

Ankenævnet for Forsikring

Den 8. januar 2025 blev i sag nr. 101272:

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 29/2 2024 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Fugt + skimmelsvamp i vores vægge på badeværelse, kontor + bryggers. Der er målet forhøjet fugt og skimmelsvamp i vores skabe. Der viser sig, at der er manglende sokkelpuds. Ved det, at sokkelpuds mangler kan der trænge vand ind i konstruktionen. Byggerådgiveren mener, at der skal graves og udføres fugtsikring jf. vedhæftet rapport. Arbejdet på renoveringen af det er udført ukorrekt. Dertil kommer revner i sokkel. Ved inspektion fra [skadesservicefirma] viser, at trappen til huset ikke er udført korrekt, hvorfor det viser sig, at vandet ledes ind til sokkel og derefter ned i kælderen. Fugtmålingen er højest i netop i dette område.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At ejerskifteforsikringen dækker skaden og for udbedringer, da der er tale om skjult fejl og det er samtidigt udført byggeteknisk ukorrekt."

Selskabet har den 31/5 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Som advokat for indklagede Domus Forsikring A/S skal jeg ved nærværende kommentere den af klager indgivne klage.

i. Faktiske omstændigheder

Med overtagelsesdag den 1. marts 2020 overtog klagerne ejendommen beliggende ...

Købsaftalen fremlægges som bilag A.

I forbindelse med købet modtog klagerne tilstandsrapport fra 21. november 2018, der fremlægges som bilag B, samt tilstandsrapport af 3. januar 2020, der fremlægges som sagens bilag C.

I forbindelse med købet af ejendommen tegnede klagerne basis ejerskifteforsikring hos Domus Forsikring.

Police med forsikringsbetingelser fremlægges som sagens bilag D.

Den af sagen omhandlede ejendom er opført i 1960, og som sagens bilag E fremlægges uddrag af byggesagens akter.

Som sagens bilag F fremlægges materiale modtaget i forbindelse med byggetilladelse til tilbygning, medens som sagens bilag G fremlægges BBR-meddelelse.

Som sagens bilag H fremlægges uddrag vedrørende elastiske fuger og disses forventede levetid.

Som det fremgår af sagens bilag 4 anmeldte klagerne de af sagen omhandlede forhold den 27. oktober 2023, og i fortsættelse heraf lod Domus Forsikring taksator ... foretage besigtigelse.

Dennes taksatorrapport fremlægges som sagens bilag I.

I anledning af nærværende klagesag har Domus Forsikring indhentet supplerende oplysninger fra taksator ..., og dennes mail af 28. maj 2024 fremlægges som bilag J.

ii. Dokumentation for dækningsberettigede skader?

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klagerne, at føre bevis for at der pr. overtagelsesdagen den 1. marts 2020 forelå dækningsberettigede skader under den indtegnede ejerskifteforsikring.

Der er tale om en basis ejerskifteforsikring.

Af forsikringsbetingelserne fremlagt som bilag D, punkt 4, fremgår med hensyn til skadesbegrebet følgende:

'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.'

Det gøres overordnet gældende at klagerne ikke har ført bevis for at der pr. overtagelsesdagen forelå dækningsberettigede skader.

a) Fugt/skimmelsvamp på badeværelse, kontor og bryggers

Denne del af ejendommen vedrører kælderen, der ikke er godkendt til beboelse.

Der er tale om en ejendom opført i 1960, og uagtet at denne del af ejendommen er undergået renovering, er ejendommens grundlæggende opførelsesmåde med hensyn til fugtsikring i overensstemmelse med opførelsen i 1960 og gængs byggeskik i 1960.

Taksator ... anfører i taksatorrapporten, fremlagt som bilag I, punkt 4, blandt andet følgende:

'Forholdet skyldes primært byggeskik på opførelsestidspunktet hvor kælderydervægge ikke blev fugtsikret. I områder hvor kælderydervæggen udv. er blotlagt iforb. med terrænreguleringer bevirker manglende isolering og kuldebro at der periodisk kan opstå kondensdannelser på indv. side hvor den fugtige varme indeluft kondenserer på den kolde ydervæg.'

Supplerende har taksator ... oplyst, se herved sagens bilag J:

'Badeværelse, kontor og bryggers hvor der er konstateret opfugtede ydervægge er indrettet i den oprindelige del af kælderen, opført i 1960. På daværende tidspunkt blev kælderydervægge ikke sikret mod grundfugt. Denne del af kælderen er i øvrigt ikke godkendt til beboelse. I tilstandsrapporten er der anmærkninger som kan relateres til fugtindtrængning i vægge. Nedløbsrør som er ført ned i terræn, er ikke hensigtsmæssig grundet risiko for tæring, men udvendige afløb er ikke omfattet af forsikringen. Elastiske fuger rundt vinduer og døre har en forventet levetid på ca. 5 år afhængig af vejrpåvirkninger.'

De forhold som klagerne har konstateret, går ikke udover hvad klagerne må forvente henset til tidspunktet for ejendommens opførelse, herunder det forhold at forholdene skyldes opførelse i overensstemmelse med gængs byggeskik på opførelsestidspunktet i 1960.

De steder hvor der er konstateret 'forhøjet fugtniveau' er således ikke forhøjet fugtniveau i forhold til det forventelige, henset til tidspunktet for ejendommens opførelse og hvorledes man på daværende tidspunkt opførte kælderydervægge, henholdsvis ved konstruktioner.

Der foreligger således, efter Domus Forsikrings opfattelse ikke en dækningsberettiget skade under den indtegnede ejerskifteforsikring, med hensyn til fuger skal disse løbende vedligeholdes, idet fugerne, som det blandt andet fremgår af sagens bilag H og vurderingen fra taksator ..., fremlagt som bilag J, har begrænset levetid.

