

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 5. februar 2025 blev i sag nr. 101639:

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 ejerskifteforsikring med basis dækning. I klageskema af 9/5 2024 samt i vedlagte bilag har klagerens repræsentant bl.a. anført:

"Tidslinje

Den 29. oktober 2021 – klager overtager ejendommen og ejerskifteforsikringen trådte i kraft.
Den 7. marts 2023 – klager anmeldte skaden til FRIDA Forsikring
Den 22. august 2023 – klager modtager afgørelsen fra FRIDA Forsikring, hvor erstatning afvises.
Den 19. oktober 2023 – klager sender en klage over afgørelsen til Domus Forsikring.
Den 9. november 2023 – klager rykker Domus Forsikring for svar.
Den 20. november 2023 - får klager svar på klagen og det er en fastholdelse af afvisningen.
Den 23. januar 2024 - skriver klager igen til Domus Forsikring i håb om en mindelig løsning på uenigheden.
Den 5. marts 2024 – skriver klager og minder Domus Forsikring om brevet fra den 23. januar 2024.
Den 15. marts 2024 - fastholder Domus afgørelsen.

Sagsfremstilling

Klager har købt en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning med ikrafttrædelse den 9. oktober 2021.

Det som klager gør gældende over for ejerskifteforsikringen er, at de anmeldte skader som følge af vandindtrængning og årsagerne hertil, er dækningsberettigede skader under ejerskifteforsikringen, fordi kriterierne for herfor efter klagers opfattelse er opfyldt. Klager oplyser i sin anmeldelse til FRIDA – nu Domus - at der er markante fugtskader og nogle steder er der begyndt at vokse svamp.

Af den grund bør ejerskifteforsikringen efter klagers opfattelse erstatte udgifterne til en udbedring af skade og årsag til skade (undtagen udbedring af selve terrænfaldet uden for bygningen).

Klager er af den opfattelse, at årsagen til at vand kan trænge ind skyldes den omstændighed, at garagens fundament/sokkel er fejlkonstrueret. Fundamentet er umiddelbart udført uden fundament af betydning. Fundamentet er derudover udført uden nogen form for fugtsikring af bygningen.

Fordi fundamentet er meget interimistisk i forhold til, hvad der kræves af fundamenter i 2012 (uden tilstrækkelig dybde og uden fugtstandsende foranstaltninger), vil der trænge nedbørsvand ind fra siden af bygningen.

Dertil kommer, at der er et terrænfald mod bygningen, som vores kunde ikke er årsag til udførelsen af, men som har været udført sådan før overtagelsen. Dette har klart bidraget til skaden ved at transportere nedbørsvand mod bygningen.

Det er klagers opfattelse, at de her nævnte skaderisici burde have været beskrevet i tilstandsrapporten således at det var muligt for klager på det fornødne sikre grundlag at have indledt en forhandling med sælger om pris eller udbedring.

Den mulighed blev klager frataget med et klart forkert indhold i tilstandsrapporten i forhold til beskrivelsen af bygningens tilstand.

Klager er en helt almindelig forbruger uden nogen byggeteknisk indsigt og 'bed derfor ikke mærke' i, at de her nævnte forhold kunne være udslagsgivende for bygningens holdbarhed og at grundvand/nedbør kunne trænge ind i bygningen og forårsage følgeskader.

Klager gør gældende, at tilstandsrapporten er klart forkert i sin beskrivelse af værkstedet/garagen.

I henhold til forsikringsbetingelserne og Bekendtgørelse af dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer, så omfatter ejerskifteforsikringens dækning udbedring af skader, som udspringer af, at skader eller skaderisici ved bygningen (bygningens tilstand), som burde være beskrevet i tilstandsrapporten, men ikke er beskrevet eller er beskrevet helt utilstrækkeligt.

Der er efter klagers opfattelse tale om en klart forkert beskrivelse af skader og skaderisici i tilstandsrapporten, når tilstandsrapporten ikke indeholder en beskrivelse skader/skaderisici i/på/ved bygningen, så en klager på det fornødne sikre grundlag kan tage stilling til om klager alligevel vil købe ejendommen og i givet fald til hvilken pris på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten.

Klager blev ikke behørigt advaret i tilstandsrapporten. Det er et faktum, at klager derfor ikke har haft mulighed for at forhandle prisen for ejendommen eller at klager har kunne kræve afslag i købsprisen over for sælger, når de nævnte årsager til at vand kan trænge ind netop ikke fremgår af tilstandsrapporten og klager ikke selv har den fornødne byggetekniske indsigt til at kunne gennemskue dette.

Det er i øvrigt heller ikke en forudsætning i huseftersynsordningen, at en forbruger selv skal kunne gennemskue skader og skaderisici i forbindelse med ejendomskøb. Tilstandsrapporten skal beskrive skader og skaderisici til/for forbrugeren.

Hvad man som køber ikke er blevet oplyst om – kan man ikke gøre gældende over for sælger. Derfor fratager en klart forkert beskrivelse i tilstandsrapporten en almindelig forbruger muligheden for at handle skader/skaderisici af med sælgeren. Sælger må i øvrigt selv have oplevet vandindtrængning, men har ikke loyalt gjort opmærksom på dette over for klager/køber.

I det konkrete tilfælde er bygningens op- og udførelse netop i sig selv årsag til vandskader og følger deraf.

Klager bemærker, at der er flere værksteder på ejendommen, som er en tidligere erhvervsejendom.

Det er værksted/garage beliggende op ad beboelsesbygningen, som er omdrejningspunktet i skadesagen.

Skade ... 30 – vandindtrængning i væg i værksted.

Værkstedet er – som oplyst tidligere - i en garage, som er opført i 2012. Der er adgang gennem en dør mellem værksted og garage:

...

Tilstandsrapporten oplyser om, at der kan ske vandindtrængning i garagen, dog kun på vestsiden:

GARAGE - FUNDAMENT/SOKKEL				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
7		Soklen mangler afslutning på vestsiden.	Slagregn kan trænge ind under bygningen.	-

Klager var derfor klar over, at en udbedring af soklen på vestsiden af garagen for at undgå vandindtrængning ikke er dækket af ejerskifteforsikringen, hvis årsagen til vandindtrængningen dette sted skyldes soklens manglende afslutning.

Klager har ikke krævet den manglende afslutning på vestsiden dækket af forsikringen. Det er i øvrigt ikke garagens vestside, der har manglende afslutning af sokkel, men det tilstødende værksted.

Vandindtrængningen i garagen skyldes således noget andet end at soklen mangler afslutning på vestsiden, fordi det er i stedet værkstedets sokkel, der mangler afslutning. Derfor bør vandindtrængningen også på vestsiden være dækket af ejerskifteforsikringen, fordi klager ikke i tilstandsrapporten har været behørigt advaret om, at der var andet i vejen på vestsiden end at soklen mangler afslutning – men at dette er forkert, da det er værkstedets sokkelafslutning som er beskrevet under garagen.

Klager er af den opfattelse, at årsagen til at vand kan trænge ind skyldes den omstændighed, at garagens fundament/sokkel er fejlkonstrueret. Fundamentet er tilsyneladende udført uden fun-

dament af betydning. Fundamentet er derudover udført uden nogen form for fugtsikring af bygningen.

