

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 28. august 2024 blev i sag nr. 101406:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom ejerskifteforsikring med udvidet dækning.

I klageskema af 25/3 2024 har klageren bl.a. anført:

"Den anmeldte skade er opstået som resultat af en forkert udført konstruktion, hvor det i henhold til en bygningssagkyndig rekvireret af indklagede må antages, at den vandrette fugtspærre i fundamentet enten er defekt eller ikke eksisterende i en mindre del af ejendommens østvæg, hvilket har resulteret i betydelig, partiel fugtskade på indervæggen i det pågældende rum, der tjener som gæsteværelse.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Klager gør gældende, at indklagede er forpligtet til at dække skaden, der kan afhjælpes ved reetablering af defekt fugtspærre i fundamentet."

I supplerende klageskrift af 25/3 2024 har klageren bl.a. anført:

"Klagers **PÅSTAND**:

Indklagede, Dansk Boligforsikring tilpligtes at dække den anmeldte skade af 27.09.2023 på grundlag af den af Klager tegnede ejerskifteforsikring med udvidet dækning for ejendommen

Separat er fremlagt **BILAG** påberåbt af Klager i form af en oversigt samt udvekslet e-mail korrespondance.

Klagers **GENERELLE BEMÆRKNINGER**:

Indklagedes afgørelser, der fremgår af sagens bilag, er karakteriseret ved at gå fra en ren arbitrær skrivebordsafgørelse til en skadesteambehandling med inddragelse af en ekstern, bygningssagkyndig fra OBH og en faktisk besigtigelse af skaden.

De tre afgørelser, der er truffet af Indklagede, er baseret på delvis forskellige anbringender, hvoraf flere forekommer irrelevante i forhold til den beskrevne skade. *Der henvises den fremlagte, udvekslede korrespondance mellem parterne.*

Indklagede har ikke ved forsikringens tegning taget noget konkret forbehold i forhold til ejendommens opførelsesår; ejendommen er gennem tiden bragt op til en nutidig standard.

Klagers **ANBRINGENDER:**

Det gøres gældende, at den anmeldte skade er dækket af den tegnede ejerskifteforsikring idet *det gøres gældende:*

At skaden er resultatet af en forkert udført konstruktion, hvor det må antages, at den vandrette fugtspærre enten er defekt eller ikke eksisterende i det berørte område på gavlvæggen mod øst" jf. den bygningssagkyndiges rapport

At det forhøjede fugtniveau indvendigt på vægoverfladen er begrænset til en mindre del af hele øst væggen

At fejlen har været til stede før købers overtagelse af ejendommen

At disse anbringender følger af den eksterne, sagkyndiges konklusioner i dennes rapport

At den sagkyndiges rapport er relevant for klagens bedømmelse, og at betegnelsen "internt arbejdsdokument" er uden betydning for dokumentets relevans

At indklagedes beskrivelse af det pågældende værelse som "et disponibelt rum" er ukorrekt.

Værelset indgår som en integreret del af boligen, anvendes som soveværelse og er opvarmet ved centralvarme som den øvrige del af bygningen

At det bestrides, at ejendommen i sin helhed p.g.a. sin oprindelige alder skulle være uden fugtspærre over soklen, idet det gøres gældende, at der ikke forekommer fugtskader som den beskrevne i andre af bygningens ydervægge, hvorved det bestyrkes, at der netop på det konkrete, partielle vægstykke er en mangelfuld fugtspærre

At den konkrete ejendom fra 1777 gennem løbende moderniseringer og vedligeholdelse er bragt op på et nutidigt niveau for en bolig

At spørgsmålet om evt. byggetilladelser eller ej *ikke* kan medføre, at bygningen i sin helhed skal bedømmes efter en målestok gældende for en landarbejderbolig i 1777, altså for næsten 250 år siden

At den bygningssagkyndige i sin rapport anviser metode til at afhjælpning af den konstaterede fejlkonstruktion og udbedring af skaden

Det gøres herefter sluttelig gældende, at Indklagede er forpligtet til at dække den anmeldte skade ved gennemførelsen af den bygningssagkyndiges anbefalinger, og som Indklagede selv har udpeget."