Domus Forsikring finder således ikke, at der af klagerne er fremlagt dokumentation for dækningsberettigede forhold, herunder dokumentation i form af nye oplysninger der gør afvisning af dækning som meddelt 27. november 2023, se herved bilag K.

Domus Forsikring bemærker for god ordens skyld, at med hensyn til spørgsmålet om skimmelsvamp kan skimmelsvamp i sig selv udgøre en dækningsberettiget skade under en ejerskifteforsikring.

Efter fast ankenævnspraksis skal der imidlertid føres bevis for at der pr. overtagelsesdagen var tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv havde en intensitet og et omfang som nedsatte værdien eller brugbarheden af særlig beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Dette er der ikke i denne sag ført noget bevis for.

b) Revner i sokkel

Således som Domus Forsikring forstår klagen vedrører den også revner i sokkel, idet klagerne henviser til, at trappen til huset ikke skulle være udført korrekt.

Domus Forsikring er noget usikker på, hvorledes denne del af klagen skal forstås, men har noteret sig, at det i rapporten for [skadesservicefirma] side 65 anføres, at det manglende sokkelpuds skulle medføre, at vand kan trænge ind i konstruktionen.

Er det reelt dette forhold der klages over bemærkes, at taksator ... i sagens bilag J har anført følgende:

'Den udvendige sokkel burde være pudset, men ville alligevel ikke være sikret mod fugtindtrængen grundet byggeskik på opførelsestidspunktet.'

At [skadesservicefirma] påpegede forholdet, er således ikke årsag til nogen skade, endsige indebærer nærliggende risiko pr. overtagelsesdagen for skade og forholdet udgør ikke en dækningsberettiget skade under den indtegnede ejerskifteforsikring.

Hvis klagerne henviser til [skadesservicefirma] i dets rapport side 66 har anført at fuger og revner langs sokkel bør skiftes, bemærkes at der her ikke er tale om en retlig relevant skade pr. overtagelsesdagen.

Dels er der ikke ført bevis for, at fuger var defekte pr. overtagelsesdagen, dels er fuger vedligeholdelseskrævende, som også anført af taksator ... og som sandsynliggjort i sagens bilag H.

Ej heller dette forhold udgjorde pr. overtagelsesdagen en retlig relevant skade, idet Domus Forsikring i øvrigt for god ordens skyld henleder opmærksomheden på, at tilstandsrapporten med hensyn til revner i sokkel som fremgår af tilstandsrapporten side 9, pos. 4.2 indeholdt følgende bemærkning:

'4. Fundament/sokler

4.2 Sokkel K1

Ved gavl mod øst er der mindre revne i sokkel i overgang til fritstående mur, og der er lidt løst maling/puds. Der er mindre revne i sokkel i den nordlige ende. Note: Revnerne er efter husets alder vurderet til at være i ro og uden betydning for husets stabilitet. Mindre bevægelser efter en reparation kan dog forekomme.'

Klageren har i mail af 2/7 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Vi er stadig uenig i afgørelsen fra Domus Forsikring.

Efter dialog med vores advokat er det, der er helt afgørende for vurdering af sagen, er 2 forhold: For det første er der foretaget væsentlige ombygninger af ejendommen i forbindelse med renoveringen, herunder af facaden.

For det andet er det i tilstandsrapport oplyst, at ejendommen er totalrenoveret.

Derfor må man som køber kunne regne med, at der er foretaget de foranstaltninger, der skal til, for at ejendommen kan anvendes til badeværelse m.m. selvom visse dele ikke er registreret som boligareal. Der er for en køber en logisk forklaring på, at dette er tilfældet, f.eks. på grund af lofts-

højde og flugtveje, som man er indstillet på at leve med. Men fugtproblemer må man kunne forvente er ikke eksisterende.

Jeg kan i øvrigt henvise til tidligere indlæg og dokumentation."

Selskabet har i mail af 16/7 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Kommentar:

I anledning af klagers supplerende indlæg af 2. juli 2024 bemærkes, at der ikke af klager ses fremlagt dokumentation for, at kælderen skulle være lovligt indrettet og benyttet til bolig.

Som klager selv anfører, er der tale om en kælder, der ikke lovligt er indrettet til bolig, og heraf følger også, at kælderen i forhold til ejerskifteforsikringen skal vurderes i forhold til en kælder opført i 1960, der ikke er lovligt indrettet og benyttet til boligformål.

Klagers individuelle forventninger på baggrund af en oplysning fra en sælger, om at ejendommen er renoveret, er ejerskifteforsikringen uvedkommende.

Domus Forsikring A/S kan i øvrigt henholde sig til det i indlæg af 31. maj 2024 anførte."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 3/1 2020 fremgår bl.a.:

"4. Fundament/sokler

4.2 Sokkel K1 Ved gavl mod øst er der mindre revne i sokkel i overgang til fritstående mur, og der er lidt løst maling/puds. Der er mindre revne i sokkel i den nordlige ende. Note: Revnerne er efter husets alder vurderet til at være i ro og uden betydning for husets stabilitet. Mindre bevægelser efter en reparation kan dog forekomme.

...

5. Kældre/krybekældre/terrændæk

5.2 Vægge K1 Rundt kælderen er der enkelte steder hultlydende puds på væggene."

Af inspektionsrapport fra skadesservicefirma indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Konklusion

Vi har konstateret at der med meget stor sandsynlighed trænger vand ind i kælderen fra terrasse, fortrappe og under vinduerne på stueetagen.

Problemet i bryggerset kan man som forsøg demonterer bagbeklædningerne i skabene for at se om det er nok den bagvedliggende konstruktion får lidt luft, er dette ikke tilfældet kan man isolere væggen med Power protect efterfølgende.

Vi anbefaler at skimmelsanerer de berørte områder med den udleveret Clean SF.

Se flere detaljer ved punkterne i rapporten.

