

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 13. december 2023 blev i sag nr. 100074:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klage af 4/7 2023 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"1. Påstande

Indklagede skal anerkende forsikringsdækning af de af Klager anmeldte skader under ejerskifteforsikringen.

Indklagede skal pålægges at betale for Klagers rimelige og nødvendige advokatombudsninger i forbindelse med klagesagens behandling samt for udgifter til nødvendig teknisk bistand.

2. Sagsfremstilling

Indledende

Sagen drejer sig om, hvorvidt Indklagede skal anerkende forsikringsdækning af anmeldte skader i henhold til Klagers ejerskifteforsikringsaftale med Indklagede.

Klager har i januar 2022 indsendt skadesanmeldelse til Indklagede.

Klager konstaterede optrængende fugt fra Ejendommens fundament og sokkel.

Indklagede har henholdsvis den 28. og 29. april 2022 afsluttet forsikringsdækning af de anmeldte skader/fysiske forhold med den begrundelse, at disse ikke var dækningsberettigede forhold i henhold til forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen under henvisning til, at de anmeldte skader/fysiske forhold ikke adskilte sig nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Korrespondance af 28.-29.04.2022 vedlægges som bilag 1.

Klager har ligeledes indsendt en klage over manglende isolering i støbte betongulve og undergravning under sokkel. Indklagede har den 24. februar 2023 på baggrund af [konsulents] besigtigelse af ejendommen den 8. februar 2023 afslået forsikringsdækning af de anmeldte skader/fysiske forhold med den begrundelse, at disse ikke var dækningsberettigede forhold i henhold til forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen. Afgørelsen af 24.02.2023 vedlægges som bilag 2.

Sagsfremstilling

Klager har ved købsaftale af 20. januar 2021 købt ejendommen med overtagelse den 1. april 2021. Købsaftales vedlægges som bilag 3.

I forbindelse hermed fik Klager udleveret en tilstandsrapport. Tilstandsrapport lb.nr. ... af 13.01.2021 vedlægges som bilag 4.

På baggrund af tilstandsrapporten kan det lægges til grund, at ejendommen er opført i 1850 jf. bilag 4, s. 10. Det kan ligeledes på baggrund af tilstandsrapporten lægges til grund, at den bygnings-sagkyndige ikke har anmærket forhold, der har relation til de anmeldte skader jf. bilag 4, s. 12-13.

Sælgerne af ejendommen, ... , har intet oplyst om muligt kendskab til fugtproblemer i indervægge under deres 20-årige ejertid jf. bilag 4, s. 14- 19. Tilstandsrapporten har ikke belyst de anmeldte skader/fysiske forhold forinden overtagelsen af ejendommen, idet forholdene i øvrigt har været skjulte for Klager.

Det kan videre lægges til grund, at Indklagede i ejerskifteforsikringspolice nr. ... af 18.03.2021 ikke har taget specifikke forbehold for ejerskifteforsikringsdækningen, der har relation til de anmeldte skader/fysisk forhold. Police nr. ... af 18.03.2021 og forsikringsbetingelser W.1.1.19 vedlægges som bilag 5.

Klager fik den 25. oktober 2022 foretaget en fugt og byggeteknisk gennemgang af ejendommen ved Byggesagkyndig Byggeteknisk rapport af 25.10.2022 fremlægges som bilag 6.

[Byggesagkyndig] kunne på baggrund af sin besigtigelse bl.a. vurdere og konstatere følgende (bilag 6, s. 3-8): *'I stuen er der tydelig skimmelvækst på gavl mod vest.*

Fugtmåling viser, at gavlen er meget opfugtet nederst – ca 60-70 cm op fra gulvet.

Også fodlisten har suget fugt fra den våde gavl

Ca 60—70 cm oppe over gulvet begynder fugtniveauet at falde. Det svarer nogenlunde til der, hvor skimmelvæksten aftager.

Det er på hele gavlen der er højt fugtniveau i bunden.

Bad mod syd. Sydvendt ydervæg er meget våd.

I køkken/alrum måles også fugt.

I stue væg mod syd måles fugt.

Mønsteret på tapetet afslører, at der er skiftet tapet i den våde zone på gavlen mod vest. Se ved pile.

Ved overgangen mellem Våd og mere tør mur er det tegn på, at tapet er skiftet.

Tættere på ses, at huset er grundmuret (mursten hel til bund). Muren stopper 20 cm under terræn, hvor skovlen kan stikkes ind under gavlen.'

