

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 13. december 2023 blev i sag nr. 100362:

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 i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring. I klageskema af 7/9 2023 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Jeg har købt et gammelt men renoveret hus i I kælderen opstod der efter 2 år skimmelsvamp grundet sælger havde brugt forkerte materialer til isolering af vægge i 2 rum. Det ene var renoveret til badeværelse og det andet renoveret til kontor. Skaden opstår i kontor. Vi får først afslag og hyrer selv en konsulent for at høre om hvordan udbedring skal angribes, hvor han finder ud af at sælger har brugt forkerte materiale mange steder i kælderen og har pyntet på fugtmærker flere steder. I tilstandsrapporten er der intet nævnt om fugt, heller ikke fra sælger, og der er ikke angivet fugtmålinger i tilstandsrapporten.

Konsulenten anbefaler at alle forsatsvægge skal ned, da fugten ikke kan komme ud og derfor pludselig kommer frem som en sort skimmelsvampvæg bag et integreret skab i kontoret.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dansk Boligforsikring mener jeg skal tage forsatsvæggene væk og bringe rummene tilbage til det de var bygget til i 1949. Jeg mener også de skal ned, men jeg mener også de skal opsætte ny vægge i korrekt materiale som min konsulent har et godt budt på og som jeg også har fået tilbud på. Forsikringen har accepteret at betale for nedrivning og justering af de gamle vægge.

Jeg mener jeg har købt et hus med 2 renoverede rum som kan bruges til kontor og badeværelse, og ikke en kælder der skal stå som den var bygget til i 1949 uden anvendelse og isolering i de 2 rum."

Ankenævnet for Forsikring

2.

100362

Selskabet har i brev af 5/11 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"På vegne af Dansk Boligforsikring A/S (DBF) skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på denne klage, som bør afvises.

Indledning

Klagen vedrører skimmelforekomster i kælder, hvor DBF har dækket nedtagning af forsatsvægge og reetablering af kældervæggene til oprindelig stand. Klager kræver, at DBF, udover nedtagningen af forsatsvæggene, skal dække opsætning af nye vægge i korrekt materiale som anført af klagers rådgiver. Dette har DBF afvist.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 28. maj 2021. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag A**. Tilstandsrapporten er fremlagt af klager.

Den 9.marts 2023 anmelder klager fugt på gulvet ved indervæg i et af kælderværelserne, hvor der er opsat et skab samt svamp på bagsiden af skabet. Skadeanmeldelsen fremlægges som **bilag B**.

Den 14. marts 2023 afviser DBF dækning med henvisning til, at der er tale om opstigende og indtrængende grundfugt som følge af datidens byggeskik. Klager er uenig, hvorefter sagen sendes til besigtigelse. Supplerende korrespondance mellem klager og DBF fremlægges som **bilag C**.

Den 14. april 2023 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat af den 17. april 2023 fremlægges som **bilag D**.

Den 30. maj 2023 fremsender klager notat af den 16. maj 2023 udarbejdet af [klagerens byggerådgiver] Notatet er fremlagt af klager.

Den 25. juni 2023 dækker DBF fjernelse af trægulv og forsatsvægge i disponibelt rum samt forsatsvægge i badeværelse herunder pudsreparationer, skimmelsanering og afsluttende malerbehandling af de oprindelige vægge samt afslutning mod gulve og lofter. DBF afviser dækning for fugt og skimmelforekomster ved vægge i vaskerum og trapperum i kælderen. Klager er uenig og påklager afgørelse til DBF's interne klageafdeling, som fastholder afgørelsen den 28. august 2023.

Den 1. september 2023 opgør DBF erstatning for udbedring af de dækkede forhold samt for halvdelen af klagers udgifter til [klagerens byggerådgivers] assistance på baggrund af tilbud af den 29. august 2023 fra [murerfirma] samt faktura ... af den 24. maj 2023 fra [klagerens byggerådgiver]. Tilbuddet er fremlagt af klager. Fakturaen fremlægges som **bilag E**.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF, udover nedrivning af forsatsvægge og justering af de bagvedliggende vægge i kælderbadeværelse og i disponibelt kælderrum, skal dække udgifterne til opsætning af nye vægge i korrekt materiale i henhold til [klagerens byggerådgivers] udbedringsanvisning.