Skimmelsvamp >

Tegn på skimmelvækst (udokumenteret) Problemstilling

Der lugter meget kraftigt af skimmelvækst. Vi vil anbefale at demonterer alle skabe og vente med genmontering til at fugt problemet er fjernet og affugtet. Vi anbefaler at demonterer bagbeklædningen i skabene så den bagvedliggende konstruktion kan ånde når man genmonterer skabe.

...

Skimmelsvamp >

Tegn på skimmelvækst (udokumenteret) Skimmelsvamp

Der ses visuelle tegn på skimmelvækst på konstruktionen. Vi anbefaler at demonterer bagbeklædningen i alle skabe i bryggerset, derefter kan man også komme ti at skimmelsanere den bagvedliggende konstruktion. Fugtteknikeren har erfaring med skimmelvækst, men det skal understreges

at det observerede ikke er dokumenteret med en analysetest.

...

Skimmelsvamp >

Tegn på skimmelvækst (udokumenteret) Skimmelsvamp

Der ses visuelle tegn på skimmelvækst på konstruktionen. Bør skimmelsaneres. Fugtteknikeren har erfaring med skimmelvækst, men det skal understreges at det observerede ikke er dokumenteret

med en analysetest.

...

Skimmelsvamp >

Tegn på skimmelvækst (udokumenteret) Skimmelsvamp

Der ses visuelle tegn på skimmelvækst på konstruktionen. Fugtteknikeren har erfaring med skimmelvækst, men det skal understreges at det observerede ikke er dokumenteret med en analysetest.

...

Skimmelsvamp >

Tegn på skimmelvækst (udokumenteret) Skimmelsvamp

Der ses visuelle tegn på skimmelvækst på konstruktionen. Fugtteknikeren har erfaring med skimmelvækst, men det skal understreges at det observerede ikke er dokumenteret med en analysetest.

...

Fugtmåling >

Gann Hydromette B50 (skala 0-200 digits) Ok

Fugtniveau er acceptabelt.

...

Fugtmåling >

Gann Hydromette B50 (skala 0-200 digits) Ok

Fugtniveau er acceptabelt.

...

Fugtmåling >

Gann Hydromette B50 (skala 0-200 digits) Ok

Fugtniveau er acceptabelt.

...

Fugtmåling >

Gann Hydromette B50 (skala 0-200 digits) Ok

Fugtniveau er acceptabelt.

...

Ankenævnet *for* Forsikring

7.

101272

Fugtmåling >

Gann Hydromette B50 (skala 0-200 digits) Ok

Fugtniveau er acceptabelt.

...

Ankenævnet for Forsikring

8.

101272

Fugtmåling >

Gann Hydromette B50 (skala 0-200 digits) Ok
Fugtniveau er acceptabelt.

...

Fugtmåling >

Gann Hydromette B50 (skala 0-200 digits) Ok
Fugtniveau er acceptabelt.

...

Fugtmåling >

Gann Hydromette B50 (skala 0-200 digits) Ok
Fugtniveau er acceptabelt.

...

Fugtmåling >

Gann Hydromette B50 (skala 0-200 digits) Ok
Fugtniveau er acceptabelt.

...

Fugtmåling >

Gann Hydromette B50 (skala 0-200 digits) Ok
Fugtniveau er acceptabelt.

...

Fugtmåling >

Gann Hydromette B50 (skala 0-200 digits) Ok
Fugtniveau er acceptabelt.

...

Fugtmåling >

Gann Hydromette B50 (skala 0-200 digits) Ok
Fugtniveau er acceptabelt.

...

Fugtmåling >

Gann Hydromette B50 (skala 0-200 digits) Ok
Fugtniveau er acceptabelt.

...

Fugtmåling >

Gann Hydromette B50 (skala 0-200 digits) Ok
Fugtniveau er acceptabelt.

...

Fugtmåling >

Gann Hydromette B50 (skala 0-200 digits) Ok
Fugtniveau er acceptabelt.

...

Fugtmåling >

Gann Hydromette B50 (skala 0-200 digits) Ok
Fugtniveau er acceptabelt.

...

Fugtmåling >

Gann Hydromette B50 (skala 0-200 digits) Ok
Fugtniveau er acceptabelt.

...

Fugtmåling >

Gann Hydromette B50 (skala 0-200 digits) Ok

Fugtniveau er acceptabelt.

...

Fugtmåling >

Gann Hydromette B50 (skala 0-200 digits) Fugt

Forhøjet fugt konstateret.

Måleinstrumentet har en skala fra 0-200, hvor 80 eller lavere typisk betegnes som tørt, 90-110 typisk betegnes som let fugtig og over 120 som fugtig til kraftig opfugtet afhængigt af materialedensitet. F.eks. vil en måling på letbeton typisk betegnes som let opfugtet mellem 40-60 grundet materialedensiteten. 90-110 målt på beton- eller teglstensvæg i en kælder kan være et normalt niveau, men være problematisk alene grundet vægoverflade med f.eks. tapet. 80-100 i bund af en væg i stueplan kan være ok, såfremt det er en malet overflade, men være problematisk såfremt der er tapet eller fodlister i træ som vægbeklædning. Vores fugttekniker har ud fra sin erfaring vurderet denne måling forhøjet i forhold til øvrige observationer og materiale der måles på i den aktuelle sag.

...

Fugtmåling >

Gann Hydromette B50 (skala 0-200 digits) Fugt

Forhøjet fugt konstateret.