Selskabet har den 14/5 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører anmeldelse af defekt eller manglende vandret fugtspærre i fundamentet, som klager ønsker dækket af sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen opført i 1777 beliggende ... den 1. maj 2023. I forbindelse med handlen tegnede klager en 5-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 13. februar 2023.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A og tilstandsrapport som bilag B.

Den 27. september 2023 anmeldte klager fugt i ydervæg i gæsteværelset i husets østlige ende. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag C.

Den 4. oktober 2023 meddelte DBF, at det anmeldte forhold ikke var dækket af forsikringen, hvorefter klager den 6. oktober 2023 fremsendte en indsigelse (bilag D).

Ekstern rådgiver OBH besigtigede herefter det anmeldte forhold den 25. oktober 2023. Besigtigelsesnotatet fra den 1. november 2023 fremlægges som bilag E.

DBF meddelte herefter den 26. november 2023, at det anmeldte forhold ikke var dækket af forsikringen, da manglende fugtspærre var helt sædvanligt for huse opført i 1777, hvorefter klager den 29. november 2023 fremsendte en indsigelse.

Den 12. december 2023 fastholdt DBF afgørelsen, hvorefter klager samme dag fremsendte en indsigelse, og den 28. januar 2024 endnu en indsigelse. DBF's interne kvalitets- og klageafdeling meddelte herefter den 20. februar 2024, at det anmeldte forhold ikke var dækket af forsikringen. Korrespondancen fremlægges som bilag F.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække reetablering af defekt fugtspærre i fundamentet.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. maj 2023 var forhold, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Ejendommen er opført i 1777 og har status som et sommerhus. Huset er et bindingsværkshus med stråtag udført som saddetag. Fundamentet er udført med kampesten/syldsten.

Ekstern besigtigelseskonsulent har i forbindelse med besigtigelsen konstateret, at der et mindre område nederst på gavlvæggen mod øst, som føles fugtigt ved berøring, og der er mindre ujævnheder i glasvævet.

Klager gør gældende, at årsagen til den konstaterede fugt skyldes, at den vandrette fugtspærre i fundamentet enten er defekt eller ikke eksisterende.

Konsulenten oplyser, at det ud fra besigtigelsen kan konstateres, at stedet, hvor der er anmeldt fugt i væggen, er den oprindelige ydervæg fra husets opførelse. Hertil oplyser konsulenten, at

man ikke i 1777 benyttede fugtspærre i form af indlægning af murpap over sokkel. Det er først omkring år 1900, man begyndte at benytte vandret fugtspærre over soklen.

Det er derfor helt sædvanligt, at man i huse på næsten 250 år kan forvente større eller mindre problemer med opstigende grundfugt i væggene.

Sammenholdt med at konsulenten ikke i forbindelse med besigtigelsen har konstateret alvorlige skader, eks. i form af råd eller lign. som følge af det anmeldte forhold, finder DBF ikke, at det anmeldte forhold udgør nærliggende risiko for skade.

At der alene i et enkelt mindre område er tale om fugt i væggen, udgør derfor ikke på overtagelsestidspunktet den 1. maj 2023 et forhold, som udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5."

Klageren har i brev af 10/7 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Indklagedes svarskrift af 14.05.2024 giver anledning til følgende bemærkninger:

Ad Indledning

Det fastholdes, at den anmeldte skade er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

Ad Sagsfremstilling

Indklagedes fremstilling af klageforløbet som fremsættelse af 4 indsigelser er vildledende og ukorrekt.

Der er tale om én om samme klage, og det ovenfor beskrevne forhold afspejler indklagedes usædvanlige og besynderlige sagsbehandling af skadesanmeldelser, hvorved den forsikrede sendes fra den ene til den anden afdeling/team med skiftende begrundelser.

Klager har noteret sig, at den eksterne besigtigelsesrapport ved OBH (bilag E) nu indgår som bilag i sagen, efter indklagede tidligere nægtede at fremlægge den på klagers begæring.

Ad Dansk Boligforsikrings opfattelse af sagen

Klager henholder sig til besigtigelsesrapportens Konklusion, *som objektivt set er et partsindlæg fra indklagede, købt og betalt af samme.*

Rapporten konstaterer, at den anmeldte skade skyldes en forkert udført konstruktion, hvor den vandrette fugtspærre er defekt eller mangler ved det berørte, *partielle vægparti* i østgavlen.