På baggrund heraf konkluderede [byggesagkyndig], at (bilag 6, s. 11) (mine fremhævninger): 'Til gengæld virker det som usandt, når sælger oplyser, at der i hans tid ikke har været problemer med fugt på ydervægge. I dette hus har der været højt fugtniveau i ydervæggene i mange år - derom hersker ingen tvivl grundet konstruktionen (grundmuret fundament uden fugtspærre). Det er sælger, som har renoveret huset og da soklen ved gavlen kun når 20 cm under terræn, så må det antages, at sælger ved udgravning indvendigt, da det skulle laves isolering, gulvvarme og nyt terrændæk, har opdaget, at han stødte på u.k. sokkel/ydermur kun 20 cm under terræn (ca 25 cm under gulvet). Idet graveprofilen skal overholdes ved udgravning (der må ikke graves længere ned end til u.k. sokkel ved ydermure), så er der ikke plads til ret meget isolering og det må antages, at isoleringstykkelsen ikke overholder kravene til gennemgribende renovering/omforandring. Det tyder på, at der enten er sket overtrædelse af bygningsreglementet eller DS 415 (norm før fundering).

Tilstandsrapporten synes med fejl omkring fugt i ydervægge og soklens konstruktion. Huse af den alder er altid med enten kampestensfundament eller er grundmurede.'

Det kan på baggrund af [byggesagkyndigs] besigtigelse og vurdering lægges til grund, at de anmeldte skader/fysiske forhold skyldes udførelsen af ejendommens sokkel/fundament, jf. bilag 6. s. 11.

Indklagede har den 8. februar 2022 besigtiget ejendommen ved konsulent [Konsulent] vurderede, at teglstenssokkel var min. 380 mm under gulvhøjde og med en kampestenssokkel indvendigt på teglstenssoklen, der gik længere ned end de 380 mm. under gulvhøjde. Det vurderedes desuden, at der var plads til 300 mm isolering uden at undergrave soklen.

Besigtigelsesnotat af 08.02.2023 vedlægges som bilag 7.

Byggesagkyndig ... har efterfølgende foretaget en genbesigtigelse af ejendommen den 12. april 2023. Byggeteknisk rapport af 12.04.2023 vedlægges som bilag 8.

[Byggesagkyndig] kunne på baggrund af sin besigtigelse bl.a. vurdere og konstatere følgende (bilag 8, s. 2-6) (mine fremhævninger): 'Nederst i tilstandsrapporten under oplysninger til ejerskifteforsikring oplyses, at soklen er lavet af beton, fundablokke/lecablokke. Denne oplysning dannede grundlag for købers viden om huset. Det virkelige forhold er, at huset er med grundmuret fundament - mursten direkte på jorden under huset.

Her er det nederste af soklen skrabet rent for jord og det ses tydeligt, at soklen er af røde mursten og altså ikke er betonsokkel.

Soklens underkant er ca 23 under terræn og der viser sig sort muld under soklens underkant. Huset står således ikke på bæredygtig grund.

Gulvet i stuen er placeret 5 cm højere end terræn på dette sted på gavlen mod vest. Der er således kun 28 cm fra overkant betondæk i stuen til u.k. sokkel.

Her ses gulvet indenfor gavlen mod vest.

Ved renoveringen skal der udføres 10 cm betondæk og minimum 30 cm isolering (typisk Sundolit), hvis reglerne for omfattende renoveringer skal overholdes. Ialt skal der således bruges 40 cm til gulvkonstruktionen, men da soklens underkant kun er 28 cm under gulvets overkant, så er enten graveprofilen ikke overholdt (se tidligere rapport), hvilket svækker jordens bæreevne, hvilket med stor sandsynlighed vil medføre sætningsskader, eller der er ikke den krævede tykkelse isolering under dækket med gulvvarme.'

Den 17.04.2023 fremsendte Klager endnu en klage til Indklagedes klageafdeling. Denne klage blev dog afvist d. 15.05.2023, da Indklagede ikke mente, at der var kommet nye oplysninger. Afvisning af 15.05.2023 vedlægges som bilag 9.

3. Anbringender

Det gøres overordnet gældende, at betingelserne for dækning under ejerskifteforsikringen er til stede i henhold til forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen bilag 5, s. 5-25, pkt. 3 og 4 samt Bekendtgørelse 2012-01-12 nr. 13 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., idet der er tale om:

1. Aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningen, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele
2. Aktuelle skader der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.
3. Fysiske forhold der erfaringsmæssigt vil udvikle sig som en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger
4. Aktuelle skader samt fysiske forhold der var til stede på tidspunktet for overtagelse af ejendommen
5. Aktuelle skader samt fysiske forhold, som ikke var konstaterbare for forsikringstager i forbindelse med overtagelse af ejendommen

Indklagede har uberettiget afvist forsikringsdækning af de anmeldte skader/fysiske forhold, idet betingelserne for dækning under ejerskifteforsikringen utvivlsomt er til stede.

Fejlkonstruktion af sokkel/fundament

Det kan på baggrund af den fugt- og byggetekniske rapport (bilag 6) konkluderes, at de anmeldte skader/fysiske forhold ikke skal tilskrives ejendommens alder og vedligeholdelsesmæssige stand,

med derimod en fejlkonstruktion af ejendommens sokkel/fundament, der af sælger i forbindelse med en renovering af ejendommen formentlig ikke er udført i henhold til de på udførelsestidspunktet gældende normer og forskrifter, jf. bilag 6, s. 11.