Fordi fundamentet er næsten ikke eksisterende/meget interimistisk i forhold til, hvad der kræves af fundamenter i 2012 (uden tilstrækkelig dybde og uden fugtstandsende foranstaltninger), vil der trænge vand op i bygningen.

Dertil kommer, at der er et terrænfald mod bygningen, som vores kunde ikke er årsag til udførelsen af, men som har været udført sådan før overtagelsen og dette kan meget vel have bidraget til skaden ved at transportere nedbørsvand mod bygningen. Det er i hvert fald almindelig kendt at terrænfald mod bygningen bidrager til en ekstra vandtilførsel som kan give skade.

Det er klagers opfattelse, at de her nævnte skaderisici burde have været beskrevet i tilstandsrapporten således, at klager på det fornødne sikre grundlag kunne have indledt en forhandling med sælger om pris eller udbedring.

...

Klager gør gældende, at tilstandsrapporten af den grund er klart forkert i sin beskrivelse af værkstedet/garagen.

I henhold til forsikringsbetingelserne og Bekendtgørelse af dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer, så omfatter ejerskifteforsikringens dækning udbedring af skader, som udspringer af, at skader eller skaderisici i tilstandsrapporten er klart forkert i sin beskrivelse af bygningens tilstand.

Der er tale om en klart forkert beskrivelse af skader og skaderisici i tilstandsrapporten, hvis tilstandsrapporten ikke indeholder en beskrivelse skader/skaderisici i/på/ved bygningen, så en klager på det fornødne sikre grundlag kan tage stilling til om klager alligevel vil købe ejendommen og i givet fald til hvilken pris på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten.

Det er et faktum, at klager ikke har haft mulighed for at forhandle prisen for ejendommen eller at klager har kunne kræve afslag i købsprisen over for sælger, når de nævnte årsager til, at vand kan trænge ind, ikke fremgår af tilstandsrapporten og klager ikke selv har den fornødne byggetekniske indsigt til at kunne gennemskue dette.

...

Det er klagers opfattelse, at klager kan forvente en bedre udførelse/holdbarhed af en nyere bygning opført i 2012, også selv om bygningen er garage/værksted i forlængelse af beboelsesbygningen. Det ses også i Nævnets praksis.

Bygninger skal fortsat op- og udføres på en sådan måde, at de ikke tager skade af den måde de er op- og udført på.

...

Det er værksted/garage beliggende op ad beboelsesbygningen, som er omdrejningspunktet i skadesagen.

Der bør være tale om en dækningsberettiget skade, når der trænger vand trænger ind i garagen på alle sider – også vestsiden. Det er således ikke terrænet på sydsiden, der er hovedårsagen, men terrænfaldet bidrager til vandindtrængning ved at tilføre ekstra vandmængde til bygningen. Vestsidens manglende afslutning af soklen kan muligvis også bidrage i mindre omfang, men det primære er det utilstrækkeligt udførte fundament for garagebygningen.

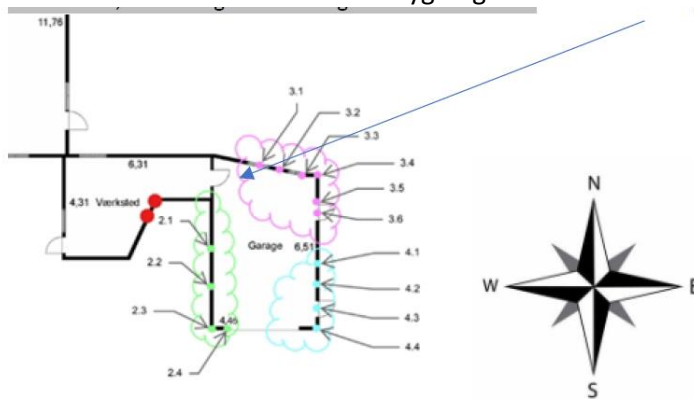
Ankenævnet for Forsikring

5.

101639

Illustrativ tegning/oversigt:

Klager oplyser, at de røde prikker er det, som de fik forklaret skulle være punktet i tilstandsrapporten. Som det fremgår tydeligt af tegningen, så er garagen ikke den samme bygning som værkstedet. Det betyder, at det er forkert, når den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten beskriver, at garagen mangler afslutning af soklen mod vest, da det er værkstedet, som mangler afslutning af soklen mod vest. Bemærk de to bygninger er afbrudt af en dør i mellem:



Talmarkeringerne på garagebygningen illustrerer, hvor der trænger vand ind.

Det fremgår ikke af tilstandsrapporten, at der sker vandindtrængning på alle sider af garagen på grund af en fejlkonstrueret sokkel/fundament samt manglende fugtsikring af bygningen. Garagen er opført i 2012 og er således stadig relativ ny. Bygningsreglementet fra 2010 – BR10 – var gældende på opførelsestidspunktet og her fremgår det, at bygninger skal op-/udføres på en sådan måde, at udførelsen ikke er årsag til skade på bygningen. Det synes ikke at være sket her og derfor er der skade på garagen. BR10 er funktionsbaseret.

Klager har ikke købt udvidet dækning, men har basisdækning. Når klager alligevel nævner BR10, så skyldes det den omstændighed, at bygningen er udført som en risikofyldt konstruktion i forhold til funderingen og det i sig selv er i sig selv en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Domus har ved besigtigelse konstateret, at der er trængt vand ind langs syd- og vestvendte ydervæg. Den sydvendte væg er ikke beskrevet i tilstandsrapporten. Vandindtrængningen gennem den sydvendte væg bør være dækket af ejerskifteforsikringen samt eventuelle følgeskader deraf. Der er derudover vandindtrængning på de 3 andre sider og vandindtrængningen på alle siderne af garagen har således umiddelbart ikke sin årsag i den manglende afslutning af soklen på vestsiden af værkstedet.

Domus har gjort gældende, at den sydvendte facade er tildækket af terræn ind mod vandtank. Vand fra taget kan løbe ned i terræn ved denne sydvendte facade, og videre ind langs sammenbygningen, hvor der åbenbart ikke er udført fugtsikring.

Det forklarer ikke, at der kan trænge vand ind på alle sider af bygningen. Bygningen er desværre ikke udført på en sådan måde, at der ikke kan ske skade på bygningen og det har netop sin årsag i den måde som bygningen er udført på.

Hvad Domus ikke skriver til klager tidligere er, at det af forsikringsbetingelserne fremgår, at ejer-skifteforsikringen dækker skade på bygningen forårsaget af forhold på ejendommen, der var til stede ved klagers overtagelse. Dette uanset at en skade først konstateret efter overtagelsen, når årsagen til skaden har været til stede inden overtagelsen.

Derfor mener klager, at bygningsskaden på alle sider af garagen bør være dækningsberettiget, idet årsagen til vandindtrængningen på alle sider af garagen skyldes udførelsen af garagen ved garagens opførelse og dette burde have været beskrevet i tilstandsrapporten, så klager blev behørigt advaret herom, da der må have forekommet vandindtrængning også i sælgers ejertid.

