

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 8. januar 2025 blev i sag nr. 101804:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring. I klageskema af 10/6 2024 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

På tidspunktet for hobbyrummets oprindelse i 1959, var det etableret som et uderum. Der var ingen direkte indgang til indvendig beboelse fra hobbyrummet. Det er irrelevant at diskutere om hobbyrummet på tidspunktet for dets etablering overholdt daværende lovgivnings krav til indvendig beboelse. Det centrale er, at hobbyrummet blev fuldt integreret til beboelsen i 2019, integreret som husets bryggers, og dette medfører, at det integrerede rum skal overholde krav til indvendig beboelse på tidspunktet for dets integrering. Det er bygningsreglementet af 2018, der skal overholdes i 2019. Krav til indvendig beboelse er ikke overholdt for nuværende bryggers. De ulovlige forhold nedbryder det forsikrede, vores bryggers i en sådan grad, at ejerskifteforsikringen skal dække, jf. ejerskifteforsikringens pkt. 4.2, som tidligere påberåbt. Ejerskifteforsikringen skal dække skaden for de nye ejere, uagtet om der er tale om udvidet eller ikke udvidet forsikringsdækning. Det forsikrede nedbrydes grundet det ulovlige forhold, og derfor er forholdet omfattet af ejerskifteforsikringens pligt til at dække for skjulte mangler, der ikke har omtalt i tilstandsrapporten.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Udbedring af skaden, dvs. lovliggørelse af bryggerset, da det ulovlige forhold både nedbryder bryggersets elementer samt indeklima i boligen rammes af fugt."

Selskabet har den 6/8 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"På vegne af DBF skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på denne klage, som bør afvises.

Ankenævnet *for* Forsikring

2.

101804

Indledning

Klagen vedrører fugt i kondensydervægge i bryggerset, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til at den omstændighed, at der kan være kondensfugt i en ydervæg i et bryggers opført i 1959, ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen opført i 1959 beliggende ... den 1. maj 2022. I forbindelse med handlen tegnede klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 16. november 2021.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser er fremlagt af klager.

Som bilag A fremlægges tilstandsrapport.

Den 21. april 2023 og dermed 11 måneder efter overtagelsen anmeldte klager, at væggen bagved et skab var fugtigt i bryggerset, og at rummet ikke var lavet efter forskrifterne. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag B og fotos vedlagt anmeldelsen som bilag C.

Den 25. maj 2023 besigtigede DBF's besigtigelseskonsulent forholdet. Besigtigelsesnotatet fremlægges som bilag D.

Den 13. august 2023 afviste DBF dækning (bilag E), hvorefter klager den 22. januar 2024 fremsendte en indsigelse (bilag F).

DBF fastholdt efterfølgende afgørelsen den 4. marts 2024 (bilag G), hvorefter klager den 5. april 2024 fremsendte en ny indsigelse (bilag H).

DBF's interne klageafdeling fastholdt herefter afgørelsen (bilag I).

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække udbedring af fugt i oprindelige vægge fra 1959 i bryggerset samt lovliggørelse af bryggerset som følge af, at det er blevet moderniseret af sælger.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. maj 2022 var forhold ved bryggerset, 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 opført i 1959. Ejendommen er opført med hulmur, facader af murværk med puds og træbeklædning. Ydermurene er udført i uorganiske materialer. Jf. byggetilladelsen fra 1959 (bilag J) har bryggerset, som klager har anmeldt til forsikringen, ikke ændret størrelse eller udformning siden 1959, og der er derfor tale om de oprindelige ydervægge, som er anmeldt til forsikringen.

I 1970 er der sket en tilbygning til ejendommen, som ikke har omfattet bryggerset, hvilket fremgår af plantegningerne beskrevet på sidste side i byggetilladelsen fra 1970 (bilag K), hvor den oprindelige plantegning inkl. beskrivelse af adgangsvejen til beboelsen ligeledes fremgår.

DBF's besigtigelseskonsulent har i forbindelse med besigtigelsen konstateret, at der mangler ventilation bagved skabselementerne i bryggerset, hvor der er 1-2 cm luftspalte imellem bagbeklædningen og bagmuren. Hertil er der konstateret mørke aftegninger på ydermuren bagved skabselementer og målt fugt på den oprindelige ydermur fra 1959. På selve bagbeklædningen af skabselementerne har konsulenten ikke målt fugt, og kondensfugten har ikke medført skader på bygningen.