Udover [klagerens byggerådgivers] udbedringsanvisning henviser klager til, at hun har købt et hus med 2 renoverede rum, som kan bruges til kontor og badeværelse, og ikke en kælder, der skal stå som den var bygget til i 1949 uden anvendelse og isolering i de 2 rum.

Der er tale om et 1½-plans enfamiliehus fra 1949 med høj kælder (som ikke er en del af beboelsen) med massive betonstøbte kælderydervægge samt skillevæg og betongulv funderet og støbt direkte på jordlag – udført efter datidens gængse byggeskik. Der henvises til byggesagens snittegninger på side 4 (byggesag fra 1948 fremlægges som **bilag F**).

Huset har i perioden fra 2012 til 2019 været genstand for en løbende modernisering, hvor man bl.a. har indrettet spabadeværelse og kontor i kælderen (tidligere brændselsrum og tørrerum) med isolerede forsatsvægge og svømmende klikgulv (i kontor). Salgsopstillingen fremlægges som **bilag G**.

Ved DBF's besigtigelse kan der i forsatsvægge i kontorværelset registreres forhøjet fugt og skimmelforekomster i den nederste del af skillevæg samt i hjørner og bag radiator, ligesom der generelt kan registreres salpeterudblomstringer og måles fugt i alle kælderen grundmure samt i gulvflader pga. almindeligt forekommende (for huse fra denne tid) opstigende grundfugt. Fugten og skimmelforekomsterne i forsatsvæggene skyldes fugtophobning i væg- og gulvkonstruktionen.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved kælderen udover de dækkede forsatsvægge og gulvet, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

DBF er enig med [klagerens byggerådgiver] i, at fugten og skimmelforekomsterne i/ved forsatsvæggene i kontoret og badeværelset samt fugt under gulvet i kontoret skyldes, opstigende og indtrængende grundfugt ophobes i vægkonstruktionen og under gulvet. Dette er en velkendt problemstilling, når der udføres forsatsvægge og gulve på ældre betonstøbte kældervægge og -gulve, som ikke blev sikret mod opstigende og indtrængende grundfugt, ligesom kælderrummene i øvrigt ikke blev opført med henblik på beboelse eller længere varigt ophold.

Da forsatsvæggene og trægulvbelægningen i kælderen i sig selv udgør en dækningsberettigende skade, har DBF dækket en fjernelse af disse samt efterfølgende skimmelfrensning og reetablering af overfladerne (reparation af skader og indrilning af el-installationer), hvorved kældervæggene reetableres til sin oprindelige konstruktion – med plane og malerbehandlede vægoverflade som ved overtagelsen.

Erstatningen er opgjort på baggrund af tilbud af den 29. august 2023 fra [murerfirma]. Selvom tilbuddet omfatter nedlægning af nyt gulv som det eksisterende, anbefales det, at der i stedet lægges fliser (uorganisk løsning). Hvis udgiften hertil er større end til nedlægning af nyt tilsvarende gulv, meddækkes merudgiften.

Derudover har DBF dækket halvdelen af klagers udgifter til [klagerens byggerådgiver] på i alt kr. 4.838,05 inklusiv moms. Erstatningsbeløbet for rimelige og nødvendige udgifter til byggeteknisk rådgivning i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold (jf.

forsikringsbetingelsernes pkt. 3.6.2) forhøjes til 6.386,22 svarende til 2/3 af klagers udgifter til [klagerens byggerådgiver] (jf. bilag E) og udbetales ved modtagelse af klagers kontooplysninger.

At ældre kældre i perioder er fugtige, er sædvanligt og velkendt, da man ikke dengang foretog særlige fugtsikring. Fugt i ældre betonstøbte kælderydervægge skal af samme grund ikke anmærkes i tilstandsrapporten.

