeside og relevante kendelse

Problemstillingen med indtrængende fugt i ældre kældre er en kendt problemstilling. I har en del klager over netop denne type skadesager. Vi citerer fra jeres hjemmeside:

Fugt er almindeligt i ældre kældre

Fugtige kældre

.... nogen fugt vil der næsten altid være i kældre i ældre huse. Fugten kan komme gennem vægge og gulve. Først i 1972 kom der regler om dræning for huse med kældre. Dræning kan eliminere den fugt, der kommer oppefra, men ikke den fugt, der kommer nedefra. Hvis der er fugt i en kælder fra et hus efter 1972, kan det altså skyldes uvirksomme dræn (ikke dækket, da dræn oftest er uden for huset); men det kan også skyldes højt grundvandspejl.

Er huset fra før 1972, kan man velsagtens komme det meste af fugtproblemerne til livs ved at dræne. Men udgiften hertil, er ikke dækket af forsikringen - dels fordi det ikke er en fejl ved bygningen, at der ikke er dræn - dels er der tale om forhold uden for bygningen, der ikke er omfattet af bygningsgennemgangen og forsikringen. Udgifterne til at gøre kældre tørre er derfor ikke dækket af forsikringen.

Kendelser: 62.714, 76.796, 77.824 og 78.288.

Vi har markeret med fed i citatet fra jeres hjemmeside, og det fremgår her, at det ikke er ualmindeligt med fugt i ældre kældre - også kældre efter 1972 - fx på grund af grundvandspejl eller dræn.

Udløb af levetid

Vi henviser til kendelse 81.695 om udløb af levetid. Her anmeldte en klager et forhold ved inddækninger i december 2009 og først i august 2011 sker der vandindtrængning og dette skyldes udløb af inddækningernes levetid.

I udtaler blandt andet, at...

levetid. Henset til den tid, der er gået, før vandskaden konstateres og omfanget heraf, finder nævnet det ikke bevist, at revneme var til stede, da klageren overtog ejendommen.

Kendelsen er illustrativ al den stund, at opfugtningen ikke sker før 1½ år efter vores kunders overtagelse, hvorfor en tjæringen trods alt må have haft nogen effekt på det tidspunkt.

Hvis jeres resultat giver vores kunde medhold er udbedringen partielle reparationer

Skulle I - mod vores forventning - komme til det resultat, at vi bør erstatte en almindelig opfugtning i denne ældre kælder på trods af vores argumentation for det modsatte resultat, skal erstatningen beregnes efter forsikringens regler for dette i punkt 7 og med fradrag af selvrisiko.

Det er ikke Ejerskifteforsikringens formål at erstatte en ny fugtspærrende tjære, hvor/hvis der tidligere har været en sådan i tidligere tider. Det er et vedligeholdelsesspørgsmål, som er op til boligejeren at tage sig af.

Hvis vi efter jeres vurdering bør erstatte forholdet,

- uanset det ikke er u-almindeligt med fugt i ældre kældre, og
- uanset at forholdet med opfugtningen ikke var tilstede 1½ år tidligere og måske også kan være delvist genereret beboeradfærd, og
- uanset følgeskaden skyldes udløb af tjærens levetid,

bør en udbedring maksimalt bestå i en affugtning til et mindre fugtniveau i kælderen samt en partiel pudsreparationer de steder, hvor der er konstateret indtrængende grundfugt og løst puds af samme grund.

Partielle pudsreparationer bør kun foretages steder, hvor der ikke har været afmonteret bygnings-dele, hvor afmonteringen har ødelagt pudsen, altså pudsskader som alene skyldes opfugtning og ikke andre forhold kan, bør tages med i opgørelsen.

Herefter bør der sker en afskrivning, da det er en skade på ydervægge og denne konstruktion er nævnt i bekendtgørelsens bestemmelser om afskrivning på udvalgte bygningsdele. Se også forsikringsbetingelsernes punkt 7. Afskrivningen sker på det samlede udbedringsbeløb. Herudover skal der også ske fradrag af selvrisiko på 5.000 kroner. Om det reelt vil efterlade et beløb at erstatte, er vi ikke klar over på dette tidspunkt.

At der kan være et niveau af konstruktionsbetinget skimmel i en ældre kælder er ikke i sig selv en skade.

Der er ikke konstateret egentlig skimmelvækst ved vores taksators besigtigelse, som bør afrenses.

Der er heller ikke tale om lovligt indrettede beboelsesrum, men derimod kælder oprindeligt bygget til opbevaring af brændsel, viktualievarer og/eller lignende. Rummet er ikke bygget til eller godkendt til beboelse, uanset vores kunder alligevel har valgt, at benytte kælderen til beboelsesformål.

Indersiden af ydervæggene i kælderen kan eventuel Vandexbehandles. En eventuel behandling med Vandex vil være en forbedring, som ikke ville være dækket af Ejerskifteforsikringen, hvis I mener, at det anmeldte forhold bør dækkes af Ejerskifteforsikringen."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klageren i brev af 1/12 2014 til nævnet bl.a. anført:

"Vi blev oplyst af taksatoren ..., at flere steder så det ud til der var lavet lappeløsninger samt malet ovenpå for at dække evt. skjolder, men da det ikke er noteret nogen steder, er det svært for os at bevise.

Frida forsikrings taksator skriver, at der ikke er nævnt noget med fugt i tidligere tilstandsrapporter, hvilket vi har konstateret ved selv at tjekke dem. Dette har vi også nævnt i tidligere indsendte.

Vi mener der er en naturlig forklaring på hvorfor vi ikke har klaget før 1 år efter, vi mener nemlig ikke der er gået 1 ½, men dette beskrives hvorfor senere. Vi overtager huset 1/12 2012. Da sælger skal overtage vores lejlighed blev aftalen, at vi måtte flytte vores ting i kælderen, mens hun flyttede hendes til ind i vores lejlighed.