Klager gør gældende, at der ved sælgers modernisering burde have været sket en lovgivningsændring af bryggerset i forhold til bygningsreglementet fra 2018.

Klager har alene tegnet en basis ejerskifteforsikring, som ikke dækker eventuelle ulovlige bygningsindretninger. DBF har derfor ikke ved dette ankenævns svar taget stilling til, om renoveringen af det eksisterende bryggers i 2019 udgør en ulovlig bygningsindretning.

I forhold til kondensfugten i væggen er det helt almindeligt, at der i ydervægge i ejendomme opført i 1959 kan forekomme kuldebroer, fugt og mørke aftegninger bagved skabselementer, da ejendommen er opført efter gængs byggeskik.

Hertil fremgår det af besigtigelsesnotatet, at der er kraftigt skrånende terræn udenfor bygningen, som medvirker til, at ydervæggene fugtes op. Forhold ved grunden er ikke mulig at få dækket af en ejerskifteforsikring, jf. pkt. 2.2 i vilkårene.

Endelig er der alene konstateret mørke aftegninger i mindre grad, som vil kunne afrenses med et egnet rengøringsmiddel. DBF finder derfor ikke, at klager har påvist, at aftegningerne påvirker indeklimaet væsentligt.

Da der alene er konstateret almindeligt forekommende kondens i ydervægge i forhold til alderen på ejendommen, gør DBF gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 1. maj 2022 var forhold ved ydervæggen i bryggerset, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. vilkårenes pkt. 3.1, 3.5 samt 2.2.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i mail af 17/8 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Hermed fremgår Klagers høringsvar efter Selskabets kommentering af klagen.

1. bemærkning

Klager bemærker, at Selskabet havde portalsfrist for svar på klagen d. 06.08.24. Der var ikke givet godkendt fristforlængelse efter af Selskabet adspurgt forlængelse d. 02.07.24. Klager mener derfor, at Selskabets svar ikke er berettiget i klagesagen og den videre vurdering. Klager mener, at Forsikringsankenævnet skal tage stilling til sagen på Klagers forelæggende grundlag, idet Selskabet ikke har kommenteret inden for portalsfristen.

Ankenævnet *for* Forsikring

5.

101804

2. bemærkning

Af byggetilladelse af 1959 kan det ses på billederne, at det omtvistede bryggers er adskilt fra beboelsen. Udklip nedenfor af byggetilladelse af 9. december 1959, markeret med gul er det omtalte hobbyrum. Ingen døre er etableret ind til huset. Adgang til hobbyrummet er kun ude fra nord-siden af huset. Eller vi garagen. Der er ingen dør fra hobbyrum ind til beboelsen.

...

Det er først ved til- og ombygningen i 1970, at der etableres et vindfang fra hobbyrum ind til beboelsen, således er der to døre ind til hobbyrummet. Hobbyrummet blev i alle årene frem til 2020 fortsat anvendt som uopvarmet uderum. Udklip nedenfor af byggetilladelse til tilbygninger og ombygning af 8. september 1970, hvor det kan ses, markeret med gul, at et todørs system (vindfang) bliver etableret til hobbyrummet/nu vaskerummet.

...

Det nuværende bryggers blev i 2020 fuldt integreret til indvendig beboelse. Vindfang nedlægges. Gulvvarme etableres i det nuværende bryggers.

Klager gør derfor gældende, at det ikke er et spørgsmål om murens opførelsestidspunkt, der er afgørende for om rummet overholder bygningsreglementet. Det afgørende er, hvornår rummet er blevet integreret til beboelsen, og det er på dette tidspunkt for ændringen af rummet fra koldt uderum til tilhørende opvarmet beboelse, at rummet skal overholde den på tidspunktet bygge lov. For dette tilfælde betyder det, at ved nedlæggelsen af de to døre, vindfanget, skal rummet overholde bygningsreglementet af 2019 krav til beboelsesrum.