Hvad angår terrænet så skal det også beskrives i en tilstandsrapport, hvis det medfører en nærliggende risiko for skade på bygningen. Det er tilfældet i klagers skadesag og tilstandsrapporten er klart forkert i sin beskrivelse af skaden og dens årsag allerede af den grund, at det ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, at:

1. terræn ligger højt ved bygningen, hvilket giver nærliggende risiko for opfugtning fra terræn
2. bygningens udførelse i sig selv kan være årsag til at der kan ske vandindtrængning
3. garagen og værkstedet er to forskellige bygninger

Risikoen er ikke kun nærliggende for at terrænfaldet giver vandindtrængning. Det har rent faktisk aktuelt givet vandindtrængning, som det ses af klagers anmeldelse.

Skade ... 77 – vandindtrængning og vægbeklædning mangler afstand til terræn

Klager har også anmeldt følgende: Skaden består af at vi mange steder i vores bygninger har opdaget at der er markante fugtskader og nogle steder er der begyndt at vokse svamp. Det er ikke kommet som følge af voldsomt vejr men over tid.

Vægbeklædningen er afsluttet uden afstand til belægning og terræn. Der bør være afstand og den omstændighed at der mangler afstand, skal beskrives i tilstandsrapporten:

20 cm

Ifølge 2 kilder

Som udgangspunkt skal afstanden fra terræn til overkant af soklen være min. 10 cm ved uorganisk facademateriale (murværk) og **20 cm** ved organisk facademateriale, fx en træbeklædning. Afstanden er til for at forhindre, at træ og mur tager skade af opsprøjt fra jord og fliser, når det regner.

Hvor højt må terrassen ligge...
goerdetselv.dk

Udendørs træbeklædning skal have en afstand på min. **20 cm** til terræn, så du beskytter træet mod opsprøjt fra regn, fugt fra jord, sne og lignende. Afstanden kan dog under visse omstændigheder være mindre.

Ødelagt træværk | Sådan rep...
bolius.dk

Således er tilstandsrapporten også på dette punkt klart forkert i sin beskrivelse af vægbeklædningen.

Som følge deraf er der efter vores fælles kundes opfattelse tale om en dækningsberettiget skade i forhold til skaden på vægbeklædningen, idet årsagen til at vægbeklædningen er blevet skadet har været til stede inden klagers overtagelse af ejendommen og skaden/-risikoen ikke blev beskrevet i tilstandsrapporten, hvilket den klart burde have været.

Den manglende niveauforskel bevirker, at der i forbindelse med nedbør kan trænge vand ind under væggene, hvor beklædningen opfugtes.

Opfugtet vægbeklædning nedsætter holdbarheden og giver fugtrelaterede nedbrydningsskader på grund af nedbørsvand fra terræn. Indtrængende vand gennem væggen bag beklædningen giver opfugtning og følgeskade.

Klager ønsker med klagen at opnå

1. Dækning for udgiften til udbedring af fundamentet på garagen således, at det ikke tillader vand at trænge ind den vej på grund af fundamentets mangelfulde udførelse, som giver adgang for vand kan trænge ind
2. Dækning for følgeskader på grund af opfugtning af vægkonstruktion
3. Udbedring af skader på vægbeklædning og at få skabt tilstrækkelige afstand mellem vægbeklædningen og terræn.
4. Udgift til bistand fra undertegnede inden indbringelsen af klagen for Ankenævnet

Afslutningsvist kan klager oplyse, at det var FRIDA's egen taksator, som ved besigtigelsen gjorde klager opmærksom på, at fundamentet på bygningen ikke var korrekt og at det var årsagen til at nedbør kunne trænge ind udefra samt at beklædningen ikke var korrekt monteret og manglede afstand. Klager har ikke byggeteknisk indsigt og var ikke klar over de nævnte forhold for taksatorens oplysning."

Selskabet har den 4/6 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"i. Faktiske omstændigheder

Med overtagelsesdag den 29. oktober 2021 overtog klager ejendommen beliggende

Som sagens **bilag A** fremlægges kopi af salgsoptillingen, mens som sagens bilag B fremlægges udskrift af skødet.

Klager **opfordres (A)** til at fremlægge et eksemplar af købsaftalen.

I forbindelse med købet fik klager udleveret tilstandsrapport af 26. august 2021, hvilken fremlægges som sagens **bilag C**, og hvoraf fremgår at garagen anførtes opført i 2012.

I forbindelse med købet tegnede klager ejerskifteforsikring med basisdækning.

Police og forsikringsvilkår fremlægges som sagens **bilag D**.

Efter overtagelsen af ejendommen anmeldte klager skader vedrørende ejendommens garage. Som sagens **bilag E** fremlægges mail af 20. november 2023 fra Domus Forsikring, mens som sagens **bilag F** fremlægges klageafdelingens svar af 15. marts 2024.

ii. Bevis for dækningsberettigede forhold

Klagen angår garagen opført i 2012.

Garagen er ikke en del af selve beboelsen og er som sådan ikke en beboelsesbygning, hvorfor de krav, der kan stilles til garagebygningen, ikke kan sidestilles med praksis vedrørende beboelsesbygninger.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at føre bevis for dækningsberettigede skader på overtagelsesdagen, og det gøres overordnet gældende, at dette bevis ikke er ført.

Skadesbegrebet fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 4, hvoraf blandt andet fremgår følgende:

...

Som Domus Forsikring forstår klagen, vedrører den to forhold:

- a) Garagens fundament/sokkel
- b) Vandindtrængen og vægbeklædning - manglende afstand til terræn

Ad A – Garagens fundament/sokkel

Klagers henvisning til BR10 er ikke relevant for sagens vurdering, idet klager har tegnet en ejerskifteforsikring med basisdækning og ikke udvidet dækning.

Som det ses af foto i sagens bilag F, var garagevæggen opført på sokkelsten, og på fotoet i sagens bilag F ses ligeledes de bærende stolper, der er hævet over gulvoverfladen i garagen.

I tilstandsrapporten fremlagt som bilag C, side 12, pos. 7, modtog klager følgende oplysninger:

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
7	Gult hus	Soklen mangler afslutning på vestsiden	Slagregn kan trænge ind under bygningen	-

Klager var således med hensyn til garagens vestside behørigt advaret om, at soklen manglede afslutning, samt at dette indebar risiko for, at slagregn kunne trænge ind under bygningen, og at forholdet af den beskikkede bygningssagkyndige blev betragtet som en alvorlig skade ved bygningsdelen, som ville medføre, at bygningsdelens funktion svigter over tid.

Forhold vedrørende garagens vestside er således ejerskifteforsikringen uvedkommende, ligesom følgeskader af nævnte anmærkning er forsikringen uvedkommende.

Baggrunden for anmeldelsen er ifølge det oplyste, at forsikringstager mener at have konstateret 'markante fugtskader og nogle steder er der begyndt at vokse svamp'.

Dette er ikke noget som Domus Forsikring kan nikke bekræftende til, og Domus Forsikring har i øvrigt i anledning af tidligere anmeldt forhold vedrørende ulovlig el i garagen i august måned

2022 fra klager modtaget fotodokumentation, som er indsat i sagens bilag E, side 3, og hvoraf fremgår, at der på dette tidspunkt ikke ses vandindtrængen eller fugtophobninger.

Garagen er opført i 2012 og var pr. overtagelsesdagen således ca. 9 år gammel. På overtagelsesdagen blev der ikke registreret de af klager hævdede skader.