Rapporten konstaterer videre, at det forhøjede fugtniveau i det berørte område er en begrænset skade, der ikke ses i de øvrige vægge i ejendommen.

Rapporten vurderer, at forholdet, der ligger til grund for skadesanmeldelsen, var til stede ved ejerskiftet og altså ikke var synligt eller oplyst ved handlens indgåelse.

Rapporten vurderer endelig, at ydervæggen ved den fugtramte indervæg ikke fremstår som genstand for renovering for 14 år siden.

Rapporten tager imidlertid ikke stilling til, hvorvidt der på et tidligere tidspunkt er foretaget fugtbegrænsende tiltag i forbindelse med ejendommens løbende vedligeholdelse og modernisering alene i den mindst 50 årige periode som fritidshus.

Huset er, som det fremstår og fremgår af billedningen i rapporten, pudset murværk med en bindingsværkkonstruktion. Det er overordentlig sandsynligt, at en bygning af den konkrete alder fra 1777 ikke består af de samme pudsede facader i dag som for 247 år siden, hvorfor efterfølgende, forbedrende ændringer i konstruktionen ikke er umiddelbart synlige.

Som det fremgår, bliver anvendelsen af vandrette fugtspærre over sokler almindeligt fra 1900, altså for 124 år siden.

Med det tidsperspektiv, kan det ikke på sikkert grundlag fastslås ved besigtigelse af murværket i 2023, hvorvidt der på et tidligt tidspunkt er etableret fugtspærre i fundamentet eller ej.

Til støtte for synspunktet, at der er tale om en defekt fugtspærre er den kendsgerning, at skaden ubestridt, alene er konstateret på en meget begrænset del af indervæggen i husets østgavl.

Ovenstående skal ses i relation til **rapportens afsnit Udbedring og Økonomi**, hvor skaden er beskrevet som partiel."

Af selskabets eksterne konsultants besigtigelsesnotat af 1/11 2023 fremgår bl.a.:

"Anmeldte forhold omhandler:

Et mindre område nederst på gavlvæggen mod øst føles fugtig ved berøring, og der ses mindre ujævnheder i glasvævet.

...

Konklusion

Årsag til anmeldte forhold må tilskrives forkert udført konstruktion, idet det må antages at den vandrette fugtspærre enten er defekt ikke ikkeeksisterende i det berørte område på gavlvæggen mod øst.

Skaden omfatter et opfugtet område på ca. 1,5 kvadratmeter lige over gulvniveau i værelset mod øst. Det forhøjede fugtniveau har medført at glasvævet har løsnet sig og bølger let.

Ud fra fugtmålinger indvendigt på vægoverfladerne i ejendommen kan det konstateres, at der er et kraftigt forhøjet fugtniveau i det berørte område, mens der ikke kan registreres forhøjede fugtniveauer generelt på de øvrige vægge i ejendommen.

Det vurderes at den berørte ydervæg ikke har været omfattet af den gennemgribende renovering udført i årene omkring 2010-2013 (oplyst af FT). Ydervæggen fremstår således som den oprindelige konstruktion, hvor den almindelige byggeskik ikke omfattede indlægning af murpap over sokkel.

Det vurderes således, at den konstaterede fugtopstigning er forventelig ud fra ejendommens opførelsesår.

Ud fra observationer og tilgængelige oplysninger vurderer vi, at forholdet var til stede på det tidspunkt hvor den nuværende ejer overtog ejendommen.

Byggesag, digitale oplysninger, historik

FT oplyser at stikledningen der løber ind i huset lige under skadesområdet, ikke er utæt idet han har fulgt vandmåleren som sidder ude ved vejen. Det har ikke været muligt at indhente oplysninger af relevans i det offentlige tilgængelige byggesagsarkiv.

Tilstandsrapport

Tilstandsrapporten nævner under skade 6 følgende som kan være relateret til det anmeldte forhold: "Væv er på østvæggen nederst med lidt løshed."

Udbedring og økonomi

For at reparere skaden og forhindre at skaden udvikler sig anbefaler vi at følgende tiltag igangsættes:

- Fjernelse af glasvæv i det berørte område.
- Skimmelsvampesanerering og affugtning af det berørte område efter behov.
- Indvendigt pudslag fjernes fra overside af gulv og et par cm op i det berørte område.
- Indlægning af murpap eller en rustfri stålplade på overside af sokkel.
- Reetablering af puds og vægfinish med fokus på at pudslaget ikke "kortsletter" fugtspærren så vægeeffekt undgås.

