

Ankenævnet for Forsikring

Den 11. december 2024 blev i sag nr. 101889:

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 brev af 27/6 2024 har klagerens advokat bl.a. anført:

"1 Sagsfremstilling

Sagen vedrører spørgsmålet om, hvorvidt Dansk Boligforsikring, i henhold til en tegnet ejerskifteforsikring, er forpligtet til at dække skader på et badeværelse som følge af vandindtrængen.

Vores klienter købte ejendommen beliggende ..., med overtagelse den 1. december 2020. Ejendommen er ifølge BBR opført i 1946, jf. bilag 1.

I ... Kommunes online byggesagsarkiv er registreret en byggesag fra 1958, jf. bilag 2, som er den tidligst registrerede byggesag for ejendommen. Byggesagen omhandler en bevilget byggetilladelse

til et hus, der havde følgende beskrivelse:

'Træhuset, der har dobbelte vægge, er ca. 40 m2 i grundflade, har soverum, opholdsrum og lille køkken. I øvrigt vedlægger jeg to grundrids [...] Huset har ikke været taget i anvendelse endnu, brønd vil blive gravet i sommer, og det selvstændigt liggende wc. vil blive forsynet med stengulv.'

Det fremgår også af byggesagsarkivet, at der i henholdsvis 2003 og 2005 blev foretaget ombygninger af huset. I byggesagen fra 2003, jf. bilag 3 er det nuværende og omhandlende badeværelse medtaget i skitsen, men på dette tidspunkt var badeværelset benævnt vaskerum. Den nuværende badeværelsesbygning blev dermed tidligst etableret i 2003.

Forud for vores klients køb af ejendommen modtog de en tilstandsrapport, jf. bilag 4, og besluttede sig for at tegne en ejerskifteforsikring hos Dansk Boligforsikring. Der blev ikke i den forbindelse taget særlige forbehold i policen fra Dansk Boligforsikrings side, jf. bilag 5.

Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapportens skadeoversigt anført, at gulvristen i badeværelset er støbt fast, at gulvafløbet ikke er besigtiget, og at der derfor er risiko for, at der kan trænge fugt ind i de bagved- og underliggende konstruktioner. Videre fremgår det af oversigten, at der mangler afløb i den nedsænkede del af badeværelse/toilet, og at der er risiko for opfugtning af underliggende konstruktioner ved overløb fra håndvasken. Begge forhold er kategoriserede som kritisk skade. Ingen yderligere forhold vedrørende badeværelset er nævnt i rapporten.

Sælger har i rapportens sælgeroplysningsskema oplyst at have ejet ejendommen i 4 år og at der ikke har været fugt-, råd-, svampeskader på gulvene eller fugtproblemer med indervægge/skillevægge.

Husets badeværelsesgulv er udført i to højder. Den høje del udgør den halvdel af badeværelset, der ligger tættest på køkkenet i henhold til plantegningen, jf. bilag 6. Den høje del ligger ca. 27 cm under køkkengulvets niveau, mens den lave del ligger ca. 40 cm under køkkengulvets niveau.

Den 6. februar 2024 konstaterede vores klienter, at den lave del af badeværelset var oversvømmet af overfladevand fra grunden. Billede af det oversvømmede badeværelse samt grunden uden for badeværelset fremlægges som bilag 7.

Der blev den 15. februar 2024 foretaget fugtmåling af væggene i badeværelset, der viste et forhøjet fugtniveau, ligesom der blev konstateret fugtskader under fodpanelerne, jf. bilag 8.

Den 31. marts 2024 blev det ved opmåling af bygningen og terrænet konstateret, at terrænet udenfor badeværelset er placeret fra 0-7 cm højere end gulvet i den lave del af badeværelset. Samme dag nedtog vores klienter de ca. 20 cm høje fodpaneler, der fandtes i den lave del af badeværelset. I den forbindelse blev det konstateret, at trævæggene er ført ned til eller under terrænhøjde og at råddent træværk forekommer i alle væggene. Som bilag 9 fremlægges oversigt over opmåling af højder og som bilag 10 fremlægges notat fra [arkitekt] fra besigtigelse af sokkelkonstruktionerne.

