

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 8. januar 2025 blev i sag nr. 101518:

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 ejerskifteforsikring. I klage af 15/4 2024 har klagerens advokat bl.a. anført:

"PÅSTAND:

Indklagede skal anerkende at yde dækning for udbedring af:

- Skader i ydervægge fra forkert oplagte vindskedesten med fugt og skimmelsvamp til følge.
- Skader fra forkerte udførte taghætter, der ved regnvejr transporterer vand ind med fugt og skimmelsvamp til følge.
- Skader i forbindelse med skimmelsvamp.
- Det gøres gældende, at indklagede skal betale rimelige rådgivningsomkostninger i forbindelse med nærværende sag.

SAGSFREMSTILLING:

Nærværende sag omhandler, hvorvidt indklagede er pligtig til at afgive dækningstilsagn i forbindelse med, at klagerne har konstateret skader ved deres ejendom efter overtagelsen.

Klagerne købte ved købsaftale af 18. juni 2020 ejendommen beliggende ..., og overtog ejendommen den 1. september 2020, som bilag 1 fremlægges købsaftalen.

I forbindelse med købet tilbød sælgerne en ejerskifteforsikring, og der blev i den forbindelse tegnet en udvidet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring NS, under policenummer ..., og forsikringspolice fremlægges som sagens bilag 2.

Nærværende sag omhandler denne ejerskifteforsikring.

Som grundlag for bilag 2 lagde tilstandsrapport, udarbejdet af ..., den 17. juni 2020, som fremlægges som sagens bilag 3. Der var til ejendommens tagkonstruktion en bemærkning om K0, og der var særlig henvist til udtørningsrevner ved synlige spærdele. Ved ejendommens ydervægge var der ingen bemærkninger. Sælgers oplysninger gav ikke oplysninger om problemer med tag, ligesom der ej heller var bemærkninger omkring yder- og indervægge.

Som sagens bilag 4 fremlægges salgsoptillingen, hvori der også er indhold af fotos af ejendommen.

Klagerne flyttede ind i ejendommen sensommeren 2020.

I forbindelse med udviklingen af energipriserne i forbindelse med krigen i Ukraine, får klagerne grønt lys af deres pengeinstitut til at isætte nye døre og vinduer, og isolere gulvet, således at der tilføres fjernvarme. Alt arbejdet udføres af professionelle håndværkere i en byggeperiode, der forløber fra november 2022 til 1. april 2023.

Ejendommen henstod herefter nymalet indvendigt.

I byggeperioden var klagerne fraflyttet ejendommen, og i forbindelse med, at de skulle tilflytte ejendommen, kunne de konstatere skimmelsvamp, især i forbindelse med vindskedesten og afslutning af vinkler ved taget. Vindskedestene går ikke langt nok ud over den øvre gavl. Parterne havde i sensommeren 2022 inden fraflytningen oplevet skimmel, men vaskede dette ned, og på fraflytningstidspunktet var skimmelsvampen meget udbredt.

Parterne kunne konstatere skader som efter klagernes opfattelse hidrører fra fugtindtrængning ved vindskedeafslutningerne. Fugten går ind i gavlen og medfører revner, og medfører skimmelsvamp i boligdelen.

Klagerne har i forbindelse med besigtigelse af professionelle håndværkere fået oplyst at vindskedestene flere steder rører gavlen, ligesom det er konstateret, at der hvor vindskedestene korrekt ligger ud over gavlen - da er der isat en fuge. Herved kommer der vand ind i gavlen.

Klagerne har via besigtigelse fra professionelle fået en oplægningsvejledning, som fremlægges som bilag 5, fremsendt fra IBF som vedrører de oplagte tagsten. Af denne vejledning fremgår det på side 9, at der ved afslutning med IBF vindskedesten skal være 10 mm luft mellem vindskedesten og vindskedebræt for at tilgodese eventuelle bevægelser i tag og murværk. På gavlene opfyldes dette ikke.

I foråret/sommeren 2022 konstaterer klagerne revner i murværket og afskalning af maling. I forbindelse med tilbageflytningen til ejendommen i april 2023, så konstaterer klagerne hen over foråret og efteråret 2023, at disse revner udvikler sig i murværket. Der konstateres vandindtrængning ned gennem loftet, og ud fra taghætterne. Ligesom de konstaterer skimmelsvamp både på 1. sal og i stueplan.

Der fremlægges fotos som bilag 6 fra klagerne, som er fremsendt til indklagede den 2. november 2023 i forbindelse med klagesagsbehandlingen hos indklagede.

Den betydelige skimmelsvamp, der er i ejendommen gør, at klagerne må fraflytte ejendommen fordi den kvindelige klager tidligere har boet i en lejlighed med skimmelsvamp, og reagerer voldsomt på skimmelsvampen.

Klagerne korresponderer med indklagede og anmelder skaden som medfører, at indklagede den 20. juni 2023 giver afslag på dækning.

I indklagedes interne klageafdeling behandles klagen på ny. Den 18. september 2023 fastholdes indklagedes afslag.

Den 1. november 2023 kontakter klager på ny indklagende, og fremsender de ovenfor nævnte fotos, ligesom klagerne har indhentet en sagkyndig rapport fra [klagerens rådgiver] af 21. september 2023, som fremlægges som bilag 7.

Klagernes mailkorrespondance med indklagende, herunder indklagedes afgørelse af 5. december 2023, fremlægges som sagens bilag 8.

I forbindelse med en yderligere besigtigelse er der for klagerne taget dyrkningsprøver til analyse for skimmelsvamp, og resultatet heraf fremkom fra DMR Skimmel i skrivelse af 28. december 2023, der fremlægges som bilag 9.

Det syntes at være ubestridt, at der er betydelig skimmelsvamp i ejendommen, men der er tvist om årsagen hertil. Dog fremlægges rapport om helbredsproblemer ved fugt- og skimmelsvampe fra Sundhedsstyrelsen som bilag 10.

Indklagende har i sin fornyede stillingtagen den 5. december 2023 jf. bilag 8 anført, at derefter indklagedes opfattelse er tale om, at fugtproblematikken og dermed skimmelsvampen kan henføres til en fremskudt sokkel, manglende varmekilde på 1. sal, samt at gulvet måske er ændret i højden. På denne baggrund har klagerne haft [klagerens tømrer] til sammen med en murermester, og en entreprenør, at foretage prøver ved 3 steder, til konstatering af, hvorvidt der er murpap på soklen. Der er ved disse 3 prøver konstateret murpap, jf. [klagerens tømrers] mail af 25. januar 2024, som fremlægges som bilag 11. I samme mail bemærker denne nærmere vedrørende fejlkonstruktionen ved de pålagte tagsten og vindskeder.

Klagerne har derudover taget fotos igen til sagen den 3. marts 2024, som fremlægges som sagens bilag 12.

Som bilag 13 fremlægges mail fra [klagerens entreprenør] af 11. april 2024 vedrørende nedbrydning og opbygning af gulv.