Det kan således lægges til grund, at der ikke er konstateret skader på garagen gennem de 11 år, den har været opført, eller ca. 1½ år fra klager overtog ejendommen til forholdet blev anmeldt, til trods for at klager i sin oprindelige anmeldelse oplyser, at garagen har været brugt dagligt.

Det indebærer efter Domus Forsikrings opfattelse, at der sandsynligt er tale om periodevis opfugtning af den nederste del af garagevæggen og flisegulvet, som imidlertid må skyldes længere tids nedbør eller kraftig nedbør, som ikke i sig selv har medført skader eller pr. overtagelsesdagen indebar nærliggende risiko for skade.

Der er tale om en simpel garagebygning og i øvrigt en uopvarmet garage.

Ad B – Vandindtrængen og vægbeklædning mangler afstand til terræn

Som det ses af fotos, der er en del af sagens bilag F, består belægningen på visse sider af garagen af flisebelægning, mens der på den ene side er tale om græsbelægning, der støder op til garagen.

Domus Forsikring bestrider ikke, at det er uhensigtsmæssigt, at der ikke er større afstand mellem vægbeklædning og flisebelægning, men der har ikke kunnet konstateres nogen skade udvendigt ved Domus Forsikrings besigtigelse af forholdet, som der også er redegjort for i sagens bilag F.

Det forhold, at en bygningsdel er uhensigtsmæssigt konstrueret, eller sågar opført i strid med god håndværksmæssig skik, er ikke i sig selv en tilstrækkelig betingelse for dækning under en basis-ejerskifteforsikring.

Forholdet havde ikke pr. overtagelsesdagen medført skader, og forholdet indebar, henset til at forholdet pr. overtagelsesdagen havde bestået i 9 år, ikke nærliggende risiko for skade.

Det bemærkes i øvrigt, at det er Domus Forsikrings opfattelse, at garagens konstruktion er udført således, at væggen er monteret på sokkelsten under krydsfinerplader, ligesom bærende stolper ses at være hævet over flisebelægningen.

Skal garagen sikres mod fugtpåvirkning, vil det være nødvendigt at etablere et dræn på grunden. Det er fast antaget i ankenævnspraksis, at etablering af omfangsdræn er en ejerskifteforsikring uvedkommende.

Domus Forsikring fastholder således, at der pr. overtagelsesdagen ikke er dokumenteret dækningsberettigede skader og henviser i den forbindelse til det i sagens bilag E og F anførte."

Klagerens repræsentant har i brev af 30/6 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Klager er klar over, at en garage ikke er en beboelsesbygning, men naturligvis skal garagen være bygget på en måde, så der ikke på grund af udførelsen kan ske skade på bygningen. Det skal na-

turligvis beskrives i en tilstandsrapport, hvis bygningen er risikofyldt i sin udførelse eller om der allerede er sket skade på grund af udførelsen. Det er en ting.

En anden ting er terrænet, som tilfører vand til garagebygningen, hvilket burde have været beskrevet i tilstandsrapporten.

Skaden er dokumenteret og beviset således i orden.

Der foreligger en rapport som beskriver fugtskaden og endda med indtegnet problemstilling:

...

Der foreligger fotos som dokumenterer skaden.

Der foreligger en tilstandsrapport, som ikke har beskrevet skaderne eller risikoen for skaderne.

Klager skal i princippet blot sandsynliggøre, at der foreligger en dækningsberettiget skade og i klagers tilfælde er det ovenikøbet dokumenteret på nuværende tidspunkt.

Klager må afvise Domus påstand om at klagers bevisbyrde.

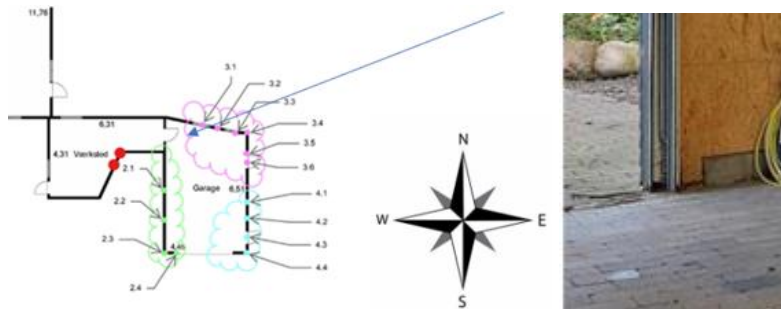
Klager er fortsat af den opfattelse, at garagebygningen ikke er opført efter god byggeskik på grund af det mangelfulde fundament og at opfugtningen sker på alle sider af bygningen. Klager fastholder derfor klagen mod Domus og argumentationen.

Når klager henviser til BR10 og at garagen ikke er udført på en måde, hvor den ikke giver skade på bygningen, er det med henblik på netop at dokumentere, at der er sket skade på bygningen og ikke med henblik på en lovliggørelse. En udvidet dækning ville være ligegyldig i dette tilfælde, når bygningen er skadet.

Allerede af den grund at en bygning er opført på en måde, hvor den bliver årsag til skade på sig selv, er skadebegrebet opfyldt og BR10 var gældende for byggeriet af garagen i 2012 og BR10 er funktionsbaseret. Derfor er det relevant at henvise til BR10 i klagers argumentation.

Klager forstår, at Domus mener, at hele bygningen er bygget ens på alle sider. Bygningen er sat på sokkelfliser på nord og vest (siden med vandslangen og siden med garageporten) men på siderne vest og øst - siden med drivhus og den side mod haven - er der ikke sokkel på bygningen. Der er bygningen bygget ovenpå en tværgående lægte der ligger direkte på fliserne.

Mod syd er der en uafsluttet sokkel, som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, men der er ingen uafsluttet sokkel mod vest:



Uafsluttet sokkel mod syd.

Derfor mener klager at opfugtningen kan skade styrken på bygningen og dermed på sigt gøre bygningen svækket, fordi tværgående lægte, der ligger direkte på fliserne bliver meget vandpåvirket og der er ingen beskyttelse mod opfugtning af lægten eller mod at lægten viderefordeler fugt til facaden. Den opfugtede lægte betyder at vand transporteres op i bygningens facade.

Klager mener ikke at Domus kan retfærdiggøre, at der er opfugtninger i hele bygningen og i bygningens konstruktioner på grund af det ene lille enkelte nævnte punkt i en mangelfuld tilstandsrapport.

Domus fotos er illustrative, men for klager at se på en anden måde end Domus selv forestiller sig det som ses af deres fotos.

[Fotografi]

Billede 1 dokumenterer, at der sker ikke kun opfugtning, som oplyst af Domus, men egentlig vandindtrængning, som påstået af klager.

Billedet dokumenterer også at soklen mangler korrekt afslutning ved indgangen mod syd, hvilket ikke blev beskrevet korrekt i tilstandsrapporten omkring soklen.

...

[Fotografi]

Billede 2 beskriver de hvordan der kommer vand ud af en vandslange. som i princippet er et fint argument, hvis altså vandslangen var tilkoblet noget. Det er den ikke og bliver blot opbevaret på vægtromlen. Derfor kommer der ingen opfugtning fra vandslangen.