Vores klienter udtog herefter en prøve af den indvendige beklædning fra den nordlige væg, jf. bilag 11. Prøven er repræsentativ for tilstanden af træværket ved gulv i den lave del af badeværelset. Beklædningsbrædderne er, som det fremgår af bilag 10 angrebet af råd i hele deres tværsnit fra forside til bagside og angrebet er så fremskredent at træet er trøsket og let smuldrende. Ligeledes fremlægges som bilag 12 en erklæring fra [rådgiver], der dokumenterer, at træet har været fugtpåvirket og under nedbrydning længe, og i en del år før vores klienter overtog huset i 2020.

I den højere del af badeværelset er træbeklædningen ført ned bag gulvklinkerne til oversiden af betondæk, men her ses ingen tegn på fugtskader.

Den 26. februar 2024 anmeldte vores klienter skaden i form af vandindtrængen, opfugtede vægge og rådnet træværk til Dansk Boligforsikring, jf. bilag 13. Skadeanmeldelsen er dateret den 25. februar 2024.

Dansk Boligforsikring afviste ved e-mails af 27. februar 2024 at yde dækning under henvisning til, 1) at vandindtrængningen vurderes at skyldes opfugtning i omkringliggende terræn, og at årsagen skyldes forhold udenfor bygningens sokkel, hvorfor forholdet ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen, og 2) at det er en betingelse for dækning, at forholdet var til stede ved overtagelse af ejendommen, og at vandindtrængning konstateret 3 år efter overtagelsen ikke er dækket.

Den 27. februar 2024 gjorde vores klienter indsigelse mod afvisningen, hvorefter Dansk Boligforsikring fastholdt afvisningen med bemærkning om, at da sommerhuset har ligget på grunden siden 1946 uden at det har givet anledning til skade på selve ejendommen, må årsagen til vandindtrængning tilskrives de store mængder regnvand og dermed højere vandspejl, der har været det sidste års tid. Korrespondancen fremlægges som bilag 14.

Den 29. februar 2024 blev der indgivet klage til Dansk Boligforsikrings klageafdeling, jf. bilag 15, hvorefter Dansk Boligforsikring den 27. marts 2024 på ny fastholdt afvisningen, jf. bilag 16.

2 Anbringender

Ejerskifteforsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 2.1.

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, jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 3.1.

Den dokumenterede vandindtrængen udgør en skade, som er omfattet af ejerskifteforsikringen, da den har medført ødelæggelse i form af opfugtede vægge og rådnet træværk, jf. også Ankenævnets kendelse i sag nr. 62.714 af 6. september 2004, hvor Ankenævnet fandt, at vandindtrængning i en kælder i et hus fra 1942 skulle karakteriseres som en dækningsberettiget skade.

Den dokumenterede vandindtrængen udgør desuden en skade, som er omfattet af ejerskifteforsikringen, da den nedsætter bygningens brugbarhed nævneværdigt, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

Det kan ikke blot på baggrund af Dansk Boligforsikrings antagelse om, at store mængder regnvand er årsagen til vandindtrængen – og at sommerhuset har ligget på grunden siden 1946 uden at det har givet anledning til skade – konkluderes, at der ikke er tale om en dækningsberettiget skade. Dette udsagn er komplet udokumenteret.

Man må som køber forvente, at et badeværelse er tørt og anvendeligt til sit formål, medmindre andet er blevet oplyst af husets tidligere ejer. Vores klienter har ikke fået sådanne oplysninger fra

sælger eller andre tidligere ejere, ligesom tilstandsrapporten intet nævner om problemer med vandindtrængen. Tilstandsrapporten har ikke givet vores klienter anledning til at tro andet, end at badeværelset er korrekt udført og tilstrækkeligt sikret mod fugt og vandindtrængen, jf. også rapportens hustypebeskrivelse.

Badeværelsesbygningen blev ifølge ejendommens byggesagsarkiv etableret i enten 2003 eller 2005. I de år var Bygningsreglement for småhuse, BR-S 98, gældende. Reglementets afsnit 4.1.2 bestemmer, at 'konstruktioner skal udføres på en sådan måde, at regn og sne samt overfladevand, grundvand, jordfugt og luftfugtighed ikke medfører fugtskader og fugtgener', ligesom vejledning til bestemmelsen henviser til SBI-anvisning 189.

