

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 5. februar 2025 blev i sag nr. 100889:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Klageren har overtaget ejendommen den 1/6 2022. Der er af sælger tegnet ejerskifteforsikring i selskabet i 2021 i forbindelse med sælgers køb af ejendommen. I klageskema af 18/12 2023 har klagerens advokat bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Den angivne skadedato ovenfor er anslået. Tidligere ejere og sikrede, [sælgerne], af ejendommen beliggende ..., havde tegnet ejerskifteforsikring på ejendommen under police nr. ... ved Dansk Boligforsikring med en udvidet dækning i en periode på 5 år, jf. bilag 1.

Ved betinget købsaftale af 03.03.2022 blev [ejendommen] solgt af [sælgerne] til [klagerne]. Omkring april 2022 blev der konstateret og anmeldt en skade på en af ejendommens bygninger, værende en garage med kælder. Den 20.04.2022 bliver anmeldelsen bekræftet og videresendt af Dansk Boligforsikring, jf. bilag 2. Dansk Boligforsikring besigtiger skaderne den 26.04.2022 og tilbyder delvis dækning den 24.05.2022, jf. bilag 3.

Efter både yderligere drøftelser og medvirken fra [sælgerne] forsikringsmægler, ændrede Dansk Boligforsikring den 30.09.2022 dækningstilsagnet og opgjorde erstatningsudbetaling, jf. bilag 4. I forbindelse med dét udbedringsarbejde, som der ydes dækning til, konstateres det, at omfanget af skaden er større end først antaget – et større område er ramt af fugt, råd og svamp, herunder ægte hussvamp. Dette gør sig gældende for både kælder og udvendig beklædning i garagens stueplan. På baggrund af dette besluttede Dansk Boligforsikring, at al loft i garagens kælder skulle fjernes for at undersøges, ligesom OBH Rådgivende Ingeniører rekvireres til at undersøge omfanget den 02.12.2022. Resultatet af undersøgelserne var en omfangsrapport, jf. bilag 5. På trods af løbende opfølgning og rykkere i betydeligt omfang sker der intet i sagen, og bilag 5 modtages først af [sælgerne] den 14.06.2023. En opsummering af forløbet fremgår af bilag 6, som blev sendt til Dansk Boligforsikring den 12.04.2023.

Konklusionen i bilag 5 var, at garagebygningen havde været behæftet med skaden i form af råd og svamp gennem længere tid. Udbedring af skaden nødvendiggør udskiftning af garagens bærende konstruktion.

Den 14.06.2023 afviste Dansk Boligforsikring at dække udbedring af svamp med henvisning til, at der ikke var kendskab til svamp inden salget af ejendommen til [klagerne], jf. bilag 7. Efter yderligere drøftelser i perioden 07.09.-09.10.2023, hvor [sælgerne] erklærede sig uenig i afgørelsen, afviste Dansk Boligforsikring igen, jf. bilag 8.

Idet [klagerne] bebyrdes af skaden antog de advokat den 17.10.2023. [Klagerne] er indtrådt i [sælgerne] retsstilling og har fået transport i samtlige rettigheder relateret til ejerskifteforsikringen, herunder klageadgang, hvilket Dansk Boligforsikring er blevet orienteret om. E-mail og transporterklæring herom fremlægges som bilag 9.

Skaden har nødvendiggjort følgende:

1. Færdiggørelse af udbedring mod vandindtrængen, hvilket ikke kan foregå grundet svamp
2. Ny bærende konstruktion i garagens kælder
3. Nye lofter i garagens kælder
4. Ydervæg ramt af ægte hussvamp, hvis omfang kræver vurdering og enten efterfølgende behandling eller nedrivning samt opbygningen på ny
5. Understøbning af betondæk/skilledæk i garagens kælder, hvor betondækket er faldet ned

I bilag 7 begrundede Dansk Boligforsikring afvisningen med ejerskiftet ved salg og manglende kendskab. Efter indholdet af bilag 5 kan det åbenlyst lægges til grund, at svampen har bestået igennem længere tid og er en følge af skaden ved indtrængen af vand og fugt. Dansk Boligforsikring anerkendte og dækkede den skade, som var årsag til omfanget af svamp i bygningen.

Skaden blev konstateret og anmeldt i dækningsperioden, og det følger således af skadesårsagsprincippet, at Dansk Boligforsikring skal dække følgerne efter ophør af forsikringen. I modsat fald ville retstilstanden give anledning til, at det var i ejerskifteforsikringsselskabers interesse at modvirke kendskab til ejerskifteskaders fulde omfang.

Dansk Boligforsikrings begrundelse om manglende kendskab og salg ses på den baggrund at være i strid med skadesårsagsprincippet, og kan ikke begrunde et afslag. Som det fremgår af ovenstående redegørelse er det et faktum, at Dansk Boligforsikring forhalede undersøgelserne og konstateringen af skadesomfanget, og dén forhaling kan ikke føre til andet resultat end, at der skal gives [klagerne] medhold i klagen - tværtimod skal forhalingen have skadevirkning for Dansk Boligforsikring i vurderingen af sagen.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dansk Boligforsikring skal anerkende skade ved fugt, råd og svamp i bygningen og udbetale erstatning til udbedring i det omfang, som fremgår af afsnittene 'Skadesomfang', 'Udbedringsvejledning for trænedbrydende svampe' og 'Affaldshåndtering' i side 4-7 af bilag 5."

Ankenævnet for Forsikring

3.

100889

Selskabet har den 7/3 2024 til nævnet bl.a. anført:

"På vegne af Dansk Boligforsikring A/S skal jeg hermed anmode nævnet om at afvise at behandle sagen iht. § 2, stk. 1, i nævnets vedtægter.

Sagen er indbragt for ankenævnet af [klageren]. Klager har ikke tegnet forsikring hos DBF, og der består således ingen forsikringsaftale mellem parterne. Klager har i forbindelse med sit køb af ejendommen tegnet ejerskifteforsikring hos et andet selskab.

Klager har fremlagt en 'transporterklæring', hvori vores kunder giver transport i deres 'retsstilling og ethvert krav eller tilgodehavende med eventuelt påløbne renter heraf...'.

DBF anerkender ikke transporterklæringen og bestrider, at der kan gives transport i en retsstilling eller et aftaleforhold. Transport kan gives i et pengekrav.

DBF gør på den baggrund gældende, at det falder uden for ankenævnets kompetence at behandle sager anlagt af andre end den forbruger, som har indgået en forsikringsaftale med forsikringsselskabet.

Der henvises i øvrigt til ankenævnets hjemmeside, hvor det fremgår, at klager skal vedrøre egne forsikringer.

Klagers krav bør derfor afvises."

Nævnets sekretariat har den 13/3 2024 bl.a. skrevet følgende til selskabet:

"Sekretariatet har gennemgået sagen, og vi vurderer, at der ikke er grundlag for at afvise sagen med henvisning til nævnets vedtægter § 2, stk. 1. Vi henviser til nævnets afgørelse i sag 99445, hvor nævnet fandt, at klageren havde bevist, at klageren havde fået transport af den tidligere ejer i ethvert krav, som den tidligere ejer måtte have mod selskabet i anledning af anmeldte skader til ejerskifteforsikringen. Nævnet fandt, at selskabet skulle genoptage sagsbehandlingen med henblik på at foretage en ny realitetsbehandling af de skader, som den tidligere ejer havde anmeldt til selskabet.