3. bemærkning

Forholdene i rummet overholder ikke krav til beboelse vedr. følgende:

- gulv etableret under sokkel
- isolering af mur
- kuldebro direkte ind til rummet, så hele muren etablerer konstant fugt i rummet
- krav til loft, ydermur, terrændæk.
- Der skulle f.eks. efterisoleres mur og efterisoleres sokkel for at rummet ville overholde krav til beboelse.

Det gentages, at Hobbyrummet ikke blev fuld integreret til beboelsen i hverken 1960 eller 1969. Men en ændring i huset af denne karakter i 2020 skal leve op til bygningsreglementet af 2019. Det gentages, at det er ligegyldigt i forhold til ydermurens opførelsestidspunkt i forhold til rummet, men det afgørende er tidspunktet for hvornår rummet blev integreret til beboelsen. Dette skete i 2019, så her skal forholdene i rummet leve op til bygge loven i 2019.

4. bemærkning

Klager bemærker, at manden der var og bese skaden kom i april/maj måned, hvor der er mindre kulde udenfor. Ydermuren danner klart aller mest kondens og kuldebroen mærkes dagligt, når vejret udenfor er koldere. Da manden har været i boligen, har det været varmt forår, hvorfor fugten slet ikke har været tydelig.

Klager bestrider, at den konstante fugt og kondens fra muren ikke skulle nedbryde rummet, og dermed det forsikrede.

Ved at rummet står i konstant fugt nedbrydes som det første inventaret, der står op ad de kondenserende mure. Al bagbeklædningspappet på bryggers skabe er opløst. Træværket på inventa-

ret. Forholdene med et rum, der ikke opfylder lovgivningen nedsætter husets værdi og husets brugbarhed.

I det at den ulovlige bygningsindretning nedbryder det ejerskifteforsikrede, skal ejerskifteforsikringen dække skaden.

Klager mener, at forsikringsselskabet skal dække de omkostninger forbundet med at lovliggøre bryggerset, således at rummet opfylder krav til beboelse, og således at rummet ikke konstant nedbryder huset både hvad angår inventar men også usund fugt, der sendes ud i den resterende del af boligen hele tiden.

Det er ikke almindeligt i 2019, at beboelsesrum etableres i rum med kuldebroer og løbende kondensfugt. Det er ikke almindeligt i 2019, at soklen ind til beboelsesrum udgør en del af ydermuren, således der er beton og direkte kuldebro ind til beboelsesrummet.

De ulovlige forhold nedbryder det forsikrede, vores bryggers i en sådan grad, at ejerskifteforsikringen skal dække, jf. ejerskifteforsikringens pkt. 4.2, som tidligere påberåbt.

Ejerskifteforsikringen skal dække skaden for de nye ejere, uagtet om der er tale om udvidet eller ikke udvidet forsikringsdækning. Det forsikrede nedbrydes grundet det ulovlige forhold, og derfor er forholdet omfattet af ejerskifteforsikringens pligt til at dække for de nye ejere.

5. bemærkning

Klager kræver følgende dækket af forsikringsselskabet:

Der skal etableres foranstaltninger, som får beboelsesrummet lovliggjort, og så beboelsesrummet ikke nedbryder det forsikrede. Beboelsesrummet bliver ikke lovliggjort ved at fjerne eller forskyde skabselementer.

Klager kræver en rådgiver til at vurdere, hvordan det skal gøres.

På baggrund af ovenstående med rød fastholdes vores klage mod ejerskifteforsikringens afgørelse. Vi mener fortsat, jf. ovenstående, at den skjulte mangel på vores køb af ..., er en mangel som ejerskifteforsikringen skal dække, jf. ejerskifteforsikringens pkt. 4.2, idet der er en nærliggende skade for at det forsikrede lider skade. Der er således tale om en dækningsberettiget skade, som ejerskifteforsikringen skal dække.

For at udbedre forholdet er vi nødt til at hæve gulvhøjde, terrændæk, alternativt efterisolere sokkel af beton, samt efterisolere ydermure til bryggerset. Yderligere kræves der udbedring af nyt bryggers inventar, da bagstykket rådner. Ligesom der kræves en rådgiver til at vurdere løsningen for skaden."

Selskabet har i brev af 28/8 2024 til nævnet bl.a. anført:

"På vegne af DBF skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på klagers høringsindlæg fra den 17. august 2024.