Kort tid efter overtagelsen begyndte vi en større renovering i stueetagen. Vi fik installeret os med 'stue' og 'soveværelse' på 1. sal og 'køkken' i værkstedet (rummet med træbeklædning). Da vi ikke kan sætte vores ting op i stueetagen pga. renovering, lader vi tingene stå i kælderen til opbevaring. Vi vil gerne gøre opmærksom på, vi ALDRIG har brugt kælderen til beboelse, blot til opbevaring, hvilket vi mener og burde være ganske okay, da man ofte bruger en kælder til opbevaring.

Udsigterne for ombygningen tog en del længere end vi havde regnet med, da vi lavede det meste selv. Derved var vi ikke i kælderen hver dag og kigge på vores vægge, da alt vores fokus var på stueplan og at vi ventede vores første barn.

Dog skal det også siges, at der IKKE gik 1 ½ år, jeg kontaktede Frida forsikring i januar eller februar 2014, for at høre hvordan vi skulle gribe sagen an. Det var en mindre behagelig receptionist jeg kom til at tale med. Hun bad om at få lov at læse vores tilstandsrapport først, hvilket hun gik i gang med, da jeg (...) havde nævnt der var træbeklædning på væggene i et af rummene. Hendes kommentar var at det skulle der stå i tilstandsrapporten og da det ikke gjorde det, var det en dårlig sagkyndig vi havde haft ude og lave rapporten, hvor vi måtte pointere at det var sælger der havde fået den lavet i forbindelse med salg af huset. Vi fik besked om vi skulle få en murer ud og give et overslag på hvad det ville koste at få det la-

vet. Det trak desværre ud med vores murer, da han tilsyneladende ikke synes vi var så vigtige kunder og derfor har jeg først skrevet datoen på for vores endelige indsendelse af materialer. Hvis datoen for mit første opkald til Frida forsikring er væsentlig, skal jeg have fat i mit telefonselskab og have dem til at undersøge det.

Det er billeder fra da vi køber huset, hvis taksator mener vi har brugt kælderens til beboelse i stedet for opbevaring må sælger også have haft et problem, da de også har brugt det til beboelse.

Afslutningsvis vil vi gøre opmærksomme på, at det ikke kun er ydrevæggene der er et problem, det er også indervægge, hvor pudset bobler op og falder af. Der er også taget målinger på disse vægge, som gav et højt udslag. Disse vægge har ikke noget med tjærebehandling at gøre og derfor mener vi ikke at det blot skyldes det. Et eksempel kan ses i den besigtigelsesrapport vi har fået lavet på billede 3 og Frida forsikrings taksator har også taget billede, som er 5,1.

Vores trapperum er specielt ramt, hvor trappen sidder og dette er også begge indervægge, se tegning i [taksators] besigtigelsesrapport bagerst.

Samt vil vi pointere at vi lufter ud i vores kælder samt har varme på, da vi godt ved dette kan påvirke fugt. Hvis vi har haft vinduerne lukket et par dage kommer der en mærkelig lugt."

Heroverfor har selskabet i brev af 28/12 2014 til nævnet bl.a. bemærket:

"Vi henviser til Hustypebeskrivelsen, som fulgte med tilstandsrapporten

Det fremgår det af Hustypebeskrivelsen, at:

VIGTIG INFORMATION om den hustype din tilstandsrapport vedrører

I tilstandsrapporten får du et overblik over, hvilke synlige skader huset har. Derudover kan der være tidstypiske byggetekniske forhold ved huset, der må forventes ved hustypen. Disse forhold er som udgangspunkt ikke registreret i tilstandsrapporten, fordi de er sædvanlige for hustypen. Du bør derfor læse denne typebeskrivelse grundigt - især OBS-punkterne - så du ved, hvilke forhold der typisk må forventes ved den pågældende hustype.

OBS-PUNKTER

Fundament/gulve:

Ved overgangen mellem ydrevægge og fundament vil der kunne opstå mørkfarvning* som følge af kuldebro (koldt område). Især bag møbler og skabe, som hindrer fri luftpassage, kan der vise sig opfugtede områder på bagvæggen. Er fundamentet opbygget af blokke, kan disse i sjældne tilfælde være utætte på grund af ikke-udfyldte fuger.

Kældervægge kan være uisolerede og er udført af beton. Kælderen kan, hvis den står uopvarmet, i varme sommerperioder blive fugtig, fordi ventilation med udeluft medfører forhøjet relativ luftfugtighed, der i værste fald kan kondensere i den kolde kælder. Mindre fordampning af jordfugt gennem væggene og deraf følgende afskalning af maling kan forventes. Er kældervæggen opbygget af blokke, kan ikke-udfyldte fuger give anledning til fugtindtrængning.

Hustypebeskrivelsen er godt nok generel for den type ejendom, som vores kunde har købt, men OBS-punkterne er netop udarbejdet for, at boligkøbere kan orientere sig om generelle goder og u hensigtsmæssigheder ved den type ejendom, som de aktuelt overvejer at købe.

Uanset Hustypebeskrivelsen ikke som sådan er en del af selve tilstandsrapporten, så er det trods alt et dokument, som lovgiver har valgt skal følge tilstandsrapporten og give generelle informationer om hustypen til brug for en købers overvejelser for en konkret ejendom.

Om vores kunde har vægtet oplysningerne, som de fik i Hustypebeskrivelsen og ikke mindst i forhold til informationen om pumpebrønden, før de indgik handlen eller ikke, er vi ikke klar over. Pumpebrønden mener vi oplyser om, at der har været en tidligere situation på ejendommen, som har krævet en pumpebrønd blev installeret. Derfor kan vores kunde med rette forvente pumpebrønden fungerer - og det gør den - men får samtidigt en viden om et vist vandpres på ejendommen siden pumpebrønden er nødvendig.