Når høringsprocessen er tilendebragt, vil nævnet få forelagt sagen til afgørelse. Nævnet vil på dette tidspunkt evt. kunne beslutte at afvise sagen. Vi skal bede selskabet om at oplyse, om selskabet fortsat ønsker sagen afvist med henvisning til nævnets vedtægter § 2, stk. 1."

Selskabet har den 19/4 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klager har købt ejendommen af DBF's kunder (herefter benævnt 'sælger') og fået transport i ethvert krav mod DBF kort tid før sagens indbringelse for ankenævnet.

Klagen vedrører svampeskader, som klager ønsker dækket under sælgers ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at skaderne er konstateret efter, at forsikringen ophørte ved salg.

Sagsfremstilling

Sælger overtager ejendommen beliggende ... den 27. august 2021. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 12. juli 2021.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser er fremlagt af klager. Tilstandsrapport fremlægges som bilag A.

Kort tid efter overtagelsen, i december 2021, sætter sælger ejendommen til salg igen. Den 3. marts 2022 indgår sælger købsaftale med klager, som overtager ejendommen den 1. juni 2022 med dispositionsret over ejendommen den 1. maj 2022.

Den 11. april 2022 anmelder sælger en lokal vandskade i et hjørne af kælderen, hvor der kommer vand ind fra en utæthed i det ovenliggende dæk. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag B.

Den 26. april 2022 besigtiger DBF og konstaterer, at vandet skyldes en utæthed i det dæk, som udgør taget på kælderen. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag C.

Den 24. maj 2022 meddeler DBF dækning til en udbedring af årsagen til, at der kommer vand ind. Dækningstilsagn er fremlagt af klager.

DBF er på dette tidspunkt ikke bekendt med, at ejendommen er solgt, og at den nye ejer (klager) allerede har fået dispositionsret over ejendommen per 1. maj 2022. DBF fortsætter således dialogen med sælger, som på intet tidspunkt oplyser, at sælger ikke længere ejer eller bebor ejendommen.

Den 20. juni 2022 vender sælger tilbage og beder om en genbesigtigelse, idet sælger har åbnet op indvendigt i kælderen og konstateret følgeskader.

Den 1. august 2022 genbesigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag D.

Den 4. august 2022 meddeler DBF dækning til udbedring af indvendige følgeskader i loftbeklædning og loftskonstruktion. Mail fremlægges som bilag E.

Erstatningen for både den udvendige og indvendige del opgøres i mail af 30. september 2022 til 151.763,00 kr. Erstatningsopgørelsen er fremlagt af klager.

Den 25. oktober 2022 oplyser sælgers håndværker til DBF, at der i forbindelse med udbedringen er konstateret områder med svamp udvendigt bag vægbeklædning og indvendigt i den bærende konstruktion. Billeder fra håndværker fremlægges som bilag F.

DBF's konsulent foretager den 28. oktober 2022 prøver, som sendes til Teknologisk Institut. De viser, at der er tale om ægte hussvamp og hvid tømmersvamp. DBF anmoder herefter OBH Rådgivende Ingeniører om at foretage en udredning og omfangsbestemmelse. OBH's rapport af 25. januar 2023 er fremlagt af klager.

DBF modtager den 30. maj 2023 købsaftalen indgået mellem sælger og klager, og bliver først da bekendt med, at ejendommen er overtaget af klager allerede den 1. juni 2022 med dispositionsret den 1. maj 2022, og at klager således har været ejere af ejendommen under hele udredningsforløbet.

Da det på baggrund af OBH's rapport må afvises, at de konstaterede svampeskader har relation til den dækkede vandskade, og da forholdet dermed er konstateret og anmeldt efter, at forsikringen er ophørt, afviser DBF at dække udbedring af svampeskaderne. Afvisning af 14. juni 2023 er fremlagt af klager.

Sælger fremkommer med indsigelser, og der pågår en længere dialog med sælger. Sælger gør bl.a. gældende, at klagers egen ejerskifteforsikring har afvist at dække skaderne. I den forbindelse får DBF fremsendt afslaget fra klagers ejerskifteforsikring tegnet hos [andet selskab]. Mail fra sælger med [andet selskabs] afslag fremlægges som bilag G.

[Andet selskab] afviser at dække forholdet, da det er deres opfattelse, at klager er advaret om forholdet i tilstandsrapporten. Den nye tilstandsrapport fremlægges som bilag H. [Andet selskab] tilkendegiver samtidig over for klager, at DBF er ansvarlige for udbedring af skaden (hvilket savner mening, da forholdet er anmærket identisk i de to tilstandsrapporter).

DBF fastholder afvisningen endeligt den 6. oktober 2023. Mail fremlægges som bilag I.

Det bemærkes, at det korrekte beløb, som DBF har udbetalt, er 229.533,75 kr., da der har været merudgifter i forbindelse med udbedringsarbejdet.

Den 20. november 2023 – 1,5 år efter salget af ejendommen og umiddelbart inden sagens indbringelse for ankenævnet – modtager DBF en transporterklæring mellem sælger og klager underskrevet den 7. november 2023. Erklæringen er fremlagt af klager.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække en udbedring af de konstaterede svampeskader i kælderen i overensstemmelse med OBH's anvisninger. Dette indebærer bl.a. en udskiftning af kælderenes bærende konstruktion.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise sit krav mod DBF, herunder at de konstaterede svampeangreb er en følgeskade af den årsag, som DBF har dækket under sælgers nu ophørte ejerskifteforsikring.

Sælgers anmeldelse til ejerskifteforsikringen, som indgives mindre end 3 uger før, at klager får dispositionsret over ejendommen, vedrører en lokal vandskade i kælderen. Ved DBF's besigtigelse konstateres en utæthed i det overliggende dæk, hvilket DBF har dækket en udbedring af. DBF har også dækket følgeskaden på forskalling, isolering og loft.

Det fremgår af foto 2 og 3 i OBH's rapport (bilag 5, side 11), at svampeangrebene er konstateret i området bag vægbeklædningen og i den bærende konstruktion i kælderen.

OBH kommer ved vurderingen af de registrerede svampeangreb frem til, at der er et generelt fugtproblem i kælderen, og at der er fugtpåvirkning fra hele etagedækket, særligt i konstruktionen i området mod nordvest, formentlig fra sammenstøbningerne. Svamp er en naturlig følge af en vedvarende opfugtning af kælderen konstruktion.

Sælger er i tilstandsrapporten blevet advaret om, at der er målt forhøjet fugt i vægge og den bærende trækonstruktion, og at der er risiko for negativ påvirkning af trækonstruktionen, f.eks. fugtskader, nedbrydning og biologisk vækst. Forholdet er anmærket med gult hus, som markerer alvorlige skader.

Det er DBF's opfattelse, at sælger med oplysningen i tilstandsrapporten er advaret om et omfattende fugtproblem i kælderen, og at dette medfører risiko for fugtskader, herunder specifikt råd- og svampeskader. Svampeskader kan, som oplyst af OBH, udvikle sig ganske hurtigt, hvis de rigtige betingelser er til stede.

Forhold, som er anmærket i tilstandsrapporten, er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen, jf. pkt. 4.1 i forsikringsbetingelserne. Det samme er tilfældet for følgeskader, som opstår, fordi et anmærket forhold ikke udbedres, jf. pkt. 4.9.

Det er klagers bevisbyrde, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, herunder at følgeskaderne går ud over, hvad sælger kunne forvente på baggrund af anmærkningen i tilstandsrapporten, som sælger efter det oplyste hverken har udbedret eller undersøgt nærmere efter overtagelsen i august 2021.