Klager gør gældende, at i overensstemmelse med bygningstegninger fra 1959, var bryggerset adskilt fra beboelsen og der blev først i 1970 etableret en adgangsvej til beboelsen jf. daværende bygningstegninger.

Klager kræver, at DBF dækker hævnning af gulvhøjden, terrændæk, alternativt efterisolering af sokkel samt efterisolere ydervæggene i bryggerset.

Klager gør i den forbindelse gældende, at rummet ikke har været en del af beboelsen indtil 2020, hvor sælger renoverede ejendommen.

Efter gennemgang af bygningstegningerne fra 1959, fremgår det på side 17 (bilag J), at der allerede på daværende tidspunkt var etableret adgang til beboelsen og bryggerset derfor var en del af beboelsen. Byggetilladelsen fra 1970 (bilag K) omhandler alene en tilbygning og på billederne kan det ligeledes ses, at der fortsat var adgang fra bryggerset til den øvrige beboelse.

DBF finder derfor ikke, at klager har påvist, at rummet siden 1959 ikke har været en del af beboelsen og først i 2020 bliver ændret til en del af beboelsen. Hertil har sælger ikke søgt om byggetilladelse til en væsentlig ændring af bebyggelsen jf. byggelovens § 2, hvilket efter DBF's opfattelse dokumenterer, at sælger alene har moderniseret det oprindelige bryggers fra 1959 og vægge og terrændæk derfor oprindelige fra husets opførelse i 1959.

Hertil har klager alene har tegnet en basis-ejerskifteforsikring, som ikke dækker eventuelle ulovlige bygningsindretninger, hvilket DBF ikke finder, at klager har dokumenteret skulle være tilfældet.

Jf. besigtigelsesnotatet (bilag D), er der alene konstateret mørke aftegninger på murene bagved inventaret i bryggerset og ikke alvorlige skader, hvilket er helt normalt i forhold til, at det er de oprindelige vægge i bryggerset fra 1959, som inventaret står tæt på.

Da DBF ikke finder, at klager har påvist, at det anmeldte forhold nedsætter bygningens byggetekniske værdi væsentlig i forhold til tilsvarende ejendomme opført i 1959 og forholdet heller ikke udgør nærliggende risiko for skade, fastholder DBF, at det anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen jf. pkt. 3.1 samt 3.5 i vilkårene for forsikringen.

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

Selskabet har i brev af 17/9 2024 til nævnet bl.a. anført:

"På vegne af DBF skal jeg hermed fremkomme med selskabets supplerende kommentarer til DBF's 2. høringsindlæg fra den 28. august 2024.

Efter drøftelse af sagen på ny med DBF's besigtigelseskonsulent, vurderer DBF, at klager har påvist, at der var skader ved selve bagbeklædningen bagved skabelementerne på tidspunktet for klagers overtagelse af ejendommen.

DBF dækker jf. besigtigelsesnotatet side 4 etablering af øget ventilation bag ved skabelementerne, ved at fjerne bagbeklædningen i skabene.

Af erstatningen fratrækker vi selvrisikoen jf. policen.

DBF dækker fortsat ikke fugten i de oprindelige vægge og skal derfor i øvrigt fastholde vores afvisning af dækning nærmere beskrevet i vores to tidligere høringsindlæg.

DBF's besigtigelseskonsulent vurderer, at prisen på udbedringen koster mellem 4.500 – 6.500 kroner inkl. moms.

Såfremt klager kan udbedre forholdet af en håndværker for maksimalt 6.500 kroner, er klager velkommen til at igangsætte arbejdet og fremsende fakturaen til DBF.

Hvis klagers håndværker ikke kan udføre arbejdet for denne pris, beder vi klager om at indhente et tilbud på udbedringen. DBF vil efterfølgende vurdere om tilbuddet kan godkendes, eller der er behov for indhentning af et nyt tilbud.

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

Klageren har i mail af 6/10 2024 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Hermed fremgår Klagers høringssvar efter Selskabets kommentering af d. 28.08.24 og yderligere kommentering af d. 17.09.24.

1. bemærkning

Klager skal præcisere, at der af byggetilladelsen af 1959 fremgår to tegninger af huset.

Første tegning af huset af d. 5. oktober 1959, hvor hobbyrummet (det omtvistede bryggers) er adskilt fra beboelsen med en mur. Denne tegning af huset blev der opnået byggetilladelse på d. 9. december 1959.