ANBRINGENDER:

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det gældende:

At der ifølge de sagkyndiges besigtigelser, og den sagkyndige rapport fra [klagerens rådgiver] konstaterer omfattende skader på ejendommen, såvel indvendig og udvendig,

at disse skader skyldes tidligere ejers/dennes fagfolks ikke fagmæssige korrekte oplægning af tag ved vindskeder,

at det bestrides, at skaderne vedrører ejendommens alder eller konstruktionsprincipper på tidspunktet for ejendommens opførsel,

at det fremgår, af salgsopstillingen, at der var tale om en nyistandsat meget flot restaureret ejendom, og som fremstod helt indflytningsklar med pudsede facader,

at der ikke var bemærkninger i den i sagen fremlagte tilstandsrapport, vedrørende de fejl der er konstateret,

at den fejlfrie tilstandsrapport gav klagerne det indtryk, at de havde en helt opdateret og moderniseret villa, som var indflytningsklar, og hvor der ikke skulle foretages vedligeholdelse og renoveringsarbejde foreløbig,

at skaderne var uventede og kan relatere sig til vindskederne ved taget, og taghætterne der transporterer vand ind i huset,

at der er tale om nye forhold, og altså ikke forhold fra husets opførsel,

at der ligeledes er tale om forhold, der var tilstede ved klagernes overtagelse af ejendommen,

at disse forhold, medfører alvorlige fugtskader i ejendommen, og det medfører, at bygningens værdi og brugbarhed er nedsat, idet klagerne ikke kan bebo ejendommen på nuværende tidspunkt,

at årsagen til fugtskaderne således ikke skyldes ejendommens alder, eller de anvendte konstruktionsprincipper på et tidspunkt for ejendommens opførsel, at det blandt andet ved besigtigelse af murer, tømrer og entreprenør den 25. januar 2024 er konstateret, at den forbedring der er udført med gulvvarme og nye gulve ikke er årsag til, at der via soklerne transporteres fugt ind i ejendommen, hvilket i øvrigt ikke kan forklare, hvorfor der er fugt på 1. salen,

at klagerne ikke har ændret ved varmekilder på 1. salen,

at skaderne på facaden og ved taghætterne skal dækkes af indklagede, idet disse skader nedsætter ejendommens værdi og brugbarhed, således at forsikringens skadebegreb er opfyldt, ligesom indklagede skal dække udgiften til bortfjernelse af skimmelsvamp."

Selskabet har den 2/7 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører fugtskader fra ydervægge og taghætter samt følgeskader, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at forholdet alene består i almindeligt forekommen fugt i forhold til ejendommens alder og klagers renovering af ejendommen har medvirket til det anmeldte forhold.

Sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen opført i 1936 beliggende ... den 20. august 2020. I forbindelse med handlen tegnede klager en 10-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 17. juni 2020.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser har klager fremlagt som bilag 2 og tilstandsrapport som bilag 3.

Den 14. marts 2023 og dermed 2 år og 6 måneder efter overtagelsen anmeldte klager at yderste tegl var placeret forkert samt fugtskader i ydermuren. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag A.

Den 17. april 2023 besigtigede DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag B og fotos fra besigtigelsen fremlægges som bilag C.

Den 20. juni 2023 afviste DBF dækning, hvorefter klager den 18. august 2023 fremsendte en indsigelse og endnu en indsigelse den 22. august 2023 til DBF's interne klageafdeling, som den 18. september 2023 fastholdt dækningsafslaget.

Den 8. oktober 2023 fremsendte klager en rapport fra [klagerens rådgiver] fra den 21. september 2023 (bilag 7) og oplyste den 1. november 2023, at der var sket en udvikling i sagen.

En ny konsulent fra DBF besigtigede efterfølgende ejendommen og udarbejdede to rapporter den 30. november 2023. Den ene vedr. fugt/skimmel fremlægges som bilag D og den anden vedr. ventiler/taghætter fremlægges som bilag E.

Den 5. december 2023 fastholdt DBF's klageafdeling afgørelsen. Klagers advokat fremsendte den 18. marts 2024 en indsigelse, som er fremlagt af klager, hvor der bl.a. var vedlagt rapport fra DMR fra den 28. december 2023 (bilag 9), artikel fra sundhedsstyrelsen (bilag 10), udtalelse fra klagers tømrer fra den 25. januar 2024 (bilag 11) samt fotos (bilag 12)

DBF's klageafdeling fastholdt efterfølgende afgørelsen den 2. april 2024 og korrespondancen parterne imellem fremlægges som bilag F.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

1. Vindskedesten

Klager kræver, at DBF skal dække fugtskader i ydervægge, som følge af måden vindskedestenene er udført på samt følgeskader.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 20. august 2020 var forhold ved ejendommen, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om en ejendom som er opført i 1936 med sadeltag og høj taghældning. Ydermure er opført med traditionel hulmur i teglsten, som er vandskuret både udvendigt og indvendigt. Over åbninger er der muret stik.

I forbindelse med besigtigelserne af besigtigelseskonsulenterne er det konstateret, at vindskeden mod nord og syd er udført, så den rager 2 cm ud over gesimsen i gavlene mod nord og syd (bilag B og D).

Klager gør gældende, at vindskedestenene ikke går langt nok ud over øvre gavl, hvilket efter klagers opfattelse, har medvirket til opfugtning samt revner og afskalning i murværket samt skimmelsvamp.

Det forhold, at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt optimalt, er ikke i sig selv afgørende for, om et forhold er dækket under ejerskifteforsikringen. Det afgørende er, om der på overtagelsestidspunktet var skader eller nærliggende risiko herfor.

Konsulenterne vurderer, at den omstændighed, at vindskeden ikke er udført efter producentens anvisninger, ikke har medvirket til skader ved facaderne, da der alene er konstateret almindelige forekomne revner og afskalninger i facaderne i forhold til ejendommens alder. Hertil er tagfladens størrelse som afvandes lille. I forhold til revner over vinduer vurderes det, at årsagen til revnerne skyldes klager har udskiftet vinduerne efter overtagelsen.

Hertil har konsulenterne alene konstateret forhøjet fugt i den nederste del af væggene i stueetagen, hvilket vurderes at skyldes alm. opstigende grundfugt sammenholdt ved, at fugtspærren i væggene ikke har samme funktion, som ved opførelsen, hvilket er helt almindeligt i forhold til alderen på ejendommen. Fugten vurderes derfor af begge konsulenter ikke at have nogen sammenhæng med måden vindskederne er udført på.

Hertil vurderes det af konsulenterne, at klagers renovering af ejendommen efter overtagelsen i form af fjernelse af krybekælderens samt nivellering af gulvene har medvirket til, at der er forøget fugt i den nederste del af væggene. Nærmere herom fremgår af besigtigelsesnotatet fra den 30. november 2023 (bilag D).

Når der alene er konstateret almindelige forekommende fugt, revner samt afskalninger i murværket set i forhold til alderen af ejendommen på 88 år og måden vindskadestenene er udført på nu i cirka 20 år ikke har medvirket til opfugtning af ejendommens facader og vægge, fastholder DBF derfor, at det anmeldte forhold, ikke på overtagelsestidspunktet udgjorde nærliggende risiko for skade og er derfor ikke dækket af forsikringen jf. pkt. 3.1 samt 3.5.

