

Ankenævnet for Forsikring

Den 15. maj 2024 blev i sag nr. 100646:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
Stationsparken 26, 1.th.
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 ejerskifteforsikring. I klageskema af 2/11 2023 har klagerens advokat bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Klager har i forbindelse med overtagelse af en ejendom tegnet en ejerskifteforsikring hos FRIDA Forsikring Agentur A/S. Efter overtagelse viste det sig, at ejendommen led af en skjult fugtskade, men denne har forsikringsselskabet afvist at dække. Klagen herover er vedhæftet som bilag.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Indklagede skal anerkende forsikringsdækningen af de af klager anmeldte skader under ejerskifteforsikringen."

I klage af 31/10 2023 har klagerens advokat bl.a. anført:

"På vegne af ... skal jeg hermed klage over forsikringsselskabets afvisning af dækning af skade [2].

1. Baggrund for klagen

Klager har den 30. september 2019 overtaget ejendommen beliggende ..., der blev opført i 2017. Ved salget af ejendommen, blev der udarbejdet en tilstandsrapport, som ikke viste, at ejendommen var behæftet med fugtskader (Bilag 1).

I forbindelse med overtagelsen af ejendommen tegnede klager en ejerskifteforsikring hos indklagede med det formål at sikre dækning af skjulte mangler på ejendommen. Efter overtagelsen viste det sig, at ejendommen led af skjulte fugtskader, hvorfor klager anmodede indklagede om dækning herfor.

Indklagede har imidlertid afvist at dække nærværende skade uden at forholde sig indgående til følgende forhold:

Indklagede har tidligere dækket samme skade et andet sted på huset.

Salgsværdien af ejendommen er nedsat, idet der foreligger et forhold, som beviseligt kan medføre en skade.

Den del af skaden, som indklagede tidligere, har dækket, viste sig tidligere end nærværende forhold på grund af husets placering.

Der foreligger en nærliggende risiko for, at skaden udvikler sig yderligere, hvis der ikke sættes ind med forebyggende foranstaltninger.

Det findes derfor nødvendigt at indbringe nærværende klage for Ankenævn for Forsikring.

2. Det dækningsberettigende forhold

2.1 Tidligere dækket skade, skadenr. [1]

Efter overtagelsen af ejendommen begyndte klager at kunne lugte fugt i ejendommen, men det kunne ikke umiddelbart konstateres, hvor lugten stammede fra. I samarbejde med forsikringsselskabet, undersøgte man derfor forskellige forhold, der kunne være årsag til fugten. En destruktiv undersøgelse viste, at der var defekt/forkert lagt fugtstandsende pap omkring indmuret søjle i stue og omkring afløbsinstallationer i indbygget cister på badeværelset. Forholdet har medført opfugtning af bagmur ved cisterne i badeværelset og ved indmuret søjle i stuen. Denne skade, skadenr. [1], blev dækket af indklagede i september 2022.

2.2. Undersøgelse af forhold

I forbindelse med undersøgelse og udbedring af skade [1] kunne det konstateres, at forholdet, der havde udløst skaden, også var til stede i resten af huset. Dette fremgår af vedhæftede fundamentsdetalje (**Bilag 2**), som taksatoren i sagen vedr. skade [1] også konstaterede var et dækningsberettiget forhold.

Den byggesagkyndige kunne ved besigtigelse den 12. oktober 2022 konstatere, at der uden tvivl mangler en fugtspærre hen over den øverste lecathermblok (Bilag 2). Ifølge brochuren 'Leca fundamenter' skal konstruktionen konstrueres med en fugtspærre (**Bilag 3**).

Af det dagældende bygningsreglement (BR15) punkt 4.5 om fugt og holdbarhed fremgår det, at bygninger skal sikres mod opslugning af fugt fra undergrunden. Fugtspærren har til formål at beskytte bygningen mod fugt fra undergrunden, og da denne mangler og ikke er erstattet med noget tilsvarende, lever bygningen ikke op til det dagældende bygningsreglements regler om, at bygningen skal sikres mod fugt fra undergrunden.

Den manglende fugtspærre har dermed bevirket, at fugten fra formuren kan trænge ind via de to skifter, der er mellem lecathermblokken og det blanke murværk og blive transporteret gennem isoleringen hen til bagmuren (Bilag 3). Det må derfor uden tvivl kunne konstateres, at der foreligger et fysisk forhold, der bevirker en nærliggende risiko for skade som følge af den måde, som ejendommen er konstrueret på.