Fugtforholdene ved de øvrige kældervægge (uden forsatsvægge) afviger ikke fra kældervæggene i andre alders- og typetilsvarende bygninger, og har, ligesom de mindre skimmelforekomsterne ved skabene i vaskerummet, ikke nogen nævneværdig betydning for kælderens brugbarhed og byggetekniske værdi som kælderrum.

Derudover er Dansk Boligforsikring ikke forpligtiget til at opgradere indeklimaet i kælderen og de oprindelige kældervægge, ved at opsætte mekanisk ventilation og montere isolerende indeklimaplader på kælderydervæggene (som anført af [klagerens byggerådgiver]), så klager kan benytte kælderrummene til kontor mv. og længevarigt ophold.

Klagers krav bør derfor afvises."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 7/3 2021, murerfirmaets reviderede tilbud af 29/8 2023, hvor den samlede pris opgøres til 122.500,00 kr. inkl. moms og fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af skadesanmeldelse af 9/3 2023 fremgår bl.a.:

"Hvordan blev skaden opdaget?

Vi besøgte vores hus i ... for første gang i år, og i kælderen er der fugt i et af værelserne. Fugten på gulvet ved en indervæg, hvorpå der er opsat et skab. Hele bagsiden af skabet var fuldstændig tilgroet af svamp.

Hvad er skaden? (hvad er skaderamt)

Gulvet, skabet og væggen"

Af selskabets besigtigelsesnotat af 17/4 2023 fremgår bl.a.:

"Anmeldte forhold omhandler:

Det anmeldte forhold omhandler fugt og skimmel i kældervæg jf. skadeanmeldelsen Det anmeldte forhold omhandler Litra A jf. TR.

...

Beskrivelse/årsag/konklusion:

Konstruktion/opbygning:

Traditionel støbt og muret kælder fra 1949.

Kælder fremstår som indrettet til beboelse, men er ikke medregnet som beboelse i BBR og sælger oplyser at have indrettet badeværelse 2018 (som nu ses i brændselsrum) som selvbyg i 2018. Tørrerum vurderes indrettet til værelse med klikgulv og skabsindretning i samme tidsrum.

Beskrivelse:

FT. anviser værelse i kælder (tidligere tørrerum), hvor der efter nedtagelse af skabe ses skimmeldannelse på nederste del af væggen. (Foto 2)

I dette værelse er der på alle vægge etableret forsatsvægge i gips (Foto 3), og der ses også skimmeltegn i hjørner og bag radiator. (Foto 13,15)

Ved kig rundt i kælderen ses der generelt nederst på murstensvæggene at være salpeter ud blomstringer. (Foto 4 til 7) Ved fugtmåling ses der generelt i alle grundmure tegn på opstigende fugt nederst i væggene. (Foto 8 til 29 og 34 til 37) Der måles ligeledes høj fugt i gulvflader. (Foto 30,31,32,33)

Hvor skab er nedtaget og skimmel værst, ses der udlagt dampspærre under klikgulvet. Denne har ikke været tætsluttende, så vanddampe fra fugt under gulv er afgivet til gipsvæggen. (Foto 38,39,40)

Konklusion:

Jeg vurderer at forholdet skyldes grundfugt, som er almindeligt forekommende i kældre uden fugtsikring fra denne tidsperiode.

Alderen på det skadede:

Huset er opført 1949.

Aktuelle skader:

Grundfugt og skimmeldannelse.

Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader:

Forholdet giver skimmel og dårligt indeklima.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Basisdækning.

Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?:

Grundlaget for fugt har hele tiden været til stede.

Skimmel kan have været i begyndende fase efter modernisering 2018, men har udviklet sig yderligere over nuværende næsten 2 årige ejerperiode.

Tilstandsrapport:**Relevante anmærkninger og bemærkninger i tilstandsrapport: Bemærkninger:**

Ingen.

Anmærkninger:

Ingen.

Fra sælgeroplysninger:

Ingen.

Er anmeldte forhold 'klart forkert beskrevet i TR'?