Af SBI-anvisning 189, jf. bilag 17, side 41, fremgår bl.a.:

'En bygning kan være kraftigt påvirket af fugt i grunden, ikke blot som følge af en høj grundvandsstand, men også fordi der siver nedbør fra terrænoverfladen ned mod grundvandet. Alt efter grundens beskaffenhed og evne til at lede vandet igennem kan der i kortere eller længere tid stemmes vand op mod bygningens konstruktioner under terræn. Fugten i grunden varierer med årstiden inden for det enkelte år, men også fra år til år som følge af særligt tørre eller særligt fugtige år. Efter et år med usædvanlig stor nedbør – og derfor hævet grundvandsspejl i forhold til normalen – kan der opstå fugtproblemer i kældere, der ikke tidligere har haft fugtproblemer. Også ændringer i terrænforholdene, fx opfyldning på nærliggende arealer, kan være årsag til fugt i hidtil tørre kældre.'

Indtrængen af fugt fra grunden modvirkes ved at indlægge fugtstandsende lag mellem grund og bygningsdele samt kapillarbrydende drænlag under kældergulv og drænende lag med tilslutning til omfangsdræn uden for kældervægge og fundamenter.'

Derudover fremgår det af side 71:

'Terrændæk stiller meget store krav til en korrekt byggeteknisk konstruktion og til den håndværksmæssige udførelse. Når der i de senere år er konstateret skader i forbindelse med terrændæk, skyldes det dels manglende forståelse for de byggetekniske forhold, og dels svigt i den håndværksmæssige udførelse.'

Af Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige, kap. 5, side 127, revideret den 1. maj 2003, jf. bilag 18 fremgår, at der skal være mindst 15 cm fra terræn til sokkelkant.

Af Sikkerhedsstyrelsens publikation 'Oversigt over byggeskik og byggeteknik' af 1. maj 2017, side 98, jf. bilag 19, fremgår:

'Krav til sokkelhøjden er i dag 150 mm, men kravet har i en periode (iht. BR61 og BR66) været 100 mm for sokler på terrasser og lign.). Er sokkelhøjden ikke tilstrækkelig er der risiko for fugtindtrængning.'

Husets fundament/sokkel er ikke ved opførelsen udført fugtteknisk korrekt grundet manglende sokkelhøjde og trækonstruktioner i terræn med kontakt til jord. Badeværelsesgulvet er udført i strid med dagældende forskrifter og i strid med god og forsvarlig håndværksskik, og forholdene var til stede forud for overtagelsestidspunktet den 1. december 2020.

Anmeldelsen angår ikke dækning for de ulovlige forhold i sig selv, men derimod at de ulovlige konstruktioner har medført en dækningsberettiget skade, jf. U.2002.828H, hvor Højesteret anførte:

rer, at en mangel [som den foreliggende] vil være en dækningsberettigende skade, selv om forholdet vedrører bygningernes 'lovlighed i henhold til byggelovgivning m.v.', idet forholdet har medført en 'skade' i forsikringsvilkårenes forstand (en 'fejl' i lovens forstand).

Derudover gøres det gældende, at de konstaterede forhold ikke har nogen sammenhæng med tilstandsrapportens bemærkninger om badeværelset, ligesom oplysninger om lovligheden af konstruktionen ikke kan forventes medtaget i en tilstandsrapport, hvorfor vores klienter ikke forud for købet havde mulighed for at gardere sig mod de ulovlige konstruktioner. Det er derfor fra vores klienters side godtgjort, at der er et skadeudbedringsbehov i badeværelset, som går ud over, hvad der med rimelighed kan forventes på baggrund af tilstandsrapportens anmærkninger.

...

På den baggrund er det vores klienters opfattelse, at Dansk Boligforsikring skal dække udgifterne til reparation af vand-/fugtskaderne på bygningen og udgifterne til nødvendig fugtsikring af bygningen.

Såfremt Ankenævnet har brug for yderligere oplysninger, står vi naturligvis til rådighed."

Selskabet har den 12/8 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører utæt sokkel og følgeskader, som klager ønsker dækket af sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at klager ikke har dokumenteret, at forholdet på overtagelsestidspunkt udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand og i øvrigt skyldes forhold ved grund, hvilket ikke er muligt at få dækket af en ejerskifteforsikring og er omtalt i tilstandsrapporten.

Sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen beliggende ... den 1. december 2020. I forbindelse med handlen tegnede klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ..., udarbejdet den 13. oktober 2020.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser samt tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Den 25. februar 2024 anmeldte klager, at toiletgulvet var placeret i samme højde som det omgivende terræn, og der var, som følge af oversvømmelse af grunden, trængt vand ind i bygningen. Skadeanmeldelsen har klager fremlagt som bilag 13, og sammen med anmeldelsen har klager fremlagt billeder af det anmeldte forhold (bilag A).

Den 27. februar 2024 afviste DBF dækning, hvorefter klager samme dag fremsendte en indsigelse. DBF fastholdt herefter, at det anmeldte forhold skyldtes forhold ved grunden, og at det af den grund ikke var dækket af forsikringen (bilag 14).

Herefter fremsendte klager en indsigelse den 29. februar 2024 (bilag 15), og DBF's interne klageafdeling fastholdt afgørelsen den 27. marts 2024 (bilag 16).

Efterfølgende indhentede klager notat fra ... omhandlende opmåling af terrænhøjder mv. (bilag 9). Klager fik udarbejdet notat fra [arkitekt] fra den 28. maj 2024 (bilag 10) samt notat fra [rådgiver] fra den 9. juni 2024 (bilag 12).

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække udgifterne til reparation af vand/fugtskaderne på bygningen samt udgifter til fugtsikring af bygningen.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. december 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 et sommerhus opført i 1946. Taget er udført med ensidigt fald og med tagpapbelægning. Facaderne er opført med træbeklædning. Bagmure og indervægge også udført med træbeklædning.

Klager har fremlagt byggesager fra ... Kommune fra 1958 (bilag 2) samt 2003 (bilag 3). Klager gør gældende, at der er tale om et nyt toiletrum etableret tidligst i 2003, jf. oplysningerne i byggesagen.

Som det fremgår af byggesagen fra 2003, vedrører denne alene en tilbygning af stuen på 2.5 x 2.5 meter og vedrører derfor ikke etablering af et nyt toiletrum. DBF vurderer derfor, at der er tale om det oprindelige toilet fra husets opførelse i 1946, da klager ikke har fremlagt dokumentation for, at det er nyere.

At klager henviser til, at BR98 ikke er overholdt i forbindelse med etableringen af toilettet, finder DBF ikke som værende relevant. Klager har alene tegnet en basis ejerskifteforsikring, som ikke dækker eventuelle ulovlige bygningsindretninger. Hvis ankenævnet når frem til, at toiletrummet er ulovligt opført, vil der derfor ikke være mulighed for dækning alene af den grund.

Klager har fremlagt notat fra [klageren] (bilag 9) som konkluderer, at terrænet syd for bygningen har et fald på 3.5 cm ind mod bygningen. Terrænet øst for bygningen har et fald på 1.5 cm.

DBF vurderer, at årsagen til at der er kommet vand ind i toiletgulvet skyldes faldet på terrænet ind mod bygningen.

Når årsagen kan tilskrives forhold udenfor bygningen, kan der af den grund ikke meddeles dækning til den indtrængende fugt i badeværelset, jf. vilkårenes pkt. 2.2 hvor det er beskrevet, at forsikringen ikke dækker forhold udenfor bygningen.

Omkostninger til etablering af korrekt fald væk fra bygningen, og evt. omfangsdræn mv. til sikring mod at der ikke længere vil være problemer med indtrængende vand, er derfor ikke mulig at få dækket af forsikringen.

Klager gør også gældende, at årsagen til den indtrængende vand skyldes manglende fugtsikring af soklen samt mangler ved sokkelhøjden.

Ud fra de fremsendte billeder, jf. rapport fra [arkitekt] side 7 (bilag 10), vurderer DBF, at soklen er den oprindelige fra 1946. På daværende tidspunkt var sokler ikke på samme måde, som i dag, sikret mod indtrængende vand. At der kan forekomme indtrængende vand, særligt når grunden er voldsomt oversvømmet, jf. fotos fra klager (bilag A), som følge af faldet mod bygningen, finder DBF det ikke overraskende, at der kan komme vand ind i toiletrummet gennem almindeligt forekommende utætheder i soklen i forhold til husets alder.