2.3 Indklagedes afvisning

På trods af ovenstående afviser indklagede dog at dække nærværende forhold med henvisning til, at der ikke er tale om en dækningsberettiget skade. I forbindelse med afvisningen kan det konstateres, at indklagede alene nævner fugtstandsende pap omkring søjle og afløbsinstallationer. Det

er imidlertid ikke korrekt, eftersom det i forbindelse med tidligere besigtigelse netop blev konstateret, at den fugtstandsende pap i terrænniveau var komplet manglende i hele hulmuren både i syd/sydvestvendte mur og i åbningen i den vestvendte mur. Forholdet er således utvivlsomt fortsat til stede.

Eftersom indklagede i september 2022 har dækket samme skade et andet sted i huset, savner det mening, at indklagede ikke anser nærværende forhold som dækningsberettiget – særligt når taksatoren i forbindelse med undersøgelse af skade [1] netop konstaterede, at det pågældende forhold er et dækningsberettiget forhold, eftersom det var det, der udløste skaden, der blev dækket under [1].

Det må dermed ubestridt kunne lægges til grund, at den pågældende mangel har udløst en skade på huset, da der beviseligt, idet forholdet allerede har medført én dækningsberettiget skade, er en aktuel risiko for skade på huset. At skade [1] har vist sig først, skyldes husets placering, idet denne mur i højere grad end de andre mure, har været eksponeret for vejrmæssige udfordringer. Der foreligger en væsentlig risiko for, at lignende skader vil indtræde på de øvrige vægge, såfremt manglen ikke udbedres. Da der er tale om samme mangel, er det alene et spørgsmål om, hvornår skaden vil vise sig på de øvrige af husets vægge.

Manglen skyldes, som ovenfor anført, manglende fugtstandsende pap i terrænniveau i hele hulmuren både i syd/sydvestvendte mur og i åbningen i den vestvendte mur. Manglen står dermed i forbindelse med opførelsen af huset og har utvivlsomt været til stede på overtagelsesdagen, den 30. september 2019. Det kan desuden bemærkes, at klager over flere år har været i kontakt med indklagede vedrørende manglen.

2.4 Indklagedes fugtmålinger

Indklagede gør i brev af 29. november 2022 gældende, at ejendommen er opført i 2017 og dermed har stået med denne fejlkonstruktion i over fem år. Den manglende fugtspærre har ikke siden bygningens opførsel medført skade og udgør ej heller en nærliggende risiko for skade i fremtiden ifølge indklagede.

Det bemærkes, at grundlaget for indklagedes afvisning bygger på taksators besigtigelse den 27. oktober 2022, hvor der blev foretaget indvendige fugtmålinger på alle ydervægge i huset. Det er indklagedes opfattelse, at målingerne viser, at der er tørt i hulmuren, og at fugtmålingerne er generelle for hele huset.

Det fremgår af taksatorrapporten (**Bilag 4**), at fugtmålingerne er foretaget med fugtmålere fra henholdsvis Tramex og Gann. Disse instrumenter har en måledybde på henholdsvis op til 100 mm og 70 mm. De indvendige mure i et hus af denne slags har normalt en tykkelse på cirka 100 mm, hvorfor ingen af instrumenterne er i stand til at måle forbi indervæggen og ind i selve hulmuren. Målingerne er derfor reelt ikke egnet til at måle fugtniveauet i husets hulmur. Det er dermed klagers opfattelse, at taksators fugtmålinger foretaget den 27. oktober 2022 ikke kan danne grundlag for en afvisning af forholdet, idet de ikke giver et retvisende billede af, om der er fugt i hulmuren eller ej.

Det skal hertil bemærkes, at Klager og dennes rådgiver, da [skade 1] blev udbedret, netop konstaterede at isolering i hulmur var fugtigt forskellige steder.

3. Forsikringsbetingelser

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 4.C (**Bilag 5**), at forsikringen dækker, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er en nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, såfremt der ikke sættes ind med forebyggende foranstaltninger.