Billede nedenfor af tegning af 5. oktober 1959, hobbyrummet markeret med gul. Adgang til hobbyrummet er kun ude fra beboelsen:

...

D. 21. januar 1960 blev der indsendt rettet tegning og supplerende beregninger vedrørende kælder m.m. Den rettede tegning og de supplerende beregninger blev godkendt d. 27. februar 1960.

Tilretningen vedrører, at der er etableret en dør fra beboelsen ind til hobbyrummet, samt etableret en åben kældertrappe i hobbyrummet.

Anden tegning i byggetilladelsen af 9. december 1959 er dateret d. 23. januar 1960. Hobbyrummet er markeret med gul nedenfor.

...

Ovenstående ændrer ikke på klagers påstand, om at hobbyrummet ikke er en integreret del af beboelsen. Hobbyrummet er stadig et uopvarmet uderum. Hvor uderummet (Hobbyrummet/bryggers) ikke har isoleret under gulv, og hvor gulv er etableret under sokkelniveau. Nedenfor er tegning af hobbyrummet fra vest, som det fremgår af supplerende tegning til byggetilladelsen af d. 23. januar 1960.

...

Klager gentager, at det ikke er et spørgsmål om murens opførelsestidspunkt, der er afgørende for om rummet overholder bygningsreglementet. Det afgørende er, hvornår rummet er blevet integreret til beboelsen, og det er på dette tidspunkt for ændringen af rummet fra koldt uderum til tilhørende opvarmet beboelse, at rummet skal overholde den på tidspunktet byggelov. Hobbyrummet er først blevet fuldt integreret til beboelsen, da Klagers tidligere ejer nedlagde døren ind til hobbyrummet og bød hobbyrummet velkommen i resten af huset som et bryggers, og uden nogen foranstaltninger i forhold til hobbyrummets (bryggerset) tidligere funktion som et uopvarmet uderum.

2. bemærkning

Klager siger tak til Forsikringsselskabets tilbud om at betale for øget ventilation bag ved skabs-elementerne, ved at fjerne bagbeklædningen. Klager forstår, at Forsikringsselskabet imødekommer Klagers påstand, om at skaden, skabt af tidligere ejer, er dækningsberettiget.

Den tidligere ejer har nedlagt dør og derved integreret uderummet (hobbyrummet) til resten af beboelsen uden at have sikret foranstaltninger for, at rummet derefter overholder byggelovens krav til indvendig beboelse. Dette har som konsekvens, at rummet nedbrydes og huset værdi forringes.

Klager forstår, at Forsikringsselskabet imødekommer Klager, således at skaden er dækningsberettiget i henhold til forsikringspolice pkt. 4.2, idet skaden nedbryder det forsikrede hus i væsentlig grad. Huset har en ulovlig bygningsindretning, der nedbryder husets bryggers, herunder fugt på mur, fugt på inventar og indeklima. Forholdene med et rum, der ikke opfylder lovgivningen, ned sætter husets værdi og husets brugbarhed.

Forsikringsselskabet tilbyder at dække for en løsning med øget ventilation bag ved skabs-elementer til 6500 kr. En løsning som beskrevet af Forsikringsselskabet vurderes ikke at løse problemet med den kondenserende mur. Klager har været i dialog med både en murer og en tømrer om drøftelser af forskellige løsninger og metoder, uden at bryde muren ned og bygge forfra. På baggrund af tømrerens bedste og billigste løsningsforslag, har Klager indhentet et tilbud herpå. Tilbuddet vedhæftes som bilag.

Tømreren har vurderet nedenstående som bedste og billigste løsning, og som omfatter følgende:

- Der indsættes en isoleringsplade med dampspærer bagved bryggers møbler.
- Det er kun muligt at indsætte en isoleringsplade på indersiden på den lange murside mod syd.
- På den korte murside mod øst er det ikke muligt at indsætte isoleringsplade på indersiden, idet vaskemaskine og tørretumbler ikke kan være i rummet, hvis pladen skal sættes ind bagved.
- Derfor skal der i stedet indsættes en isoleringsplade på ydersiden på muren på østsiden (den korte murside). Isoleringspladen til mursiden mod øst skal graves 90 cm under terræn og op til sokkel niveau.
- Flisebelægning omkring området på østsiden skal reetableres.
- Den samlede løsning er tilbudt af tømrer til at koste 69.545, inkl. moms.