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):

5.000 – 15.000"

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.

...

3.5

Dækningen er betinget af:

at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden."

Nævnet udtaler:

Klageren har anmeldt et fugtigt område nederst på gavlvæggen mod øst i et værelse i ejendommen, der er opført i 1777. Klageren kræver, at selskabet dækker udbedringen af forholdet i overensstemmelse med selskabets eksterne konsulents anbefaling.

Klageren har bl.a. anført, at skaden er resultatet af en "forkert udført konstruktion, hvor det må antages, at den vandrette fugtspærre enten er defekt eller ikke eksisterende i det berørte område på gavlvæggen mod øst", jf. den bygningssagkyndiges rapport, og at fejlen har været til stede før hans overtagelse af ejendommen. Klageren har også anført, at det bestrides, at ejendommen i sin helhed pga. sin oprindelige alder skulle være uden fugtspærre over soklen, idet det gøres gældende, at der ikke forekommer fugtskader, som den beskrevne i andre af bygningens ydervægge, hvorved det bestyrkes, at der netop på det konkrete, partielle vægstykke er en mangelfuld fugtspærre, at den konkrete ejendom fra 1777 gennem løbende moderniseringer og vedligeholdelse er bragt op på et nutidigt niveau for en bolig, og at spørgsmålet om evt. byggetilladelser eller ej ikke kan medføre, at bygningen i sin helhed skal bedømmes efter en målestok gældende for en landarbejderbolig i 1777, altså for næsten 250 år siden.

Selskabet har over for nævnet fastholdt, at forholdet på overtagelsestidspunktet ikke udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand og har til støtte herfor bl.a. anført, at der er tale om en bindingsværksejendom med syldstensfundament, der er opført i 1777 og har status som et sommerhus. I 1777 benyttede man ikke fugtspærre i form af indlægning af murpap over sokkel. Det er først omkring år 1900, man begyndte at benytte vandret fugtspærre over soklen. Det er derfor helt sædvanligt, at man i huse på næsten 250 år kan forvente større eller mindre problemer med opstigende grundfugt i væggene. Ud fra besigtigelsen kan det konstateres, at stedet, hvor der er anmeldt fugt i væggen, er den oprindelige ydervæg fra husets opførelse. Der er alene tale om et mindre område nederst på gavlvæggen mod øst, som føles fugtigt ved berøring, og der er mindre ujævnheder i glasvævet. Der er ikke konstate-

ret alvorlige skader, eks. i form af råd eller lign. som følge af det anmeldte forhold, hvorfor der ikke er godtgjort skade eller nærliggende risiko for skade.

Nævnet bemærker, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at et forhold er omfattet af forsikringsdækningen. Det er således klageren, der skal bevise, at forholdet er af en sådan karakter, at det på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade på bygningen, eller at der var nærliggende risiko for skade på bygningen.

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

Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at ejendommen er fra 1777, og at det fremgår af selskabets eksterne konsulents besigtigelsesnotat, at den vandrette fugtspærre enten er defekt eller ikke-eksisterende i det berørte område på gavlvæggen mod øst, og at besigtigelseskonsulenten vurderer, "at den berørte ydervæg ikke har været omfattet af den gennemgribende renovering udført i årene omkring 2010-2013 (oplyst af FT). Ydervæggen fremstår således som den oprindelige konstruktion, hvor den almindelige byggeskik ikke omfattede indlægning af murpap over sokkel. Det vurderes således, at den konstaterede fugtopstigning er forventelig ud fra ejendommens opførelsesår."

Nævnet har også lagt vægt på, at der ikke er oplysninger om, at forholdet har væsentlig konstruktiv betydning for ejendommen eller har resulteret i alvorligere skader, f.eks. i form af råd eller lign.

Det, som klageren i øvrigt har anført, herunder at der ikke kan registreres forhøjede fugtniveauer generelt på de øvrige vægge i ejendommen, kan ikke føre til andet resultat.

Ankenævnet *for* Forsikring

9.

101406

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Hans-Jørgen Nymark Beck