Billede 2 viser samtidigt det meget højtliggende terræn, som ikke blev beskrevet i tilstandsrapporten og som tillader vand til bygningen og det viser at der mangler afstand mellem træbeklædningen og terræn, som påstået af klager.

...

[Fotografi]

Billede 3 viser facaden, hvor bygningen har omkringliggende flisebelægning, men hvor facaden også bygget oven på en trælægte.

Også her ses manglende afstand mellem træfacade og flisebelægning.

Det er ikke korrekt at der ikke er konstateret skade, idet der er opfugtet facade og der indvendigt er skimmeldannelser på indervæggene. Fugt og skimmel nedbryder materialer hurtigere end klager med rette kan forvente. Billede 1 viser jo netop et eksempel på indtrængende vand og sådan er det på alle facader – der trænger vand ind fra terræn, fordi der er:

- skrånende terræn med fald mod bygningen
- der er organisk materiale direkte lagt på terræn,
- der mangler afstand mellem træbeklædning og terræn.

Det er i øvrigt en myte at skimmel ikke nedbryder byggematerialer, idet skimmelvækstens rodnet (mycelium) trænger ind i materialer og sammen med fugten bidrager til porøsitet, hvilket netop går ud over materials normale gennemsnitlige og forventede holdbarhed.

...

[Fotografi]

Billede 4 viser ret klart, hvordan lægten/'fundamentet' ligger med en konstant opfugtning, hvilket ikke forlænger lægtens holdbarhed, når den er henlagt direkte på terræn ud over, at der ikke er fugtsikret mellem lægte og facadevæg, hvorfor fugten transporteres videre op i facadevæggen træ, som dermed opfugtes i unødvendigt høj grad, hvilket træmaterialet ikke er beregnet til og derfor ikke kan holde til i en almindelig forventet levetid for en facadevæg af træmateriale.

...

Klager minder om, at lægten i øvrigt bærer en stor del af bygningens vægt. Når lægten ikke længere holder på grund af den begyndende nedbrydningsskade forårsaget af vedvarende stor opfugtning, så bryder den sammen og bygningen skades i så fald yderligere af den grund.

Tagkonstruktionen overfører kræfter til fundamentet/lægten og facadens vægt overføres til lægten. Så ud over den kontinuerlige opfugtning, så er lægten belastet af stor vægt. Konstruktionen ser ikke kun uegnet ud, men er en risikofyldt konstruktion med fare for sammenbrud. Det ses her at hele garagen bestemt ikke er opført på sokkelsten, som det ellers er oplyst af Domus i deres brev fra den 15. marts 2024.

Forhold/skader på vestsiden er generelt ikke ejerskifteforsikringen uvedkommende på grund af bemærkningen i tilstandsrapporten. Det eneste som er ejerskifteforsikringen uvedkommende er soklens afslutning på vestsiden.

Klager har ikke klaget over ejerskifteforsikringen ikke dækker soklens manglende afslutning på vestsiden.

[Fotografi]

Billede 5 er et billede fra en salgsopstilling som er zoomet helt ind:

[Fotografi]

... og nu forstørret endnu mere af klager.

Indvendigt i garagen i siderne med to døre og to vinduer, ses krydsfinerpladerne indvendigt at være monteret helt ned til flisebelægningen, eller ganske tæt på flisebelægningen. Det er ikke fotos som Domus selv har taget, men er sakset fra salgsopstillingen.

Også her mangler der tydeligt afstand til terræn, idet krydsfineren vil være fugtsugende, når den ikke er monteret med afstand til terræn.

...

Domus har foreslået klager, at klager selv kan fjerne noget krydsfiner og åbne 20 cm op i bunden af bygningen, men på grund af bygningens konstruktion er dette ikke muligt, at klager så åbner op til den tværgående lægte og der ikke vil være andet end den og de opadgående lægter. Dette vil ikke løse problemet med opfugtningen af den tværgående nederste lægte og vægkonstruktionen, men kun for finerpladerne.

Det er i øvrigt ikke klager selv som skal foretage reparationer for at ejerskifteforsikringen kan slippe uden om en erstatningsbetaling ud over at klager ikke har en håndværksmæssig baggrund.

Klager kan klart og dokumenteret ud fra Domus egne fotos tilbagevise, at der skulle være sokkelsten hele vejen rundt, at der ikke er skrånende terræn med fald mod bygningen, som har givet vandskade på bygningen og at der er tilstrækkelig afstand mellem terræn og facadebeklædning på garagen, hvor der ikke er sokkelsten og det er kun på en enkelt side, at der er sokkelsten. Ingen af de nævnte ting er tilfældet, men derimod er det modsatte tilfældet.

Tilstandsrapporten har ikke været retvisende for bygningens risikofyldte konstruktioner og for skader

Ankenævnet *for* Forsikring

13.

101639

Klager må henholde sig til, at tilstandsrapporten ikke på behørigt vis har advaret klager om de risici for skader og for skader, som garagebygningen har.

Afsluttende bemærkninger for klagers svar i klagesagen

Der er ikke blot tale om en uhensigtsmæssig konstruktion ved at træmateriale er i kontakt med terrænet, men en decideret fejlagtig konstruktion, som erfaringsmæssigt giver skader. Det er ikke et spørgsmål om det giver skader, men om hvornår det giver skader ud over de skader der er opstået.

Der er tale om at vedvarende opfugtet træmateriale vil få råd- eller svampeskader, fordi det er hvad vedvarende opfugtning medfører. Facadens nederste del vil ikke have den holdbarhed, som materialet ellers ville have, hvis det var monteret med korrekt afstand til terræn og med en sokkel som var egnet til at modstå vedvarende opfugtning fra terræn og ikke med en vægeeffekt, der tillader fugttransport videre op i facaden fordi der mangler en fugtspærre mellem soklen/lægte og vægkonstruktionen.

Det var stadigvæk FRIDA – nu Domus – egen taksator, som ved besigtigelsen gjorde klager opmærksom på, at fundamentet på bygningen ikke var korrekt udført og at det var årsagen til at nedbør kunne trænge ind udefra ud over at beklædningen ikke var korrekt monteret og manglede afstand til terræn. Klager har ikke byggeteknisk indsigt og var ikke klar over de nævnte forhold før taksatorens oplysning.

Det er derfor for klager helt uforståeligt, at Domus efterfølgende ikke anerkender den nærliggende risiko, som der er for skader og de aktuelle konstaterede skader på grund af indtrængende vand og følger deraf."

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

"I anledning af klagerens supplerende indlæg af 30. juni 2024 bemærkes, at klagerne i indlægget bemærker, at det er klagerens opfattelse, at 'opfugtning kan skade styrken på bygningen, og dermed på sigt gøre bygningen svækket'.

Der er tale om en garage opført i 2012, hvor der ikke er konstateret skader hidtil, og hvor der derfor pr. overtagelsesdagen ikke forelå nærliggende risiko for skade."

Klagerens repræsentant har i brev af 20/7 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Klager fastholder klagen og argumentationen om, at opfugtning har skadet bygningen og hvor træværket udvendigt og træplader indvendigt ikke allerede er skadet, er der på grund af afstanden til terrænet eller rettere mangel på samme en nærliggende risiko for skade, som forstærkes af det skrånende terræn og den omstændighed at soklen – et andet sted end det som er beskrevet i tilstandsrapporten – ikke er afsluttet korrekt.