Klager påstår, at Forsikringsselskabet skal dække ovenstående løsning, som er den totaløkonomiske billigste løsning for at sikre det forsikrede, således at det forsikrede ikke nedbrydes.

3. bemærkning

Ankenævnet for Forsikring

11.

101804

Klager gør opmærksom på, at årstiden nu er kommet til efterår, og at en løsning for bryggerset (uderummet) skal findes, idet det er nu den fugtige og kolde tid bliver aktuel.

Der er pr. oktober allerede kondens på muren bag bryggers og kuldebroen mærkes dagligt. Klager har skruet op for varmen generelt i huset, og det kan stadig mærkes, at bryggerset konstant er koldt.

Klager gentager følgende:

De ulovlige forhold nedbryder det forsikrede, vores bryggers, i en sådan grad, at ejerskifteforsikringen skal dække, jf. ejerskifteforsikringens pkt. 4.2. Ejerskifteforsikringen skal dække skaden for de nye ejere, uagtet om der er tale om udvidet eller ikke udvidet forsikringsdækning. Det forsikrede nedbrydes grundet det ulovlige forhold, og derfor er forholdet omfattet af ejerskifteforsikringens pligt til at dække for de nye ejere.

Der er tale om en skjulte mangel på vores køb af ..., og det er derfor en mangel som ejerskifteforsikringen skal dække, jf. ejerskifteforsikringens pkt. 4.2, idet der er en nærliggende skade for at det forsikrede lider skade.

Klager ser frem til imødekommelse af, at Forsikringsselskabet imødekommer igangsætning af arbejderne, i henhold til tømrerens tilbud, og som en dækningsberettiget skade."

Selskabet har i brev af 9/10 2024 til nævnet bl.a. anført:

"På vegne af DBF skal jeg hermed fremkomme med selskabets supplerende kommentarer til DBF's 3. høringsindlæg fra den 28. august 2024.

DBF fastholder vores tidligere høringssvar vedr. klagers kommentarer til byggetilladelsen fra 1959.

I forhold til DBF's dækningstilsagn har DBF alene meddelt dækning til øget ventilation bagved skabselementerne, da tidligere ejer har sat skabselementerne i bryggerset tæt op til væggen.

DBF fastholder, at efterisolering af den oprindelige væg og udbedring af almindelige kuldebroer i væggen ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand og er derfor fortsat ikke dækket af forsikringen.

DBF dækker ikke yderligere end beskrevet i DBF høringssvar fra den 17. september 2024 og dermed heller ikke klagers indhentede tilbud på 69.545 kroner, som vil være en forbedring af ejendommens oprindelige ydervægge.

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

Klageren har i mail af 11/10 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Klager fastholder hele sagens udgangspunkt.

Der er tale om en skjult mangel, som ejerskifteforsikringen skal dække. Den skjulte mangel fremgår ikke af tilstandsrapporten. Klager har således betalt for et hus, der i henhold til tilstandsrapporten, overholder krav til indvendig beboelse. Den skjulte mangel nedbryder det forsikrede i en sådan grad, at rummet ikke kan bebos forsvarligt af Klager, i forhold til luft- og lugtgener, skadelige/usundt indeklima og i vinterhalvåret med konstant tilført kulde fra rummets enorme kuldebro med etableret gulv unde sokkel niveau.

At ejerskifteforsikringen dækker skaden, medfører ikke, at huset stiger i værdi, da forudsætningen for et lovligt byggeri allerede er betalt i købesummen af huset. Husets værdi øges ikke ved at rummet lovliggøres med de foranstaltninger som foreslået af Klagers indhentede tilbud fra tømrer. Det er ikke æstetisk den smukkeste løsning for den udvendige del af muren. Og manglen på dette æstetiske kan modsat føre til, at huset taber værdi.

Det uopvarmede hobbyrum blev først en integreret del af beboelsen, da tidligere ejer i 2019 nedlagde døren til en åben stor åbning direkte til bryggers fra gangen. Integreringen skete uden nogen foranstaltninger i forhold til hobbyrummets tidligere funktion som et uopvarmet uderum. Dette har som konsekvens, at rummet nedbrydes og huset værdi forringes, da manglen ikke længere er skjult.