DBF mener ikke, at klager har løftet denne bevisbyrde. Den forhøjede fugt er beskrevet som en alvorlig skade, og risikoen for følgeskader er udtrykkeligt beskrevet. Dette bør, særligt henset til at der er tale om en nyere kælder, give anledning til nærmere undersøgelser og en udbedring af årsagen.

Det er DBF's opfattelse, at der ikke er påvist en sammenhæng mellem de udbredte svampeskader og den lokale vandskade, som klager anmelder mindre end 3 uger før, policen udløber. Svampeskaden opdages af håndværkeren i forbindelse med nedtagning af vægbeklædning for at slibe tyndpuksen på det udvendige dæk, men der er efter OBH's undersøgelse ikke påvist en sammenhæng med den konkrete vandskade i hjørnet af kælderen.

Da svampeskaden således er konstateret i klagers og ikke sælgers ejertid, må klager rette kravet mod sin egen ejerskifteforsikring og fremføre sine indsigelser over for dem.

Det bemærkes, at der ikke foreligger oplysninger om, hvilken aftale der er indgået mellem klager og sælger omkring udbedring af skaden. Sælger har ikke over for DBF påvist at have lidt et tab som følge af, at der er konstateret svampeskader på den ejendom, som sælger ikke længere ejer.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klagerens advokat har i brev af 7/6 2024 til nævnet bl.a. anført:

"SAGSFREMSTILLING

Skadesanmeldelsen

Det fremgår af bilag B, at der blev foretaget skadesanmeldelse af:

'Hvordan blev skaden opdaget

I loftet i kælderen, idet gulvet blev vådt, kunne man se der kom vand igennem loftet.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)

Kælderloftet, som er udenfor garagen. Her er der indtrængen af vand.'

Dansk Boligforsikrings fremstilling af, at der blev anmeldt en lokal vandskade i et hjørne af kælderen, er alene Dansk Boligforsikrings opfattelse, og stemmer ikke overens med skadesanmeldelsen til dem.

Skadesforløbet og ejerskifte

Den 03.05.2022 besigtigede taksator, ..., fra Dansk Boligforsikring skaden på ejendommen. [Taksatoren] blev allerede ved denne besigtigelse opmærksom på, at ejendommen havde nye ejere i form af [klagerne].

Lige siden den 18.11.2022 er skadebehandler, ..., ved Dansk Boligforsikring blevet ringet op gentagende gange af [klageren], hvor Dansk Boligforsikring blev gjort opmærksom på, at ejendommen var solgt og overtaget af [klagerne].

Selvsamme har tidligere ejer, [sælgeren], nævnt over for Dansk Boligforsikring i mail af 12.04.2024 for at følge op efter gentagende rykkere til Dansk Boligforsikring. Heraf fremgår følgende:

'18.11.2022: [Klageren] har ringet til jer og fulgt op og da I endelig kommer ud og afdækker, bliver det også meddelt at det blevet værre i kælderen med vandskaden som skete i foråret sidste år. Hvilket kræver yderligere prøver – Vi beder om at få en status'

Denne e-mail er allerede fremlagt som bilag 6.

Dansk Boligforsikring gjorde ikke indvendinger mod, at det beskrevne skadesforløb i bilag 10 skulle være et forkert faktum. Dansk Boligforsikring fremsatte heller ikke bemærkninger om, at [klagerens] rolle i sagen havde betydning.

Dette var vel at mærke forinden Dansk Boligforsikring afgav delvist dækningstilsagn den 24.05.2022 i bilag 3.

Det bestrides således, at Dansk Boligforsikring ikke var bekendt med ejendomsoverdragelsen (klagesvaret, side 1, linje 26).

Årsag og skadesomfanget

Det fremgår af bilag D, at Dansk Boligforsikring ved deres genbesigtigelse selv blev opmærksom på, at opfugtningen i loftkonstruktionen er mere omfattende end først antaget, og da der udelukkende var demonteret troltekt plader var omfanget af det oven liggende skadesomfang ikke kendt. Derudover blev det i bilag D vurderet, at det anmeldte forhold havde udviklet sig siden første besigtigelse.

Det fremgår af bilag 5, at OBH Rådgivende Ingeniører var rekvireret af Dansk Boligforsikring, og i afsnittet *'Baggrund og formål'*, at OBH Rådgivende Ingeniører var rekvireret til at udføre omfangsbestemmelse af styrkesvækkende svampeangreb i kælderen (bilag 5, sidetal 2).

Afsnittet '*Baggrund og formål*' indeholder ligeledes en beskrivelse af svamp (bilag 5, side 5), hvor det bl.a. oplyses, at svamp forårsages af hurtigt voksende trænedbrydende svampe under fugtige forhold og at en svampeskade opstår, når træet mod forventning får tilført fugt på grund af konstruktionsfejl og/eller på grund af brud i konstruktionen.

I forlængelse heraf, vurderes det i afsnittet '*Vurdering af skadesårsager*', at der er tale om to skadesforhold: '1) *Generelle fugtproblemer*', og '2) *Lokalt øget fugtbidrag*' – dvs. fugt for så vidt angår begge skadesårsager (bilag 5, sidetal 4).

Hvis opmærksomheden rettes mod sidste side i bilag 5 (side 17) ses Bilag 2 Tegningsbilag til bilag 5. Heraf fremgår en plantegning af tømmerkonstruktionen i kælderplan og omfanget af ægte hus-svamp ses vejledende illustreret med rød skravering. Arnestederne for vandindtrængen ses anslået til samme område – den nordvestlige del af kælderen, som var konstruktionsdelen, som der blev foretaget skadesanmeldelse af i bilag B.

På baggrund af Dansk Boligforsikrings opdrag til at rekvirere OBH Rådgivende Ingeniører, blev det af OBH Rådgivende Ingeniører både konstateret, at årsagen til svampeangrebene var fugt, at der var sammenhæng, og at omfanget af svampeangrebene var konstateret i samme område som fugt indtrængen, der blev skadesanmeldt.

BEMÆRKNINGER

Det påhviler i almindelighed forsikringstageren at føre bevis for, at forsikringsbegivenheden er indtrådt. I forsikringssammenhæng er denne bevisbyrde dog ikke en streng bevisbyrde, da forsikringstageren alene skal godtgøre, at der er indtrådt en skade.

Bevisbyrden for, at der er indtrådt en skade på kælderen, og at der er sammenhæng i form af fugt, råd og svamp ses løftet af [klagerne], idet OBH Rådgivende Ingeniører i bilag 5 klart og tydeligt har vurderet, at svamp i kælderen er forårsaget af fugt, ligesom omfanget af svamp breder sig fra arnestederne for fugt, hvilket netop er den sydvestlige del af kælderen med konstruktionen, som der blev anmeldt en skade vedrørende i bilag B.

Dansk Boligforsikring har en forkert opfattelse af faktum for så vidt angår skadesanmeldelsen. Det kan konstateres ved ganske enkelt at læse skadesanmeldelsen i bilag B igennem, som er foretaget på Dansk Boligforsikrings egen indrettede online skadesanmeldelse. Her nævnes intet sted, at der anmeldes skade en lokal vandskade, men tværtimod 'I loftet i kælderen' og 'Kælder loftet'.

Det står fuldstændig klart, at svamp har en direkte sammenhæng med fugt i kælderen, og er en del af omfanget af den anmeldte skade, som blev anmeldt i forsikringstiden.

Det delvise dækningstilsagn vedrørende fugt i bilag 3 binder Dansk Boligforsikring, medmindre det godtgøres, at forsikringstager ikke var i god tro om tilsagnet. Det er der intet som taler for, hvorved Dansk Boligforsikring synspunkter om oplysninger i tilstandsrapporten i bilag A har ingen betydning for sagen.