Derfor mener vi også, at det kræver en vis agtpågivenhed fra vores kunde i forhold til vedligehold af ejendommen, så som at få tætnet de oplyste revner, at få tjæringen fornyet etc.

Vi mener, at der er flere grunde til fugtsituationen

Vi henviser til vores svar på klagen fra den 19. november 2014. Her gør vi opmærksom på, at:

- Anmeldelsen sker 1½ år efter overtagelsen
- Fugt i en ældre kælder er ikke ualmindeligt og er ikke i sig selv en skade
- Forholdet har umiddelbart ikke været tilstede ved vores kunders overtagelse af ejendommen eller tidligere, da der ingen oplysninger foreligger om tidligere u hensigtsmæssig opfugtning af kælderen siden opførelsen
- Tjæringens levetid er udløbet
- Fugtniveauet kan måske være suppleret af beboeradfærd så som møblering, tidligere manglende ventilation og tidligere manglende opvarmning (før vores kunde blev obs på nødvendigheden af udluftning og opvarmning).

Den bygningsagkyndige er ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten ikke forpligtet til, at gøre køber opmærksom på, at en ældre kælder kan have fugtproblemer, hvis det som den bygningsagkyndige kan konstatere ved besigtigelsen den 16-10-2012 ikke er ud over det almindelige og forventelige for en kælder fra 1974.

At der siden kan være sket ændringer i grundvandsspejl, udløb af tjæringens levetid, opstabling af møblement langs væggene etc., som har ændret forholdene sådan, at der i maj 2014 anmeldes et forhold med opfugtning, mener vi ikke er et forhold, som bør erstattes af Ejerskifteforsikringen eller bør bebrejdes den byggesagkyndige.

...

Vores kunde gør opmærksom på, at de har haft opmagasineret indbo i kælderen, mens de satte huset i stand. Det støtter vores synspunkt om, at dette kan have bidraget til en u hensigtsmæssig fugtsituation i kælderen.

Vores kunde gør nu opmærksom på, at hun allerede i januar eller februar 2014 har haft kontakten os telefonisk om fugt i kælderen og har talt med en ubehagelig receptionist. Vores kunde må gerne oplyse os om navnet på vedkommende kollega, så vi kan verificere denne nye oplysning, som vi ikke kan se tidligere i hverken vores skadesag eller jeres klage. Vi vil herefter spørge rette vedkommende om denne husker noget fra den dialog, som vores kunde nu oplyser har fundet sted dengang, men det er tvivlsomt.

Umiddelbart ændrer det ikke ved den omstændighed, at:

- Vi først modtager en egentlig anmeldelse den 27. maj 2014
- Fugt ikke er ualmindeligt i ældre kældre
- En uhensigtsmæssig fugtsituation har ikke været tilstede ved vores kundes overtagelse af ejendommen, men opstår først efter vores kunde har beboet ejendommen gennem ret lang tid og efter kælderen dels har været benyttet til opmagasinering af indbo beregnet for resten af ejendommen, dels er der efterfølgende sat indbo tæt op ad kældervæggene som vores kundes foto viser, hvilket er uhensigtsmæssigt, ds det går ud over ventilationen af væggene
- Tjæringen har udløbet levetiden, hvilket er en boligejer-opgave at få rettet op på.

Det er kun den nedre del af kældervægge som er opfugtede

Vores taksator oplyser i taksatorrapporten, at:

Det er anført, at der er fugt i kældervægge. Under besigtigelsen kunne der konstateres op til kraftig fugt nederst på vægge/tæt mod gulv, hvor der over ca. 1-1,2 m over gulv kunne males et normalt fugtniveau. Fugt blev målt med fugtmåler Elma DT 128, som er en 'berøringsfri måler', der er baseret på 'højfrekvensprincippet'.

Der er et område, hvor tidligere panelbeklædning er fjernet, og hvor puds er med afskalning. Efter fjernelse af yderligere lidt puds kunne det konstateres, at vægge er opført ved brug af traditionelle beton-støbte fundablokke, der er 'hulblokke', som opstilles med eller uden armering for efterfølgende udstøbning af 'kanaler' i blokkene.

Problemet er altså ikke over hele vægfladen, men alene for neden af vægge, hvilket støtter vores synspunkt om, at tjæringens udløb af levetid har afgørende betydning for fugten kan trænge ind.

Vores taksator oplyser også, at:

Der var ikke gulve, som blev påvist at have fugt - end ikke et kældergulv, som var med færdigt træ på beton.

Ejendommen er opført med høj kælder, og hvor adskillelse mod stueplan er udført med dækelementer af klinkebeton.

Der er altså ikke indtrængende grundfugt nedefra, da der ikke kunne påvises fugt i gulve — end ikke et gulv med træbelægning.

Træbeklædningen kan have været monteret byggeteknisk korrekt

Det kan være uhensigtsmæssigt med en træbeklædning i en ældre kælder, dog kan en sådan beklædning være monteret byggeteknisk korrekt og har i så fald ikke nødvendigvis en negativ betydning for kælderen. Da træbeklædningen er blevet fjernet helt tidligere/før besigtigelsen, er det ikke muligt for os, at konstatere, hvordan træbeklædningen har været monteret.

Afmonteringen af væggene kan i sig selv give pudsskader. Hertil kommer, at der kan være forudgående pudsskader, og at vores kunde ikke med rette kan forvente en flot overflade bag en for-satsvæg, da der som regel er en årsag til, at en væg kamufleres af en forsatsvæg.

10.

86902

Og en efterfølgende uhensigtsmæssig anvendelse af kælderen (beboeradfærd) samt udløb af tjæringens levetid vil have betydning for væggene.