Der er tale om en skjult mangel på vores køb af ..., og det er derfor en mangel som ejerskifteforsikringen skal dække, jf. ejerskifteforsikringens pkt. 4.2, idet der er en nærliggende skade for at det forsikrede lider skade, herunder bryggerset og ud i resten af boligens rum.

Klager kan hermed tilbagemelde, at dette forventeligt bliver Klagers sidste bemærkninger til sagen, og at sagen dermed kan gå videre til behandling hos Klagenævnet på det foreliggende grundlag."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilbud af 4/10 2024 indhentet af klageren, byggetilladelse fra 1959 og 1970 fremlagt af selskabet og fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af skadesanmeldelse af 21/4 2023 fremgår bl.a.:

"Hvordan blev skaden opdaget?

Bagvæggen af skabet var meget fugtig i løbet af vinteren. Jeg skar et hul i skabet for at undersøge nærmere. Angående dokumenter som skal uploades så har vi allerede en sag kørende med jer hvor i kan finde de dokumenter i skal bruge. Denne sag kører med jeres ansatte: ...

Hvad er skaden? (hvad er skaderamt)

indervæggen er meget fugtig og skjoldet af mug. Under tidligere sælgers ombygning har han renoveret dette rum. Niveauet af gulvet i rummet er under soklens kant. Der er ikke efterisoleret fra soklen og ind i mod rummet. Dvs. at det IKKE er gjort efter foreskrifterne. Vi foreslår at det udbedres ved at man laver en indvendig flamingo isolering der monteres bagved alle skabe og ned under klinkerne på gulvet så fugten ikke trænger ind denne vej."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 8/6 2023 fremgår bl.a.: "**Anmeldt forhold omhandler:**

Fugt påvirkning fra det udvendige terræn./manglende ventilation bag ved skabelementerne

...

Konklusion

Jeg vurderer at årsagen til det anmeldte forhold, kan tilskrives manglende ventilation bag ved skabelementerne i bryggerset. Skabelementerne er monteret helt ind imod fod listen. Dvs. at der er imellem 1-2 cm luftspalte imellem bagbeklædning og bagmur.

FT havde demonteret en del af bagbeklædningen i et af skabene. Her ses mørke aftegninger på den

pudsede bagmur, mod Nord. Der er målbar forhøjet fugt i de nederste 15 cm. på bagmuren. Der er ingen målbar forhøjet fugt i bagbeklædningen. FT rykker vaskemaskinen ud, og anviser mørke aftegninger på bagmuren mod Øst. Ved de mørke aftegninger, er der målbar forhøjet fugt, i de nederste 15 cm af ydermuren.

På udvendig side er der kraftig terrænfald ind imod facaden/fundamentet mod Øst, hvilket udgør en risiko for op fugtning af ydervægskonstruktionen/fundament. Boligen er opført i 1960 hvor man ikke udførte fugtsikring mod indtrængende fugt. I området er der moræneler i de underliggende jordbundsforhold, hvilket hindrer overfladevand i at sive ned i jorden, da befæstelsesgraden er høj. Konstruktionen er udført efter alm. Byggeskik. Jeg vurderer at det anmeldte forhold har været til stede ved overtagelsen.

Jeg har oplyst FT om årsagen samt evt. udbedringsforslag, vedr. etableringsmuligheder af øget ventilation, bag ved skabelementerne. Som f.eks. at fjerne bagbeklædningen i skabene, og undgå "overfyldte" skabe. Ligeledes har jeg oplyst FT at det ville være godt for boligens gavl mod Øst, hvis terrænfaldet blev ændret.

Byggesag, digitale oplysninger, historik

Sælger har lavet ny gulvkonstruktion i 2020

Din Geo

Skråfoto

Salgsopstilling

Observationer og målinger

...

Skab mod vest

...

Oversigtsfoto af bryggers

...

Bagmur med mørke aftegninger

...

Ingen målbar forhøjet fugt i bagbeklædning

...

Målbar forhøjet fugt i den nederste del af bagmuren

Bag ved vaskemaskine

...

Bagmur med mørke aftegninger

...