Som det er anført i klagesvaret (klagesvaret, side 2, linje 17) af Dansk Boligforsikring selv, modtog Dansk Boligforsikring købsaftalen, der blev indgået af sælger, ..., med køber, [klagerne]. Derudover modtog Dansk Boligforsikring bilag 9.

Dansk Boligforsikring er således i besiddelse af samtlige aftaler.

[Klagerne] har opnået rettigheder og forpligtelser forbundet med erhvervelsen af ejendommen beliggende ..., herunder den korrekt anmelde skade i forsikringstiden til Dansk Boligforsikring. Dette følger af grundlæggende formueretlige principper om indtræden og støttes yderligere af, at der fra [sælgerne] er givet transport for [klagerne], jf. bilag 9.

I øvrigt fastholdes det fremført synspunkt om skadesårsagsprincippet, hvormed Dansk Boligforsikring skal dække svamp og betale erstatning til udbedring i det fulde omfang af skaden."

Selskabet har i brev af 22/9 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers redegørelse for sagsforløbet er usammenhængende, og DBF fastholder det handlingsforløb, som er beskrevet i selskabets første klagesvar.

Med anmærkningen i tilstandsrapporten er man som køber advaret om, at kælderen har alvorlige problemer med fugt – både i væggene og i den bærende trækonstruktion. Det er også direkte beskrevet, at der er risiko for fugtskader, nedbrydning og svamp.

Både sælger og klager har været advaret om denne risiko.

DBF har været i dialog med tidligere sælger af ejendommen, som har oplyst en række forhold omkring forløbet, da han solgte ejendommen til sælger (DBF's kunde).

Han oplyser bl.a., at de havde drøftelser omkring fugtproblemerne i kælderen, som har stået med meget begrænset afdækning i mange år, fordi en tidligere ejer gik i stå med byggeprojektet. Sælger var bekendt med dette.

DBF arbejder på at fremskaffe dokumentation herfor. Der tages derfor forbehold for at fremkomme med yderligere bemærkninger i relation til sælgers forudgående kendskab."

Klagerens advokat har i brev af 25/9 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Tilstandsrapporten i bilag A

Den bygningssagkyndiges beskrivelse i bilag A af garagen, bygning litra C, om kælderen indvendigt er åbenbart forkert.

Det står klart og tydeligt, hvis fokus rettes på den præcise og detaljerede beskrivelse i bilag 5 af skadens karakter, omfang, årsag og risici – omfang og risici, som ingen potentiel boligkøber ville kunne tage inddrage i sine overvejelser ved køb af den pågældende ejendom, når

Da beskrivelsen i bilag A er misvisende og klart ufyldestgørende som baggrund for at træffe beslutning om et køb af ejendom af den pågældende type, kan Dansk Boligforsikring ikke afvise dækning med henvisning til tilstandsrapportens indhold eller forsikringsvilkårenes pkt. 4.1.

Ankenævnet *for* Forsikring

10.

100889

Oplysninger afgivet fra tidligere omsætningsled

Det er ukorrekt fremstilling af sagens faktiske omstændigheder, når Dansk Boligforsikring påstår, at der var drøftelser omkring fugtproblemer i kælderen og manglende afdækning mellem de tidligere omsætningsled for overdragelserne af ejendommen (tidligere sælger 1 og sælger 2, [sælgerne]).

Derfor bestrides sådan en påstand selvfølgelig, ligesom den fremstår fuldstændig udokumenteret fra Dansk Boligforsikrings side.

Den 24.09.2024 blev [sælgerne] spurgt af [klageren], om de ved deres køb af ejendommen fra sælger 1 blev orienteret om manglende afdækning med henvisning til Dansk Boligforsikrings 2. høringsvar af 22.09.2024, som var vedhæftet. [Sælgerne] svarede, at det heller ikke var noget, som de kendte til, jf. bilag 10.

Det står således i stærk kontrast til det faktum, som Dansk Boligforsikring forsøger at fremstille og i øvrigt ikke ses dokumenteret.

Hvis Dansk Boligforsikrings pludselige påstand om afgivelsen af forudgående oplysninger fra sælger 1 til [sælgerne] skal lægges til grund ved klagebehandlingen, vil det kræve dokumentbevis for, at sådanne konkrete forudgående oplysninger blev afgivet i forbindelse med salget af ejendommen til [sælgerne] – dét værende oplysninger i en købsaftale, salgsoptilling eller skriftlig korrespondance.

Da Dansk Boligforsikrings fremstilling af de faktiske forhold er udokumenterede påstande, må hele Dansk Boligforsikrings bemærkninger til sagens faktiske omstændigheder tilsidesættes som utroværdig."

Selskabet har i brev af 5/11 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Klager har fremlagt en skrivelse fra sælger, som mener, at de konstaterede fugtproblemer i kælderen ikke har sammenhæng med det forhold, at den bærende trækonstruktion i kælderen har stået delvist blottet og dårligt afdækket i flere år.

DBF har forsøgt at få den tidligere sælger til at fremsende nærmere dokumentation for de oplysninger, som han mundtligt har givet til selskabet, men det er ikke lykket.

DBF har derfor ikke mulighed for at dokumentere sælgernes forudgående kendskab nærmere. Dette er dog, som det fremgår af DBF's tidligere indlæg, ikke afgørende. Det gøres fortsat gældende, at sælger med anmærkningerne i tilstandsrapporten er advaret om de alvorlige fugtproblemer i kælderen vægge og bærende konstruktion.

DBF har ikke yderligere bemærkninger, og sagen kan behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Ankenævnet for Forsikring

12.

100889

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Det fremgår af tilstandsrapport af 12/7 2021:

SKADER INDE I GARAGE (MED PLADS TIL 1 ELLER 2 KØRETØJER)				
GARAGE (MED PLADS TIL 1 ELLER 2 KØRETØJER) - Stueplan - Indvendigt				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
21		Der er revner i pap i garagen ved port.	Der er risiko for indtrænge af fugt til skade for underliggende konstruktioner	-
22		Adgang til kælder er udført på alternativ vis.	-	-

GARAGE (MED PLADS TIL 1 ELLER 2 KØRETØJER) - Kælder - Indvendigt				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
23		Afløb fra sikkerhedsventil er ikke ført til afløb.	Hvis sikkerhedsventilen åbner, er der risiko for fugtskader	Afløb fra sikkerhedsventil skal være ført til afløb eller gulv med afløb.
24		Der er målt forhøjet fugt i vægge (leca) og bærende trækonstruktion.	Der er risiko for negativ påvirkninger af trækonstruktionen (fx fugtskader, nedbrydning, biologisk vækst)	-
25		Der mangler udstødning af gulv omkring rør.	-	-

Det fremgår af sælgerens skadeanmeldelse af 11/4 2022:

"Hvornår blev skaden opdaget(dato) Friday, 25 March 2022

Hvordan blev skaden opdaget I loftet i kælderen, idet gulvet blev vådt, kunne man se der kom vand igennem loftet.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt) Kælder loftet, som er udenfor garagen. Her er der indtrængen af vand."

Det fremgår af selskabets e-mail til sælgeren af 24/5 2022:

"Jeg har behandlet din anmeldelse efter, at konsulent [taksator] var ude på ejendommen den 26. april 2022.

Ejerskifteforsikringen kan tilbyde delvis dækning.

Konstruktionen er et støbt terrændæk mellem bolig og garage, hvoraf ca. 1 m udgør tag over kælder.