Den fejlagtige udførelse af ejendommens fundament er et fysisk forhold, der erfaringsmæssigt vil udvikle sig som en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger, jf. Bekendtgørelse 2012-01-12 nr. 13.

Under henvisning til fejlkonstruktionen kan det tillige på baggrund af den fugt- og byggetekniske rapport (bilag 6) konkluderes, at der foreligger aktuelle skader i form af forhøjet fugtniveau og skimmelvækst, som utvivlsomt har været til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen den 1. april 2021. Dette underbygges af den omstændighed, at sælgerne af ejendommen har opsat tapet med henblik på at skjule fugtskaderne for Klager, jf. bilag 6, s. 3-8.

De anmeldte skader/fysiske forhold er ikke undtaget fra forsikringsdækning i henhold til forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen, jf. bilag 5, s. 9-10, hvilket heller ikke er påvist af Indklagede, der i øvrigt har bevisbyrden herfor jf. bilag 7.

Ejendommens fundament/sokler i tilstandsrapporten er klart forkert beskrevet, idet det heraf fremgår, at ejendommens fundament/sokler består af beton/fundablokke/lecablokke, jf. bilag 4, s. 24. Beskrivelsen er således misvisende, idet en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning. Det gøres derfor gældende, at de anmeldte skader/fysiske forhold er dækningsberettigede under henvisning til forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1, jf. bilag 5, s. 9-10.

Forhøjet fugtniveau og skimmelvækst

Under henvisning til de fugt- og byggetekniske rapporter (bilag 6 og bilag 8) kan det lægges til grund, at der foreligger aktuelle skader i form af forhøjet fugtniveau og skimmelvækst, som utvivlsomt har været til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen den 1. april 2021. Det kan lægges til grund, at udførelsen af ejendommens sokkel/fundament og isolering har medført skader i ejendommen, hvilket de fremlagte fotos i bilag 6 og bilag 8 dokumenterer. Til støtte herfor henvises særligt til fotos af tapetet i stuen, der med tydelighed har været udskiftet som følge af skimmelsvampeangreb, jf. bilag 6, s. 3-8 og bilag 8, s. 5.

Det kan således på baggrund af de fugt- og byggetekniske rapporter (bilag 6 og bilag 8) konkluderes, at de anmeldte skader/fysiske forhold ikke skal tilskrives ejendommens alder og vedligeholdelsesmæssige stand, med derimod fejlkonstruktionen af ejendommens sokkel/fundament og isoleringstykkelsen. Årsagen til skaderne skyldes dermed sælgers renoveringsarbejder i ejendommen, hvilket ikke er udført håndværksmæssigt korrekt og i overensstemmelse med de på udførelsestidspunktet gældende normer og forskrifter, jf. bilag 6, s. 11 og bilag 8, s. 4-5.

Det bestrides, at det af besigtigelsesnotatet af 08.02.2023 (bilag 7) er dokumenteret, at teglstens-sokkel er min. 380 mm under gulvhøjde og at isoleringstykkelsen er 300 mm. Det bemærkes, at der ikke er vedlagt fotodokumentation af opmåling af husets sokkel, ligesom isoleringstykkelsen beror på konsulentens skøn. Idet omfang Indklagede fastholder, opfordres Indklagede til (1) at fremlægge dokumentation for forholdene.

Det forhøjede fugtniveau og skimmelsvampen kan betegnes som aktuelle skader og fysiske forhold, der erfaringsmæssigt vil udvikle sig som skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger, jf. Bekendtgørelse 2012-01-12 nr. 13.

Til støtte herfor henvises til [byggesagkyndigs] bemærkning om, at der må have 'været højt fugtniveau i ydervæggene i mange år - derom hersker ingen tvivl grundet konstruktionen (grundmuret fundament uden fugtspærre)', jf. bilag 6, s. 11.

De anmeldte skader/fysiske forhold er ikke undtaget fra forsikringsdækning i henhold til forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen, jf. bilag 5, s. 9-10, hvilket heller ikke er påvist af Indklagede, der i øvrigt har bevisbyrden herfor, jf. bilag 7.

Ejendommens fundament/sokler er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, idet det heraf fremgår, at ejendommens fundament/sokler består af beton/fundablokke/lecablokke, jf. bilag 4, s. 24. Beskrivelsen er således misvisende, idet en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning. Det gøres derfor gældende, at de anmeldte skader/fysiske forhold er dækningsberettigede under henvisning til forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1, jf. bilag 5, s. 9-10.

Under henvisning til oplysningerne i tilstandsrapporten kontra ejendommens faktiske opbygning, som varierer fra den traditionelle opbygning af ejendomme fra 1850, er det min opfattelse, at der er tale om aktuelle skader/fysiske forhold, som ikke kunne forventes af den pågældende ejendom. Det er forkert, at Indklagede uberettiget afviser dækning af de anmeldte skader/fysiske forhold under henvisning til, at forholdene var forventelige.