2. Skimmelsvamp

Klager kræver, at DBF skal dække skimmelsvamp i ejendommen.

Ved begge besigtigelser af DBF's konsulenter er der ikke visuelt konstateret skimmel i ejendommen, hvilket bekræftes af klagers håndværker, som i mail fra den 11. april 2024 har oplyst, at der ikke ved besigtigelsen var tegn på skimmel på sokkel eller andre steder (bilag 13).

Klager oplyser, at der enkelte steder er fjernet skimmelsvamp i ejendommen og har fraflyttet ejendommen som følge heraf og gør gældende, at DBF skal dække fjernelse af den konstaterede skimmelsvamp.

Ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen er det efter praksis i ankenævnet en betingelse for dækning, at skimmelsvampen enten:

1) udgør en følgeskade af en dækningsberettigende skadeårsag på bygningen, som medfører, at der forekommer opfugtning/skimmeldannelse i et omfang, der er usædvanligt for tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder og byggemåde, når der sammenlignes med tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder uden den dækningsberettigende skadeårsag

eller

2) at der er et massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Klager har indhentet en undersøgelse fra DMR, som konkluderer, at der er skimmelvækst i stuen bagved fodpanel samt på lejetøj på et værelse på 1. sal.

Vedr. nr. 1) udgør skimlen ikke en følgeskade af den dækningsberettigede skadeårsag.

I forhold til nr. 2) er der ikke målt massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Når klager ikke har påvist, at betingelserne til dækning af skimmelsvamp er til stede, og klager som beskrevet ovenfor i pkt. 1 har ændret væsentlige konstruktioner, som har betydning for fugtniveauet i ejendommens vægge og gulve, fastholder DBF, at klager ikke har løftet bevisbyrden for, at forholdet på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5.

3. Taghætter

Klager kræver, at DBF skal dække udskiftning af taghætter samt følgeskader.

DBF's besigtigelseskonsulent har i forbindelse med besigtigelsen den 23. november 2023 konstateret, at taghætterne er blevet beskadiget. Taghætterne vurderes at have en alder på 20 år (bilag E).

Klager gør gældende, at taghætterne er forkert udført.

Klager har først anmeldt indtrængende vand gennem taghætterne over tre år efter overtagelsen.

Konsulenten vurderer, at taghætterne er sædvanlige og er monteret efter almindelige forskrifter. Hertil er der alene konstateret kosmetiske følgeskader, hvilket peger på, at taghætterne ikke tidligere har været utætte og derfor først er blevet utætte ved ekstremt regnvejr efter klagers overtagelse af ejendommen.

DBF finder ikke, at klager har påvist, at taghætter var utætte på overtagelsestidspunktet og er derfor ikke dækket af forsikringen jf. pkt. 3.1 samt 3.5 i vilkårene.

Hertil vurderer konsulenten, at udbedringen koster under 5.000 kroner, hvilket ikke er muligt at anmelde til forsikringen jf. pkt. 3.4 i vilkårene. Det anmeldte forhold er heller ikke af den grund dækket af forsikringen.

4. Udgifter til advokat

Klager kræver, at DBF skal dække klagers udgifter til advokat.

Klagers advokat, har forud for ankenævns sagen alene fremsendt en enkelt indsigelse på vegne af klager.

DBF finder ikke, at klagers udgifter til advokat har været nødvendige jf. forsikringsaftalelovens § 32 og er derfor ikke dækket af forsikringen.

DBF afventer ankenævnets kendelse

DBF fastholder, at de anmeldte forhold, ikke på overtagelsestidspunktet udgjorde skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klagerens advokat har i brev af 30/8 2024 til nævnet bl.a. anført:

"SAGSFREMSTILLING:

Det fremgår ikke klart, hvornår det på ejendommen oplagte tag er udført. Klagerne har dog på Facebook kunne konstatere, at sælgerne i 2014 med billeder viste, at der var et ubenyttet loft som de ryddede i 2014, og efter et nyt tag var oplagt. Det stemmer også overens med, hvad klagerne har fået oplyst af naboerne, nemlig, at taget er udført for max 10 år siden.

Det formodes, at det også er omkring dette tidspunkt, at de opsatte vinduer er indsat. Disse vinduer har klagerne skiftet, men efter klagerens opfattelse er der ingen tvivl om, at der også er trukket fugt ind i murværket i de 5-6 år ejendommen har stået med nuværende tag, og indtil klagerne overtog ejendommen.

Som bilag 6 er der allerede fremlagt billeder, men disse billeder fremlægges på ny med oplysning om, hvornår disse billeder er taget. Billederne er taget den 12. marts 2023, og hvis der ses på billederne 'gavl syd' så ses de vinduer som klagerne overtog ejendommen med. På 'gavl nord' er der ved den store revne over døren, så er det rigtigt nok, at det er en dør der er udskiftet af klagerne. Men revnen var der allerede, og revnerne over døren og vinduerne mod syd udvikler sig meget kraftigt yderligere.

De nævnte billeder, hvor datoen påføres fremlægges som sagens bilag 14.

Som bilag 15 fremlægges et billede af vinduesramme, vedrørende et vindue som nu er nedtaget. Disse vinduer var på overtagelsestidspunktet ikke gamle, men bar præg af meget fugt. Disse vinduer blev skiftet fordi de simpelthen var rådne og i dårlig stand.

Det gøres gældende, at fugten var alvorligt tilstede på overtagelsesdagen og er skyld i udviklingen af revnerne i murværket som følge af fugt, samt tillige skimmelsvamp i bygningen.

Der henvises til de allerede indhentede sagkyndige rapporter som er fremlagt som bilag 7 fra [klagerens rådgiver] af 21. september 2023 og bilag 9 afgørelse fra DMR Skimmel af 28. december 2023.

Ankenævnet *for* Forsikring

9.

101518

Der henvises endvidere til bilag 11, der konstaterer fejlkonstruktionen ved de pålagte tagsten med vindskeder.

Yderligere bilag forbeholdes."

Ankenævnet for Forsikring

10.

101518

Selskabet har i brev af 19/9 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Klager gør gældende, at taget er udført for maksimalt 10 år siden og henviser til sælgers Facebook-opslag mv.

Besigtigelseskonsulenten fastholder, at taget minimum er 20 år jf. vurdering ved besigtigelsen (Bilag E).

Hertil er der ikke ved besigtigelsen konstateret unormal fugt i ydervægge mv. i forhold til alderen på ejendommen på 88 år og uanset ankenævnet måtte lægge til grund, at tagbelægningen er nyere end vurderet af konsulenten, har belægningen ikke medvirket til nogen former for skader.

I forhold til revnen over døren, så er revnen først opstået efter klagers renovering af ejendommen i form af fjernelse af dørpartiet. Når man fjerner døre og vinduer i en ejendom fra 1936, som her har en bærende funktion, vil der altid være risiko for, at der kan opstå revner, som der er sket her.