DBF finder derfor ikke, at klager har påvist, at utæthederne udgør skader, som nedsætter sommerhusets byggetekniske værdi væsentligt i forhold til tilsvarende sommerhuse af samme alder og konstruktion, jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5.

Klager gør yderligere gældende, at rådgiberet nederst på træbeklædningen i toilettet har været til stede tilbage til klagers overtagelse af ejendommen den 1. december 2020. I den forbindelse har klager fremlagt notat fra [rådgiver] fra den 9. juni 2024 (bilag 12), som konkluderer, at rådska-derne har været til stede ved overtagelsen.

Jf. artikel fra Videncentret Bolius fra den 10. juli 2024 (bilag B), tager det mindst 3 måneder for en rådska-de at udvikle sig og typisk længere tid og op til flere år.

At der her er kommet råd bagved fodpaneler i toiletrummet, kan derfor tidligst være opstået fra 3 måneder efter væggen er blevet fugtpåvirket.

Når klager først over 3 år efter overtagelsen anmelder, at der er råd bagved fodpaneler finder DBF ikke, at klager har påvist, at rådgiberet var til stede ved klagers overtagelse af ejendommen.

Konklusionen i rapporten fra [rådgiver] (bilag 12) finder DBF derfor som værende udokumenteret.

Prisen på udbedringen

Billeder af rådska-derne er fremlagt for DBF's interne besigtigelseskonsulent. Konsulenten vurderer, at udbedring af rådska-derne i træværket kan udbedres ved, at den nederste del af trævæggen bortskæres med en stiksav, hvorefter fodpanelet reetableres.

Udbedringen vurderes at koste under 5.000 kroner. Når prisen på udbedringen koster under 5.000 kroner, er der heller ikke mulighed for dækning, jf. vilkårenes pkt. 4.12.

Tilstandsrapporten

Følgende fremgår af tilstandsrapportens pkt. 6:

Der mangler afløb i den nedsænkede del af badeværelset/toilet. Der er risiko for opfugtning af underliggende konstruktioner ved overløb fra håndvask.

Forholdet har den bygningssagkyndige valgt at give karakteren rød, som beskriver 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.

Klager er gennem tilstandsrapporten blevet advaret om, at der kan være opstået de skader, som klager nu har anmeldt til forsikringen, da rådska-derne ud over fugtpåvirkning fra terrænet beskrevet ovenfor kan have været opstået som følge af det manglende afløb i toiletrummet.

Når forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten, er der heller ikke dækning, jf. pkt. 4.1 i vilkårene for forsikringen.

DBF afventer ankenævnets kendelse.

DBF fastholder, at det anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen, når årsagen kan tilskrives forhold udenfor bygningen, og at klager ikke har påvist at forholdet udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand på overtagelsestidspunkt, samt at forholdet kan udbedres for under 5.000 kroner og i øvrigt er nævnt i tilstandsrapporten.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klagerens advokat har i brev af 23/8 2024 til nævnet bl.a. anført:

"1 Ad Dansk Boligforsikrings sagsfremstilling

I svarskriftet er anført, at Klager den 25. februar 2024 anmeldte, at 'toiletgulvet var placeret i samme højde som det omgivende terræn, og at der som følge af oversvømmelse af grunden var trængt vand ind i bygningen.' Dette er ikke korrekt. Af anmeldelsen i bilag 13 fremgår det derimod, at overfladevandet på grunden hverken skyldtes skybrud eller oversvømmelse, og at vandstanden på grunden og ved toilettet forblev uændret frem til 20. februar 2024. Klager bemærker desuden, at Dansk Boligforsikrings fremlagte bilag A er overflødigt, da billederne allerede er indleveret som bilag 7.

2 Ad Dansk Boligforsikrings anbringender

Dansk Boligforsikring påberåber sig almindelige forsikringsretlige principper om bevisbyrde, selv om der allerede er fremlagt omfattende dokumentation, der beviser, at der ved overtagelsen den 1. december 2020 var tale om en dækningsberettigende skade eller en nærliggende risiko herfor. De faglige notater, der er fremlagt som bilag 10 og 12, sammenholdt med bilag 17-19 og den citerede højesteretsdom cementerer Klagers ret til dækning.