Henset til Indklagedes uberettigede afslag har det været nødvendigt for Klager at engagere både advokat og byggeteknisk rådgiver, og udgifterne forbundet hermed forventes dækket af ejerskifteforsikringen iht. FAL § 32, stk. 3 og Bekendtgørelse 2012-01-12 nr. 13."

Selskabet har i brev af 24/7 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører opstigende grundfugt i en muret gavl fra 1850. Klager har desuden anmeldt, at man har en formodning om, at tidligere ejer ikke har renoveret ejendommens gulve iht. det bygningsreglement som var gældende på renoveringstidspunktet (2006).

DBF har afvist dækning, da opstigende grundfugt er en følge af sædvanlig byggeskik på opførelsestidspunktet, og da klager ikke har tegnet udvidet dækning, og det desuden ikke er påvist, at gulvkonstruktionen skulle være ulovlig.

Sagsfremstilling

Klager har overtaget ejendommen beliggende ... , den 1. april 2021. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring uden udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport

Den 14. januar 2022 anmeldes, at der er blevet konstateret grundfugt indvendigt i stue i den vestvendte gavlmur, bilag A.

Forholdet er blevet besigtiget d. 29. marts 2022, bilag B. Den 29. marts har DBF afvist dækning, med henvisning til, at der er tale om sædvanlige følger af datidens byggeskik og, at opstigende grundfugt i et hus fra 1850 ikke udgør en skade jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

Den 24. januar 2023 genanmeldes forholdet, dog nu med fokus på, at stueetagens gulve ikke skulle være udført iht. bygningsreglementet (BR-s-98), bilag C.

Klagers ejendom blev genbesigtiget d. 8. februar 2023 (klagers bilag 7)

DBF har afvist dækning, med henvisning til, at det ikke er påvist, at gulvkonstruktionen skulle være ulovlig, og at der desuden ikke er tegnet forsikring med dækning af ulovlige forhold (udvidet dækning).

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager har oprindeligt anmeldt, at der er opstigende grundfugt i en muret gavl, som er opført i 1850.

Der er enighed om, at den fugt der registreres indvendigt i gavlmuren, skyldes opstigende grundfugt, og der syntes også at være enighed om, at et hus fra 1850 ikke kan forventes at være isoleret mod opstigende grundfugt eller kuldebroer.

Da gavlmuren inkl. sokkel og fundament er husets oprindelige konstruktioner, udgør det ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at der kan forekomme opstigende grundfugt i bunden af ydermuren. Der henvises til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

Skadeanmeldelsen fra januar 2023 ses primært at vedrøre den renovering af gulvene, som er udført i sælgers ejertid. Det fremgår af salgsopstillingen af renovering i stueetagen er udført i 2006, og af tilstandsrapporten fremgår, at der er udført et betondæk med gulvvarme.

I skadeanmeldelsen henvises til rapport udarbejdet af [byggesagkyndig] fra 25. oktober 2022. Klagers rådgiver antager i rapporten, at sælger ved udførelsen af betondækket, har gravet under soklen. Dette forhold er dog ikke nærmere undersøgt.

Klagers antagelse om, at gulvkonstruktionen skulle være ulovlig, bygger alene på rådgiverens antagelse.

Ved selskabets besigtigelse d. 8. februar 2023 kunne det konstateres, at huset er udført med en muret sokkel udenpå et kampestensfundament, som er dybere end soklen. Der kunne desuden ikke ses nogen tegn på skader på gavlmuren eller den murede sokkel.

Klagers rådgiver har genbesigtiget ejendommen d. 12/4 – 2023, og har fastholdt sin teori om, at gulvene enten ikke er udført korrekt, eller alternativt ikke er udført med den oplyste mængde isolering. Forholdet er dog ikke blevet nærmere undersøgt.

Selskabets besigtigelseskonsulent er ikke enig med klagers rådgiver, da rådgiveren tager udgangspunkt i soklens dybde, men ikke har undersøgt dybden af det bagvedliggende fundament.

I øvrigt bemærkes, at der godt kan graves dybere end fundamentet, når bare man ikke graver helt op til fundamentet.

Der er ikke på ejendommen konstateret nogen skader, og det vil derfor være op til klager at påvise, at der er tale om forhold, der kan medføre nærliggende risiko for skade.

På det foreliggende grundlag, har klager ikke sandsynliggjort et dækningsberettigende forhold.

Det bemærkes i øvrigt, at der ikke er udført arbejder på bygningen, som kan begrunde, at konstruktionerne skal leve op til andre regler end dem der var gældende da huset blev opført.

Der er ikke oplysninger om, at der skulle være foretaget væsentlige ombygninger, jf. byggelovens § 2.