Ikke beskrevet. (Dog forventeligt ingen fugtsikring i forhold til standardbeskrivelse)

Huse fra denne periode er oftest opført med kælder, enten med fuld kælder eller med delvis kælder og krybekælder. Oprindeligt har kælderen ikke været udnyttet til beboelse, men i stedet til fyrrum, garage, værksted eller lignende. Kælderens gulve og vægge er støbt i beton, uden fugtsikring eller isolering på ydersiden. Etageadskillelser til stueetagen er normalt også støbt i beton, lavet af teglelementer eller af bærende træbjælker.

Har anmeldte forhold været tydeligt for BS? (burde han have set det?)

Nej. Skimmel formodes ikke at have været så fremskreden, og skjult bag skabsindretning.

Er der grundlag for regres?: JA/NEJ

Nej.

Udbedring:**Beskrivelse af udbedring af det skadede:**

Klikgulv og forsatsvægge fjernes til frilægning af oprindelige åndbare flader.

Omkostningerne til det skadede:

Beløb: 8.000 kr. ekskl. moms

Beskrivelse af udbedring af evt. følgeskader:**Omkostningerne til følgeskader:**

Beløb: xxxx kr. ekskl. Moms

Yderligere bemærkninger med relevans for sagen:**Oplyst af dig ved besigtigelsen:**

At der er tale om forventelig grundfugt, som i værelsestilfælde er blevet indkapslet under klikgulv og kun kan afgive fugt langs vægge.

Oplyst til dig ved besigtigelsen:

FT's repræsentant mener at der er tale om en konstruktionsfejl."

Af klagerens byggerådgivers notat af 16/5 2023 fremgår bl.a.:

"Hermed notat fra byggetekniske gennemgang af ovennævnte ejendom, foretaget den 15.05.2023.

Efter besigtigelsen er tegningsmateriale fundet via. Filarkiv og dette, sammen med besigtigelsen danner grundlag for nedenstående notat. Ved besigtigelsen er der udført 2x destruktive undersøgelser, foretaget med kopbor, i forsatsvæg i gæsteværelse i kælderen. (destruktive indgreb er markeret med x på nedenstående tegning)

...

Kælderen generelt

Der er flere steder opført forsatsvægge på både yder og indervægge i kælderen. Bl.a. ydervægge i badeværelse, samt både yder- og indervægge i gæsteværelset. Forsatsvægge vurderes alle, som værende opført, som træskelet med 50mm isolering, dampspærre og 1 lag gips.

Der er målt på beton og murværkskonstruktioner med Gann B2 Compact enhed. Forsatsvægge, trægulv og lysninger er målt med Tramex MEP fugemåler.

Målinger viser at både yder- og indervægge er kraftigt opfugtet i den nederste del af væggene. Ydervægge fra 0-50 cm og indvendige vægge fra 0-30 cm over gulvniveau. Væggene fremstår med boblende og afskallende maling og pudslag, samt saltudtræk flere steder. Yder- og indervæggene vurderes alle som værende påvirket af opstigende og indtrængende grundfugt.

Snittegning kælder

...

Gæsteværelse

I gæsteværelset er der tydelige tegn på massiv vækst af skimmelsvamp på forsatsvæggen imod vinrum. Samt i hjørne imod vaskerum/badeværelse. Fugtmålinger med Tramex MEP viser, at den nederste del, ca. 20cm, er opfugtet. Fugtmålinger på 17-18%, og referencemålinger på 5-6%, viser at konstruktionen er opfugtet. Dette er generelt både på yder- og indervægge i gæsteværelset. Det er undertegnede vurdering, at der er stor risiko for yderligere vækst af skimmelsvamp bag forsatsvæggene.

Ved destruktivt indgreb i forsatsvæggen med kopbor, er der fundet våd isolering, fugtig bagmur og tydelige tegn på vækst af skimmelsvamp på bagside af gipsplade.

Tramex målinger på trægulv i gæsteværelset, viser generelt, at gulvet er kraftigt opfugtet. Laveste Tramex måling er 17% og højeste måling er +30%. Gulvet bærer flere steder præg af kraftig opfugtning, hvor overfladen er begyndende ruflet. Det vurderes, at der er stor risiko for yderligere vækst af skimmelsvamp under gulvet.