Måleinstrumentet har en skala fra 0-200, hvor 80 eller lavere typisk betegnes som tørt, 90-110 typisk betegnes som let fugtig og over 120 som fugtig til kraftig opfugtet afhængigt af materialedensitet. F.eks. vil en måling på letbeton typisk betegnes som let opfugtet mellem 40-60 grundet materialedensiteten. 90-110 målt på beton- eller teglstensvæg i en kælder kan være et normalt niveau, men være problematisk alene grundet vægoverflade med f.eks. tapet. 80-100 i bund af en væg i stueplan kan være ok, såfremt det er en malet overflade, men være problematisk såfremt der er tapet eller fodlister i træ som vægbeklædning. Vores fugttekniker har ud fra sin erfaring vurderet denne måling forhøjet i forhold til øvrige observationer og materiale der måles på i den aktuelle sag. Vi anbefaler at fjerne væv og male med en diffusions åben maling.

...

Fugtmåling >

Gann Hydromette B50 (skala 0-200 digits) Ok

Fugtniveau er acceptabelt.

...

Fugtmåling >

Gann Hydromette B50 (skala 0-200 digits) Ok

Fugtniveau er acceptabelt.

...

Fugtmåling >

Gann Hydromette B50 (skala 0-200 digits) Ok

Fugtniveau er acceptabelt.

...

Fugtmåling >

Gann Hydromette B50 (skala 0-200 digits) Ok

Fugtniveau er acceptabelt.

...

Fugtmåling >

Gann Hydromette B50 (skala 0-200 digits) Fugt

Fugtniveau er acceptabelt.

Måleinstrumentet har en skala fra 0-200, hvor 80 eller lavere typisk betegnes som tørt, 90-110 typisk betegnes som let fugtig og over 120 som fugtig til kraftig opfugtet afhængigt af materialedensitet. F.eks. vil en måling på letbeton typisk betegnes som let opfugtet mellem 40-60 grundet materialedensiteten. 90-110 målt på beton- eller teglstensvæg i en kælder kan være et normalt niveau, men være problematisk alene grundet vægoverflade med f.eks. tapet. 80-100 i bund af en væg i stueplan kan være ok, såfremt det er en malet overflade, men være problematisk såfremt der er tapet eller fodlister i træ som vægbeklædning. Vores fugttekniker har ud fra sin erfaring vurderet denne måling acceptabel i forhold til øvrige observationer og materiale der måles på i den aktuelle sag.

...

Fugtmåling >

Gann Hydromette B50 (skala 0-200 digits) Fugt

Forhøjet fugt konstateret.

Måleinstrumentet har en skala fra 0-200, hvor 80 eller lavere typisk betegnes som tørt, 90-110 typisk betegnes som let fugtig og over 120 som fugtig til kraftig opfugtet afhængigt af materialedensitet. F.eks. vil en måling på letbeton typisk betegnes som let opfugtet mellem 40-60 grundet materialedensiteten. 90-110 målt på beton- eller teglstensvæg i en kælder kan være et normalt niveau, men være problematisk alene grundet vægoverflade med f.eks. tapet. 80-100 i bund af en væg i stueplan kan være ok, såfremt det er en malet overflade, men være problematisk såfremt der er tapet eller fodlister i træ som vægbeklædning. Vores fugttekniker har ud fra sin erfaring vurderet denne måling forhøjet i forhold til øvrige observationer og materiale der måles på i den aktuelle sag.

...

Fugtmåling >

Gann Hydromette B50 (skala 0-200 digits) Fugt

Forhøjet fugt konstateret.

Måleinstrumentet har en skala fra 0-200, hvor 80 eller lavere typisk betegnes som tørt, 90-110 typisk betegnes som let fugtig og over 120 som fugtig til kraftig opfugtet afhængigt af materialedensitet. F.eks. vil en måling på letbeton typisk betegnes som let opfugtet mellem 40-60 grundet materialedensiteten. 90-110 målt på beton- eller teglstensvæg i en kælder kan være et normalt niveau, men være problematisk alene grundet vægoverflade med f.eks. tapet. 80-100 i bund af en væg i stueplan kan være ok, såfremt det er en malet overflade, men være problematisk såfremt der er tapet eller fodlister i træ som vægbeklædning. Vores fugttekniker har ud fra sin erfaring vurderet denne måling forhøjet i forhold til øvrige observationer og materiale der måles på i den aktuelle sag.

...

Fugtmåling >

Gann Hydromette B50 (skala 0-200 digits) Ok

Fugtniveau er acceptabelt.

...

Fugtmåling >

Gann Hydromette B50 (skala 0-200 digits) Ok

Fugtniveau er acceptabelt.

...

Fugtmåling >

Gann Hydromette B50 (skala 0-200 digits) Ok

Fugtniveau er acceptabelt.

...

Fugtmåling >

Gann Hydromette B50 (skala 0-200 digits) Fugt

Forhøjet fugt konstateret.

Måleinstrumentet har en skala fra 0-200, hvor 80 eller lavere typisk betegnes som tørt, 90-110 typisk betegnes som let fugtig og over 120 som fugtig til kraftig opfugtet afhængigt af materialedensitet. F.eks. vil en måling på letbeton typisk betegnes som let opfugtet mellem 40-60 grundet materialedensiteten. 90-110 målt på beton- eller teglstensvæg i en kælder kan være et normalt niveau, men være problematisk alene grundet vægoverflade med f.eks. tapet. 80-100 i bund af en væg i stueplan kan være ok, såfremt det er en malet overflade, men være problematisk såfremt der er tapet eller fodlister i træ som vægbeklædning. Vores fugttekniker har ud fra sin erfaring vurderet denne måling forhøjet i forhold til øvrige observationer og materiale der måles på i den aktuelle sag.

...

Fugtmåling >

Gann Hydromette B50 (skala 0-200 digits) Ok

Fugtniveau er acceptabelt.

...

Fugtmåling >

Gann Hydromette B50 (skala 0-200 digits) Ok

Fugtniveau er acceptabelt.

...

Fugtmåling >

Gann Hydromette B50 (skala 0-200 digits) Ok

Fugtniveau er acceptabelt.

...