Det fastholdes at klagers krav må afvises, da fugten i gavlmuren er en følge af ejendommens oprindelige og sædvanlige konstruktioner, og da klager ikke i øvrigt har påvist skader eller forhold, som vil kunne medføre nærliggende risiko for skade."

Klagernes advokat har i brev af 8/8 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Bemærkninger til DBF's svarskrift

DBF har indleveret svarskrift af 24. juli 2023. Svarskriftet har givet anledning til følgende bemærkninger:

Ejendommen er blevet gennemrenoveret i sælgers ejertid jf. bilag 4, s. 11. Heraf fremgår det, at der blev etableret nye gulve med gulvvarme i stueplan undtagen værelser i stueplan. Af bilag 4, s. 14, fremgår det, at sælger ikke havde kendskab til, at der var udført større renoveringer i eller af boligen.

DBF anfører i sit svarskrift s. 2, nederst: *'Det bemærkes i øvrigt, at der ikke er udført arbejder på bygningen, som kan begrunde, at konstruktionerne skal leve op til andre regler end dem der var gældende da huset blev opført.'*

Denne bemærkning er i direkte modstrid med det anførte i tilstandsrapporten jf. bilag 4, s. 11.

Derudover anfører DBF i sit svarskrift s. 2, nederst, afsnit 10: *Selskabets besigtigelseskonsulent er ikke enig med klagers rådgiver, da rådgiveren tager udgangspunkt i soklens dybde, men ikke har undersøgt dybden af det bagvedliggende fundament.*

Ankenævnet for Forsikring

9.

100074

Af bilag A-C som DBF har fremlagt, fremgår der ingen dokumentation, som skulle stride imod vurderingen og opmålingerne fra Klagers rådgiver. DBF har fremlagt et billede i bilag b.

DBF har således ikke løftet bevisbyrden for at afvise vurderingen indhentet fra Klagers rådgiver."

Selskabet har i brev af 22/9 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Klager har ikke tegnet forsikring med udvidet dækning, hvorfor det savner mening at diskutere, om der evt. er dele af bygningen, som kan forventes udført iht. andre regler, end dem der var gældende da, huset blev opført og, om reglerne så i givet fald er overholdt.

Skadeanmeldelsen vedrører desuden heller ikke de renoverede bygningsdele, men derimod husets oprindelige syldstensfundamenter og fugtopstigningen i de oprindelige ydervægge.

I forhold til spørgsmålet om dybden af husets fundamenter, henvises til det af klager fremlagte bilag 7, hvor foto 3 på side 7 viser kampestensfundamentet, som ligger på den indvendige side af den murede sokkel.

Iht. almindelig forsikringspraksis er det klager, der må påvise, at der er tale om forhold, som medfører nærliggende risiko for skade på huset. Det er ikke op til DBF at modbevise klagers rådgivers teorier om fejl, der muligvis kan være begået i forbindelse med den af sælger udførte renovering."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 30/3 2022 fremgår bl.a.:

"BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:

Konstruktion/opbygning:

Fuldmuret 1.5 plans landejendom med pudsede facader. Tagkonstruktion af hanebåndsspær med tagbelægning af tegl. Sokkel af tegl.

Beskrivelse:

Inde:

I køkkenalrum (foto 2) ses indgang til stue mod vest. I stuen (foto 3) ses ved gavl mod vest (foto 4) ved demonteret tapet opfugtet bagmur. Bagmuren fremstår med fugt mod gulv (foto 5,8,12) der er aftager (6,9,13) op ad muren. Fodlisten fremstår opfugtet (foto 15).

Med ir måler konstateres der (foto 17,19) nederst på væggen en kuldebro i hele stuens bredde.

Tykkelse på væggen (foto 16) 32cm.

Ude:

Gavl mod vest (foto 20) ses (foto 21) uden revnedannelser i væg og sokkel.

Sokkelkant (foto 22,23) 25 cm over indvendig gulvhøjde.

Konklusion:

Årsag må tilskrives opstigende grundfugt og kuldebro. Huset er fra 1850, en tid hvor man ikke sikrede mod grundfugt og hvor kuldebro ved soklen er velkendt da denne er massiv. Huset er bygget iht. almindelig byggeskik fra denne tid. Forholdet adskiller sig ikke væsentligt fra andre bygninger fra denne tid."

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

OPLYSNINGER TIL EJERSKIFTEFORSIKRING

Oplysningerne i dette afsnit omhandler bygningskonstruktioner. Oplysningerne er henvendt til ejerskifteforsikringen, men vedlægges tilstandsrapporten som bilag.

Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

BEBOELSE	
Tag	Sædeltag, tagkonstruktion af hanebånd- eller manzardspær, taghældning over 35°, tagbelægning af tegltagsten, undertag af plast (banevare), skotrender.
Ydervægge	Hulmur, facader af murværk med puds.
Vinduer, døre og porte	Træ, plast.
Fundament/sokler	Beton / fundablokke / læsablokke.