I forhold til råd i vinduer, som klager har valgt at skifte ud i forbindelse med planlagt renovering af ejendommen og som klager derfor ikke har anmeldt til DBF, så vurderer DBF's besigtigelseskonsulent ikke, at skaderne har nogen sammenhæng med hvorledes vindskedesten er udført på, men skyldes formentlig manglende vedligeholde af tidligere ejere.

DBF har ingen yderligere kommentarer og klagen kan derefter behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Klagerens advokat har i brev af 2/10 2024 til nævnet bl.a. anført:

"SAGSFREMSTILLING:

Klagers mail af 27.09.2024 fremlægges som bilag 16 med yderligere faktuelle oplysninger omkring tidspunkt for tages oplægning, og bemærkninger om, at besigtigelseskonsulenten fra indklagede ikke tog fugtmålinger.

Som bilag 17 fremlægges billede fra foråret 2022, hvor klagerne sætter en ny dør i huset, og bemærkningerne hertil fremgår som nr. 3 i bilag 16.

Som bilag 18 fremlægges billede af et af de vinduer der er taget ud af klagerne på grund af råd. Heraf fremgår en producentdato, dateret den 11.05.2006, hvorfor det må formodes, at vinduerne er fra dette tidspunkt.

Der henvises til mine anbringender i klageskriftet og replikken.

Yderligere bilag forbeholdes."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Det fremgår af klagerens skadeanmeldelse af 14/3 2023:

"Hvordan blev skaden opdaget?

Skaden er blevet større som tiden er gået. Det er svært at sætte en præcis dato for dette, men i foråret 2021 begyndte den første maling at skalle af. Det blev med tiden mere og mere, og et år senere var fugerne begyndt at slippe få steder. I forbindelse med en renovering indvendigt i efteråret 2022 orienterede en murer os om, at det stod slemt til.

Hvad er skaden? (hvad er skaderamt)

De yderste tagsten er placeret forkert. De leder ikke regnvandet væk fra ydermuren. I stedet leder det regnvandet ned i fugerne, som nu har givet ydermurene så store skader, at huset slår revner. Det gælder begge gavle - nord og syd samt et enkelt tilfælde indvendigt i huset."

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 18/4 2023:

"BESKRIVELSE/ÅRSAG/KONKLUSION:

Konstruktion/opbygning:

Traditionel hulmur i teglsten, vandskuret både udvendigt og indvendigt.

Der er muret stik over åbninger.

Sadeltag belagt med cement tagsten.

Beskrivelse:

FT. anviser husets gavle, hvor han mener at tagsten ligger forkert og gør at regnvand løber ned i murværk og er årsag til revnedannelser i gavlene.

Vindskedesten ses ved nord og syd gavl lagt så vindskeden der ellers er 3,5 cm. (Foto 14,15,20/målt på skur) kun rager ca. 2 cm. ud over gesimsen, og at der er lagt mørtelfuge mellem tagsten og murværk.

(Foto 2,3,4,8,9,10,11,12,17,18,19)

Der ses ved syd gavl enkelte ganske små bevægelsesrevner og et par afskalninger ved det syd østlige hjørne.

(Foto 5,6,7)

Ved nordgavl ses der udvendigt over døren en lodretgående revne. (Foto 16)

Indvendigt ved samme dør ses der revnedannelse mellem overligger og hushjørne. (Foto 21,22)

På kvisten mod vest ses vindskedesten at ligge med fremspring. (foto 13)

Konklusion:

Jeg vurderer at der er tale om naturligt forekommende bevægelsesrevner i murværket, og ikke revner forårsaget af den måde tagstenene er lagt på.

Huset står på fundament fra 1936, hvor mindre bevægelser og revner er forventelige, samt opmuret i sten af ringere brænding end man ser i dag, hvorfor der også typisk ses afskalninger med behov for ekstra vedligehold.

Vindskedesten bør være lagt, så de rager ud over murværket for fri dryp, men tilføjer i dette tilfælde kun murværket en mindre mængde vand lokalt, da der er tale om en forholdsvis lille lodret flade som afgiver vand.

Alderen på det skadede:

Huset er opført 1936.

Nuværende tag er iht. luftfotos etableret mellem 2002 og 2004.

Aktuelle skader:

Bevægelsesrevner i gavle, og mindre afskalninger/løs fuge under vindskedesten, som kræver almindeligt løbende vedligehold.

Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader:

Forholdet har ikke konstruktiv betydning og giver ikke nærliggende risiko for skadesudvikling.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Basisdækning.

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

Som oprindeligt udført, hvor der formodes udført vedligehold forud for salg.

...

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

Vedr. revner:

Stik over dør understøttes.

Revne fuger udkradses og efterfyldes

Vedr. vindskedesten:

Fuge mellem tagsten og murværk erstattes med en bevægelig fuge i MS-fuge eller Butyl-fuge.

Der skæres med vinkelsliber en langsgående drypnæse i bund af vindskeder.

Omkostningerne til det skadede:

Revner:

Beløb: 3.500 kr. ekskl. moms

Vindskeder:

Beløb: 6.000 kr. ekskl. moms

Beskrivelse af udbedring af evt. følgeskader:

Omkostningerne til følgeskader:

Beløb: xxxx kr. ekskl. Moms

YDERLIGERE BEMÆRKNINGER MED RELEVANS FOR SAGEN:**Oplyst af dig ved besigtigelsen:**

At revner er bevægelsesrevner og ikke forårsaget af fugt i murværk."

Det fremgår af rapport af 21/9 2023 fra klagerens rådgiver:

"Huset er visuelt besigtiget med ejer.

Ejer har anmeldt forkert monteret vindskedesten og revner i murværk til ejerskifte forsikring, og fået afslag.

I afslaget står der at der er fremspring på 2-3 cm ved vindskedesten, dette er IKKE korrekt. Der er ingen fremspring, da fremspringet skal måles fra yderside af væg til inderside af vindskedesten. Sådan at der er luft imellem facade og inderside af vindskedesten.

Jeg ser en klar sammenhæng i vandindtrængning ved de forkerte monteret vindskedesten og skaderne i facaden, ligesom fejlmontering med stor sandsynlighed kan medføre yderligere skade på konstruktionen.

[Foto af tag]

...

Vindskedesten fejlmonteret. Ifølge producentens montage vejledning og god byggeskik skal der være min. 10 mm. Luft imellem gavl og inderside af vindskedesten.

...

[Foto af facade]

...

Nyopståede revne.

Lige under fejlmonteret vindskedesten, hvor der trækker vand ind i konstruktionen er der en gennemgående revne ned til overliggeren ved fordøren.

Det er en synlig opstået revne, da revnen fremstår ny og der er forskydning i murværket.

...

[Foto af tag]

...

Ekstra mørtel fuge forsøgt ilagt. Mørtel falder ud og giver risiko for vand indtrængning, som på sigt vil medføre yderligere skader på konstruktionen.

...

[Foto af tag]

...

Tydelige skader pga. fejlmontering af tag og vindskedesten.

De bevægelser der vil være i sådan en tagkonstruktion beskadiger det øverste murskift, og vil medføre yderligere skader på konstruktionen.

...

[Foto af fordør]

...

Ny revne som kommer oppe fra taget, er synlig på både inderside og yderside af facade."