Vi bemærker, at der ikke er konstateret synlig skimmel på tidspunktet for vores taksators besigtigelse.

Vores taksator oplyser, at:

Det blev oplyst, at kælderen over flere måneder har været anvendt som beboelse, mens den regulære beboelse over kælderniveau blev istandsat.

Vores kunde bestrider nu, at der reelt har været egentlig (midlertidig) beboelse i kælderen. Vores kunde har fået taksatorrapporten tilsendt og har ikke tidligere bestridt, at have givet oplysningen til vores taksator om deres midlertidige beboelse i kælderen.

Fotos af kældere ns møblering i sælgers ejertid

Vores kunde har medsendt fotos fra kælderen, hvoraf det fremgår, hvordan kælderen var møbleret på salgstidspunktet.

Vi bemærker, at der ingen dækkende møblement er på ydervæggene bortset fra til venstre for indgangsdøren. Her er der til dels dækkende kasser eller lignende, som åbenbart har været uden betydning - i hvert fald så længe fugtspærren havde en restlevetid. Også på det 3. og nederste foto er ydervæggen (vinduesvæggen) helt fri.

Hvis det er 'baren', der er den omtalte 'panelbeklædning', ser det ud til, at den væg ikke er en ydervæg. Vi kan ikke af de tre fremsendte fotos se andre træbeklædte vægge.

Forklaringen på at kælderen har været bedre i sælgers tid må være, at sælger har benyttet og møbleret kælderen med omtanke. Der er stort set frie vægge, træbeklædningen/baren er ikke på ydervæg (men uanset dette kunne den være monteret byggeteknisk korrekt med skyldigt hensyn til placeringen i huset og derfor uden negativ betydning for kælderen).

Der er ligeledes monteret en pumpebrønd, hvilket er et tegn på, at der sker en vandtilstrømning til ejendommen, som er afhjulpet via pumpebrønd. Og det fremgår af vores taksators foto, at pumpebrønden aftager en hel del vand.

Her får I vores afsluttende bemærkninger

Vores kunde afslutter sine kommentarer med, at det ikke kun er ydervæggene, som er fugtige nu, men også indervæggene.

Vi bemærker hertil, at dette konstateres efter 1½ år og efter, at vores kunde har haft opmagasineret sit indbo i kælderen og - som vores taksator har forstået det tidligere - midlertidigt har beboet kælderen under istandsættelsen.

Sidst henviser vores kunde til en besigtigelsesrapport og en tegning fra taksator [taksator 1], som vi ikke kan se, at vi har i skadesagen. Vores kunde er velkommen til, at sende rapporten til os, men umiddelbart er det svært at se, at den skulle kunne ændre fakta i skadesagen. Vi vurderer dog naturligvis gerne konkret på oplysningerne i den nævnte rapport.

Vores kunde bemærker, at der (nu?) udluftes i kælderen og at der er sat varme på. Hvis der et par dage ikke har været luftet ud, kommer der en mærkelig lugt.

Vi må heraf udlede, at vores kundes adfærd med at lufte ud, ikke hele tiden har været hensigtsmæssig. Der bør ske daglig udluftning af kælderen samt opvarmning året rundt til 18

11.

86902

og helst 20 graders varme. Da vores kunde har konstateret, at det har konsekvenser, hvis der ikke luftes ud, opfatter vi det sådan, at der ikke tidligere har været luftet ud dagligt og muligvis heller ikke opvarmet konstant gennem alle årstider.

Det har stor betydning for en ældre kælder og det er blandt andet det, som vi betegner som beboeradfærd ud over møbleringen/opmagasinerings og eventuel også en midlertidig reel beboelse under istandsættelsen."

Klageren har hertil i brev af 19/1 2015 til nævnet bl.a. anført:

"Hustypebeskrivelsen

Der bliver ikke nævnt nogen information om pumpebrønden i forbindelse med husbeskrivelsen eller i tilstandsrapporten fra 16/10 2012. Derfor er vi ikke med på FRIDA forsikrings hentyden til vi ikke har vægtet dette højt. Vi har efter huskøbet kunne hente tidligere tilstandsrapporter og derved blevet opmærksom om hvad der stod i 1998.

Det er helt korrekt set at FRIDA forsikrings taksator, at pumpebrønden virker, vi kiggede dog ikke i den og så hvor meget vand der løb i den, da vi var ude at se huset.

Vi mener, at der er flere grunde til fugtsituationen

Punkt 1 - Anmeldelsen sker 1½ år efter overtagelsen

Vi klager ikke 1½ år efter men 1 år og 2 mdr. efter! Se vedlagte fra telenor.

Punkt 2 - Fugt i en ældre kælder er ikke ualmindeligt og er ikke i sig selv en skade

Korrekt, fugt i en kælder er ikke unormalt i en ældre kælder. MEN når tidligere ejer fortæller de har døjet med fugt i de 15 år de har boet her samt det det står i tilstandsrapporten fra 1998: 'der er enkelte fugtskjolder på og ved kældergulv som følge af, at dræn ikke fungerer perfekt.' Igen, disse oplysninger havde vi ikke mulighed for at få, før vi købte huset!

Naboer har orienteret os om, at ejere før vores sælgere, har gravet dræn ned, men ikke i korrekt dybde. På væggene kan der nøjagtig måles hvor dybt dræne er gravet ned, da fugten bliver voldsom, det var heller ikke en information vi havde, før vi købte huset. Dette står også nævnt i tilstandsrapporten fra 1998 'Der er enkelte fugtskjolder på og ved kældergulv som følge af, at dræn ikke fungerer perfekt.'

Punkt 3 - Forholdet har umiddelbart ikke været tilstede ved vores kunders overtagelse af ejendommen eller tidligere, da der ingen oplysninger foreligger om tidligere uhensigtsmæssig opfugtning af kælderen siden opførelsen.