Fugtmåling >

Gann Hydromette B50 (skala 0-200 digits) Ok

Fugtniveau er acceptabelt.

...

Fugtmåling >

Gann Hydromette B50 (skala 0-200 digits) Fugt

Forhøjet fugt konstateret. Vi mistænker at fugten stammer fra den nedbrudte fuge og gulvmaling. Måleinstrumentet har en skala fra 0-200, hvor 80 eller lavere typisk betegnes som tørt, 90-110 typisk betegnes som let fugtig og over 120 som fugtig til kraftig opfugtet afhængigt af materialedensitet. F.eks. vil en måling på letbeton typisk betegnes som let opfugtet mellem 40-60 grundet materialedensiteten. 90-110 målt på beton- eller teglstensvæg i en kælder kan være et normalt niveau, men være problematisk alene grundet vægoverflade med f.eks. tapet. 80-100 i bund af en væg i stueplan kan være ok, såfremt det er en malet overflade, men være problematisk såfremt der er tapet eller fodlister i træ som vægbeklædning. Vores fugttekniker har ud fra sin erfaring vurderet denne måling forhøjet i forhold til øvrige observationer og materiale der måles på i den aktuelle sag.

...

Fugtmåling >

Gann Hydromette B50 (skala 0-200 digits) Fugt

Forhøjet fugt konstateret. Måleinstrumentet har en skala fra 0-200, hvor 80 eller lavere typisk betegnes som tørt, 90-110 typisk betegnes som let fugtig og over 120 som fugtig til kraftig opfugtet

afhængigt af materialedensitet. F.eks. vil en måling på letbeton typisk betegnes som let opfugtet mellem 40-60 grundet materialedensiteten. 90-110 målt på beton- eller teglstensvæg i en kælder kan være et normalt niveau, men være problematisk alene grundet vægoverflade med f.eks. tapet. 80-100 i bund af en væg i stueplan kan være ok, såfremt det er en malet overflade, men være problematisk såfremt der er tapet eller fodlister i træ som vægbeklædning. Vores fugttekniker har ud fra sin erfaring vurderet denne måling forhøjet i forhold til øvrige observationer og materiale der måles på i den aktuelle sag.

...

Fugtmåling >

Gann Hydromette B50 (skala 0-200 digits) Ok

Fugtniveau er acceptabelt.

...

Fugtmåling >

Gann Hydromette B50 (skala 0-200 digits) Ok

Fugtniveau er acceptabelt.

...

Fugtmåling >

Gann Hydromette B50 (skala 0-200 digits) Ok

Fugtniveau er acceptabelt.

...

Fugtmåling >

Gann Hydromette B50 (skala 0-200 digits) Fugt

Forhøjet fugt konstateret. Måleinstrumentet har en skala fra 0-200, hvor 80 eller lavere typisk betegnes som tørt, 90-110 typisk betegnes som let fugtig og over 120 som fugtig til kraftig opfugtet afhængigt af materialedensitet. F.eks. vil en måling på letbeton typisk betegnes som let opfugtet mellem 40-60 grundet materialedensiteten. 90-110 målt på beton- eller teglstensvæg i en kælder kan være et normalt niveau, men være problematisk alene grundet vægoverflade med f.eks. tapet. 80-100 i bund af en væg i stueplan kan være ok, såfremt det er en malet overflade, men være problematisk såfremt der er tapet eller fodlister i træ som vægbeklædning. Vores fugttekniker har ud fra sin erfaring vurderet denne måling forhøjet i forhold til øvrige observationer og materiale der måles på i den aktuelle sag.

...

Fugtmåling >

Gann Hydromette B50 (skala 0-200 digits) Fugt

Forhøjet fugt konstateret. Måleinstrumentet har en skala fra 0-200, hvor 80 eller lavere typisk betegnes som tørt, 90-110 typisk betegnes som let fugtig og over 120 som fugtig til kraftig opfugtet afhængigt af materialedensitet. F.eks. vil en måling på letbeton typisk betegnes som let opfugtet mellem 40-60 grundet materialedensiteten. 90-110 målt på beton- eller teglstensvæg i en kælder kan være et normalt niveau, men være problematisk alene grundet vægoverflade med f.eks. tapet. 80-100 i bund af en væg i stueplan kan være ok, såfremt det er en malet overflade, men være problematisk såfremt der er tapet eller fodlister i træ som vægbeklædning. Vores fugttekniker har ud fra sin erfaring vurderet denne måling forhøjet i forhold til øvrige observationer og materiale der måles på i den aktuelle sag.

...

Fugtmåling >

Gann Hydromette B50 (skala 0-200 digits) Fugt

Forhøjet fugt konstateret. Måleinstrumentet har en skala fra 0-200, hvor 80 eller lavere typisk betegnes som tørt, 90-110 typisk betegnes som let

fugtig og over 120 som fugtig til kraftig opfugtet afhængigt af materialedensitet. F.eks. vil en måling på letbeton typisk betegnes som let opfugtet mellem 40-60 grundet materialedensiteten. 90-110 målt på beton- eller teglstensvæg i en kælder kan være et normalt niveau, men være problematisk alene grundet vægoverflade med f.eks. tapet. 80-100 i bund af en væg i stueplan kan være ok, såfremt det er en malet overflade, men være problematisk såfremt der er tapet eller fodlister i træ som vægbeklædning. Vores fugttekniker har ud fra sin erfaring vurderet denne måling forhøjet i forhold til øvrige observationer og materiale der måles på i den aktuelle sag.

...

Fugtmåling >

Gann Hydromette B50 (skala 0-200 digits) Ok

Fugtniveau er acceptabelt.

...