Det er ovenfor konstateret, at der beviseligt foreligger en nærliggende risiko for, at skaden vil indtræde på husets øvrige vægge, hvis der ikke sættes ind med forebyggende foranstaltninger. Netop fordi manglen har udviklet sig til en skade i en del af huset, som er blevet dækket. Forholdet er derfor utvivlsomt omfattet af ejerskifteforsikringen.

I medfør af forsikringsbetingelserne anføres det, at der alene skal være skaderisici, herunder præciseret i pkt. 48 som værende dækning af *'andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningens værdi'*.

Idet bygningsforholdet har medført en betydelig skade, og eftersom det er klarlagt, at det samme forhold (den samme mangel) er til stede i resten af huset, er der således konstateret fysiske forhold, der nedsætter bygningens salgsværdi, eftersom Klager er bekendt med, at der er et mangelfuldt forhold ved huset, der har medført skade, og da der dermed er en overvejende skaderisici tilstede i resten af huset.

Jeg skal i den forbindelse også bemærke, at Klager har konstateret, at der lugter fugtigt fra muren, som er udbedret. Det kunne derfor godt tyde på, at fugten har hobet sig op i isoleringen og nu bliver frigivet med varmen, nu solen står på igen.

På baggrund af ovenstående, skal Indklagede dermed anerkende forsikringsdækningen af de af Klager anmeldte skader under ejerskifteforsikringen."

Selskabet har den 23/1 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Domus Forsikring A/S har modtaget klagen fra vores kunde fra den 10. november 2023.

På vegne af Domus Forsikring A/S skal jeg hermed fremkomme med selskabets bemærkninger til den indgivne klage.

Sagsfremstilling

Klager købte ejendommen beliggende på ..., opført i 2017 med overtagelsesdato den 30. september 2019. I forbindelse med handlen var der tegnet en 5-årig basis ejerskifteforsikring hos Domus Forsikring og vilkårene og policen fremlægges som **bilag A**. Der blev i forbindelse med handlen udarbejdet en tilstandsrapport den 10. maj 2019 (**bilag B**).

Tidligere anmeldt skade [1]

I klagers høringsindlæg, henvises der til tidligere skade anmeldt til forsikringen med skadenummeret [1].

Da klager bl.a. gør gældende, at skaden har forbindelse til skaden, som nu er fremsendt til Ankenævnet for Forsikring, følger nedenfor sagsforløbet i den afsluttede sag.

Klager anmeldte den 4. februar 2022 følgende:

Manglende fugt på hele tagkonstruktionen blev i dag konstateret af tagdækker. På denne baggrund har der været konstateret dårlig lugt samt revner og mug på syd/sydvest vendt mur.

Sammen med anmeldelsen vedlagde klager billeder af det anmeldte forhold set indvendigt og udvendigt fra (**bilag C**).

Efterfølgende besigtigede taksator det anmeldte forhold den 14. februar 2022. Der blev ikke udarbejdet en taksatorrapport og udtræk fra vores skadesystem vedr. det anmeldte forhold vedlægges derfor som **bilag D og E**.

Efterfølgende opfordrede vi klager til at rette henvendelse til håndværkerne, som havde stået for opførelsen af ejendommen.

Da klager fremlagde dokumentation for konkurs hos håndværkerne, vendte vi den 19. april 2022 tilbage og afviste dækning af de anmeldte forhold (**bilag F**).

På baggrund af en indsigelse fra klager, meddelte taksatoren den 22. september 2022 til klager, at klagers murer var velkommen til at åbne op to nærmere angivne steder, hvorefter klager den 26. september 2022 oplyste, at en murer sammen med en byggesagkyndig vil være til stede sammen med klager (**bilag G**).

Klagers rådgiver udarbejdede den 17. oktober 2022 et notat efter den destruktive undersøgelse (**bilag H**). Klager fremsendte i den forbindelse de billeder, som rådgiveren havde taget (**bilag I**).

Klager fremsendte efterfølgende et tilbud fra sin murer på udbedringen (**bilag J**), som efterfølgende blev godkendt af taksatoren, som den 30. september 2022 fremsendte en erstatningsopgørelse til klager inkl. dækning af klagers udgifter til rådgiver (**bilag K**).

Klager fremsendte herefter den 20. november 2022 den samlede faktura for mureren og rådgiveren, som blev betalt jf. erstatningsopgørelsen (**bilag L**). Hertil fremsendte klager et tilbud vedr. fugningen af taget, hvilket vi ikke havde meddelt dækning til og derfor ikke blev betalt (**bilag M**).