Nej fugten var ikke at SE, da vi overtog huset, men svært for os at vide om det har været malet over. Vi ved ikke om der ikke ligger nogle oplysninger på fugtskader tidligere. Vi ved dog, at der står i tilstandsrapporten fra 1998, at der var fugtskjolder. Samtidig har tidligere ejer oplyst os, at de havde fugt, se korrespondance i brev fra 4. november 2014.

Punkt 4 - Tjæringens udløbstid

Vi har ikke kendskab til udløbsdato på tjæringens levetid, så dette er nok korrekt.

Punkt 5 - Fugtniveauet kan måske være suppleret af beboeradfærd så som møblering, tidligere manglende ventilation og tidligere manglende opvarmning (før vores kunde blev obs på nødvendigheden af udluftning og opvarmning)

Vi vil igen gerne fastslå, at vi har varmet op og luftet ud. Samtidig vil vi også gerne fastslå vi ikke har haft kælderens møbleret! Vi har haft vores møbler til at stå dernede, imens vi byggede om. Da vi er unge mennesker, der kom fra en lejlighed på 67 km², var det begrænset hvor mange møbler vi havde med os. Det drejer sig om et bord (som vi brugte i værkstedet), et vitrineskab, et tv bord og en sofa. Dette mener vi ikke er en møblering af kælderen og slet ikke en opstabling af møblement, som FRIDA forsikring skriver!

Hvis det er nødvendigt med dokumentation på vores antal af møbler, kan vi sende billeder fra salgsoptstillingen af vores lejlighed.

I det første brev fra den 30/10 2014, indsendte vi både taksatorrapport udarbejdet af [taksator 2] fra FRIDA forsikring og taksatorrapport udført af [taksator 1], da vores husadvokat opfordrede os til at få lavet en rapport fra en uvildig byggesagkyndig, så ankenævnet også kunne se sagen fra en udefra kommende. Vi vedlægger endnu en rapport til FRIDA forsikrings brug.

Jeg har haft fat i mit teleselskab, for at få bekræftet, at jeg HAR kontaktet Frida forsikring tidligere. Desværre har jeg ikke et navn på vedkommende jeg snakkede med, da det var en receptionist/telefon dame og ikke tænkte videre over jeg skulle bruges hendes navn til noget. Mit telefonselskab har informeret mig, at jeg har haft ringet til FRIDA forsikring den 17/2 2014 kl. 11:14:40 i 9 min, se vedhæftet dokumentation. Jeg vil give FRIDA forsikring ret i, at denne medarbejder der har været på arbejde den såkaldte dag, næppe husker mig, da hun forhåbentlig snakker med flere kunder i løbet af en dag og det er ved at være et års tid siden. Dog må vi have snakket om et eller andet siden telefonsamtalen har kunnet vare i 9 minutter.

Træbeklædning kan have været monteret byggeteknisk korrekt

Først vil vi gerne nævne, at det er jeres receptionist/kontordame, der sagde det ikke var hensigtsmæssigt med træbeklædning på væggene og orienterede os om det skulle stå i vores tilstandsrapport.

Træbeklædningen er blevet fjernet på væggen mellem værkstedet og disp. rum, da vi skulle udbedre vores skorsten og skorstensfejeren oplyste os om, at renselemmen sad bagved træbeklædningen. (Se evt. oversigtsplan, som er vedlagt og bruges i resten af beskrivelsen). Det er tydeligt at se, at træbeklædningen ikke har været fastmonteret, da der ingen skruer er i væggen. Den sad fast i fugen i gulvet og en liste i loftet. Det var her vi blev opmærksomme på fugten/muggen bag beklædningen. Dette ses på billede 2, hvor vi vil gøre opmærksom på, at dette er en indervæg. Der er stadig træbeklædning på 2½ væg, som FRIDA forsikring gerne må komme og se hvordan det er fastmonteret.

FRIDA forsikring forstår ikke hvorfor vi ikke har bestridt tidligere, at deres taksator har skrevet i rapporten, at vi har benyttet kælderen til beboelse. Dette mener vi ellers at vi har gjort/gør. Både skadesafdelingen ved Himmerlands forsikring (hvor vi har resten af vores forsikringer og vores ejerskifteforsikring er tegnet igennem) og vores husadvokat har rådet os til, at næste skridt var ankenævnet, da vi havde fået afslag fra vores ejerskifteforsikring. Dette var næste trin i sagen og derfor er det vi skriver det i denne klage og ikke har kontaktet FRIDA forsikring.

Fotos af kældere ns møblering i sælgers ejertid

FRIDA forsikring har kommenteret til vores tidligere vedhæftede billeder, at de mener sælger har møbleret kælderen med omtanke. Det de ikke kan se på billederne er, at i 'bar rummet' stod der også bord og stole til når de holdte hyggeaftener dernede. Hvordan kan

13.

86902

det vurderes at de har møbleret kælderens med omtanke, når de mener vi ikke vi har gjort det med vores møbler? Vi mener ikke der er nogen forskel på vis møbler der er tale om.

Med hensyn til panelbeklædningen, vil vi gerne henvise til værkstedet, hvor problemet hele tiden har været. Der har aldrig været tale om baren, denne er heller ikke er fastmonteret på væggen. Panelbeklædningen i værkstedet er det der henvises til under forrige beskrivelse og beklædningen ses på billede nr. 2, som vi vedlagde sidste gang. Ellers er det billede nr. 2 i [taksator 1] rapport billede 3.1, 3.2 og 4.1 i rapporten fra FRIDA forsikring.