Konsulenten får anvist garagens kælder, hvor konstruktionen fremstår med tegn på fugt og råd, og armeringsnettet ses med rustdannelse. Han måler efter fugt, og finder tegl på forhøjet fugtniveau i forskalling og krydsfiner, samt i væggene.

Udenfor ses terrændækket med et tyndpudslag som flere steder har mistet vedhæftningen.

Årsagen til fugtindtrængningen er at pudslaget har mistet vedhæftning.

Ejerskifteforsikringen dækker selve bygningerne på ejendommen – se pkt. 2.1 i forsikringsbetingelserne. Et fritliggende terrændæk som dette, vil derfor i udgangspunktet ikke være omfattet, men den del af det som udgør tag over kælder vil være omfattet.

Udbedringsmetoden er at afslibe tyndpuds på den del der udgør tag, og genetablere med egnet vandtæt produkt.

Du bedes fremsende et udspecificeret tilbud herpå, til opgørelse af erstatningen. Arbejdet bør ikke sættes i gang før tilbuddet er godkendt. Når arbejdet er udført, bedes du fremsende kopi af faktura samt dine kontoplysninger, hvortil erstatningen efter afskrivning vil blive udbetalt, fratrukket selvrisiko på 5.000 kr.

Det vides ikke om der også skulle være en utæthed mellem terrændæk og den underliggende væg. Konsulenten oplyser at hvis dette undersøges nærmere ved at grave ned, og I fremsender billeder heraf, vil vi sandsynligvis kunne vurdere dette."

Det fremgår af selskabets e-mail til sælgeren af 30/9 2022:

"Tak for tilbuddene. Vi kan således opgøre erstatningen ud fra disse.

Erstatningen for det indvendige kan opgøres ud fra tilbuddet, til 62.313 kr.

Erstatningen for det udvendige kan opgøres ud fra overslaget, til 89.450 kr.

Arbejdet kan således sættes i gang, og når det er udført, bedes du fremsende kopi af faktura samt dine kontoplysninger, hvorefter erstatningen vil blive udbetalt, fratrukket selvrisiko på 5.000 kr.

Hvis det kan ses at omkostningerne vil overstige overslaget med 10% eller mere, bør I sætte arbejdet i bero og henvende os til os, så vi har mulighed for at vurdere dette."

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 3/5 2022:

"ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:

Indtrængende vand til kælder under garage, fra udvendig støbt dæk jævnfør forsikringstagers skadeanmeldelse.

BESKRIVELSE/ÅRSAG/KONKLUSION:

...

Konstruktion/opbygning:

Garage bygning med kælder

Støbt terrændæk imellem bolig og garagebygning, hvor den sidste meter inden garagebygningen, er fungerende som 'tag over kælder, under garagen'.

50 mm sundolit

Dampspærre

Krydsfinerplader

Forskalling

Trolltekt loft.

Beskrivelse:

Inde:

I garagens kælder (foto 3-7) fremstår loftkonstruktionen, under det udvendige støbte dæk, (foto 9-11) med aftegninger af opfugtning, samt råd. Ligeledes fremstår armeringsnettet (foto 12,13) under beton dækket, med rust dannelse.

Der er målbar forhøjet fugt (foto 14-21) i krydsfinerpladen og bræddeforskallingen, i umiddelbar nærhed, af området med nedbrydning.

Ligeledes fremstår lega væggene med målbar forhøjet fugt (foto 25-27) (det er dog nævnt i TR)

Ude:

Beton dækket imellem bolig og garage (foto 30-32,34-38) fremstår med et tyndpudslag, der har mistet vedhæftningen flere steder.

Ved lettere nedgravning (foto 33) ved siden af beton dækket, ses der en isoleret rørføring ca. 20 cm under terræn.

Der blev ved nedgravningen ikke observeret fugtsikring af lega blokkene, der udgør vægkonstruktionen i kælderen.

Beton dækket over henholdsvis kælder og terræn (foto 36)

Konklusion:

Jeg vurderer at årsagen til det anmeldte forhold er tyndpudslaget der er monteret på oversiden af beton dækket, der har mistet sin vedhæftning. Der ses spredte områder på hele dækket, hvor tyndpudslaget har mistet sin vedhæftning. Opfugtningen befinder sig i området, ud imod anlægget af beton dækket, og det oven liggende område med tyndpuds lag, der har mistet sin vedhæftning.

Alderen på det skadede:

2012

Konstruktiv betydning:

Jeg vurderer at det har konstruktiv betydning at der kan trænge vand ind igennem betondækket til det underliggende kælderrum.

Aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor:

Jeg vurderer at der er aktuelle skader i form af tyndpuds lag der har sluppet sin vedhæftning, til oversiden af beton dækket.

Ligeledes er der skader på forskalling samt krydsfinerplader, i form af råd samt op fugtning. Omfanget af op fugtning samt råd kræver yderligere demontering af loftbeklædning

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Jeg vurderer ikke at konstruktionen er sædvanlig på udførelsestidspunktet. Ved den mindre nedgravning ved siden af beton dækket, blev der ikke observeret fugtsikring.

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

Jeg vurderer at det anmeldte forhold har været til stede ved overtagelsen af ejendommen."

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 2/8 2022:

"BESKRIVELSE/ÅRSAG/KONKLUSION:

...

Beskrivelse:

Formålet med denne genbesigtigelse er at omfangsvurdere det indvendige skadesomfang. Ved demontering af loftbeklædning konstateret det at opfugtningen i loftkonstruktionen er mere omfattende end først antaget. Da jeg udelukkende har demonteret troltekt plader og ingen oven liggende konstruktion, kendes omfanget af det oven liggende skades omfang ikke. Dog kan der ses aftegninger af op fugtning i isoleringen, på oversiden af damp spærren. Ved demonteringen af troltekt plader opdages der div. El ledninger der fremstår med af isolerede ender, uden af propninger. Det vides ikke om de er strømførende.

Konklusion:

Jeg vurderer at årsagen til det anmeldte forhold er tyndpudslaget der er monteret på oversiden af beton dækket, der har mistet sin vedhæftning. Der ses spredte områder på hele dækket, hvor tyndpudslaget har mistet sin vedhæftning. Dette forhold har udviklet sig siden første besigtigelse. Jeg vurderer at den udvendige beton dæk konstruktion har en hældning ind imod garage facaden. Dette forhold kan være en buledannelse i tyndpudslaget der vil udlignes ved bortslibning. Opfugtningen befinder sig i området, ud imod anlægget af beton dækket, og det oven liggende område med tyndpuds lag, der har mistet sin vedhæftning. Jeg vurderer at det anmeldte forhold har udviklet sig siden første besigtigelse.

Ved demonteringen af yderligere loftbeklædning, vurderes opfugtningen til at være mere udbredt end først antaget.

Der observeres aftegninger af fugtpåvirkning samt nedbrudt forskalling i loftkonstruktionen, ca. 2.5 m fra bagside af kældervæg mod Nord. Formodentlig i 6.35 m. bredde. (Bredden på det udvendige beton dæk.)

Jeg vurderer ikke at det underliggende armeringsnet er gennemtæret, som følge af vandpåvirkningen. Nettet er ikke indstøbt og har derfor heller ingen stabiliserende funktion.

På oversiden af armeringsnettet er der monteret gulvvarmeslanger. Gulvvarmen er ikke koblet til.

Alderen på det skadede:

2012

Aktuelle skader:

Jeg vurderer at der er aktuelle skader i form af tyndpuds lag der har sluppet sin vedhæftning, til oversiden af beton dækket, samt en evt. utæthed imellem beton dækket og den underliggende lega væg.