Målbar forhøjet fugt i den nederste del af bagmuren

Udvendige forhold

...

Kraftig terrænfald fra øst

...

Tilstandsrapport

Intet

Udbedring og økonomi

1 - Etablering af ventilation bag ved skabelementerne.

2 - Udvendig fugtsikring af fundamentet på gavlen mod øst

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

1 - 4.500 kr. – 6.500 kr.

2 – 10.000 kr. – 15.000 kr."

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, deformering, 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."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1960 – den 1/5 2022. Klageren anmeldte den 21/4 2023 angående husets bryggers, at "indervæggen er meget fugtig og skjoldet af mug. Under tidligere sælgers ombygning har han renoveret dette rum. Niveauet af gulvet i rummet er under soklens kant. Der er ikke efterisoleret fra soklen og ind i mod rummet. Dvs. at det IKKE er gjort efter foreskrifterne". Selskabet har efter sagens indbringelse for nævnet anerkendt dækning af skaderne på bagbeklædningen og tilbudt at dække etablering af øget ventilation ved at fjerne bagbeklædningen i skabene, men fastholdt afvisningen af at dække fugt i de oprindelige vægge. Klageren ønsker, at selskabet dækker i henhold til det fremlagte tilbud fra klagerens tømrer på 69.545,00 kr. inkl. moms.

Klageren har anført, at på tidspunktet for hobbyrummets oprindelse i 1959 var det etableret som et uderum, og det centrale er, at hobbyrummet blev fuldt integreret til beboelsen i 2019 som husets bryggers. Det er således ikke et spørgsmål om murens opførelsetidspunktet, der er afgørende for, om rummet overholder bygningsreglementet. Hobbyrummet blev først fuldt integreret til beboelsen, da tidligere ejer nedlagde døren ind til hobbyrummet uden nogen foranstaltninger i forhold til hobbyrummets/bryggersets tidligere funktion som et uopvarmet uderum. Klageren har anført, at dette betyder, at det integrerede rum skal overholde krav til indvendig beboelse på dette tidspunkt, men at BR18, der var gældende, ikke er overholdt. Klageren har anført, at "det forsikrede nedbrydes grundet det ulovlige forhold, og derfor er forholdet omfattet af ejerskifteforsikringens pligt til at dække for skjulte mangler, der ikke har været omtalt i tilstandsrapporten". Hvad angår selskabets dækningstilsagn har klageren anført, at selskabets tilbudte erstatning med øget ventilation bag ved skabelementer til 6.500 kr. ikke vurderes at løse problemet med den kondenserende mur. Klageren har oplyst, at hun har været i dialog med både en murer og en tømrer om forskellige løsninger og metoder, og at hun på baggrund af tømrerens bedste og billigste løsningsforslag har indhentet et tilbud. Klageren har påpeget, at dækning fra selskabet ikke medfører, at huset stiger i værdi, da forudsætningen for et lovligt byggeri allerede er betalt i købesummen af huset. Klageren har anført, at husets værdi ikke øges ved at rummet lovliggøres i henhold til det fremlagte tilbud.

Selskabet har anført, at en udbedring i henhold til det indhentede tilbud vil være en forbedring af ejendommens ydervægge. Selskabet har anført, at "efterisolering af den oprindelige væg og udbedring af almindelige kuldebroer i væggen ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand og er derfor fortsat ikke dækket af forsikringen".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade, herunder at selskabets udbedringsmetode er utilstrækkelig.

Ankenævnet for Forsikring

16.

101804

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved bryggerset, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, udover hvad selskabet har anerkendt at dække. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at dække yderligere.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på de fremlagte tegninger fra byggesagen, og at det på den baggrund må lægges til grund, at det omhandlende rum er fra da huset blev bygget i 1960.

Nævnet har også lagt vægt på, at isoleringsforholdene i byggeri fra den tid efter nutidens standard ofte var ringe, og at der i datidens byggeri hyppigt ses kuldebroer.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det ikke i sig selv udgør en skade på ejerskifteforsikringens basisdækning, såfremt en renovering ikke er udført håndværksmæssigt korrekt.

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.

Klagegebyret tilbagebetales, idet selskabet i forbindelse med sagens behandling for nævnet delvist har imødekommet klagerens krav.



Hans-Jørgen Nymark Beck