FRIDA forsikring skriver de ikke kan se på billederne, at der er træbeklædning på væggene. Hvis ikke et billede er nok dokumentation for at der er træbeklædning på alle tre vægge, der kan ses på billedet, ved vi ikke hvad vi skal stille op. Taksator må også kunne bekræfte, at der er træbeklædning på væggene, som er malet grå.

Frida forsikrings afsluttende kommentarer

Vi vil gerne henlede opmærksomheden igen til taksatorrapporten fra både FRIDA forsikring og [taksator 1]. I taksatorrapporten fra FRIDA forsikring er billede 3.1, 3.2, 4.1, 4.2 og 5.1 taget af indervægge, hvor det er billede 2 og 3 i [taksator 1's] rapport, derfor er dette ikke noget nyt der er kommet imens denne kommunikation er foregået. Dette har vi også beskrevet i brevet fra den 4. december 2014. Billede 3 fra [taksator 1's] rapport er taget inde i disp. rummet, hvor naturgasanlægget sad. Dette gav en del varme fra sig, hvortil vi gerne vil høre forklaringen på hvad der så skyldes den fugtige væg. Oktober 2013 fik vi skiftet naturgasanlægget ud med et pillefyr. Det afgiver ikke den samme varme, men stadig er det et lunt rum, så hvad er årsagen her?

Igen er der ikke kommet ændringer i vores udluftning og opvarmning. Det kan ikke passe at vores udluftning bliver mindre hensigtsmæssig ved at vi har haft vores vinduer lukket et par dage i forbindelse snevejr og høst, så vi ikke har fået mus ind. Hvordan kan FRIDA forsikring opfatte vi ikke har luftet ud og ikke opvarmet vores kælder, ved vi skriver vi har haft vinduerne lukket et par dage?"

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen – herunder:

Taksatorrapport af 30/5 2014, hvoraf bl.a. fremgår:

"Hvilke forhold er anmeldt til forsikringen?"

Det er anført, at der er fugt i kældervægge. Under besigtigelsen kunne der konstateres op til kraftig fugt nederst på vægge/tæt mod gulv, hvor der over ca. 1-1,2 m over gulv kunne måles et normalt fugtniveau. Fugt blev målt med fugtmåler Elma DT 128, som er en 'berøringsfri måler', der er baseret på 'højfrekvensprincippet'.

Der er et område, hvor tidligere panelbeklædning er fjernet, og hvor puds er med afskalning. Efter fjernelse af yderligere lidt puds kunne det konstateres, at vægge er opført ved brug af traditionelle beton-støbte fundablokke, der er 'hulblokke', som opstilles med eller uden armering for efterfølgende udstøbning af 'kanaler' i blokkene.

Efter støbning er vægge efterfølgende blevet pudset.

Der var ikke gulve, som blev påvist at have fugt - end ikke et kældergulv, som var med færdigt træ på beton.

14.

86902

Ejendommen er opført med høj kælder, og hvor adskillelse mod stueplan er udført med dækelementer af klinkebeton.

I kældergulvet er der en pumpebrønd for grundvand. Før 'prøve-aktivering' var vandet ca. 20 cm under overside af gulv.

Tidligere tilstandsrapporter har ingen kommentarer om fugtpåvirkning af kælder. Ejendommen er opført i 1975 og er stiledes 39 år gammel.

Det blev ikke påvist, hvorvidt der udvendigt på kældervægge er foretaget behandling mod indtrængning af fugt i form af tjærebehandling og udkast af cement.

Det blev oplyst, at kælderen over flere måneder har været anvendt som beboelse, mens den regulære beboelse over kælderniveau blev istandsat.

...

2. Er skadebegrebet i forsikringsbetingelserne opfyldt?

Den konstaterbare fugt skønnes ikke at være unormal for en 39 år gammel ejendom. Der er yderligere en pumpebrønd, som indikerer, at der kan være forhold eller opstå forhold, som relaterer sig til en kælder, der er tæt mod blankt vand.

En traditionel udvendig fugtspærre af tjæreprodukter kan forventes at blive nedbrudt efter ca. 40 år. At traditionelle kældre - som den konkrete - har svage tegn på fugt i form af porøs puds og udtrækning af salte, er normalt for kældre og udpræget normalt i terræn, hvor der er kraftigere/kraftig tilgang af fugt.

Det kan derfor forventes, at såvel fugtspærre som puds skal vedligeholdes. Det anbefales generelt ikke, at der indvendigt påføres fugtstandsede behandlinger, da en sådan kan bewirke, at fugten trænger højere op i vægge. Faren herfor er dog størst ved vægge i tegl - og ikke som her med betonstøbt opbygning. Yderligere vil en konstant varmepåsætning være med til at presse fugt ud af vægge. Da mørtelpuds med hydratkalk påvirkes af fugt, bør sådan puds undgås, hvor der er eller kan være problemer med fugt - om end almindelig puds er normalt anvendt.

Med dette taget i betragtning skønnes der ikke at være forhold til afhjælpning af en ejerskifteforsikring.

Sker der fugtpåvirkning af kældergulvet med træ, er dette ikke usædvanligt. Det er byggefagligt kendt, at gulve i kælder ikke bør belægges med træ, organisk materiale eller fugtstandsede lag.

Med normal vedligehold er der ikke nærliggende risiko for afledt skade, og igen henset, at kældre skal betragtes som sekundære rum, hvis de ikke specielt er sikret mod grundfugt.

...

Forholdet skønnes at være normalt og bero på normal fugttilgang/fugtpåvirkning, der yderligere er forstærket af høj grundvandsstand.

5. Hvilken udbedring er umiddelbart den rimelige og nødvendige til forholdet/skaden?

Fugtpåvirkning er vanskeligt af minimere. Der kan gøres flere tiltag:

Sænke grundvandet uden for bygningen.

15.