...

Der er tydelige tegn på massiv vækst af skimmelsvamp på og bag **forsatsvægge**.

...

Fugtmålinger med Tramex MEP viser konstruktionen er opfugtet.

...

Fugtmålinger i gæsteværelset viser, at der er fugt i flere konstruktioner.

...

Destruktive indgreb viser både våd isolering og tydelige tegn på vækst af skimmelsvamp i konstruktionen.

...

Der er flere steder i gæsteværelset tydelige tegn på vækst af skimmelsvamp.

...

Laveste Tramex måling på trægulv i gæsteværelse. Tramex MEP målinger viser at trægulv er kraftigt opfugtet (17% til +30%).

Badeværelse

Ydervæg i badeværelse er udført med forsatsvægge. Fugtmålinger på +15%, og referencemålinger på 5-6%, viser at konstruktionen er opfugtet. Det vurderes at der er stor risiko for yderligere vækst af skimmelsvamp bag forsatsvæggene. Der er ikke foretaget destruktive indgreb i badeværelset. Målinger på lysninger og bundplade ved vindue, viser ligeledes at disse konstruktioner er opfugtet.

...

Fugtmålinger i badeværelset viser, at forsatsvægge er opfugtet. Der er stor risiko for vækst af skimmelsvamp bag **forsatsvægge**.

...

Fugtmålinger på +15%, med Tramex MEP, viser forhøjet fugt i forsatsvæggen.

...

Tramex MEP målinger på lysninger i træplade, viser at lysningerne er opfugtet. Der er risiko for yderligere vækst af skimmelsvamp bag lysningerne.

...

Pænt og nydeligt renoveret badeværelse, desværre med valg af de forkerte konstruktioner og i ikke egnede materialer.

...

Tramex MEP målinger på lysninger i træplade, viser at lysningerne er opfugtet. Der er risiko for yderligere vækst af skimmelsvamp bag lysningerne.

...

Tramex MEP målinger på lysninger i træplade, viser at lysningerne er opfugtet. Der er risiko for yderligere vækst af skimmelsvamp bag lysningerne.

Vaskerum

Vægkonstruktioner i vaskerummet fremstår med malet pudslag og uden forsatsvægge. Målinger på ydervægge med Gann B2 Compact måler, viser at ydervægskonstruktionerne er kraftigt opfugtet fra 0-50 cm over gulvniveau. Der er flere steder tydelige tegn på opfugtning af konstruktionerne, dette ses ved boblende og afskallende maling, samt saltudtræk flere steder i bunden af vægkonstruktionerne. Dette være sig både på yder- og indervægge. Der er risiko for yderligere vækst af skimmelsvamp bag opsatte skabelementer i vaskerummet. Fuld besigtigelse heraf var ikke muligt. Dog var der, via sokkelskuffe, tegn på afskallende maling bag skabelementerne.

...

Gann målinger i vaskerummet viser, at de nederste 0-50 cm af ydervæggene er kraftigt opfugtet. Det samme er gældende for de indvendige vægge, dog 0-25cm.

...

Der er tydelige tegn på fugt i bunden af vægkonstruktionerne. Der er risiko for opfugtning af skabelementer.

...

Der er tydelige tegn på fugt i bunden af vægkonstruktionerne. Der er risiko for opfugtning af skabelementer.

...

Gann målinger viser at ydervægskonstruktionen er opfugtet.

...

Gann målinger viser, at den nederste del af de indvendige vægge er kraftigt opfugtet.

...

Der er forhøjet fugtniveauer i samtlige vægkonstruktioner i vaskerummet.

Trappe/gang

Vægkonstruktioner i trapperummet fremstår med malet pudslag og uden forsatsvægge. Målinger på ydervægge og indv. skillevægge med Gann B2 Compact, viser at vægkonstruktionerne er kraftigt opfugtet fra 0-35 cm over gulvniveau. Der er flere steder tydelige tegn på opfugtning af konstruktionerne, ved boblende og afskallende maling. Under trappen er der desuden tydelige tegn på vækst af skimmelsvamp på vægkonstruktioner og på opmagasinerede skabelementer.