Skade anmeldt til ankenævnet [skade 2]

Den 28. oktober 2022 anmeldte klager følgende, som denne verserende sag ved ankenævnet drejer sig om:

Pap over Lecatermblokke i sokkel mangler. Opfugtning af isolering.

Der blev efterfølgende udarbejdet en taksatorrapport som fremlægges som **bilag N**.

Den 29. november 2022 vendte vi tilbage og afviste dækning af det anmeldte forhold bl.a. pga. der ikke var tale om en nogen skader forbundet med forholdet herunder, at alle ydervægge var tørre efter en indvendig fugtmåling af taksatoren mv. (**bilag O**).

Klagers advokat fremsendte herefter den 14. december 2022 en indsigelse over afgørelsen (**bilag P**), hvor der blev henvist til fundamentsdetalje fra den 17. oktober 2022 (**bilag Q**), som også var indeholdt i klagers rådgivers notat fra den 17. oktober 2022 (**bilag H**).

Herefter meddelte vi den 7. februar 2023, at vi fastholdt afgørelsen (**bilag R**), hvorefter klagers advokat den 13. februar 2023 fremsendte endnu en indsigelse (**bilag S**). Skadeafdelingen fastholdt herefter den 1. maj 2023 afgørelsen (**bilag T**).

Klagers advokat sendte derefter den 17. maj 2023 en indsigelse til Domus Forsikrings kvalitets- og klageafdeling (**bilag U**), som den 14. juni 2023 fastholdt afgørelsen (**bilag V**).

Domus opfattelse af sagen

Følgende fremgår af klagers rådgivers notat fra den 17. oktober 2022 (**bilag H**):

For mig er der ingen tvivl om at der mangler en fugtspærre hen over den øverste lecathermblok. Fugten fra formuren kan via de 2 skifter der er mellem Lecathermblokken og blank murværk, transporteret gennem isoleringen til bagmuren. Specielt når isoleringen i området er klemmt med ca. 2 cm.

Har ikke kunnet finde noget materiale på Lecas hjemmeside som angiver, at der ikke skal være en fugt- eller Radonspærre. Tvært i mod viser følgende tegning fra brochuren 'Leca fundamenter' at der skal være en fugt/radonspærre.

Efter besigtigelse af ejendommen sammen med klagers rådgiver og murer har taksatoren noteret følgende i hans mail fra den 30. september 2022, hvor der også blev fremsendt en erstatningsopgørelse til klager (**bilag K**):

På baggrund af besigtigelse med din håndværker og rådgiver, blev der udført destruktiv undersøgelse.

Undersøgelsen viste at der var defekt/forkert lagt fugtstandsede pap omkring indmuret søjle i stue og omkring afløbsinstallationer i indbygget cisterne i badeværelset.

Forholdet har medført opfugtning af bagmur ved cisterne i badeværelse og ved indmuret søjle i stuen.

Som det fremgår af udtalelsen fra taksatoren, er der alene konstateret opfugtning af bagmur ved cisterne i badeværelse og ved indmuret søjle i stuen, hvilket vi allerede på nuværende tidspunkt derfor har meddelt dækning til vedr. skadenummeret 81.949.

I den forbindelse fremgår der følgende af taksatorrapporten vedr. skadenummeret [2] (**bilag N**):

Sokkel er afsluttet med 2 stk. Leca Term blokke i formur muret med 2 Leca mursten Der er ikke murpap mellem Leca Termblokke og Leca mursten.

I bagmur står indvendig gasbetonelementer oven på Leca Termblokken, det vurderes at der er pap mellem Leca Termblokken og gasbeton bagmuren.

Der er ikke gennemgående murpap over den isolerende del af Lecatermblokken.

Mellem Leca mursten og facade mursten ligger der fugtstandsede membran som liggr vandret ind til bagmuren og op af bagmuren hvorpå den er klæbet. Mellem fugtstandsede lag og overkant af leca term isolering er der mineraluld.

Ved destruktiv undersøgelse er denne isolering mindre opfugtet, list 'klam'.

Der er foretaget indvendig fugtmåling på alle ydervægge i huset som viser at der er tørt.