Det er Klagers synspunkt, at den fremsatte dokumentation for en dækningsberettiget skade er tilstrækkelig og solid, og Klager har svært ved at se, hvilke yderligere beviskrav der kan stilles over for Klager, uden at det fremstår som unødvendig obstruktion af Klagers berettigede krav.

På samme måde angiver Dansk Boligforsikring, at Klager ikke har bevist, at badeværelset er nyere end da huset blev opført i 1946. Dette afvises med henvisning til byggesagerne i bilag 2 og 3, hvor Dansk Boligforsikring dog kun har forholdt sig til byggesagen fra 2003.

Væsentligt er det, at byggesagen fra 1958 (bilag 2) indeholder en skrivelse fra den tidligere ejer, ..., til ... Kommune, hvor han anmoder om tilladelse til etableringen af et træhus:

'Jeg anmoder herved, høfligst om tilladelse til denne flytning eller rettere godkendelse af den [etableret træhus], idet jeg henviser til, at huset og dets beliggenhed skulle opfylde de almindelige krav. Træhuset, der har dobbelte vægge, er ca. 40 m² i grundflade, har sove- rum, opholdsrum og lille køkken. I øvrigt vedlægger jeg to grundrids. Det ligger over de krævede 6 meter fra nærmeste naboskel. Huset har ikke været taget i anvendelse endnu, brønd vil blive gravet i sommer, og det selvstændigt liggende w.c. vil blive forsynet med stengulv.'

På side 10 og 12 i samme bilag findes skitser over huset, der klart viser, at det nuværende badeværelse ikke eksisterede på dette tidspunkt. Det er således dokumenteret, at badeværelset er en senere tilføjelse og ikke en del af husets oprindelige opførelse.

Videre er det Klagers opfattelse, at Dansk Boligforsikring forsøger at aflede fokus fra sagens kerne ved at angive, at Klagers henvisning til BR98 er irrelevant, idet ejerskifteforsikringen ikke dækker ulovlige bygningsindretninger. Dette er en misforståelse af klagens indhold. Klagers formål er ikke at få dækket de ulovlige forhold i sig selv, men at påpege, at disse ulovlige konstruktioner har forårsaget en dækningsberettiget skade. Dansk Boligforsikring undlader at forholde sig til denne centrale pointe og ignorerer desuden den nævnte Højesteretsdom fra 2002, som klart understøtter dækning. Dette er en afgørende del af sagen, som Dansk Boligforsikring ikke kan afvise med en simpel henvisning til forsikringsvilkårene.

Dansk Boligforsikring angiver i svarskriftet, at vandindtrængen på badeværelset alene skyldes terrænfaldet mod bygningen, og at skaden derfor ikke er dækningsberettiget, da den tilskrives forhold uden for bygningen. Det er en forenklet og misvisende fremstilling af sagen, som overser væsentlige detaljer.

Rapporten fra [arkitekt] (bilag 10) dokumenterer, at den primære årsag til fugt- og vandindtrængen udgør den utætte sokkel, som mangler tilstrækkeligt fugtstandsende lag og som er i åben forbindelse med jorden under huset. Desuden fremhæves det, at den lave sokkelhøjde også kan have bidraget til vandindtrængningen, hvilket Dansk Boligforsikring undlader at tage i betragtning.

Ved ensidigt at fokusere på terrænfaldet ignorerer Dansk Boligforsikring således det sagkyndige notat, der klart peger på flere årsager til skaden, som alle relaterer sig til bygningen – og som derfor er dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen. At årsagen alene skulle være terrænfaldet, er ikke dokumenteret fra Dansk Boligforsikrings side og er i modstrid med den ekspertvurdering, der er fremlagt i sagen.

Dansk Boligforsikrings påstand om, at soklens alder fritager selskabet for dækning, er efter Klagers opfattelse uden relevans for Ankenævnets bedømmelse. Dokumentationen, herunder rapporten fra [arkitekt], viser klart, at skaderne ikke blot er aldersbetingede, men skyldes specifikke mangler ved byggeriet, som har forårsaget skaderne. At skaderne ikke væsentligt nedsætter husets byggetekniske værdi, er derfor ubegrundet og mangler enhver støtte.