Af byggesagkyndig rapport af 25/10 2022 indhentet af klagerne fremgår bl.a.:

"Vurderinger

Der måles højt fugtniveau i ydermure mod syd og vest. På de andre to ydervægge er der forsatsvægge, hvorfor fugt i murværket ikke kan måles troværdigt. Ydervægge mod syd og vest er 30 cm mure, som antageligt er med 75 mm isolering imellem for og bagmur.

De nye ejere opdagede, efter at have bort i huset et halvt års tid, at tapetet på gavlen mod vest løsnede sig og at der var skimmelvækst bagved.

...

Konklusion

Afslaget fra ejerskifteforsikringen virker korrekt, idet det er forventeligt, at der er opstigende grundfugt i huse af denne alder.

Til gengæld virker det som usandt, når sælger oplyser, at der i hans tid ikke har været problemer med fugt på ydervægge. I dette hus har der været højt fugtniveau i ydervæggene i mange år - derom hersker ingen tvivl grundet konstruktionen (grundmuret fundament uden fugtspærre). Det er sælger, som har renoveret huset og da soklen ved gavlen kun når 20 cm under terræn, så må det antages, at sælger ved udgravning indvendigt, da det skulle laves isolering, gulvvarme og nyt terrændæk, har opdaget, at han stødte på u.k. sokkel/ydermur kun 20 cm under terræn (ca 25 cm under gulvet). Idet graveprofilen skal overholdes ved udgravning (der må ikke graves længere ned end til u.k. sokkel ved ydermure), så er der ikke plads til ret meget isolering og det må antages, at isoleringstykkelsen ikke overholder kravene til gennemgribende renovering/omforandring. Det tyder på, at der enten er sket at bygningsreglementet eller DS 415 (norm før fundering).

Sælgers loyale oplysningspligt synes ikke overholdt, idet han ikke kan have undgået at kende til fugten i ydermurene.

Tilstandsrapporten synes med fejl omkring fugt i ydervægge og soklens konstruktion. Huse af den alder er altid med enten kampestensfundament eller er grundmurede."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 10/2 2023 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Manglende isolering i støbte betongulve, og undergravning under sokkel.

...

Konklusion

Der er ingen årsag.

Under besigtigelsen bliver der undersøgt og målt hvor meget sokkel der er under gulvhøjde. Af teglstenssokkel er der min. 380 mm under gulvhøjde, dertil står der en kampestenssokkel indvendigt på teglstenssoklen, kampestenssoklen går længere ned end de 380 mm. under gulvhøjde.

Det vurderes at der er plads til 300 mm isolering uden at undergrave soklen.

Der er ingen sætninger eller store revner der kan tilskrives en undergravning af soklen.

Ved besigtigelsen bliver gulvvarmen undersøgt med termografisk kamera og ir måler, varmen bliver fint fordelt i gulvet, og svinger kun 2 grader i temperaturen i overfladen på gulvet i køkkenet, på en længde af 1400 mm midt på gulvet, målt pr 50 mm med ir måleren.

Huset er fra 1850. Gulvene er fra 2006, hvor sælger ifølge salgsopstilling har renoveret underetagen. Det er en sædvanlig byggemetode, og der er ingen følgeskader.

[Byggesagkyndig] har lavet en rapport vedr. sag 1, og har samtidigt lavet en udregning, at soklen er 200 mm under gulvhøjde. Dette vurderes at være en fejludregning, da der er min. 380 mm sokkel under gulvhøjde plus kampestenssokkel. Kampestenssoklen går ikke i en lige linje, men følger stenedes buer.

På et tilsvarende hus ligger gulvhøjden også over terrænhøjde.

Forsikringstager var med til undersøgelsen af sokkelhøjde kontra gulvhøjde, og er informeret om de 380 mm., og ekstra kampestenssokkel, og også om varmefordelingen i gulvet indvendigt."

Af byggesagkyndig erklæring af 12/4 2023 indhentet af klagerne fremgår bl.a.:

"Vurderinger

Ved renoveringen skal der udføres 10 cm betondæk og minimum 30 cm isolering (typisk Sundolit), hvis reglerne for omfattende renoveringer skal overholdes. I alt skal der således bruges 40 cm til gulvkonstruktionen, men da soklens underkant kun er 28 cm under gulvets overkant, så er enten graveprofilen ikke overholdt (se tidligere rapport), hvilket svækker jordens bæreevne, hvilket med stor sandsynlighed vil medføre sætningsskader, eller der er ikke den krævede tykkelse isolering

under dækket med gulvvarme. Ved besigtigelsen blev det besluttet, at vi ikke ville hugge beton-gulvet op, da vi så antagelig ville have skadet gulvvarmeslangerne.