Med hensyn til årsagen til det anmeldte forhold vurderer taksatoren følgende:

Årsagen til at isoleringen under fugtmembranen over isoleringen i Leca Term blokke er at der ikke udlagt fugtmembran.

*Teoretisk ses kan fugt stige op gennem isoleringen i Leca term blokken og opfugte isoleringen, som så kan vandre til bagmuren. Dette er ikke sket idet der ikke kan måles fugt.
Eller fugt fra forkant af fundament kan føre fugt til isoleringen ind i bagmuren. Dette er ikke sket idet der ikke kan måles fugt.*

Følgende fremgår af vilkårene for forsikringens pkt. 4B:

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

Som det fremgår af oplysningerne fra taksatoren, er der alene målt forhøjet fugt indvendigt ved omkring indmuret sølje i stue og omkring afløbsinstallationer i indbygget cisterne i badeværelset.

Der er således ikke målt forhøjet fugt indvendigt andre steder og der er ikke konstateret nogen former for skader, som følge af, at isoleringen er en smule fugtig jf. taksatorens undersøgelse.

Set i forhold til, at der ikke er konstateret nogen former for skader bortset fra forøget fugt 2 steder indvendigt, hvor årsagen samt følgeskader er dækket af forsikringen nu snart 6 år efter opførelsen af ejendommen, finder vi ikke, at der er nærliggende risiko for, at der vil opstå skader som følge af det anmeldte forhold.

Vi skal gøre opmærksom på, at klager har efter almindelige forsikringsretlige grundprincipper bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Samlet fastholder vi, at klager ikke har løftet bevisbyrden for, at det anmeldte forhold udgør nærliggende risiko for skade og vi fastholder derfor, at det anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 4B.

Vi fastholder vores afgørelse

Vi fastholder, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Klagerens krav bør derfor afvises af de anførte grunde."

Klagerens advokat har i brev af 29/1 2024 til nævnet bl.a. anført:

"1. Vedr. indklagedes fugtmålinger

Fugtmåling i bygninger er komplekst og kræver indgående kendskab til bygningskonstruktion, måleudstyr og bygningsbiologi. Målingerne er foretaget med, hvad der på billederne i rapporten ligner en Tramex MEP 5 og en GANN BL Compact B2. Førstnævnte har en måledybde på 70 mm, mens sidstnævnte har en måledybde på blot 30 mm. Fugtmålingen er sket på indersiden af væggen og ikke i dybere lag gennem et hul. De indvendige mure i et hus af den pågældende slags har normalt en tykkelse på ca. 100 mm, hvorfor de anvendte instrumenter ikke engang er i stand til at måle hele indervæggen og slet ikke ind i selve hulmuren.

Det er således en fejlslutning, når indklagede påstår, at fugtmålingerne og manglen på yderligere skader udelukker, at der foreligger en nærliggende risiko, jf. afsnit 2 nedenfor.

Taksatorrapporten konstaterer videre, at isoleringen er fugtig, hvilket ikke blot er en kosmetisk skade, som en indklagede påstår i afgørelsen af 14. juni 2023 (Bilag V). Det er derimod et indicie om, at der foreligger nærliggende risiko for skader. Følgerne af at isoleringsmaterialet bliver fugtigt er, at det i høj grad mister evnen til at holde på varmen, da vand leder varme meget bedre end luften. Det er desuden en realitet, at fugten kan og sandsynligvis vil skade væggen både inde og ude. Derfor er det ikke et problem, som man bør affinde sig med og afskrive som ren kosmetik.

2. Vedr. forsikringsbetingelserne

Indklagede afviser forsikringsdækning med henvisning til vilkårenes pkt. 4B.

Det er selvsagt korrekt, at det ikke er tilstrækkeligt for at opnå dækning, at udførelsen af en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt optimalt. Den tidligere skade med skadenr. [1] udgør dog endnu et klart indicie om, at der er nærliggende risiko for, at skader vil udvikle sig, hvis ikke der iværksættes forebyggende foranstaltninger. Der henvises herved til, at forholdet, der havde udløst skaden, også er til stede i resten af huset, jf. fundamentsdetaljen (Bilag 2).

Det forhold, som påviseligt udløste skaden med skadenr. [1], er således stadig til stede i resten af huset. I forbindelse med udarbejdelsen af fundamentsdetaljen gjorde den byggesagkyndige det videre klart, at der var tale om et problematisk forhold, som skulle udbedres.