Ligeledes er der skader på forskalling samt krydsfinerplader, i form af råd samt op fugtning. Endelig vurdering af omfanget af op fugtning samt råd kræver yderligere demontering af loftbeklædning

Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader:

Jeg vurderer at det har konstruktiv betydning at der kan trænge vand ind igennem betondækket til den underliggende loftkonstruktion.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Jeg vurderer ikke at konstruktionen er sædvanlig på udførelsestidspunktet. Ved den mindre nedgravning ved siden af beton dækket, blev der ikke observeret fugtsikring.

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

Ja

UDBEDRING:**Beskrivelse af udbedring af det skadede:**

Afslibning af eksisterende, og løst siddende tyndpuds lag, i et område der svarer til ca. 1.35 m ud fra garagebygningens facade.

Etablering af et fugtsikrende tyndpuds lag, i samme omfang som ovenstående.

Fugtsikring imellem beton dæk og kældervæg (udvendig)

Omkostningerne til det skadede:

18.000 kr. – 25.000 kr. ekskl. moms

Beskrivelse af udbedring af evt. følgeskader:

Opretning af bagfald på det udvendige beton dæk, ind imod garage facaden. - (8.000 kr. – 10.000 kr. ekskl. moms)

Demontering/montering af loftbeklædning i kælder – ca. 20 – 25 m – (7.000 kr. – 10.000 kr. ekskl. moms)

Demontering/montering af loftkonstruktion i kælder – ca. 20 – 25 m² – (45.000 kr. – 65.000 kr. ekskl. moms)

EVT. skimmel sanering – (15.000 kr. – 20.000 kr. ekskl. moms)"

Det fremgår af rapport fra OHB af 25/1 2023:

"BAGGRUND OG FORMÅL

Den 14. november og 2. december 2022 har OBH Rådgivende Ingeniører (i det følgende OBH) besigtiget ovenstående adresse for arts- og omfangsbestemmelse af trænedbrydende svampe. Der er tale om en fritliggende garage- og værkstedsbygning, se foto 1 samt 'B3' på Figur 1. Ejendom-

men har et bebygget areal på 92 m² og er opført i 2012 (jf. BBR). Nærværende undersøgelse omhandler alene bygningens kælder hvori der allerede, iht. indsendte prøveresultater hos Teknologisk Institut (TI), er registreret angreb af Ægte Hussvamp og Hvid Tømmersvamp jf. TI's rapport nr. Bygningens orientering fremgår af Figur 1 nedenfor med gul markering.

[Figur 1]

DBF har rekvireret OBH til at udføre omfangsbestemmelse af styrkesvækkende svampeangreb i kælderen. På basis af de fremkomne undersøgelses- og prøveresultater er der udarbejdet et forslag til handlingsplan, fra hvilket det er muligt, overslagsmæssigt, at prissætte udbedringsudgiften. Endvidere er det klarlagt, hvorvidt der i forsikringsmæssig henseende er tale om råd eller svamp.

I forlængelse af 1. besigtigelse (d. 14. november 2022) har DBF rekvireret tømrerfirmaet ... til at fjerne loftsbeklædninger, forskalling og isolering for fuldstændig blotlægning af kælderenes tømmerkonstruktion, se foto 6.

Etagedækket over kælderen er opbygget som følger (set ovenfra):

- 1-2 lag fuldsvejst bitumenpap
- 100 mm betondæk, med 8 mm rionet på PVC afstandlister. Der er ilagt 20 mm PEX gulvvarmerør.
- 50 mm polystyren
- ~0,15 mm PE-folie
- 21 mm krydsfiner
- 22 mm 4" brædder med fer og not samling
- Toldtektplader (nyere loftsbeklædning)

Der er tale om en kombineret garage- og værkstedsbygning opført i let konstruktion på tunge kælderydervægge bestående af letklinkerblokke. Kælderen er indrettet med et teknikrum mod øst og et større disponibelt rum mod vest, se foto 4 og 5 samt bilag 2 bagest i rapporten. Kælderenes gulve er støbte og henstår uden slutbelægning eller overfladebehandling og på tilsvarende vis henstår væggene rå ubehandlet.

Kælderenes eneste adgangsvej er via internt trappeløb fra værkstedet ovenfor. Der er ingen vinduer eller muråbninger til det fri. Fire steder har FT etableret rørføringer gennem fundament til det fri og installeret mekaniske ventilatorer (se symbolmarkering på bilag 2).

Kælderenes tømmerkonstruktion er udført som søjle-bjælke-system med tap- og bladsamlinger og stedvise skråbånd. Der er udelukkende anvendt fuldtømmer og dimensionerne varierer fra 180 x180 mm til 240 x180 mm. Bjælkeafstanden (CC-afstanden) varierer fra 1050 til 1180 mm. Tømmerkonstruktionen, polystyrenplade, krydsfiner og brædder vurderes samlet set at have fungeret som støbeforskalling for betondækket. Ud fra stikprøvevise inspektioner og målepositioner vurderes etageudstøbningen at være udført massiv ved overgang til fundament – dvs. kuldebro samt risiko for direkte fugttransport sideværts.

LABORATORIERESULTATER

Ankenævnet for Forsikring

18.

100889

For at bestemme alle svampearter i kælderen, er følgende supplerende prøver analyseret. Placering af prøver fremgår af nedenstående skema samt ved markering på bilag 2.

Prøve ID	Lokation	Identifikation	Råd/svamp
P1	Bjælke 1, se foto 10	Gul Tømmersvamp (<i>Coniophora puteana</i>)	Råd
P2	Rem 2, se foto 11	Gul Tømmersvamp (<i>Coniophora puteana</i>)	Råd
P3	Rem 2, se foto 12	Ægte Hussvamp (<i>Serpula lacrymans</i>)	Svamp
P4	Rem 2, se foto 13	Ægte Hussvamp (<i>Serpula lacrymans</i>)	Svamp
P5	Bjælke 9, se foto 14	Ægte Hussvamp (<i>Serpula lacrymans</i>)	Svamp
P6	Bundrem, under bjælke 12, se foto 15	Hvid Tømmersvamp	Råd
P7	Bjælke 10, se foto 16	Hvid Tømmersvamp	Svamp
P8	Rem 4, se foto 17	Hvid Tømmersvamp	Råd

Nedbrydningen karakteriseres i forsikringsmæssig henseende som partielt svamp/råd.

Svamp betegnes som en relativt hurtigt forløbende nedbrydning, der viser sig ved, at træet misfarves, mørnes, skrumper og revner på tværs af træets fiberretning. Svamp forårsages af hurtigt voksende trænedbrydende svampe under fugtige forhold. En svampeskade opstår, når træet mod forventning får tilført fugt på grund af konstruktionsfejl og/eller på grund af brud i konstruktionen.

Råd er en betegnelse for en langsomt forløbende proces, der forårsages af langsomt voksende, træødelæggende svampe. Råd kan karakteriseres ved, at træet mørnes og gradvist gennemsættes af tætliggende sprækkerevner eller trevler. Råd opstår når træet udsættes for periodisk fugt gennem en årrække, og er derfor en forventelig skade på konstruktionen, der ikke er tilstrækkeligt konstruktivt og kemisk beskyttet.

Bagest i rapporten findes en beskrivelse af de fundne svampearter samt en notits om fugt.

I kældrens tømmerkonstruktioner blev der generelt målt fugtprocenter på mellem 14 og 28 % træfugt og lokalt >28%, hvilket er uacceptabelt, se notits om træfugt snerer i rapporten. Hverken omkring vederlag eller bjælkeender er der anvendt murpap, tjærre eller på anden måde forsøgt fugtsikret mod fugtsugning ved kapillartransport.