...

Målinger på vægkonstruktioner i trapperummet, viser at ydervæg- og indervægskonstruktioner er kraftigt opfugtet.

...

Gann målinger på +150 digits, viser at konstruktionerne er kraftigt opfugtet.

...

Der er boblende maling og pudslag i bunden af vægkonstruktionerne i trapperummet.

...

Der er tydelige tegn på vækst af skimmelsvamp i rummet under trappen.

Konklusion

Kælder

Det vurderes at kælderen er kraftigt påvirket af opstigende grundfugt og at den indvendige renovering ikke er udført hensigtsmæssigt og ej heller i egnede materialer.

Det vurderes, at det vil kræve en komplet renovering og fugtsikring at komme fugten i kælderen til livs.

Grundet den større vurderede mængde skimmelsvamp, anbefales det at rydde samtlige rum i kælderen og sende tøj m.m. til professionel rens. Derudover anbefales det at nedtage og bortskaffe forsatsvægge og de skabelementer der er påvirket af fugt og skimmelsvamp (*gæsteværelse og vaskerum*). Det anbefales ligeledes at demontere og bortskaffe laminatgulv, gulvunderlag og fodlister i kælderen. Områder med tilbageværende skimmelsvamp anbefales, saneret med Aktiveret Protox Hysan. Betongulve/terrændæk, hvis angrebet med skimmelsvamp, saneres med BIOX behandling.

Efter sanering for skimmelsvamp, anbefales det at afslibe/sandblæse maling og pudslag på samtlige ydervægsoverflader, evt. kun under terræn. Herefter kan fugtsikring, i egnede materialer, f.eks. produkter fra Remmers, anvendes til genetablering af kælderen. Det anbefales at foretage fugtsikring på terrændæk, på hele gulvfladen, samt op til ca. 25cm over udv. terrænniveau. Dette gøres ved at anlægge en dertil egnet membran på gulvflade og vægflade, overfladerne på væggene skal afsluttes i diffusionsåbne og egnede materialer. Herefter anbefales det at udføre ny gulvbelægning i klinker eller evt. epoxybehandling.

Idet det nederste af kælderydervæggene ikke er isoleret, men opført i massiv beton, anbefales det, ifbm. en renovering, at montere isolerende indeklimaplader på kælderydervæggene. De isolerende indeklimaplader, anbefales monteret til ca. 20 cm. over den begyndende hulmursisolering for at bryde eventuelle kuldebroer.

Ifht. at sikre stabil luftfugtighed i kælderen, anbefales det snarest muligt at opsætte mekanisk ventilation. Dette kan være i form af DUKA One. Ved opsætning af DUKA One, anbefales det at montere én ventilator i hvert rum. Det vil sige i hhv.; gæsteværelse, vaskerum og i trapperummet.

Mekanisk ventilation vil mindske luftfugtigheden i kælderen og dermed også risikoen for yderligere vækst af skimmelsvamp, samt medvirke til et bedre indeklima. Ved renovering jf. ovenstående procedure, vil fugten i konstruktionerne fordampe gennem ydervæggene og ind i kælderen, derfor er der utroligt vigtigt at opsætte mekanisk ventilation, der kan tage den overskydende fugt i kælderen.

Ovenstående forslag til renovering af kælderen, vil formegentlig være en omkostningsfuld affære, hvorfor det anbefales at indhente flere tilbud.

I den forbindelse kan jeg kan tilbyde jer:

- Generel rådgivning omkring fugtsikring.
- Gennemgang og sammenligning af tilbud.
- Tilsyn ifbm. renoveringen.
- Jeg håber ovennævnte kan hjælpe jer videre i sagen og skulle i have spørgsmål eller andet, så er i meget velkomne til at kontakte undertegnede."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvilke forhold er dækket?