Taksatorrapporten (Bilag 4) anerkender selv risikoen for udvikling af skader som følge af de fysiske forhold:

'Teoretisk ses kan fugt stige op gennem isoleringen i Leca term blokken og opfugte isoleringen, som så kan vandre til bagmuren.

...

Eller fugt fra forkant af fundament kan føre fugt til isoleringen ind i bagmuren.'

Hvis konstateringen af den fugtige isolering sammenholdes med det tidligere skadesforhold, er kriteriet om nærliggende risiko opfyldt, jf. vilkårenes pkt. 4B og 4C. Den omstændighed, at taksatorrapporten konstaterer, at der ikke på undersøgelsestidspunktet kan måles forøget fugt i de 70 mm, som fugtmåleren rækker, ændrer ikke herpå, jf. afsnit 1 ovenfor.

Ved en eventuel tvivl om fortolkningen af pkt. 4B og 4C skal bestemmelserne ifølge koncipistreglen fortolkes til fordel for forsikringstageren.

Det bemærkes, at der vedrørende ejerskifteforsikringsansvar for fugtskader i retspraksis bl.a. er lagt vægt på, om huset er opført i overensstemmelse med gængs byggemetode på opførelsestidspunktet, jf. f.eks. U 2009.1071 V. Hertil kunne den byggesagkyndige ved besigtigelse den 12. oktober 2022 konstatere, at der uden tvivl manglede en fugtspærre hen over den øverste leca-thermblok (Bilag 2), og at der var tale om en dækningsberettiget skade."

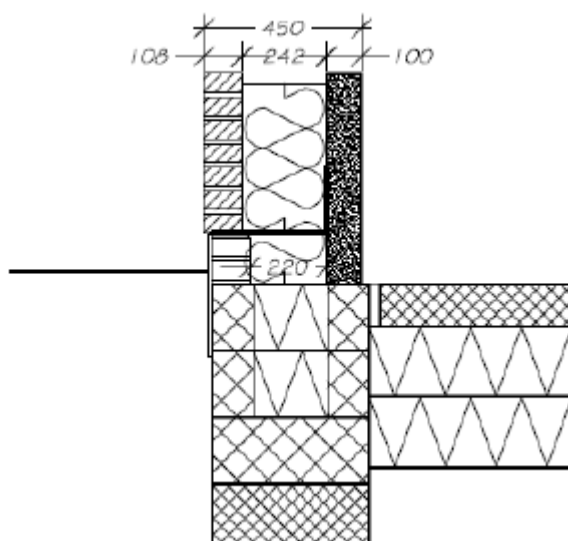
Ankenævnet for Forsikring

9.

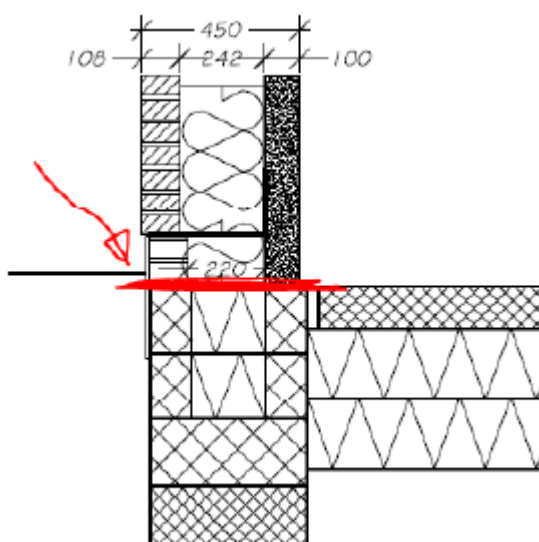
100646

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 10/5 2019, brochure om lecafundamenter og fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af notat af 17/10 2022 fra klagerens bygningsagkyndige fremgår bl.a.:

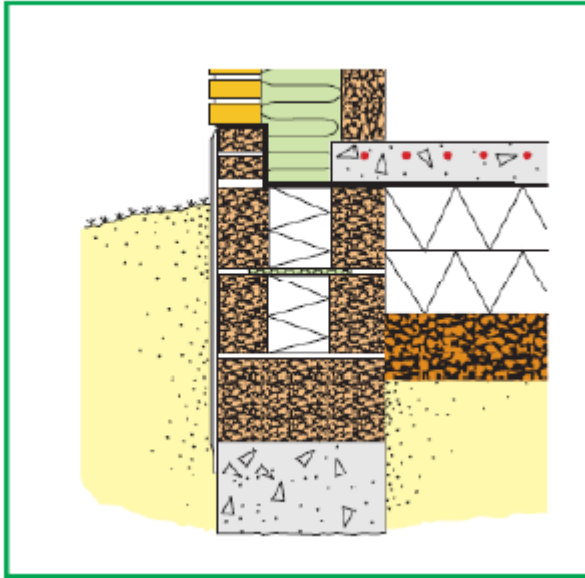
Efter min besigtigelse den 12-10-2022, har jeg prøvet at tegne fundamentsdetaljen sådan som jeg ser den er lavet.



For mig er der ingen tvivl om at der mangler en fugtspærre hen over den øverste lecathermblok. Fugten fra formuren kan via de 2 skifter der er mellem Lecathermblokken og blank murværk, transporteret gennem isoleringen til bagmuren. Specielt når isoleringen i området er klemmt med ca. 2 cm.



Har ikke kunnet finde noget materiale på Lecas hjemmeside som angiver, at der ikke skal være en fugt- eller Radonspærre. Tvært i mod viser følgende tegning fra brochuren 'Leca fundamenter' at der skal være en fugt/radonspærre.



Udbedring kan kun ske ved nedtagning af formuren og de øverste 2 skifter i fundamentsniveau."

Af selskabets taksatorrapport af 28/10 2022 fremgår bl.a.:

"Anmeldelse: Pap over Lecatermblokke i sokkel mangler. Opfugtning af isolering.

...

Anmærkninger i Tilstandsrapport og Police

Tilstandsrapport: 4. Fundament/sokler 4.2 Sokkel K1 Der er mindre svindrevner i sokkel
Forsikringspolice: Ingen.

Beskrivelse af skaden

I forbindelse med udbedring/undersøgelse af skade [1], konstatere FT at der mangler vandretliggende fugtstandsende pap på sokkel.

Sokkel er afsluttet med 2 stk. Leca Term blokke i formur muret med 2 Leca mursten Der er ikke murpap mellem Leca Termblokke og Leca mursten.

I bagmur står indvendig gasbetonelementer oven på Leca Termblokken, det vurderes at der er pap mellem Leca Termblokken og gasbeton bagmuren.

Der er ikke gennemgående murpap over den isolerende del af Lecatermblokken.

Mellem Leca mursten og facade mursten ligger der fugtstandsende membran som ligger vandret ind til bagmuren og op af bagmuren hvorpå den er klæbet. Mellem fugtstandsende lag og overkant af leca term isolering er der mineraluld.

Ved destruktiv undersøgelse er denne isolering mindre opfugtet, lidt 'klam'

Der er foretaget indvendig fugtmåling på alle ydervægge i huset som viser at der er tørt.

...

Fugtmembran ligger over leca mursten

...

Ingen fugtmembran over isolering på leca termblokke.

...

Fugtstandsende lag under bagmur

...

Indvendig måling med Trames, TØR

...

Indvendig måling under fugtmembran i ydervæg, TØR

...

Undvenig måling over udvendig fugtmembran, TØR.

Fugtmålinger er generel for hele huset. GAnn måler operrer i områder 20-40 digits TØR, 80- 140 digits Fugtig.

Årsag til skade og omfang

Årsagen til at isoleringen under fugtmembranen over isoleringen i Leca Term blokke er at der ikke udlagt fugtmembran. Teoretisk ses kan fugt stige op gennem isoleringen i Leca term blokken og opfugte isoleringen, som så kan vandre til bagmuren. Dette er ikke sket idet der ikke kan måles fugt.

Eller fugt fra forkant af fundament kan føre fugt til isoleringen ind i bagmuren. Dette er ikke sket idet der ikke kan måles fugt.

...

Udbedringsmetode, omkostninger og afskrivning

Udbedring: Hvis forholdet skal udbedres, skal der løbende rund langs med soklen nedtages 1 meter

mursten, indlægges fugtstandsende lag fra forkant sokkel til bagmur hvor den klæbes sammen med

det fugtstandsende lag under bagmuren.

Omkostning: ca. 3.000,- pr. meter murværk i alt 216.000,-

Afskrivning: Nej

...