86902

Pudse vægge med puds uden kalkhydrat.
Etablere udvendigt dræn og isolering.
Give alle rum varme.
Undgå opbevaring tæt mod vægge og specielt friholde hjørner.

6. Vurderer du at forholdet/forholdene burde have været oplyst i tilstandsrapporten?

Der er intet som indikerer, at fugtpåvirkninger og skader bevidst er udeladt af de tidligere tilstandsrapporter."

Besigtigelsesrapport af 10/10 2014 fra klagerens arkitekt, hvoraf fremgår bl.a.:

"Ejendomsdata:

Etageadskillelse - Dækelementer

Kælderydervægge - Betonstøbte fundablokke med indvendig puds, samt træbeklædning.

Terrændæk - Betongulv.

Pumpebrønd i kælder.

Det er uklart om der på udvendige kælderydervægge, er foretaget behandlinger mod indtrængning af fugt (Tjærebehandling eller andet).

Besigtigelse:

Undertegnede har d. 18 september 2014 besigtiget villaen / ejendommen [adresse], og har følgende kommentarer:

- 1). Kraftig fugtophobning i kældervægge - yder & indervægge.
- 2). Løs / porøs puds i den nederste del af kældervæggene - yder & indervægge.
- 3). Der ses flere steder mug og skimmel på den nederste del af kældervæggene.

Kommentarer:

Fugt i kælderydervægge i bygninger af denne årgang er ikke unormal, da en evt. udvendig fugtspærre kan være nedbrudt efter 39 år.

Det er specielt uheldig at der er udført indvendige træpaneler, idet det, sammen med fugten, danner grobund for skimmelangreb, - der blev konstateret skimmeangreb på væggene - dog blev der ikke foretaget 'Mycometertest' idet dette anses for unødvendig.

Tidligere tilstandsrapport har ingen kommentarer om fugtpåvirkning i kælder - ældre tilstandsrapport lb.nr. 335820 - udløbsdato 14.08.1998 oplyser under Drænlag / kapillarbrydende lag følgende:

Karakter: UN - Der er enkelte fugtskjoldes på og ved kældergulv som følge af at dræn ikke fungerer perfekt. Dette kan muligvis løses ved at føre dræn til pumpebrønd. Se også bemærkninger angående materialer og konstruktioner. 10.0 VVS-installationer: Pumpebrønd i kælder er ikke udført i henhold til forskrifter.

Dette gælder såvel pumpebrønd som ledning fra brønden.

Der oplyses, at tidligere ejer har udført udvendig dræn om huset - det tyder dog på, at det ikke er udført håndværksmæssigt korrekt - (Det skønnes, at drænet er placeret i utilstrækkelig dybde).

I ældre ikke-fugtsikrede kældre vil fugt være forventelig, og skal ikke nævnes i tilstandsrapporten - med mindre det har medført en skadesudvikling som afskallende puds, nedbrydning i træværk, pladebeklædninger m.m. som det jo har i dette tilfælde.

Forslag til løsning:

Fugtpåvirkning er vanskelig at minimere - der kan gøres flere tiltag:

- 1). Al indvendig vægbeklædning fjernes
- 2). Kontrollere udvendigt udført dræn - er det udført korrekt + (Det tyder det ikke på) så det kan blive nødvendigt, at udføre nyt dræn med udvendig isolering.
- 3). Udføre nyt terrændæk med gulvvarme (Kræver tilladelse)."

I besigtigelsesrapporten er der fotos af kældervægge. Af en oversigtsplan i besigtigelsesrapporten fremgår det, at der er taget fotos i 3 ud af 6 rum i kælderen.

Forsikringsbetingelserne, hvoraf bl.a. fremgår:

"2. Hvad er omfattet af forsikringen

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at bygningerne og vvs-installationerne ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, eller det fremgår af el-installationsrapporten, at el-installationerne ikke er gennemgået af en sagkyndig.

Forsikringen dækker endvidere ikke forhold, som der er taget forbehold for på policen. Hvidevarer er omfattet af forsikringen, hvis de er en del af en undersøgt bygning.

3. Hvad er ikke omfattet af forsikringen

Forsikringen omfatter ikke udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet, fx forhold uden for selve bygningen.

4. Hvilke skader dækker forsikringen

A. Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B. Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

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

C. Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

5. Hvilke skader dækkes ikke

A. Forhold under 5.000 kroner.

17.

86902

B. Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

H. Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade på bygningen, dækkes følgeskaden.

I. Forhold, der alene består i udløb af konstruktioners eller materialers samt bygningsdeles sædvanlige levetid.

...

Udvidet dækning

Alle Ejerskifteforsikringens øvrige punkter gælder også for den udvidede dækning, der er tilknyttet Ejerskifteforsikringen. Dækningen er en udvidelse af forsikringsdækningen i forhold til Lov om Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

Der gælder en maksimumdækning på den udvidede dækning i hele forsikringens løbetid på 200.000 kroner før fradrag af selvrisiko, dog undtaget dækningen for skimmelskadet indbo og arealmangel. Maksimumløb bliver løbende nedskrevet efter en anmeldt skade, som er dækket af forsikringen.

A Forsikringen dækker ulovlige indretninger i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på op-/udførelsestidspunktet ikke var i overensstemmelse med gældende småhus-/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter.

Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne. Vi hjælper gerne med at udarbejde forslag til ansøgningen til myndigheden.

B Forsikringen dækker forhold ved grunden, herunder kloak- og stikledninger, hvis disse påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade på bygningerne. Eventuelle forbedringer, der sker i forbindelse med udbedring af skaden, herunder fx manglende omfangsdræn, er ikke dækket af forsikringen."

Nævnet udtaler:

Klageren har den 27/5 2014 anmeldt en fugtskade i kælderen. Klageren overtog bygningen, der blev opført i 1975, den 1/12 2012.