Klager har via fotos dokumenteret vandindtrængningen ud over, at der ligger en tegning fra, som helt præcist beskriver, at der trænger vand ind og hvor det trænger ind og hvor vandskadede træmaterialer blandt andet forekommer (følgeskader). Det er klare fakta som klager ser det og bør ikke bagatelliseres af Domus.

Uanset billedserien ikke efterlader nogen tvivl, så har vi markeret vandskaderne indvendigt med en rød farve, idet Domus taksator åbenbart ikke kan se skaderne uden en markering:

[fotografier]

Klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten

Der er tale om skader og skaderisici, der burde have været beskrevet i tilstandsrapporten og klager underbygger dette ved at henvise til f.eks. kendelse 22-13555 fra april 2023 afsagt af Klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige i en lignende skadesag:

1. Terrænfald ind mod bygningen.

...

8. Træfacade for tæt på terræn.

Begrundelse

Forhold 1

Skønsmanden konstaterede på belægningsarealet beliggende syd for tilbygningen et fald ind mod bygningen. Faldet udgør ca. 4 cm pr. meter og har en udstrækning på ca. 5 meter, så faldet tilsvarende dækker hele bygningens bredde på 4.4 meter. Endvidere konstaterede skønsmanden pudsafskalning og algevækst i det sydvendte facadeområde, hvilket skønsmanden vurderer skyldes fugtopstigning på grund af fugtpåvirkning langs soklen, da der ikke er dræn langs bygningen. Skønsmanden kunne ikke konstatere fugt på bagmuren, men en del af væggen var dækket af faste skabe. Skønsmanden vurderer, at forholdene burde have været angivet i tilstandsrapporten.

Den bygningssagkyndige har anført i tilstandsrapporten under 'Tilbygning beboelse - ydervægge' som skade nr. 19 (gul), at der er enkelte overfladiske revner i facadepudsen. Skønsmanden vurderer, at beskrivelsen ikke er dækkende for skaden.

Nævnet finder på baggrund af skønsmandens vurdering, at den bygningssagkyndige burde have registreret terrænfaldet og pudsafskalningerne på facaden i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndige har derfor begået fejl og forsømmelse og er således erstatningsansvarlig. Erstatningen fastsættes til 18.500 kr. svarende til skønsmandens overslag.

Forhold 8

Skønsmanden konstaterede, at træbeklædningen mod syd og øst nogle steder kun er et par cm over terræn og med nedbrydning forneden i to lodrette lister. Yderligere konstaterede skønsmanden, at der generelt var et fald væk fra bygningen i de to inderste fliserækker.

Den bygningssagkyndige har ikke anført forholdet i tilstandsrapporten. Skønsmanden vurderer, at forholdet burde være anført i tilstandsrapporten.

Nævnet finder på baggrund af skønsmandens vurdering, at den bygningssagkyndige burde have anført i tilstandsrapporten, at træbeklædningen er tæt på terræn, og at der nedbrydning forneden på to af de lodrette lister.

...

Det er også af den grund utvivlsomt, at tilstandsrapporten er klart forkert i sin beskrivelse af garagebygningen fra 2012."

Nævnet anmodede den 14/10 2024 selskabet om at fremlægge rapport fra taksatorens besigtigelse. Selskabet har i brev af 17/10 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Ankenævnet for Forsikring har anmodet undertegnede om at fremlægge taksatorrapport i nærværende sag.

Det skal dog bemærkes, at der ikke i sagen er udarbejdet en taksatorrapport efter besigtigelsen.

I stedet kan dog fremlægges interne notater, som taksator udarbejdede i forbindelse med besigtigelsen. Derfor fremlægges følgende:

- plantegning som **bilag G**,
- beskrivelse af skaden som **bilag H**, og
- vurdering af årsag og omfang som **bilag I**."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Det fremgår af tilstandsrapport af 26/8 2021:

"

SÅDAN FUNGERER VURDERINGSSYSTEMET

Hver konstateret skade under gennemgangen får en vurdering, der viser, hvor alvorlig skaden er. Skadens alvor vurderes ud fra, hvor store konsekvenser den kan have for bygningsdelen, og hvor akut det er at få den udbedret.

I tilstandsrapporten kan du læse om følgende typer af skader:



Kritiske skader

Skader ved bygningsdelen, som allerede har medført eller vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på **kort sigt**. Dette svigt kan medføre eller kan allerede have medført skader på andre bygningsdele.



Alvorlige skader

Skader ved bygningsdelen, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på **længere sigt**. Dette svigt kan medføre skader på andre bygningsdele.



Mindre alvorlige skader

Skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.



Mulige skader

Forhold ved bygningsdelen, som bør undersøges for at afklare, om det er en skade. Det kan være en kritisk eller en alvorlig skade. Derfor bør du afklare den mulige skades omfang og konsekvenser. Hvis du vælger at købe ejendommen, uden at forholdet er undersøgt nærmere, bærer du selv risikoen.

Kort sigt er, når den bygningssagkyndige ud fra sin indsigt og erfaring skønner, at skaden udvikler sig negativt indenfor en periode på op til cirka 2 år. Det kan være meget individuelt, hvordan en skade udvikler sig. Det kan være væsentligt hurtigere end 2 år. Det er også muligt, at den negative udvikling allerede er begyndt.

...

Ankenævnet for Forsikring

17.

101639

SKADER UDEN PÅ GARAGE				
GARAGE - DØRE/VINDUER/PORTE				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
5		Der er utætte fuger om vinduerne i sydgavlen..	Medfører vandindtrængning og skader i vægfalsen.	-
6		Der er råd i et vindue i nordgavlen..	Kontinuerlig nedbrydning.	-

GARAGE - FUNDAMENT/SOKKEL				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
7		Soklen mangler afslutning på vestsiden..	Slagregn kan trænge ind under bygningen.	-

SÆLGEROPLYSNINGER

UDFØRTE BYGGEGARBEJDER PÅ EJENDOMMEN	SVAR
--------------------------------------	------

GENERELLE OPLYSNINGER		SVAR
2.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen?	13
2.2	I hvilken periode har du boet på ejendommen?	13 år

3.4	Har du kendskab til, at der er opført andre bygninger?	Ja
	Beskriv hvilke bygninger der er blevet opført, byggeåret og om det er selvbyg.	garage og værksteder

YDERMUR		SVAR
5.1	Har du kendskab til, at der er eller har været revner i ydermur?	Nej
5.2	Har du kendskab til, at der er eller har været fugtproblemer på ydermurene?	Nej
5.3	Har du kendskab til, at ydermur er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej

Det fremgår af selskabets afgørelse af 15/3 2024:

"Det er tale om en garage der ses at være opført som en simpel konstruktion, og forventningerne til dens konstruktion er således herefter.

Din klient har anmeldt fugt og vandindtrængen i garagen.

Dette ses sporadisk i mindre områder ved ydervæggen, og i den østlige ende med to vinduer ses der at være en smule mere fugtpåvirket.