Fugtmåling >

Gann Hydromette B50 (skala 0-200 digits) Fugt

Forhøjet fugt konstateret. Måleinstrumentet har en skala fra 0-200, hvor 80 eller lavere typisk betegnes som tørt, 90-110 typisk betegnes som let fugtig og over 120 som fugtig til kraftig opfugtet afhængigt af materialedensitet. F.eks. vil en måling på letbeton typisk betegnes som let opfugtet mellem 40-60 grundet materialedensiteten. 90-110 målt på beton- eller teglstensvæg i en kælder kan være et normalt niveau, men være problematisk alene grundet vægoverflade med f.eks. tapet. 80-100 i bund af en væg i stueplan kan være ok, såfremt det er en malet overflade, men være problematisk såfremt der er tapet eller fodlister i træ som vægbeklædning. Vores fugttekniker har ud fra sin erfaring vurderet denne måling forhøjet i forhold til øvrige observationer og materiale der måles på i den aktuelle sag.

...

Fugtmåling >

Gann Hydromette B50 (skala 0-200 digits) Ok

Fugtniveau er acceptabelt.

...

Fugtmåling > Gann RH/C Ok

Fugtniveau er acceptabelt.

...

Fugtmåling > Tramex MEP Ok

Fugtniveau er acceptabelt.

...

Fugtmåling > Tramex MEP Fugt

Forhøjet fugt konstateret. Ved måling over 20% er der typisk risiko for fugtskade, råd, svamp og skimmelsvamp, og det kan være tegn på en skade. Dog kan der måles højere fugtniveauer med en anden forklaring uden at det vurderes skadevoldende. Vores fugttekniker har ud fra sin erfaring vurderet denne måling forhøjet i forhold til øvrige observationer i den aktuelle sag.

...

Fugtmåling > Tramex MEP Fugt

Forhøjet fugt konstateret. Ved måling over 20% er der typisk risiko for fugtskade, råd, svamp og skimmelsvamp, og det kan være tegn på en skade. Dog kan der måles højere fugtniveauer med en anden forklaring uden at det vurderes skadevoldende. Vores fugttekniker har ud fra sin erfaring vurderet denne måling forhøjet i forhold til øvrige observationer i den aktuelle sag.

...

Bygningsinspektion > Vægkonstruktioner > Sokkel Problemstilling

Manglende sokkelpuds. Ved det at sokkelpuds mangler kan der trænge vand ind i konstruktionen. Vi anbefaler at få gravet op langs huset ud for kontor bad og bryggers, herefter påføres tjære på sokkel, platon grundmursplade, isolering som afsluttes med zink indskud fræset ind i sokkel afsluttet med en gummifuge. I bunden af sokkelen nedlægges der en drænslange som føres til afløb ved tagedløb hvis muligt.

...

Bygningsinspektion > Vægkonstruktioner > Sokkel Problemstilling
Fuger revnet langs sokkel bør skiftes.

...

Bygningsinspektion > Vægkonstruktioner > Sokkel Problemstilling
Revner i sokkel bør udbedres for at sikre konstruktionerne mod vandindtrængning.

...

Bygningsinspektion > Gulvkonstruktioner > Betongulv Problemstilling
Hvis man antager at belægningen ser sådan ud under trappe, kan man forstille sig at vandet ledes ind til sokkel og derefter ned i kælderen.

...

Bygningsinspektion > Døre og vinduer > Fuger Problemstilling
Krakelerede fuger bør skiftes så der ikke trænger vand ind i huset.

...

Bygningsinspektion > VVS > Rør Problemstilling
Udført forkert bør være fri over jord så det er plast der køre i jorden. Denne løsning der tærer røret uden man kan se det hvorefter vandet løber ned af sokkelen og kan trænge ind i kælderen ved en revne.

...

Bygningsinspektion > Belægning Problemstilling
Belægningen er sunket hvortil man mistænker det til at der bliver skyllet noget materialer væk under trappe.

...

Løsningsforslag > Forbedringer Bygningsforbedrende forslag
Det anbefales at etablere en AirByNature ventilationsløsning for at optimere indeklimaet og nedsænke luftfugtigheden automatisk i boligen. Systemet har varmegenvinding og kan styres via app på telefon, helt ned til det enkelte rum. Desuden genial sensorstyring, så netop luftkvaliteten i de enkelte rum kan styres individuelt. Vi kan uforpligtende få en konsulent fra AirByNature til at give jer et gennemarbejdet forslag."

Af selskabets besigtigelsesrapport af 24/3 2024 fremgår bl.a.:

"3. Anmeldelse + foto af forholdet med beskrivelse

Anmeldelse fra kunde: Fugt / skimmel på kælderydervægge og i skabe i kælder.

Anmærkninger:

...

Ankenævnet for Forsikring

15.

101272

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn:	Karakter:	Registrering og note:
	K1	Skråkant under stort vinduesparti mod syd, har flere mindre revner og hulltydende puds.
2.3 Løsmure	K2	På fritstående mur mod sydøst mangler der færdiggørelse af afdækning.
3. Vinduer og døre		
3. Ingen bemærkninger		
4. Fundament/sokler		
<u>4.2 Sokkel</u>	K1	Ved gavl mod øst er der mindre revne i sokkel i overgang til fritstående mur, og der er lidt løst maling/puds. Der er mindre revne i sokkel i den nordlige ende. Note: Revnerne er efter husets alder vurderet til at være i ro og uden betydning for husets stabilitet. Mindre bevægelser efter en reparation kan dog forekomme.
4.3 Udvendige trapper	K1	På udvendig kældertrappe har enkelte klinker øverst ikke fuld vedhæftning.
5. Kældre/krybekældre/terrændæk		
<u>5.2 Vægge</u>	K1	Rundt kælderen er der enkelte steder hulltydende puds på væggene.

Beskrivelse af skaden:

...

Sydvendt kældervæg i badeværelse.

...

På ydervæggen over vaskebordet måles der høj fugt.

...

Fra vaskeskabet fornemmes der en sur kælderlugt

...