Dansk Boligforsikrings afvisning af rådskaderne som værende til stede ved overtagelsen den 1. december 2020, er efter Klagers opfattelse udokumenteret. Klager har fremlagt en rapport fra en [rådgiver], som er udnævnt som skønsmand af Voldgiftsnævnet (bilag 12), der konkluderer, at rådskaderne eksisterede allerede ved overtagelsen. Dansk Boligforsikrings forsøg på at tilbagevise denne ekspertvurdering med en generel artikel fra Bolius, som er skrevet af en bygningskonstruktør, er utilstrækkelig i forhold til den konkrete sag.

Den sagkyndige – og konkrete – ekspertudtalelse om, at rådskaderne har udviklet sig over længere tid og derfor var til stede ved overtagelsen vælger Dansk Boligforsikring at tilsidesætte uden at fremlægge et behørigt fagligt grundlag, der støtter deres påstand.

3 Ad udbedring

Dansk Boligforsikring fremlægger et estimat for udbedring af rådskaderne, selvom selskabet har afvist dækning for de anmeldte skader i sin helhed. Dette kan opfattes som en implicit anerkendelse

af rådskadernes dækning, idet Dansk Boligforsikring dog angiver, at udbedringsomkostningerne ligger under bagatelgrænsen på 5.000 kr. Dansk Boligforsikring opfordres til at oplyse, om rådskaderne anerkendes, når der bortses fra udbedringsomkostningerne og bagatelgrænsen.

Som bilag 20 fremlægges notat fra [arkitekt], som anslår, at de samlede omkostninger til udbedring af soklen og trævæggene beløber sig til 188.000 kr. inkl. moms. Ifølge [arkitekt] er skaderne således væsentligt mere omfattende end det, Dansk Boligforsikring angiver.

Klager ønsker at påbegynde udbedringen inden efterårets og vinterens vejrlig for at forhindre yderligere skader. Dansk Boligforsikring opfordres derfor til klart at angive, i hvilket omfang man er enig med Klager i den faktiske nuværende tilstand på bygningen som konstateret af Klagers sagkyndige, navnlig i henhold til bilag 10 og 12. Hvis der ikke er enighed om den faktiske tilstand, kan Klager blive nødt til at udskyde udbedringsprocessen af hensyn til, at opretholde muligheden for et senere syn og skøn om nødvendigt. En udskydelse vil naturligvis kunne forværre skaderne.

Endvidere opfordres Dansk Boligforsikring til at forholde sig konkret til både udbedringsarbejdet og prissætningen som anført af [arkitekt] i bilag 20.

4 Ad tilstandsrapporten

Henvisningen til tilstandsrapportens pkt. 6 er irrelevant og uden sammenhæng med de faktiske skader, som Klagers sagkyndige har dokumenteret.

Dansk Boligforsikrings forsøg på at koble skaderne til det manglende afløb fremstår som en udo-kumenteret og usaglig begrundelse for at undgå dækning. Tilstandsrapportens indhold har i nær-værende klagesag ingen betydning for den aktuelle skadesdækning. Såfremt Dansk Boligforsikring mener, at der er en sammenhæng mellem de konstaterede skader på bygningen og det manglen-de gulvafløb, opfordres Dansk Boligforsikring til at fremlægge dokumentation til støtte herfor.

...

Klager fastholder på denne baggrund, at skaderne er dækningsberettigede, da disse er tilstrække-ligt dokumenteret. Dansk Boligforsikring skal således dække de nødvendige udbedringsomkost-ninger som fastsat i bilag 20. Klager forbeholder sig ret til at forhøje kravet."

Selskabet har i brev af 12/9 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Klager gør gældende, at som følge af byggesagen fra 1958 (bilag 2), er toilettet bygget senere end 1946, hvor huset blev opført.

DBF finder ikke, at bilaget dokumenterer, at toilettet er opført senere end 1946.