VURDERING AF SKADESÅRSAGER

Henset til skadesomfanget og det overordnede skadesbilledet, vurderes at der er tale om to skadesforhold:

- 1) Generelle fugtproblemer. I kælderen er der tale om gammelkendte fugtproblemer. Noget tyder på at der er tilført fugt gennem hele etagedækket og at dette har stået på gennem en længere årrække. Måske har paplaget på betondækkets overside tidligere fungeret som regnskærm? Eller måske bygningen har henstået ufuldstændig i forbindelse med opførelsen? Det må desuden bemærkes at der er indstøbt varmeslange i dækket, så det kan ej heller afvises at en del af fugtproblemer kan skyldes lækager i gulvvarmesystemet. Historikken bør om muligt undersøges nærmere ved indhentning af materiale fra det kommunale byggesagsarkiv, fra sælges oplysninger i TR og/eller i forbindelse med hushandlens øvrige juridiske dokumenter. Såfremt sælger har forsømt sin loyale oplysningspligt er det muligt at vedkommende ifalder sig et juridisk ansvar.
- 2) Lokalt øget fugtbidrag. I området omkring arnestedet for Ægte Hussvamp, er der tale om et aktuelt fugtbidrag. Det må i den forbindelse tages i betragtning at kælderen grænseplan mod nordvest er større end selve garagebygningen i stueplan. Det betyder, at der er knudepunktsamlinger omkring sammenstøbning mellem etagedæk og ydervæg, mellem etagedæk og dæk mod det fri (terræn/ mellembygning) samt i området for den ovenforplacerede facadebeklædning hvor betondækket afvande, se foto 2. Henset til den lokale korrosion i betondækkets armering mod nordvest, må det vurderes at området har været fugtpåvirket gennem flere år, som eksempel se foto 3.

SKADESOMFANG

Nedbrydningerne er foregået væsentligt hurtigere, end hvad man kan forvente i konstruktioner som den pågældende. Angrebet af Ægte Hussvamp er relativt veletableret og omfanget er markeret med rød krydsskravering på bilag 2. Sikkerhedszonen er markeret med en rød stiplede linie på bilag 2. Arnestedet bedømmes at være umiddelbart ud for mellembygningen mod nordvest, se foto 3 og 18. Det har ikke været muligt at foretage nærmere afgrænsning af råd- og svampeskaderne forårsaget af de øvrige svampearter, eftersom udbredelsen er så omfangsrig at mættet af tømmeret må udskiftes. Overordnet set vurderes 60-65 % af kælderen tømmerkonstruktion at være styrkesvækket, varierende fra let til meget kraftig styrkesvækkelse. En partiel udskiftning med påskaringer og lokale udlusninger vil blot efterlade en meget lille del af bjælkerne som bevaringsværdige. Der skal desuden afsættes ressourcer til desinfektion samt præventiv behandling med svampedræbende middel for den bevaringsværdige del af tømmerkonstruktionen.

Det er OBH's vurdering at hele den nuværende tømmerkonstruktion skal erstattes af en mere fugtrobust understøtning, såsom en stålkonstruktion. I den forbindelse skal der foretages nærmere undersøgelse af en konstruktionsingeniør med henblik på udarbejdelse af et projektforslag samt en konkret vurdering af det nuværende betondæks tilstand og bærevne, da det formentlig ikke er dimensioneret som et selvbærende etagedæk. OBH kan være behjælpelig med en sådan nærmere statisk bedømmelse. På stedet er FT oplyst om, at garagen ikke må benyttes indtil der er foretaget nærmere bedømmelse af dækkets bæreevne."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"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.

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1

Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

4.9

Følgeskader, der er forårsaget af forhold, som køberen på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten burde have udbedret, hvis følgeskaden i så fald ikke var opstået."

Nævnet udtaler:

I forbindelse med forsikringstagerens (herefter sælgeren) køb af ejendommen blev der med ikrafttræden den 27/8 2021 tegnet ejerskifteforsikring i selskabet. I december 2021 satte sælgeren ejendommen til salg. Den 3/3 2022 blev der indgået en købsaftale med køberen (herefter klageren), hvor klageren skulle overtage ejendommen den 1/6 2022 med dispositionsret den 1/5 2022. Sælgeren anmeldte den 11/4 2022 vandindtrængning i loftet i kælderen. Den 26/4 2022 besigtigede selskabets taksator ejendommen. Den 24/5 2022 anerkendte selskabet dækning af utæthed i det overliggende dæk, og udbedringsmetoden bestod i afslibning af tyndpuds på den del, der udgjorde tag og genetablering med egnet vandtæt produkt. Den 1/8 2022 foretog selskabets taksator genbesigtigelse. Den 4/8 2022 anerkendte selskabet at dække udbedring af indvendige følgerskader i loftbeklædning og loftskonstruktion. I forbindelse med udbedringen konstaterede håndværkerne områder med svamp udvendigt bag vægbeklædningen og indvendigt i den bærende konstruktion. Selskabet sendte i oktober prøver til Teknologisk Institut. Herefter blev der indhentet en rapport fra OBH. På baggrund af rapport fra OBH afviste

selskabet udbedring af svampeskaderne, idet skaderne ikke havde relation til den dækkede vandskade, og da svampeskaderne var konstateret og anmeldt efter forsikringens ophør.

Klageren ønsker dækning til udbedring af følgeskaderne i form af fugt, råd og svamp i overensstemmelse med rapporten fra OBH. Klageren har anført, at udbedringen af vandindtrængningen ikke er færdiggjort, og at skaden videre nødvendiggør en ny bærende konstruktion i garagens kælder, nye lofter i garagens kælder, udbedring af ydervæg ramt af ægte hussvamp og understøbning af betondæk/skilledæk i garagens kælder, hvor betondækket er faldet ned. Klageren har anført, at det fremgår af rapporten fra OBH, at der er tale om generelle fugtproblemer og et lokalt øget fugtbidrag, at der er sammenfald mellem arnestederne for svampeskaderne og vandindtrængningen, og at der derfor er årsagssammenhæng mellem vandindtrængningen og fugtproblemerne. Vandindtrængningen blev konstateret og anmeldt i forsikringstiden, og det følger således af skadesårsagsprincippet, at selskabet skal dække følgeskaderne efter ophør af forsikringen. Klageren har bestridt, at der var drøftelser omkring fugtproblemer i kælderen og manglende afdækning ved sælgerens køb af ejendommen, og at selskabets påstand fremstår fuldstændig udokumenteret. Klageren har anført, at beskrivelsen i tilstandsrapporten af kælderen indvendigt er åbenbart forkert.