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 30/11 2023 vedrørende skimmel, kuldebro og fugt:

"Anmeldt forhold omhandler:

Der er fugt og skimmel i væggene, og murværket revner.

FT har haft håndværkere til delvist at udskifte gulvkonstruktionen i stueplan, samt etableret gulvvarme.

...

Konklusion

Årsagen til fugt og skimmeldannelser skyldes almindelig byggeskik fra opførelsen 1936.

Huset er opført efter sædvanlig byggeskik 1936. Fugtspærreren mellem fundament og murværk har ikke samme funktion, som det har haft ved opførelsen. Fundamentet står med fremspring, så regnvand naturligt vil opfugte murværket i bunden ved regnvejr, hvilket også tydeligt viser sig på algeaftegninger langs fundamentet.

Gulvet er nivelleret af FT, da det var skævt. Det vurderes nu at gulvet nogle steder er forkert placeret i forhold til fugtsikringen. Dette er der ikke taget stilling til og gjort noget ved i forbindelse med renovering.

Krybekælderen er fjernet af FT og der er etableret ny gulvkonstruktion af trædefast polystyren og vandbåret gulvvarme. Det vurderes, at der kan have været større bevægelser i huset i forbindelse med renovering, som kan have gjort almindelige bevægelsesrevner større.

Da krybekælderen nu er blokeret, kan evt. fugt fra undergrunden ikke ventileres væk. De nye gulvvarmeslanger vil dog fortrænge fugten, som vil søge ud til hvor der ikke er gulvvarme f.eks. ydervæggene samt under køkken elementer. Herved øges risikoen for opfugtning af vægge og øvrige konstruktioner, når der i forbindelse med ombygning ikke er etableret ekstra fugtsikring.

Herudover må det bemærkes, at der ikke på 1. sal er nogen fast varmekilde, hvorfor det må vurderes at temperaturer og luftfugtigheder svinger meget over døgnet, med risiko for kondensdannelse hvor der er kuldebroer til følge.

Der kan ved målinger ikke konstateres sammenhæng mellem udførelser og placering af vindskesten og den fugt der kan måles i bunden af vægge. Fugten vurderes at være en kombination af almindelig opstigende grundfugt, indtrængende fugt fra fundament med fremspring samt overfladefugt fra kondens grundet kuldebro.

Det vurderes ikke at husets væg og gulvkonstruktioner på overtagelsestidspunktet har adskilt sig i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder.

Revnerne i murede de stik over vinduer er døre vurderes at være opstået eller forøget i forbindelse med at vinduerne er udskiftet. Det kan bl.a. konstateres at sætning over hoveddøren er opstået inden der er etableret fuger. Murværk er fra 1936 er skrøbeligt for bevægelser, og der kan nemt opstå revner ved mindre bevægelser.

Revnerne er generelt kun over de murede stik, og der er ikke revner bevægende op fra fundamentet

Det vurderes ikke at revnerne har været til stede på overtagelsen, men er en følge af almindelige bevægelser samt renoveringsarbejder udført af FT.

[Taksator] oplyser til FT

At der ikke kan måles sammenhæng mellem konstruktionen af taget og skimmelaftegningerne inde i beboelsen, da vægge måles tørre langs loftet generelt i hele huset.

At hvis der var vandindtrængning fra taget, ville der kunne måles fugt i væggene fra toppen da evt.

vandindtrængning fra taget vil optages i indervægge.

FT oplyser:

At de har været udflyttet af huset, for at håndværkere har kunnet renovere stueplan.

Renoveringen er foregået fra 30. oktober 2022 til april 2023 og udført af ... entreprenør
At hele bjælkelaget i gulvet er fjernet og udskiftet, samt at krybekælderen er fyldt op.
At vinduer er udskiftet i samme periode af [klagerens håndværker]
At FT selv har bestilt vinduer samt fuget dem.
At de ikke kan bo i huset da fru FT bliver dårlig ved at bo i huset. Samt at det bor hos ...
At huset er hulmursisoleret af sælger

Der forelå rapport fra [klagerens rådgiver] for forud for besigtigelsen.

Det beskrives, at tagsten ikke er monteret efter monteringsanvisning, samt at det har sammenhæng med revnerne over murede stik.

Jeg er enig i, at tagsten ikke er monteret efter vejledning, og dette med øget afskalning og vedligehold til følge, men revnerne i murværket bevæger sig nede fra de murede stik og op, ikke omvendt.

Det beskrives desuden, at revnen i murværket er gennemgående, men det er ikke korrekt, men der er dog både revne inde og ude.

På side 6 beskrives skader på gesims og tyndpuds, grundet monteringen af vindskede sted, denne betragtning er jeg enig i. Jeg mener dog, at der må forventes løbende vedligehold på et 87 år gammelt murværk, herudover må det vurderes at udførelse har fungeret i ca. 18-20 år, da det er alderen på taget."

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 30/11 2023 vedrørende ventiler:

"Anmeldt forhold omhandler:

Der kommer vand ind gennem ventil i loftet.

...

Konklusion

Årsagen til vandindtrængningen skyldes at der er kommet vand ind i hætterne ved ekstremt regnvejr.

Taghætterne og taget er omkring 20 år, og etableret i forbindelse med oplægning af nyt tag i periode 2002-2004

Taghætterne er sædvanlige, og er monteret korrekt efter forskrifter.

Der er følgeskader i form af at der kortvarigt af flere omgange har været vandindtrængning. Følgeskaderne må dog vurderes at være af kosmetisk karakter.

Forsikringstager oplyser, at de først for nyligt har opdaget vandindtrængning fra ventilerne (taghætterne) i forbindelse med kraftigt regnvejr.

Vandindtrængningen ved ventiler på hemsen, har FT ikke opdaget for på besigtigelsen.

Byggesag, digitale oplysninger, historik

Det ses på gamle luftfotos, at taget er nyetableret i perioden mellem 2002-2004."

Ankenævnet *for* Forsikring

16.

101518

Det fremgår af udateret erklæring fra skadeservicefirmaet indhentet af klageren:

"Der er lavet en fugtmåling samt besigtigelse af denne adresse. Husejer oplever at der er vækstproblemer flere steder i huset som er genrerne og giver allergisk reaktion. Der er lavet fugtundersøgelse flere steder i huset, hvor husejer oplever problemerne. Der måles kun forhøjet fugtværdier i bunden af væggene hvor husejer oplever problemer med vækst. Der er ikke forhøjet fugtværdier i top eller midt væg kun de nederste 10 cm af væggen er opfugtet. Der er ikke undersøgt om der kan være indmuret en fugtmembran i væggene som er intakt, og derved burde stoppe opstigende grundfugt. Dette vil kræve destruktive indgreb. I Huset måles der forhøjet indeklima for denne årstid. Indeklimaet for dagen ved besigtigelsen.

Den 19.12.2023 lå på 62,5% med en temperatur på 20 grader og 10,8 g/m³
Udeklima denne dag 71% 7,6 grader og 5,7g/m³

Der er taget 2 stk. dyrkningsprøver.