Konklusion

På baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten har køber ikke haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning, idet soklens konstruktion er helt forkert beskrevet. Dette gør forholdet til et dækningsberettiget forhold og den megen fugt i ydervæggene er således en følgeskade i forhold til beskrivelsen i rapporten og en anden konstruktion end den beskrevne. Sælger har oplyst til køber, at han selv har stået for renoveringen, men dette er ikke, hvad han oplyser i sælgeroplysningerne, hvilket virker besynderligt og må undersøges nærmere. Har sælger opfyldt sin loyale oplysningspligt?"

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvilke forhold er dækket?

3.1

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

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

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

Nævnet udtaler:

Klagerne overtog den forsikrede ejendom, et enfamilieshus fra 1850, den 1/4 2021. Der blev i den forbindelse tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning i selskabet. Klagerne anmeldte den 14/1 2022, at der var konstateret grundfugt indvendigt i stue i den vestvendte gavlmur. Klagerne genanmeldte forholdet i den 24/1 2023, hvor det også blev anført, at sælger ikke havde overholdt bygningsreglementet, da der blev lagt gulvvarme, og at gulvene derfor er ulovlige.

Selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at der ikke er tale om en dækningsberettigende skade. Selskabet har anført, at forholdet skyldes opstigende grundfugt, og at det ikke kan forventes, at en ejendom fra 1850 er isoleret mod grundfugt og kuldebroer. Selskabet har anført, at der ikke er konstateret nogen skader på ejendomme, og at klagerne ikke har på-

vist, at der er tale om forhold, der kan medføre nærliggende risiko for fugt. Selskabet har anført, at der alene er tegnet basisdækning.

Klagerne har anført, at "de anmeldte skader/fysiske forhold ikke skal tilskrives ejendommens alder og vedligeholdelsesmæssige stand, med derimod en fejlkonstruktion af ejendommens sokkel/fundament, der af sælger i forbindelse med en renovering af ejendommen formentlig ikke er udført i henhold til de på udførelsestidspunktet gældende normer og forskrifter". Klagerne har anført, at "kan det lægges til grund, at der foreligger aktuelle skader i form af forhøjet fugtniveau og skimmelvækst, som utvivlsomt har været til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen den 1. april 2021. Det kan lægges til grund, at udførelsen af ejendommens sokkel/fundament og isolering har medført skader i ejendommen". Klagerne har anført, at "Ejendommens fundament/sokler er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, idet det heraf fremgår, at ejendommens fundament/sokler består af beton/fundablokke/lecablokke ... Beskrivelsen er således misvisende, idet en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning. Det gøres derfor gældende, at de anmeldte skader/fysiske forhold er dækningsberettigede under henvisning til forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1".

Af selskabets besigtigelsesnotat af 30/3 2022 fremgår det, at "årsag må tilskrives opstigende grundfugt og kuldebro. Huset er fra 1850, en tid hvor man ikke sikrede mod grundfugt og hvor kuldebro ved soklen er velkendt, da denne er massiv. Huset er bygget iht. almindelig byggeskik fra denne tid. Forholdet adskiller sig ikke væsentligt fra andre bygninger fra denne tid".

Af byggesagkyndig rapport af 25/10 2022 indhentet af klagerne fremgår det, at "afslaget fra ejerskifteforsikringen virker korrekt, idet det er forventeligt, at der er opstigende grundfugt i huse af denne alder. Til gengæld virker det som usandt, når sælger oplyser, at der i hans tid ikke har været problemer med fugt på ydervægge. I dette hus har der været højt fugtniveau i ydervæggene i mange år - derom hersker ingen tvivl grundet konstruktionen (grundmuret fundament uden fugtspærre). Det er sælger, som har renoveret huset og da soklen ved gavlen kun når 20 cm under terræn, så må det antages, at sælger ved udgravning indvendigt, da det skulle

laves isolering, gulvvarme og nyt terrændæk, har opdaget, at han stødte på u.k. sokkel/ydermur kun 20 cm under terræn (ca 25 cm under gulvet).

Idet graveprofilen skal overholdes ved udgravning (der må ikke graves længere ned end til u.k. sokkel ved ydermure), så er der ikke plads til ret meget isolering og det må antages, at isoleringstykkelsen ikke overholder kravene til gennemgribende renovering/omforandring. Det tyder på, at der enten er sket at bygningsreglementet eller DS 415 (norm før fundering). Sælgers loyale oplysningspligt synes ikke overholdt, idet han ikke kan have undgået at kende til fugten i ydermurene. Tilstandsrapporten synes med fejl omkring fugt i ydervægge og soklens konstruktion. Huse af den alder er altid med enten kampestensfundament eller er grundmurede".