Selskabet har anført, at sælgeren anmeldte vandindtrængningen mindre end 3 uger, før klageren fik dispositionsret over ejendommen, og at anmeldelsen vedrørte en lokal vandskade i kælderen. Selskabet har oplyst, at selskabet først blev bekendt med overdragelsen af ejendommen den 30/5 2023. Selskabet har anført, at der er et generelt fugtproblem i kælderen, at der er fugtpåvirkning fra hele etagedækket, særligt i konstruktionen i området mod nordvest, formentlig fra sammenstøbningerne, og at svamp er en naturlig følge af en vedvarende opfugtning af konstruktionen. Selskabet har videre anført, at sælgeren i tilstandsrapporten blev advaret om forhøjet fugt i vægge og den bærende trækonstruktion med risiko for negativ påvirkning af trækonstruktionen. Selskabet har anført, at ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold, som er anmærket i tilstandsrapporten eller følgeskader, som opstår, fordi et anmærket forhold ikke udbedres. Selskabet har anført, at klageren ikke har bevist, at forholdet er klart forkert beskrevet.

vet i tilstandsrapporten, herunder at følgeskaderne går ud over, hvad sælgeren kunne forvente på baggrund af anmærkningen i tilstandsrapporten. Selskabet har anført, at der ikke er påvist en sammenhæng mellem de udbredte svampeskader og den lokale vandskade. Da svampeskaden således er konstateret i klagerens ejertid, må klageren rette kravet mod sin egen ejerskifteforsikring. Selskabet har været i dialog med sælgerens sælger, som har oplyst, at der var drøftelser omkring fugtproblemerne i kælderen i forbindelse med købet, da kælderen havde stået med meget begrænset afdækning i mange år.

Det fremgår af tilstandsrapport af 12/7 2021 med markeringen gult hus, at "der er målt forhøjet fugt i vægge (leca) og bærende trækonstruktion". Det fremgår af punktet "risiko", at "der er risiko for negativ påvirkning af trækonstruktionen (fx fugtskader, nedbrydning, biologisk-vækst)".

Det fremgår af sælgerens skadeanmeldelse af 11/4 2022, at skaden blev opdaget den 25/4 2022.

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 3/5 2022, at "anmeldte forhold omhandler: indtrængende vand til kælder under garage, fra udvendig støbt dæk jævnfør forsikringstagers skadeanmeldelse".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 2/8 2022, at "jeg vurderer at årsagen til det anmeldte forhold er tyndpudslaget der er monteret på oversiden af beton dækket, der har mistet sin vedhæftning. Der ses spredte områder på hele dækket, hvor tyndpudslaget har mistet sin vedhæftning. Dette forhold har udviklet sig siden første besigtigelse. Jeg vurderer at den udvendige beton dæk konstruktion har en hældning ind imod garage facaden. Dette forhold kan være en buledannelse i tyndpudslaget der vil udlignes ved bortslibning. Opfugtningen befinder sig i området, ud imod anlægget af beton dækket, og det oven liggende område med tyndpudslag, der har mistet sin vedhæftning. Jeg vurderer at det anmeldte forhold har udviklet sig siden første besigtigelse. Ved demonteringen af yderligere loftbeklædning, vurderes opfugtningen til

at være mere udbredt end først antaget. Der observeres aftegninger af fugtpåvirkning samt nedbrudt forskalling i loftkonstruktionen, ca. 2.5 m fra bagside af kældervæg mod Nord. Formentlig i 6.35 m. bredde. (Bredden på det udvendige beton dæk.) Jeg vurderer ikke at det underliggende armeringsnet er gennemtæret, som følge af vandpåvirkningen. Nettet er ikke indstøbt og har derfor heller ingen stabiliserende funktion. På oversiden af armeringsnettet er der monteret gulvvarmeslanger. Gulvvarmen er ikke koblet til. ... Jeg vurderer at der er aktuelle skader i form af tyndpuds lag der har sluppet sin vedhæftning, til oversiden af beton dækket, samt en evt. utæthed imellem beton dækket og den underliggende lega væg. Ligeledes er der skader på forskalling samt krydsfinerplader, i form af råd samt op fugtning. Endelig vurdering af omfanget af op fugtning samt råd kræver yderligere demontering af loftbeklædning".

Det fremgår af rapport fra OHB af 25/1 2023, at "henset til skadesomfanget og det overordnede skadesbilledet, vurderes at der er tale om to skadesforhold: Generelle fugtproblemer. I kælderen er der tale om gammelkendte fugtproblemer. Noget tyder på at der er tilført fugt gennem hele etagedækket og at dette har stået på gennem en længere årrække. Måske har paplaget på betondækkets overside tidligere fungeret som regnskærm? Eller måske bygningen har henstået ufuldstændig i forbindelse med opførelsen? Det må desuden bemærkes at der er indstøbt varmeslange i dækket, så det kan ej heller afvises at en del af fugtproblemer kan skyldes lækager i gulvvarmesystemet. Historikken bør om muligt undersøges nærmere ved indhentning af materiale fra det kommunale byggesagsarkiv, fra sælges oplysninger i TR og/eller i forbindelse med hushandlens øvrige juridiske dokumenter. Såfremt sælger har forsømt sin loyale oplysningspligt er det muligt at vedkommende ifalder sig et juridisk ansvar. Lokalt øget fugtbidrag. I området omkring arnestedet for Ægte Hussvamp, er der tale om et aktuelt fugtbidrag. Det må i den forbindelse tages i betragtning at kælderenes grænseplan mod nordvest er større end selve garagebygningen i stueplan. Det betyder, at der er knudepunktssamlinger omkring sammenstøbning mellem etagedæk og ydervæg, mellem etagedæk og dæk mod det fri (terræn/mellembygning) samt i området for den ovenforplacerede facadebeklædning hvor betondækket afvandes, se foto 2. Henset til den lokale korrosion i betondækkets armering mod nordvest, må det vurderes at området har været fugtpåvirket gennem flere år, som eksempel se

foto 3. Skadesomfang. Nedbrydningerne er foregået væsentligt hurtigere, end hvad man kan forvente i konstruktioner som den pågældende. Angrebet af Ægte Hussvamp er relativt veletableret og omfanget er markeret med rød krydsskravering på bilag 2. Sikkerhedszonen er markeret med en rød stiplede linie på bilag 2. Arnestedet bedømmes at være umiddelbart ud for mellembygningen mod nordvest, se foto 3 og 18. Det har ikke været muligt at foretage nærmere afgrænsning af råd- og svampeskaderne forårsaget af de øvrige svampearter, eftersom udbredelsen er så omfangsrig at marotten af tømmeret må udskiftes. Overordnet set vurderes 60-65 % af kælderens tømmerkonstruktion at være styrkesvækket, varierende fra let til meget kraftig styrkesvækkelse".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 4.1, at forsikringen ikke dækker "forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 4.9, at forsikringen ikke dækker "følgeskader, der er forårsaget af forhold, som køberen på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten burde have udbedret, hvis følgeskaden i så fald ikke var opstået".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der består en sådan usikkerhed om bedømmelsen af oplysningerne i sagen, at sagen ikke skønnes egnet til afgørelse i nævnet på skriftligt grundlag. Tvisten må som følge heraf afgøres ved domstolene, hvor der er mulighed for parts- og vidneforklaringer, og hvor der kan udmeldes syn og skøn. Det følger herefter af vedtægternes § 4, stk. 3, nr. 3, at nævnet må afvise at afgøre sagen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det er ganske uklart om der på tidspunktet for sælgerens overtagelse af ejendommen den 27/8 2021 forelå omstændigheder, der udgjorde skade

Ankenævnet for Forsikring

25.

100889

eller nærliggende risiko for skade i relation til angrebene af træødelæggende svamp og råd, eller om angrebene er en følge af den skade, som selskabet har anerkendt.

Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at der kan blive tale om en fordeling af skaden mellem selskabet, klagerens ejerskifteforsikring samt eventuelle husejerforsikringer, der har været i risiko.

Nævnet bemærker, at nævnet i sagerne 94711 og 101510 har udtalt, at der uanset forsikringsvilkårenes ordlyd gælder en anmeldelsesfrist på 6 måneder efter en ejerskifteforsikrings ophør, jf. forsikringsaftalelovens § 29, stk. 6.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Klagegebyret tilbagebetales.



Jens Kruse Mikkelsen
formand