[Fotografi]

Som det fremgår af ovenstående billede, ses garagevæggen at være opført på sokkelsten, og ligeledes ses de bærende stolper at være hævet over gulvfladen i garagen. Der ses et enkelt område her, med en lettere opfugtning. Lige uden for denne opfugtning løber der en vandsamlingsrende/nedløb. Der kan således være tale om en mindre utæthed i denne, eller at der blot har været tale om en vandslange som har dryppet/været monteret til denne vandsamlingskonstruktion som ses på følgende billede.

[Fotografi]

Den opfugtning der kan ses på det første billede, skyldes således et forhold ude på grunden, og har ikke noget med bygningens konstruktion at gøre. Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold ude på grunden. Ligeledes er der ikke konstateret nogen skader i dette område.

Udvendigt er på den modsatte side af garagen flisebelægning. Når det regner, vil vandet således kunne sprøjte op ad garagevæggen, og påvirke denne. Ligeledes er det uhensigtsmæssigt at der ikke er større afstand mellem vægbeklædningen og flisebelægningen, men der kunne ikke konstateres nogen skader udvendigt ved vores besigtigelse af forholdet.

[Fotografi]

Ved den sidste side af garagen, hvor der er monteret to vinduer, ses der blot at være græsplæne langs bygningen.

[Fotografi]

Her kan der ske en større samling af vand i den omkringliggende jord, ligesom der kan samle sig vandpytter ved regnvejr, indtil vandet det kan trænge væk, og jorden kan udtørre til et normalt niveau igen.

Det samme gør sig gældende her, at konstruktionen uden større afstand mellem jorden og garagevæggen er uhensigtsmæssig, men der kunne ved ejerskifteforsikringens besigtigelse ikke konstateres nogen skader ved bygningen.

[Fotografi]

Indvendigt i garagen i siderne med to døre og to vinduer, ses krydsfinerpladerne indvendigt at være monteret helt ned til flisebelægningen, eller ganske tæt på flisebelægningen.

Ved din klients anmeldelse, kunne der ses et lidt større område med opfugtning i hjørnet mellem vinduet og døren.

Ejerskifteforsikringen kan medgive, at dette er en uhensigtsmæssig konstruktion, idet man i simple garagebygninger må forvente at der kan være mindre periodevise opfugtninger. Da det alene er periodevise opfugtninger, og konstruktionen ved sælgers anmeldelse har stået i 11 år uden nogen skader, må det ligeledes forvente at disse mindre opfugtninger bliver udtørret i de perioder, hvor der ikke opleves store vandmængder.

Det er ejerskifteforsikringens vurdering, at garagens konstruktion er opført på samme måde hele vejen rundt, og at væggen således er monteret på sokkelsten under krydsfinerpladerne, og at de bærende stolper ses at være hævet over flisebelægningen, ligesom det ses på det første billede.

Den fugtindtrængen der kan ske i garagen, vurderes hovedsageligt at være i perioder med meget nedbør, og der sker ikke vand/fugtindtrængen i sådan et omfang, at der er tale om en skade, da garagen er opført med en simpel konstruktion.

Konstateres der råd i bunden af krydsfinerpladerne, vil de nederste 10-20 cm således blot kunne skæres af, uden at have nogen betydning for bygningens funktion.

Det er alene væggen med to yderdøre samt væggen med to vinduer, hvor det vil være relevant at skære det nederste stykke af krydsfinerpladerne af. Det er vores vurdering at dette ville kunne gøres for under 5.000 kr., hvorfor det falder under ejerskifteforsikringens bagatelgrænse.

Såfremt garagen skulle sikres mod fugtpåvirkning, ville det skulle gøres udvendigt hvor der kan etableres dræn, sokkelaffugter eller lignende tiltag. Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold ude på grunden, hverken hvis disse forhold er årsagen eller hvis udbedringen foretages uden for bygningen.

På nuværende tidspunkt, er der således ikke tale om forhold der falder under ejerskifteforsikringens basisdækning.

Derfor er din klients sag vedrørende fugt/vandindtrængen i garagen fortsat er afvist.

Skulle det vise sig, at garagevæggene ikke er opført på samme måde hele vejen rundt med sokkelsten og hævede stolper, skal din klient være velkommen til at vende retur, hvorefter at forholdet kan gennemgås på ny.

Sagens status

Vi fastholder vores afvisning, og din sag vedrørende fugt/vandindtrængen i garagen lukkes hos os."

Det fremgår af internt notat "Besigtigelse – Årsag og omfang" af 17/4 2023 fra selskabets taksator:

"Der er ikke niveauforskel på den indv. og udv. belægning og samtidig er vægbeklædningen afsluttet uden afstand til belægning og terræn.

Den manglende niveauforskel bevirker at der i forb. med nedbør trænger vand ind under væggene hvor beklædningen opfugtes."

Ankenævnet for Forsikring

20.

101639

Det fremgår af internt notat "Besigtigelse – Beskrivelse af skade" af 17/4 2023 fra selskabets taksator:

"[Fotografier]

Beskrivelse: Ydervægsbeklædningen er ført afsluttet uden afstand til terræn.

[Fotografier]."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne nr. E33 af 2/10 2020:

"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, deformering, 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 den i policen oplyste selvrisiko.

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."

Fotografier har været forevist for nævnet.

Nævnet udtaler:

Klagerne overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1927 med en garage, der er opført i 2012 – den 29/10 2021. Klagerne anmeldte i 2023, at der var vandindtrængen i væg i garage, og at klagerne mange steder i bygningen havde opdaget, at der var markante fugtskader, og at der nogle steder var svamp. Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at der ikke er

forhold, som udgør en dækningsberettigende skade. Klagerne ønsker, "1. Dækning for udgiften til udbedring af fundamentet på garagen således, at det ikke tillader vand at trænge ind den vej på grund af fundamentets mangelfulde udførelse, som giver adgang for vand kan trænge ind 2. Dækning for følgeskader på grund af opfugtning af vægkonstruktion 3. Udbedring af skader på vægbeklædning og at få skabt tilstrækkelige afstand mellem vægbeklædningen og terræn. 4. Udgift til bistand fra undertegnede inden indbringelsen af klagen for Ankenævnet."

Klagerne har anført, at sagen drejer sig om det værksted/garage, som er beliggende op ad beboelsesbygningen. Klagerne har anført, at vandindtrængen og årsagerne hertil udgør dækningsberettigende skader. Klagerne har anført, at der er markante fugtskader, at der nogle steder er begyndt at vokse svamp, og at årsagen til at vand kan trænge ind skyldes, at garagens fundament/sokkel er fejlkonstrueret. Klagerne har anført, at fundamentet er udført uden fundament af betydning og derudover er udført uden fugtsikring af bygningen. Klagerne har anført, at fundamentet er meget interimistisk i forhold til, hvad der kræves af fundamenter i 2012 (uden tilstrækkelig dybde og uden fugtstandsende foranstaltninger), og at der vil trænge nedbørsvand ind fra siden af bygningen. Klagerne har anført, at der er et terrænfald mod bygningen, som har bidraget til skaden ved at transportere nedbørsvand mod bygningen. Klagerne har anført, at de nævnte skaderisici burde have været beskrevet i tilstandsrapporten, og at forholdene ved garagen er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Klagerne har anført, at tilstandsrapporten alene oplyser om, at der kan ske vandindtrængning i garagen på vestsiden som følge af manglende afslutning af soklen på vestsiden. Klagerne har anført, at det ikke er garagens vestside, der har manglende afslutning af sokkel, men det tilstødende værksteds sokkel. Klagerne har anført, at vandindtrængningen i garagen har en anden årsag end, at soklen mangler afslutning på vestsiden, og at vandindtrængningen på vestsiden derfor også bør være dækket. Klagerne har anført, at klagerne kan forvente en bedre udførelse og holdbarhed i en bygning fra 2012, også selv om der er tale om garage/værksted. Klagerne har anført, at selskabet ved besigtigelse har konstateret, at der er trængt vand ind langs syd- og vestvendte ydervæg, at den sydvendte væg ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, og at vandindtrængningen gennem den sydvendte væg derfor bør være dækket. Klagerne har anført, at der også er vand-