Måling på bagbeklædningen inde i skabet viser høj fugt.

...

På østvendte kælderydervæg i badeværelset ses der stedvise udbulinger i vægoverfladen/ vægpuds

...

Måling viser høj fugtighed.

...

Kontorrum med sydvendt ydervæg

...

Skimmeldannelse nederst på ydervæggen

...

Måling viser høj fugt

...

Måling øverst på ydervæggen i kontoret viser høj fugt

...

Oprindelige plan og snittegninger.

4. Årsag og omfang

Beskrivelse af årsag og omfang:

Forholdet skyldes primært byggeskik på opførelsestidspunktet hvor kælderydervægge ikke blev fugtsikret. I områder hvor kælderydervæggen udv. er blotlagt iforb. med terrænreguleringer bevirker manglende isolering og kuldebro at der periodisk kan opstå kondensdannelser på indv. side hvor den fugtige varme indeluft kondenserer på den kolde ydervæg.

På den oprindelige plantegning ses kælderen indrettet med vaske- og fyrrum samt cykel og redskabsrum. Kælderen har oprindeligt ikke været tænkt som bolig og de nuværende fugt/skimmelter skyldes at der i.f.b. med ændret status (til bolig) ikke er foretaget de nødvendige og

lovpligtigede fugt- og isoleringstiltag."

Af mail af 28/5 2024 fra selskabets taksator til selskabets repræsentant fremgår bl.a.:"Kommentarer til sagen:

Badeværelse, kontor og bryggers hvor der er konstateret opfugtede ydervægge er indrettet i den oprindelige del af kælderen, opført i 1960. På daværende tidspunkt blev kælderydervægge ikke sikret mod grundfugt. Denne del af kælderen er i øvrigt ikke godkendt til beboelse. I tilstandsrapporten er der anmærkninger som kan relateres til fugtindtrængning i vægge. Nedløbsrør som er ført ned i terræn er ikke hensigtsmæssig grundet risiko for tærring ,men udvendige afløb er ikke omfattet af forsikringen. Elastiske fuger rundt vinduer og døre har en forventet levetid på ca. 5 år afhængig af vejrpåvirkninger. Den udvendige sokkel burde være pudset , men ville alligevel ikke være sikret mod fugtindtrængen grundet byggeskik på opførelsestidspunktet. Jeg mener ikke at det er nødvendigt med en genbesigtigelse."

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.

...

5. Hvilke forhold dækkes ikke

A Forhold under 5.000 kr.

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

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1960 – den 1/3 2020. Klageren anmeldte den 27/10 2023 "fugt + skimmelsvamp i vores vægge på badeværelse, kontor + bryggers. Der er målt forhøjet fugt og skimmelsvamp i vores skabe. Der viser sig, at der er manglende sokkel-puds. Ved det, at sokkelpuds mangler kan der trænge vand ind i konstruktionen", og at "dertil

kommer revner i sokkel. Ved inspektion fra [skadesservicefirma] viser, at trappen til huset ikke er udført korrekt, hvorfor det viser sig, at vandet ledes ind til sokkel og derefter ned i kælderen". Nævnet lægger efter en gennemgang af sagen til grund, at klagen for nævnet omhandler fugt og skimmelsvamp i vægge på badeværelse, kontor og bryggers i kælderen, at trappen til huset ikke er udført korrekt, samt manglende sokkelpuds og revner i soklen.

Klageren har anført, at der er målt forhøjet fugt og skimmelsvamp i skabene, og at det har vist sig, at der mangler sokkelpuds. Da der mangler sokkelpuds, kan der trænge vand ind i konstruktionen. Herudover er der revner i soklen. Klageren har anført, at klagerens byggerådgiver mener, at der skal graves og udføres fugtsikring. Klageren har henvist til den fremlagte rapport. Klageren har anført, at det ved inspektion fra [skadesservicefirma] har vist sig, at trappen til huset ikke er udført korrekt, og at vandet ledes ind til sokkel og derefter ned i kælderen. Klageren har anført, at arbejdet på renoveringen er udført ukorrekt. Klageren har påpeget, at der er foretaget væsentlige ombygninger i ejendommen i forbindelse med renoveringen, og at det fremgår af tilstandsrapporten, at ejendommen er totalrenoveret. Klageren har anført, at "derfor må man som køber kunne regne med, at der er foretaget de foranstaltninger, der skal til, for at ejendommen kan anvendes til badeværelse m.m. selvom visse dele ikke er registreret som boligareal. Der er for en køber en logisk forklaring på, at dette er tilfældet, f.eks. på grund af loftshøjde og flugtveje, som man er indstillet på at leve med. Men fugtproblemer må man kunne forvente er ikke eksisterende".

Selskabet har – hvad angår fugt/skimmelsvamp på badeværelse, kontor og bryggers – afvist dækning med henvisning til, at "de forhold som klagerne har konstateret, går ikke udover hvad klagerne må forvente henset til tidspunktet for ejendommens opførelse, herunder det forhold at forholdene skyldes opførelse i overensstemmelse med gængs byggeskik på opførelsestidspunktet i 1960". Klageren har ikke fremlagt dokumentation for, at kælderen skulle være lovlig indrettet og benyttet til bolig. Derfor skal kælderen vurderes i forhold til en kælder opført i 1960, der ikke er lovlig indrettet og benyttet til boligformål. Hvad angår skimmelsvamp har klageren ikke bevist, at der på overtagelsesdagen var tale om et massivt skimmelangreb, der i sig