3.1 Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

5. Erstatningsberegning

5.1 Erstatningen beregnes som nyværdierstatning.

5.2 Erstatningen fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at reparere, genoprette eller genopføre det beskadigede ved brug af samme byggemåde og på samme sted."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1949 – den 28/5 2021. Klageren anmeldte den 9/3 2023, at der var fugt i et af værelserne på gulvet ved en indervæg, hvorpå der er opsat et skab, og at hele bagsiden af skabet var fuldstændig tilgroet af svamp. Klageren ønsker, at selskabet – udover hvad selskabet har anerkendt – skal opsætte nye vægge i korrekte materialer.

Klageren har anført, at hun har købt et hus med to renoverede rum, som kan bruges til kontor og badeværelse, og "ikke en kælder der skal stå som den var bygget til i 1949 uden anvendelse og isolering i de 2 rum". Der ikke er nævnt noget om fugt i tilstandsrapporten, og der er ligeledes ikke angivet fugtmålinger. Klageren har anført, at klagerens byggerådgiver har konstateret,

at der er brugt forkerte materialer mange steder i kælderen, ligesom der er pyntet på fugtmærker flere steder.

Selskabet har opgjort erstatningen på baggrund af tilbud af 29/8 2023 på 122.500,00 kr. minus selvrisko, oplyst at selvom tilbuddet omfatter nedlægning af nyt gulv som det eksisterende, vil selskabet dække en eventuel merudgift hvis der i stedet – som det anbefales – lægges fliser. Selskabet har dækket halvdelen af klagerens udgifter til klagerens byggerådgiver, men i indlæg af 5/11 2023 til nævnet oplyst, at beløbet forhøjes til 6.386,22 kr. svarende til 2/3 af klagerens udgifter. Selskabet har afvist at dække yderligere. Selskabet har anført, at det er sædvanligt, at ældre kældre i perioder er fugtige, da man dengang ikke foretog særlig fugtsikring. Fugt i ældre betonstøbte kælderydervægge skal derfor ikke anmærkes i tilstandsrapporten. Selskabet har anført, at "fugtforholdene ved de øvrige kældervægge (uden forsatsvægge) afviger ikke fra kældervæggene i andre alders- og typetilsvarende bygninger, og har, ligesom de mindre skimmelforekomsterne ved skabene i vaskerummet, ikke nogen nævneværdig betydning for kældrens brugbarhed og byggetekniske værdi som kælderrum". Selskabet er ikke forpligtet til at opgradere indeklimaet i kælderen og de oprindelige kældervægge ved at opsætte mekanisk ventilation og montere isolerende indeklimaplader på kælderydervæggene som anført at klagerens byggerådgiver, så klageren kan benytte kælderrummene til kontor mv.

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

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at selskabets erstatningstilbud er utilstrækkeligt til at udbedre skaden efter forsikringsbetingelserne. Nævnet har derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at udbetale yderligere erstatning.

Ankenævnet for Forsikring

12.

100362

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet har tilbudt at bringe forholdene tilbage til hvordan kælderen oprindeligt var tænkt og opgjort erstatningen på baggrund af murerfirmaets tilbud af 29/8 2023.'

Nævnet bemærker, at selskabet i sit indlæg af 5/11 2023 til nævnet har oplyst, at selvom tilbuddet omfatter nedlægning af nyt gulv som det eksisterende, så anbefales det, at der i stedet lægges fliser, og at såfremt udgiften hertil er større end til nedlægning af et nyt tilsvarende gulv, så dækker selskabet merudgiften.

Nævnet har også lagt vægt på, at de reparationstiltag, som selskabet har tilbudt, må antages at bringe fugtforholdene i kælderen tilbage på et niveau, der svarer til, hvad der er sædvanligt for ejendomme af samme alder som klagerens.

Nævnet bemærker, at selskabet i sit indlæg af 5/11 2023 til nævnet har oplyst at have forhøjet dækningen til byggeteknisk rådgivning fra 4.838,05 kr. til 6.386,22 kr. der udbetales ved modtagelse af klagerens kontooplysninger. Nævnet har ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække byggeteknisk rådgivning herudover.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales, idet selskabet i forbindelse med sagens behandling for nævnet delvist har imødekommet klageren.

Ankenævnet *for* Forsikring

13.

100362



Jens Kruse Mikkelsen

formand