1 stk. på fodliste i stuen samt 1 stk. på løvsøre på 1 sal. Der var tydelige vækstspore begge steder."

Det fremgår af rapport fra DMR Skimmel af 28/12 2023:

"Den 21. december 2023 har vi modtaget 2 stk. dyrkningsprøver til analyse for skimmelsvampe. Af det fremsendte fremgår det, at prøverne er udtaget den 19. december 2023.

Resultatet af laboratorieanalysen fremgår af det følgende.

Metoder og materialer

Dyrkningsprøverne (V8-substrat i Rodac-plade) er analyseret ved mikroskopi efter 4-6 dages inkubation. Hvor det er muligt og relevant er antallet af kolonier optalt og angivet.

Analyseresultater

Dyrkningsprøver udtaget på konstruktion/materiale

Prøve nr.	Prøve udtaget	Dyrkningssvar (antal kolonier)	Vækst på prøvested*
P1	Stue, fodpanel	<i>Aspergillus versicolor</i> (~50) <i>Penicillium spp.</i> (~50) <i>Tritirachium sp.</i> (~25) <i>Fusarium sp.</i> (1) <i>Doratomyces sp.</i> (1)	Vækst
P2	1. sal, værelse, legetøj	<i>Aspergillus versicolor</i> (~35) <i>Penicillium spp.</i> (18) <i>Cladosporium sp.</i> (4)	Vækst

*Estimeret ud fra vækstmængde og -mønster efter dyrkning

Konklusion og vurderinger

Skimmelforekomsterne på P1 og P2 indikerer, at der er skimmelsvampevækst på eller i umiddelbar nærhed af de undersøgte materialeoverflader.

Aspergillus versicolor er blandt de hyppigst forekommende skimmelsvampe på fugtige bygningsdele og er ikke ret fugt krævende – arten kan påbegynde vækst ved blot 75 % relativ luftfugtighed på materialeoverfladen. *Aspergillus*-arterne kan pga. deres store udbredelse, stærke muglugt og store sporeproduktion have negativ betydning for indeklimaet.

Penicillium spp. er en stor og meget omfattende skimmelsvampeslægt og er blandt de hyppigst forekommende skimmelsvampe i både inde- og udeluft i årets kolde perioder, og som vækst på fugtige bygningsdele. *Penicillium* kan angribe næsten alle organiske bygningsmaterialer og er ofte grønne i udseende. Svampene danner mange og små sporer. Da *Penicillium* er den mest almindelige skimmeltype i udeluften om vinteren, er store sporeforekomster i husstøv i vinterperioden uundgåeligt.

Tritirachium sp. observeres oftest på tapeter, puds, papir, tekstiler og gipsplader. Svampen er kun svagt pigmenteret, hvorfor den sjældent er synlig for det blotte øje.

Tritirachium må som mange andre skimmelsvampe formodes at kunne udløse allergiske reaktioner hos overfølsomme mennesker. Produktion af giftige eller afgasning af generende stoffer er ikke velbeskrevet."

Det fremgår af mail af 25/1 2024 fra klagerens tømrer:

"Jeg var på besigtigelse på ... i går sammen med Murermester ... og
Der blev konstateret ved 3 stk. prøver at der er murpap på sokkel.
Ved gennemgang af taget blev der konstateret at man har prøvet at trække tagstenene 5-7 mm pr sten (se foto) byggebredde er jf. IBF 400 mm.
Hvis stenene var lagt korrekt kunne der lægges en halv sten i og så var der korrekt luft ved vindskedestenene."

Det fremgår af mail af 11/4 2024 fra klagerens entreprenør:

"Vedrørende udskiftning af gulv og isolering ...
Under nedbrydningen og opbygningen blev der ikke konstateret fugt i jorden inde i huset, og der var ikke nogen tegn på skimmel på sokkel eller andre steder, og jorden var tør, der blev anvendt en elvarme blæser, og varme pumpen som sidder i stuen blev brugt til opvarmning af huset under ombygningen. Gulvet blev etableret i samme højde som det oprindelige gulv. Det kan ses ved højden ind til badeværelset som er den samme som før. Og ved yderdøren i køkkenet som også er samme højde som før. Desuden har køkkenet ikke været nedtaget og har derfor samme højde."

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.

...

3.4

Forhold under 5000 kr. er ikke omfattet af forsikringen og kan ikke anmeldes

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:

Den forsikrede ejendom er opført i 1936 og er overtaget af klageren den 20/8 2020. Huset har saddetag og hulmur i teglsten, der er vandskuret. Tagbelægningen er ifølge selskabet fra 2002-2004. Den 14/3 2023 anmeldte klageren forkert placering af de yderste tagsten, "vindskedesten", hvilket medfører skader i ydermuren og fugtskader i beboelsen. Efterfølgende konstaterede klageren vandindtrængning gennem loftet og ved taghætterne. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at de anmeldte forhold ikke udgør dækningsberettigende skader, og at klagerens renovering af ejendommen har medvirket til fugtproblemerne i ejendommen. Selskabet har videre afvist dækning af klagerens udgifter til advokat.

Klageren ønsker dækning af skaderne på grund af forkert oplagte vindskedesten, skaderne på grund af forkert udførte taghætter og følgeskaderne – herunder skimmelsvamp – til de dækningsberettigende skader. Klageren ønsker videre dækning af rimelige rådgivningsomkostninger.

Klageren har anført, at de overtog ejendommen nystandsatt og indflytningsklar, og at der ikke var bemærkninger i tilstandsrapporten vedrørende de konstaterede fejl. Klageren har oplyst, at de fraflyttede ejendommen i sensommeren 2022 på grund af renovering, og at de forinden havde oplevet skimmelsvamp i ejendommen. Der blev indsat nye døre og vinduer og gulvet

blev isoleret. Arbejdet blev udført af professionelle håndværkere. Klageren har anført, at der i forbindelse med indflytningen i foråret 2023 stadig kunne konstateres skimmelsvamp i beboelsen. Klageren har anført, at revnerne i murværket og skimmelsvampen er følgeskader efter fugtindtrængning ved vindskedeafslutningerne, som ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, og at taget formentligt er oplagt i 2014. Klageren har anført, der allerede inden udskiftningen af døren og vinduerne var revner i murværket, og at professionelle håndværkere har foretaget prøver, der viser, at der er murpap på soklen. Klageren har anført, at fagfolk har vurderet, at forbedringen – gulvvarmen og nye gulve – ikke er årsag til, at der via soklerne transporteres fugt ind i ejendommen. Klageren har videre anført, at der ikke er ændret på varmekilden på 1. salen.