selv havde en intensitet og et omfang, der nedsatte værdien eller brugbarheden af særlig beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Hvad angår revner i soklen, har selskabet oplyst, at selskabet er usikker på, hvordan denne del af klagen skal forstås, men at det fremgår af den fremlagte rapport, at den manglende sokkel-puds skulle medføre, at der kan trænge vand ind i soklen. Selskabet har anført, at selskabets taksator har oplyst, at soklen burde være pudset, men alligevel ikke ville være sikret mod fugtindtrængen pga. byggeskik på opførelsestidspunktet. Hvad angår fuger og revner har selskabet anført, at der ikke er tale om en retlig relevant skade, og at "dels er der ikke ført bevis for, at fuger var defekte pr. overtagelsesdagen, dels er fuger vedligeholdelseskrævende, som også anført af taksator ... og som sandsynliggjort i sagens bilag H. Ej heller dette forhold udgjorde pr. overtagelsesdagen en retlig relevant skade, idet Domus Forsikring i øvrigt for god ordens skyld henleder opmærksomheden på, at tilstandsrapporten med hensyn til revner i sokkel som fremgår af tilstandsrapporten side 9, pos. 4.2 indeholdt følgende bemærkning: '*4. Fundament/sokler 4.2 Sokkel K1 Ved gavl mod øst er der mindre revne i sokkel i overgang til fritstående mur, og der er lidt løst maling/puds. Der er mindre revne i sokkel i den nordlige ende. Note: Revnerne er efter husets alder vurderet til at være i ro og uden betydning for husets stabilitet. Mindre bevægelser efter en reparation kan dog forekomme.*'."

Det fremgår af tilstandsrapport af 3/1 2020, at "**4. Fundament/sokler 4.2 Sokkel K1** Ved gavl mod øst er der mindre revne i sokkel i overgang til fritstående mur, og der er lidt løst maling/puds. Der er mindre revne i sokkel i den nordlige ende. Note: Revnerne er efter husets alder vurderet til at være i ro og uden betydning for husets stabilitet. Mindre bevægelser efter en reparation kan dog forekomme. ... **5. Kældre/krybekældre/terrændæk 5.2 Vægge K1** Rundt kælderen er der enkelte steder hultlydende puds på væggene".

Det fremgår af inspektionsrapport fra skadesservicefirma indhentet af klageren, at "**Konklusion** Vi har konstateret at der med meget stor sandsynlighed trænger vand ind i kælderen fra terrassen, fortrappe og under vinduerne på stueetagen. Problemet i bryggerset kan man som forsøg demonterer bagbeklædningerne i skabene for at se om det er nok den bagvedliggende kon-

struktion får lidt luft, er dette ikke tilfældet kan man isolere væggen med Power protect efterfølgende. Vi anbefaler at skimmelsanerer de berørte områder med den udleveret Clean SF".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport af 24/3 2024, at "forholdet skyldes primært byggeskik på opførelsestidspunktet hvor kælderydervægge ikke blev fugtsikret. I områder hvor kælderydervæggen udv. er blotlagt iforb. med terrænreguleringer bevirker manglende isolering og kuldebro at der periodisk kan opstå kondensdannelser på indv. side hvor den fugtige varme indeluft kondenserer på den kolde ydervæg. På den oprindelige plantegning ses kælderen indrettet med vaske- og fyrrum samt cykel og redskabsrum. Kælderen har oprindelig ikke været tænkt som bolig og de nuværende fugt/skimmelgener skyldes at der i.f.b. med ændret status (til bolig) ikke er foretaget de nødvendige og lovpligtigede fugt- og isoleringstiltag".

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger 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.

Fugt og skimmel i vægge på badeværelse, kontor og bryggers

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der var forhold ved badeværelse, kontor og bryggers i kælderen, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at kælderen ikke er godkendt til beboelse, og at forholdet på den baggrund efter nævnets vurdering ikke går ud over, hvad klageren måtte forvente på baggrund af ejendommens alder.

Nævnet har også lagt vægt på, at huset er fra 1960, og at der ikke er godtgjort konstruktionsmæssige forhold ved ejendommen, der adskiller sig nævneværdigt fra forholdene ved tilsvarende ejendomme af samme alder, og at værdien eller brugbarheden således ikke er nævne-

værdigt nedsat i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Hvad angår skimmelsvamp finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet var tale om et massivt skimmelangreb, der i sig selv havde en intensitet og et omfang, der nedsætter brugbarheden af beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt.

Manglende sokkelpuds og revner i sokkel

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at den manglende sokkelpuds på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at manglende sokkelpuds efter nævnets vurdering ikke i sig selv udgør skade på ejerskifteforsikringens basisdækning, og at der ikke er godtgjort dækningsberettigende skade som følge af den manglende sokkelpuds.

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabets taksator har oplyst, at "den udvendige sokkel burde være pudset, men ville alligevel ikke være sikret mod fugtindtrængen grundet byggeskik på opførelsestidspunktet".

Hvad angår revnerne i soklen har nævnet lagt vægt på det fremlagte fotografi, og at det fremgår af tilstandsrapportens punkt 4.2 "sokkel", at "ved gavl mod øst er der mindre revne i sokkel i overgang til fritstående mur, og der er lidt løst maling/puds. Der er mindre revne i sokkel i den nordlige ende. Note: Revnerne er efter husets alder vurderet til at være i ro og uden betydning for husets stabilitet. Mindre bevægelser efter en reparation kan dog forekomme". Forholdet har fået karakteren K1. Nævnet finder det ikke godtgjort, at der er revner, der går ud over hvad klageren på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten må forvente, og at forholdet på den baggrund således ikke er klart forkert beskrevet.

Ankenævnet *for* Forsikring

21.

101272

Ankenævnet for Forsikring

22.

101272

Trappe til huset ikke udført korrekt

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

Nævnet har blandt andet lagt vægt på de fremlagte fotografier, og at de efter nævnets vurdering ikke godtgør skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet bemærker, at det alene fremgår af rapporten fra skadesservicefirmaet, at "hvis man antager at belægningen ser sådan ud under trappe, kan man forstille sig at vandet ledes ind til sokkel og derefter ned i kælderen". 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