Interne oplysninger til besigtigelsen

FT mener at alle facader skal nedrives, isolering udskiftes og mures op igen efter der er ilagt fugtstandsende lag. FT har udtrykt at hun ikke vil acceptere evt. kosmetiske skader ved en partiel udbedring."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"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."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 2017 – den 30/9 2019. Klageren anmeldte den 28/10 2022, at "pap over Lecatermblokke i sokkel mangler. Opfugtning af isolering". Klageren ønsker, at selskabet dækker skaden.

Klageren har anført, at den byggesagkyndige har konstateret, at der uden tvivl mangler en fugtspærre hen over den øverste lecatermblok, og at konstruktionen ifølge brochuren "leca fundamenter" skal konstrueres med en fugtspærre. Klageren har anført, at "af det dagældende bygningsreglement (BR15) punkt 4.5 om fugt og holdbarhed fremgår det, at bygninger skal sikres mod opugning af fugt fra undergrunden. Fugtspærren har til formål at beskytte bygningen mod fugt fra undergrunden, og da denne mangler og ikke er erstattet med noget tilsvarende, lever bygningen ikke op til det dagældende bygningsreglements regler om, at bygningen skal sikres mod fugt fra undergrunden", og at "den manglende fugtspærre har dermed bevirket, at fugten fra formuren kan trænge ind via de to skifter, der er mellem lecathermblokken og det blanke murværk og blive transporteret gennem isoleringen hen til bagmuren (Bilag 3). Det må derfor uden tvivl kunne konstateres, at der foreligger et fysisk forhold, der bevirker en nærliggende risiko for skade som følge af den måde, som ejendommen er konstrueret på". Klageren har påpeget, at selskabet i september 2022 har dækket samme skade et andet sted i huset. Klageren har anført, at det savner mening, at selskabet ikke anser det nuværende forhold som dækningsberettigende, "når taksatoren i forbindelse med undersøgelse af skade [den anden skade] netop konstaterede, at det pågældende forhold er et dækningsberettiget forhold, eftersom det var det, der udløste skaden, der blev dækket under [skadenr. 1]". Hvad angår de fugtmålinger, som selskabet har foretaget, har klageren påpeget, at fugtmålinger i bygninger er komplekst og kræver indgående kendskab til bygningskonstruktion, måleudstyr og bygningsbiologi. Klageren har anført, at "målingerne er foretaget med, hvad der på billederne i rapporten ligner en Tramex MEP 5 og en GANN BL Compact B2. Førstnævnte har en måledybde på 70 mm, mens sidstnævnte har en måledybde på blot 30 mm". Fugtmålingen er sket på indersiden af væggen og ikke i dybere lag gennem et hul. De indvendige mure i et hus af den pågældende

slags har normalt en tykkelse på ca. 100 mm, hvorfor de anvendte instrumenter ikke engang er i stand til at måle hele indervæggen og slet ikke ind i selve hulmuren". Klageren har anført, at det således er en fejlslutning, når selskabet påstår, at fugtmålingerne og manglen på yderligere skader udelukker, at der foreligger en nærliggende risiko.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet ikke udgør skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at "set i forhold til, at der ikke er konstateret nogen former for skader bortset fra forøget fugt 2 steder indvendigt, hvor årsagen samt følgeskader er dækket af forsikringen nu snart 6 år efter opførelsen af ejendommen, finder vi ikke, at der er nærliggende risiko for, at der vil opstå skader som følge af det anmeldte forhold".

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.

Nævnet bemærker, at det på ejerskifteforsikringens basisdækning ikke i sig selv kan anses for en skade, at en bygningsdel ikke lever op til bygningslovgivningen på opførelsestidspunktet, eller at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt korrekt. Afgørende er, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at den omstændighed, at der mangler en fugtspærre hen over den øverste lecatermblok i soklen udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand i videre omfang end det, som selskabet tidligere har anerkendt at dække. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Ankenævnet for Forsikring

14.

100646

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det ikke er godtgjort, at den manglende fugtspærre har forårsaget skadelig fugt eller anden skade i bygningen i videre omfang end det, som selskabet har dækket.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af selskabets taksatorrapport, at der er foretaget indvendig fugtmåling på alle ydervægge i huset, som viser, at der er tørt.

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.



Hans-Jørgen Nymark Beck