Det fremgår af klagerens arkitekts besigtigelsesrapport af 10/10 2014, at der er konstateret kraftig fugtophobning i kælderen yder- og indervægge, at der er løs/porøs puds i den nederste del af kælderen yder- og indervægge, og at der flere steder ses mug og

18.

86902

skimmel på den nederste del af kældervæggene. Det er endvidere oplyst, at fugt i kælderydervægge i bygninger af denne årgang ikke er unormalt, da en eventuel udvendig fugtspærre kan være nedbrudt efter 39 år. Klageren har i sit brev af 1/12 2014 til nævnet anført, at det ikke kun er ydervæggene, der er problemer med, og at der også er pudsafskalninger på indervægge.

Af selskabets taksatorrapport fremgår, at der ved besigtigelsen kunne konstateres kraftig fugt nederst på vægge, og at der over 1-1,2 meter kunne måles et normalt fugtniveau. Selskabet har i sit brev af 19/11 2014 til nævnet oplyst, at det har afvist at yde forsikringsdækning for det anmeldte forhold med henvisning til, at fugt i en ældre kælder er almindeligt, at forholdet ikke var til stede på overtagelsestidspunktet, og at levetiden for tjærebehandlingen på kældervæggens yderside er udløbet. I sit brev af 19/11 2014 har selskabet endvidere oplyst, at der ved besigtigelsen ikke kunne konstateres rester efter tjære, og at dette må skyldes, at levetiden for tjæren er udløbet. Selskabet har i sit brev af 28/12 2014 til nævnet endvidere anført: *"At der siden kan være sket ændringer i grundvandsspejl, udløb af tjæringens levetid, opstabling af møblement langs væggene etc., som har ændret forholdene sådan, at der i maj 2014 anmeldes et forhold med opfugtning, mener vi ikke er et forhold, som bør erstattes af Ejerskifteforsikringen..."*

Nævnet bemærker, at det i tilstandsrapporten af 14/8 1998 er anført, at der er revner i kældervægge, og at der er enkelte fugtskjolder på og ved kældergulv som følge af, at dræn ikke fungerer perfekt, og at dette muligvis kan løses ved at føre dræn til pumpebrønd. Forholdet har fået karakteren UN. Nævnet har ikke modtaget kommentarer fra selskabet om tilstandsrapporten af 14/8 1998.

Henset til det oplyste i tilstandsrapporten af 14/8 1998 om forholdene i kælderen, tidspunktet for klagerens anmeldelse af forholdet til selskabet samt det oplyste om omfanget af opfugtningen, der fremgår af klagerens arkitekts besigtigelsesrapport og selskabets taksatorrapport, finder nævnet, at det er bevist, at der på tidspunktet for klagerens overtagelse af ejendommen var fugtforhold i kælderen, der udgjorde en dækningsberettigende skade.

19.

86902

På det foreliggende grundlag finder nævnet, at selskabet ikke har bevist, at opfugtningen i kælderen hovedsageligt består i, at levetiden for tjærebehandlingen er udløbet. Selskabet er herefter ikke berettiget til at afvise at yde forsikringsdækning med henvisning til forsikringsbetingelsernes undtagelsesbestemmelse punkt 5, I om forhold, der alene består i udløb af konstruktioners eller materialers samt bygningsdeles sædvanlige levetid. Nævnet finder endvidere, at selskabet ikke har bevist, at det forhold, at der ikke kunne konstateres rester af tjære ved selskabets besigtigelse, ikke skyldes, at bygningen ikke oprindeligt har været tjærebehandlet. Nævnet finder desuden, at selskabet ikke har bevist, at fugtproblemerne er opstået som følge af, at grundvandsspejlet måtte have ændret sig efter bygningens opførelse.

Nævnet har ikke det fornødne grundlag for at tage stilling til omfanget af udbedringsarbejdet og dermed erstatningsopgørelsen. Nævnet hjemviser herefter sagen til fornyet behandling hos selskabet med henblik på, at selskabet bekoster en undersøgelse, der fastlægger problemets omfang, og som angiver, hvorledes man kan foretage udbedring heraf, således at kælderen opnår en sådan tørhed, at der ikke er problemer med fugt, afskalninger af puds og skimmelsvamp. Undersøgelsen skal foretages af en bygnings-sagkyndig, som parterne i fællesskab udpeger. Selskabet skal på baggrund af den byggesagkyndiges rapport tage stilling til, i hvilket omfang der er dækning efter forsikringsbetingelserne.

Nævnet bemærker, at det fremgår af tilstandsrapporten af 14/8 1998, at der kan være problematiske forhold ved bygningens dræn. Det er nævnets opfattelse, at såfremt det konstateres, at en del af løsningen af fugtproblemet består i reparation af eventuelt oprindeligt dræn rundt om og under kælderen, er dette forhold omfattet af forsikringens udvidede dækning, jf. punkt B om forhold ved grunden, der påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade på bygningerne. Udgifterne til etablering af dræn vil derimod ikke være omfattet af forsikringens dækning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3 samt forsikringens udvidede dækning punkt B, hvoraf fremgår, at manglende omfangsdræn ikke er omfattet af forsikringen.

20.

86902

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S, skal genoptage sagsbehandlingen og skal bekoste, at en bygningsagkyndig - som parterne i fællesskab udpeger - besigtiger bygningen henblik på at konstatere og beskrive, hvad der er årsagen til problemet med fugt, afskalninger af puds og skimmelsvamp i kælderen, og som angiver, hvorledes man kan foretage udbedring heraf, således at kælderen opnår en sådan tørhed, at der ikke er problemer med fugt, afskalninger af puds og skimmelsvamp. Selskabet skal på baggrund af den byggesagkyndiges rapport tage stilling til, i hvilket omfang der er dækning efter forsikringsbetingelserne.

Poul Sørensen