indtrængning på de 3 andre sider, og at vandindtrængningen på alle sider af garagen ikke har sin årsag i den manglende afslutning af soklen på vestsiden af værkstedet. Klagerne har anført, at det burde være beskrevet i tilstandsrapporten, at terrænet ligger højt ved bygningen, og at bygningens udførelse i sig selv kan være årsag til, at der kan ske vandindtrængning. Klagerne har anført, at der mod syd er en uafsluttet sokkel, som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, men at der ikke er en uafsluttet sokkel mod vest. Klagerne har anført, at vægbeklædningen er afsluttet uden afstand til belægning og terræn, og at der bør være 20 cm afstand. Klagerne har anført, at garagen er sat på sokkelfliser mod nord og vest, men at der ikke er sokkel på siderne mod vest og øst – Der er bygningen bygget ovenpå en tværgående lægte, der ligger direkte på fliserne. Klagerne har anført, at opfugtningen kan skade styrken på bygningen og dermed på sigt gøre bygningen svækket, fordi den tværgående lægte, der ligger direkte på fliserne, bliver meget vandpåvirket, og der er ingen beskyttelse mod opfugtning af lægten eller mod, at lægten videreforder fugt til facaden. Klagerne har anført, at klagerne ikke har haft mulighed for at forhandle prisen for ejendommen på baggrund af forholdene og, at klagerne ikke selv har den fornødne byggetekniske indsigt til at kunne gennemskue dette. Klagerne har anført, at sælger må have oplevet vandindtrængning, men ikke loyalt har gjort opmærksom herpå.

Selskabet har anført, at garagen ikke er en del af selve beboelsen, hvorfor de krav, der kan stilles til garagebygningen, ikke kan sidestilles med praksis vedrørende beboelsesbygninger. Selskabet har anført, at garagevæggen var opført på sokkelsten, og at de bærende stolper er hævet over gulvoverfladen i garagen. Selskabet har anført, at klagerne i tilstandsrapporten var behørigt advaret om, at soklen på garagens vestside manglede afslutning, og at dette indebar risiko for, at slagregn kunne trænge ind under bygningen, og at forholdet af den beskikkede bygningssagkyndige blev betragtet som en alvorlig skade ved bygningsdelen, som ville medføre, at bygningsdelens funktion svigter over tid. Selskabet er uenige i, at der skulle være markante fugtskader og svamp. Selskabet har anført, at selskabet – i forbindelse med anmeldelse af et andet forhold i august 2022 – modtog fotodokumentation, hvoraf det fremgår, at der på dette tidspunkt ikke sås vandindtrængen eller fugtphobninger. Selskabet har anført, at garagen på overtagelsesdagen var ca. 9 år gammel, og at der på overtagelsesdagen ikke blev registreret

fugtskader. Selskabet har anført, at det må lægges til grund, at der ikke er konstateret skader på garagen gennem de 11 år, den har været opført, eller det ca. 1½ år fra klagerne overtog ejendommen til forholdet blev anmeldt – til trods for at klagerne har oplyst om, at garagen har været brugt dagligt. Selskabet har anført, at der alene er tale om periodevis opfugtning af den nederste del af garagevæggen og flisegulvet, som må skyldes længere tids nedbør eller kraftig nedbør, som ikke i sig selv har medført skader eller pr. overtagelsesdagen indebar nærliggende risiko for skade. Selskabet har anført, at der er tale om en simpel og uopvarmet garagebygning. Selskabet har i forhold til, at vægbeklædning mangler afstand til terræn, anført, at det er uensigtsmæssigt, at der ikke er større afstand mellem vægbeklædning og flisebelægning, men at der ikke har kunnet konstateres nogen skade udvendigt ved selskabets besigtigelse. Selskabet har anført, at garagens konstruktion er udført således, at væggen er monteret på sokkelsten under krydsfinerplader, ligesom bærende stolper ses at være hævet over flisebelægningen. Selskabet har anført, at hvis garagen skal sikres mod fugtpåvirkning, vil det være nødvendigt at etablere et dræn på grunden, og at etablering af omfangsdræn ikke er dækket af en ejerskifteforsikring.

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt vedrørende skader uden på garage nr. 7, at "Soklen mangler afslutning på vestsiden. Risiko Slagregning kan trænge ind under bygningen". Forholdet er anmærket med gult hus. Det fremgår af sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten, at sælgeren havde ejet ejendommen i 13 år.

Det fremgår af interne notater af 17/4 2023 fra selskabets taksator, at "Der er ikke niveauforskel på den indv. og udv. belægning og samtidig er vægbeklædningen afsluttet uden afstand til belægning og terræn. Den manglende niveauforskel bevirker at der i forb. med nedbør trænger vand ind under væggene hvor beklædningen opfugtes" og "Ydervægsbeklædningen er ført afsluttet uden afstand til terræn".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 4 A, at forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede senest på overtagelsestidspunktet. Det fremgår af punkt 4B, at forsikringen

dækker "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, deformering, 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". Det fremgår af punkt 4 C, at forsikringen dækker "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 fremgår af punkt 5B, at forsikringen ikke dækker forhold "der er nævnt i tilstandsrapporten ..., medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at forsikringstager ikke, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning".

Nævnet bemærker, 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 forsikringens skadedefinition er opfyldt.

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 – herunder de fremlagte fotografier – finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved garagen, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade, når der tages hensyn til oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet finder ikke, at der er forhold ved garagen, som er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Ankenævnet for Forsikring

25.

101639

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens nr. 7 med gult hus, at soklen på garagen mangler afslutning på vestsiden, og at der er risiko for, at slagregning kan trænge ind under bygningen.

Nævnet har også lagt vægt på, at der er tale om en garage med træbeklædning, som er en sekundær bygning, og at det må anses for et almindeligt forekommende og forventeligt forhold, at der kan opleves midlertidig opfugtning og tilfælde af vandindtrængning i en sådan garage.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klageren ikke ved den fremlagte fotodokumentation mv. har godtgjort, at der er sket væsentlig fugtskade på garagebygningen, der er fra 2012, ud over hvad der kunne forventes på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten.

Nævnet bemærker, at ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold ved grunden, og at udgifter til ændring af et eventuelt terrænfald på grunden, ikke er dækket af forsikringen.

Nævnet bemærker, at nævnet ikke kan afgøre om sælgeren af ejendommen har pådraget sig et erstatningsansvar over for klageren.

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.



Jens Kruse Mikkelsen
formand