Selskabet har anført, at taget minimum er 20 år gammelt, at vindskederne i gavlene mod nord og syd rager 2 cm ud over gesimsen, og at udførelsen ikke har medført skader i facaderne, da der alene er konstateret almindelige forekomne revner og afskalninger. Selskabet har anført, at revnerne over fordøren og vinduerne skyldes klagerens udskiftning af døre og vinduer efter overtagelsen. Selskabet har anført, at der alene er konstateret forhøjet fugt i den nederste del af væggene i stueetagen, hvilket skyldes almindelige opstigende grundfugt sammenholdt med, at fugtspærren i væggene ikke har sammen funktion, som ved opførelsen. Selskabet har anført, at klagerens renovering af ejendommen efter overtagelsen – herunder fjernelse af krybekælder og nivellering af gulvene – har medvirket til, at der er forøget fugt i den nederste del af væggene. Selskabet har anført, at taghætterne er beskadigede, at taghætterne vurderes at have en alder på 20 år, og at klageren først har anmeldt indtrængende vand gennem taghætterne tre år efter overtagelsen. Selskabets konsulent har vurderet, at taghætterne er sædvanlige og monteret efter almindelige forskrifter, og at der alene er konstateret kosmetiske følgeskader, hvilket peger på, at taghætterne ikke tidligere har været utætte og derfor først er blevet utætte ved ekstremt regnvejr efter klagerens overtagelse. Selskabet har videre anført, at udbedringen af taghætterne koster under 5.000 kr. Selskabet har anført, at der ikke visuelt kunne konstateres skimmel i ejendommen ved selskabets besigtigelser, og at klageren ikke har dokumenteret, at der på overtagelsestidspunktet var skimmel, der nedsatte værdien eller brugbarheden af

Ankenævnet for Forsikring

21.

101518

beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Det fremgår af klagerens skadeanmeldelse af 14/3 2023, at "skaden er blevet større som tiden er gået. Det er svært at sætte en præcis dato for dette, men i foråret 2021 begyndte den første maling at skalle af. Det blev med tiden mere og mere, og et år senere var fugerne begyndt at slippe få steder. I forbindelse med en renovering indvendigt i efteråret 2022 orienterede en murer os om, at det stod slemt til. ... De yderste tagsten er placeret forkert. De leder ikke regnvandet væk fra ydermuren. I stedet leder det regnvandet ned i fugerne, som nu har givet ydermurene så store skader, at huset slår revner. Det gælder begge gavle - nord og syd samt et enkelt tilfælde indvendigt i huset".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 18/4 2023, at "vindskedesten ses ved nord og syd gavl lagt så vindskeden der ellers er 3,5 cm. kun rager ca. 2 cm. ud over gesimsen, og at der er lagt mørtelfuge mellem tagsten og murværk. Der ses ved syd gavl enkelte ganske små bevægelsesrevner og et par afskalninger ved det syd østlige hjørne. Ved nordgavl ses der udvendigt over døren en lodretgående revne. Indvendigt ved samme dør ses der revnedannelse mellem overligger og hushjørne. På kvisten mod vest ses vindskedesten at ligge med fremspring. Konklusion: Jeg vurderer at der er tale om naturligt forekommende bevægelsesrevner i murværket, og ikke revner forårsaget af den måde tagstenene er lagt på. Huset står på fundament fra 1936, hvor mindre bevægelser og revner er forventelige, samt opmuret i sten af ringere brænding end man ser i dag, hvorfor der også typisk ses afskalninger med behov for ekstra vedligehold. Vindskedesten bør være lagt, så de rager ud over murværket for fri dryp, men tilføjer i dette tilfælde kun murværket en mindre mængde vand lokalt, da der er tale om en forholdsvis lille lodret flade som afgiver vand. ... Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader: Forholdet har ikke konstruktiv betydning og giver ikke nærliggende risiko for skadesudvikling".

Det fremgår af rapport af 21/9 2023 fra klagerens rådgiver, at "der er ingen fremspring, da fremspringet skal måles fra yderside af væg til inderside af vindskedesten. Sådan at der er luft

imellem facade og inderside af vindskedesten. Jeg ser en klar sammenhæng i vandindtrængning ved de forkerte monteret vindskedesten og skaderne i facaden, ligesom fejlmontering med stor sandsynlighed kan medføre yderligere skade på konstruktionen. ... Ifølge producentens montage vejledning og god byggeskik skal der være min. 10 mm. luft imellem gavl og inderside af vindskedesten. ... Nyopståede revne. Lige under fejlmonteret vindskedesten, hvor der trækker vand ind i konstruktionen, er der en gennemgående revne ned til overliggeren ved fordøren. Det er en synlig opstået revne, da revnen fremstår ny og der er forskydning i murværket. ... Ekstra mørtel fuger forsøgt ilagt. Mørtel falder ud og giver risiko for vand indtrængning, som på sigt vil medføre yderligere skader på konstruktionen".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 30/11 2023 vedrørende skimmel, kuldebro og fugt, at klageren "har haft håndværkere til delvist at udskifte gulvkonstruktionen i stueplan, samt etableret gulvvarme. ... Årsagen til fugt og skimmeldannelser skyldes almindelig byggeskik fra opførelsen 1936. Huset er opført efter sædvanlig byggeskik 1936. Fugtspærreren mellem fundament og murværk har ikke samme funktion, som det har haft ved opførelsen. Fundamentet står med fremspring, så regnvand naturligt vil opfugte murværket i bunden ved regnvej, hvilket også tydeligt viser sig på algeaftegninger langs fundamentet. Gulvet er nivelleret af FT, da det var skævt. Det vurderes nu at gulvet nogle steder er forkert placeret i forhold til fugtsikringen. Dette er der ikke taget stilling til og gjort noget ved i forbindelse med renovering. Krybekælderen er fjernet af FT og der er etableret ny gulvkonstruktion af trædefast polystyren og vandbåret gulvvarme. Det vurderes, at der kan have været større bevægelser i huset i forbindelse med renovering, som kan have gjort almindelige bevægelsesrevner større. Da krybekælderen nu er blokeret, kan evt. fugt fra undergrunden ikke ventileres væk. De nye gulvvarmeslanger vil dog fortrænge fugten, som vil søge ud til hvor der ikke er gulvvarme f.eks. ydervæggene samt under køkken elementer. Herved øges risikoen for opfugtning af vægge og øvrige konstruktioner, når der i forbindelse med ombygning ikke er etableret ekstra fugtsikring. Herudover må det bemærkes, at der ikke på 1. sal er nogen fast varmekilde, hvorfor det må vurderes at temperaturer og luftfugtigheder svinger meget over døgnet, med risiko for kondensdannelse hvor der er kuldebroer til følge. Der kan ved målinger ikke konstateres sammenhæng mel-