Af selskabets besigtigelsesnotat af 10/2 2023 fremgår: "Konklusion: Der er ingen årsag. Under besigtigelsen bliver der undersøgt og målt hvor meget sokkel der er under gulvhøjde. Af teglstenssokkel er der min. 380 mm under gulvhøjde, dertil står der en kampestenssokkel indvendigt på teglstenssoklen, kampestenssoklen går længere ned end de 380 mm. under gulvhøjde. Det vurderes at der er plads til 300 mm isolering uden at undergrave soklen. Der er ingen sætninger eller store revner, der kan tilskrives en undergravning af soklen. Ved besigtigelsen bliver gulvvarmen undersøgt med termografisk kamera og ir måler, varmen bliver fint fordelt i gulvet, og svinger kun 2 grader i temperaturen i overfladen på gulvet i køkkenet, på en længde af 1400 mm midt på gulvet, målt pr 50 mm med ir måleren. Huset er fra 1850. Gulvene er fra 2006, hvor sælger ifølge salgsoptilling har renoveret underetagen. Det er en sædvanlig byggemethode, og der er ingen følgeskader. [Byggesagkyndig] har lavet en rapport vedr. sag 1, og har samtidigt lavet en udregning, at soklen er 200 mm under gulvhøjde. Dette vurderes at være en fejludregning, da der er min. 380 mm sokkel under gulvhøjde plus kampestenssokkel. Kampestenssoklen går ikke i en lige linje, men følger stenenes buer. På et tilsvarende hus ligger gulvhøjden også over terrænhøjde. Forsikringstager var med til undersøgelsen af sokkelhøjde kontra gulvhøjde, og er informeret om de 380 mm., og ekstra kampestenssokkel, og også om varmefordelingen i gulvet indvendigt".

Af byggesagkyndig erklæring af 12/4 2023 indhentet af klagerne fremgår: "Vurderinger: Ved renoveringen skal der udføres 10 cm betondæk og minimum 30 cm isolering (typisk Sundolit), hvis reglerne for omfattende renoveringer skal overholdes. I alt skal der således bruges 40 cm til gulvkonstruktionen, men da soklens underkant kun er 28 cm under gulvets overkant, så er enten graveprofilen ikke overholdt (se tidligere rapport), hvilket svækker jordens bæreevne, hvilket med stor sandsynlighed vil medføre sætningsskader, eller der er ikke den krævede tykkelse isolering under dækket med gulvvarme. Ved besigtigelsen blev det besluttet, at vi ikke ville hugge betongulvet op, da vi så antagelig ville have skadet gulvvarmeslangerne. Konklusion: På baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten har køber ikke haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning, idet soklens konstruktion er helt forkert beskrevet. Dette gør forholdet til et dækningsberettiget forhold og den megen fugt i ydervæggene er således en følgeskade i forhold til beskrivelsen i rapporten og en anden konstruktion end den beskrevne. Sælger har oplyst til køber, at han selv har stået for renoveringen, men dette er ikke, hvad han oplyser i sælgeroplysningerne, hvilket virker besynderligt og må undersøges nærmere".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved ejendommens ydervægge eller fundament, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at ejendommen er fra 1850, at den er forsynet med et efter datidens normer sædvanligt fundament, og at der ikke er godtgjort usædvanligt omfattende fugtproblemer i forhold til andre tilsvarende ejendomme af samme alder. Det er heller

Ankenævnet for Forsikring

16.

100074

ikke godtgjort, at fejl ved renoveringen af gulvkonstruktionen på et senere tidspunkt er årsag til opfugtningen.

Nævnet har også lagt vægt på, at der ikke er konstateret skader som følge af det forhøjede fugtniveau i form af revner eller nedbrud i konstruktionen.

Hvad angår den omstændighed, at det i tilstandsrapporten fejlagtigt er anført, at ejendommens fundament/sokler i tilstandsrapporten består af beton/fundablokke/lecablokke, finder nævnet, at dette ikke kan føre til andet resultat. Nævnet bemærker, at det fastslås i tilstandsrapporten, at oplysningerne til henvendt til ejerskifteforsikringen og at de ikke kan betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

Nævnet finder endvidere, at klageren ikke har bevist, at den konstaterede fugt og skimmelforekomst på overtagelsestidspunktet havde et sådant omfang, at indeklimaet i ejendommens beboelsesdel var væsentligt påvirket. Forholdet udgjorde derfor ikke skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, og nævnet kan derfor heller ikke på dette grundlag pålægge selskabet at dække udgifterne til skimmelsanering mv.

Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort, at der er forhold ved gulvkonstruktionen, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

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

Advokatombudsninger

Efter forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3, kan den sikrede i forbindelse med udenretlig fremsættelse af krav mod selskabet kræve rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand dækket af selskabet.

Ankenævnet for Forsikring

17.

100074

Det følger af § 23, stk. 3, i nævnets vedtægter, at ingen af parterne betaler omkostninger ved tvistløsningsbehandlingen til den anden part. Dette udgangspunkt kan fraviges, når ganske særlige grunde taler herfor.

Efter sagens udfald og omstændighederne i øvrigt finder nævnet, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække klagernes advokatomkostninger.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen

formand