lem udførelser og placering af vindskedesten og den fugt der kan måles i bunden af vægge. Fugten vurderes at være en kombination af almindelig opstigende grundfugt, indtrængende fugt fra fundament med fremspring samt overfladefugt fra kondens grundet kuldebro. Det vurderes ikke at husets væg og gulvkonstruktioner på overtagelsestidspunktet har adskilt sig i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Revnerne i de murede stik over vinduer er døre vurderes at være opstået eller forøget i forbindelse med at vinduerne er udskiftet. Det kan bl.a. konstateres at sætning over hoveddøren er opstået inden der er etableret fuger. Murværk, der er fra 1936, er skrøbeligt for bevægelser, og der kan nemt opstå revner ved mindre bevægelser. Revnerne er generelt kun over de murede stik, og der er ikke revner bevægende op fra fundamentet. Det vurderes ikke at revnerne har været til stede på overtagelsen, men er en følge af almindelige bevægelser samt renoveringsarbejder udført af FT. ... Jeg er enig i, at tagsten ikke er monteret efter vejledning, og dette med øget afskalning og vedligehold til følge, men revnerne i murværket bevæger sig nede fra de murede stik og op, ikke omvendt. Det beskrives desuden, at revnen i murværket er gennemgående, men det er ikke korrekt, men der er dog både revne inde og ude. På side 6 beskrives skader på gesims og tyndpuds, grundet monteringen af vindskede sted, denne betragtning er jeg enig i. Jeg mener dog, at der må forventes løbende vedligehold på et 87 år gammelt murværk, herudover må det vurderes at udførelse har fungeret i ca. 18-20 år, da det er alderen på taget".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 30/11 2023 vedrørende ventiler, at "årsagen til vandindtrængningen skyldes at der er kommet vand ind i hætterne ved ekstremt regnvejr. Taghætterne og taget er omkring 20 år, og etableret i forbindelse med oplægning af nyt tag i periode 2002-2004 Taghætterne er sædvanlige, og er monteret korrekt efter forskrifter. Der er følgeskader i form af at der kortvarigt af flere omgange har været vandindtrængning. Følgeskaderne må dog vurderes at være af kosmetisk karakter. Forsikringstager oplyser, at de først for nyligt har opdaget vandindtrængning fra ventilerne (taghætterne) i forbindelse med kraftigt regnvejr".

Ankenævnet for Forsikring

24.

101518

Det fremgår af udateret erklæring fra skadeservice indhentet af klageren, at "der er lavet en fugtmåling samt besigtigelse af denne adresse. Husejer oplever at der er vækstproblemer flere steder i huset som er generende og giver allergisk reaktion. Der er lavet fugtundersøgelse flere steder i huset, hvor husejer oplever problemerne. Der måles kun forhøjet fugtværdier i bunden af væggene hvor husejer oplever problemer med vækst. Der er ikke forhøjet fugtværdier i top eller midt væg kun de nederste 10 cm af væggen er opfugtet. Der er ikke undersøgt om der kan være indmuret en fugtmembran i væggene som er intakt, og derved burde stoppe opstigende grundfugt. Dette vil kræve destruktive indgreb. I Huset måles der forhøjet indeklima for denne årstid".

Det fremgår af rapport fra DMR Skimmel af 28/12 2023 indhentet af klageren, at "skimmelforekomsterne på P1 og P2 indikerer, at der er skimmelsvampevækst på eller i umiddelbar nærhed af de undersøgte materialeoverflader".

Det fremgår af mail af 25/1 2024 fra klagerens tømrer, at "der blev konstateret ved 3 stk. prøver, at der er murpap på sokkel. Ved gennemgang af taget blev der konstateret, at man har prøvet at trække tagstenene 5-7 mm pr sten (se foto) byggebredde er jf. IBF 400 mm. Hvis stenene var lagt korrekt kunne der lægges en halv sten i og så var der korrekt luft ved vindskedestenen".

Det fremgår af mail af 11/4 2024 fra klagerens entreprenør, at "under nedbrydningen og opbygningen blev der ikke konstateret fugt i jorden inde i huset, og der var ikke nogen tegn på skimmel på sokkel eller andre steder, og jorden var tør, der blev anvendt en el varme blæser, og varme pumpen som sidder i stuen blev brugt til opvarmning af huset under ombygningen. Gulvet blev etableret i samme højde som det oprindelige gulv. Det kan ses ved højden ind til badeværelset som er den samme som før. Og ved yderdøren i køkkenet som også er samme højde som før. Desuden har køkkenet ikke været nedtaget og har derfor samme højde".

Ankenævnet *for* Forsikring

25.

101518

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

Nævnet bemærker desuden, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade, at der påvises håndværksmæssige mangler ved udførelsen af en bygningsdel. Afgørende er, om forsikrings skadedefinition er opfyldt.

Ankenævnet for Forsikring

26.

101518

Vindskedetegl

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at der på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen var forhold ved tagets vindskeder, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet finder derfor ikke grundlag for at kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 18/4 2023, at der er tale om naturligt forekommende bevægelsesrevner i murværket, som ikke er forårsaget af den måde tagstenene er lagt på, og at forholdet har ikke konstruktiv betydning.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 30/11 2023, at der ved målinger ikke kan konstateres sammenhæng mellem udførelser og placering af vindskedesten og den fugt, der kan måles i bunden af vægge.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 30/11 2023, at revnerne i murværket over vinduer og døre vurderes at være opstået eller forøget i forbindelse med udskiftningen af vinduerne og dørene.

Nævnet har derudover lagt vægt på, at det fremgår af udateret erklæring fra skadeservice indhentet af klageren, at der kun måles forhøjet fugtværdier i bunden af væggene.

Taghætterne

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at der på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen var forhold ved taghætterne, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet finder derfor ikke grundlag for at kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 30/11 2023, at taghætterne er sædvanlige og monteret korrekt efter forskrifterne, at årsagen til vand-

indtrængningen skyldes, at der er kommet vand ind i hætterne ved ekstremt regnvejr, og at følgeskaderne må vurderes at være af kosmetisk karakter.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klageren først flere år efter overtagelsen har konstateret vandindtrængning fra ventilerne (taghætterne) i forbindelse med kraftigt regnvejr.

Skimmelsvamp

Ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen er det efter praksis i ankenævnet en betingelse for dækning, at skimmelsvampen enten 1) udgør en følgeskade af en dækningsberettigende skadeårsag på bygningen, som medfører, at der forekommer skimmeldannelse i et omfang, der er usædvanligt for tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder og byggemåde, når der sammenlignes med tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder uden den dækningsberettigende skadeårsag eller 2) at der er tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Nævnet finder, jf. det anførte ovenfor, at der ikke er godtgjort en dækningsberettigende skadeårsag til den konstaterede skimmelsvamp, hvorfor forekomsten heraf ikke kan dækkes som en følgeskade.

Nævnet finder endvidere, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forekomster af skimmelsvamp i et omfang og en intensitet, der nedsatte værdien eller brugbarheden af beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Nævnet finder derfor ikke grundlag for at kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 30/11 2023, at årsagen til fugt og skimmeldannelser skyldes almindelig byggeskik fra opførelsen i 1936.

Ankenævnet for Forsikring

28.

101518

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren efter overtagelsen af ejendommen har ændret gulvkonstruktionen, og at det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 30/11 2023, at krybekælderen nu er blokeret, så eventuelt fugt fra undergrunden ikke kan ventileres væk, og at de nye gulvvarmeslanger vil fortrænge fugten, som vil søge ud til f.eks. ydervæggene, hvorved risikoen for opfugtning af vægge og øvrige konstruktioner øges.

Nævnet har derudover lagt vægt på, at de fremlagte fotografier af skimmelforekomster efter nævnets opfattelse ikke beviser forekomsten af skimmelsvamp i beboelsen i dækningsberettigende omfang på overtagelsestidspunktet.

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

Advokatomkostninger

Nævnet finder – henset til sagens karakter og udfald – at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgift til advokat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Hans-Jørgen Nymark Beck