Såfremt ankenævnet finder frem til, at toilettet er opført efter 1958, gør DBF gældende, at klager uanset denne omstændighed, ikke har påvist, at toilettet er opført efter den 1. marts 1961, hvor det første bygningsreglement trådte i kraft. Dette betyder, at toilettet alene er opført efter gængs byggeskik og der har derfor ikke i lovgivningen har været krav til fugtsikring af facaden.

Hertil skal DBF gentage, har klager alene tegnet en basis ejerskifteforsikringen, som ikke dækker eventuelle ulovlige bygningsindretninger, som DBF ikke finder, at klager har påvist skulle være tilfældet her og problemstillingen omkring hvornår toilettet er opført derfor ikke er relevant i denne sag.

Klager gør også gældende, at den reelle årsag til indtrængende vand ikke er vand på grunden.

I forhold til de betragtelige mængder vand, som i længere tid har stået op af grunden, vil det selv i nye huse medvirke til indtrængende vand i bygningen. At der i et sommerhus fra 1946 kommer vand ind i bygningen, som følge af større mængder vand på grunden, finder DBF derfor ikke forekommer overraskende, da man ikke kan forvente, at et sommerhus fra 1946, er sikret mod indtrængende vand i de mængder, som fremgår af bilag A.

DBF fastholder derfor, at den omstændighed, at der kan trænge vand ind i sommerhuset, ikke nedsætter bygningens byggetekniske værdi væsentligt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og konstruktion jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5.

I forhold til klagers opfordring vedr. om DBF anerkender dækning af rådeskaderne, skal DBF bemærke, at DBF ikke anerkender dækning af rådeskaderne og skal i den forbindelse i det hele henvise til DBF's første høringssvar."

Nævnet har fået forelagt bilag, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af skadesanmeldelse af 25/2 2024 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget (dato): 6.2.2024.

Hvordan blev skaden opdaget:

Ved 8 centimeter vand på gulvet omkring toilettet, se vedhæftede fotografier.

Hvori består skaden (hvad er skaderamt):

1. Bygningens brugbarhed er nedsat pga. mulighed for indtrængen af overfladevand i badeværelset.

Ved opmåling har vi konstateret at gulvet hvor toilettet står, ligger i samme højde som det omgivende terræn, +/- et par centimeter. Op til gulvniveau i den øvrige del af badeværelset er der ca. 13 cm.

Overfladevandet på grunden skyldes hverken skybrud eller oversvømmelse. Frem til 20.2.2024 har vandstanden på grunden og ved toilettet været uændret.

Eneste måde at eliminere risikoen for fremtidig indtrængen af overfladevand ses at være hævnning af gulvet i badeværelset.

2. Skeletkonstruktioner, indvendige beklædninger, isolering mv., ved badeværelse. Facader og skillevægge er udført med konstruktioner og beklædninger af træ, og ved badeværelset formoder vi at de er opstillet på betondækket. Dermed vil facader og skillevægge være placeret i - eller måske under - terrænniveau. Væggene vil i så fald være opfugtede som følge af det vand der nu er trængt ind. De fugtmålinger vi har udført, viser umiddelbart et forhøjet fugtindhold i væggene omkring badeværelset.

I fald væggene er placeret i terrænniveau, vil de permanent være udsat for opfugtning og dermed for angreb af råd og svamp. Eneste mulighed for at undgå det, synes at være at løfte konstruktionerne tilstrækkeligt fri af terrænet.

Oplysninger om huset

Foruden ved badeværelset er huset opført med træbjælkelag som gulv, oplagt på punktfundamenter og med eternitplader som sokkel-aflukning.

Gulvene i badeværelset er betondæk, belagt med klinker. Fra gulvet i den højeste del af badeværelset er der 27 cm op til gulvniveau i køkken og stue."

Af notat af 28/5 2024 fra arkitekt indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"06.02.2024 observerede ejendommens ejere vand på gulvet i badeværelsets lave del.

23.05.2024 er sokkelkonstruktion mv. i badeværelset undersøgt og registreret som angivet i det følgende. Der henvises til efterfølgende foto.

OBSERVATIONER VED FACADE MOD SYD

KONSTRUKTION AF GULV

Ca. 10 mm gulvklinker og klæbemasse.

Terrændæk af beton. Tykkelse og opbygning kunne ikke registreres.

KONSTRUKTION AF SOKKEL

80 mm betonsokkel støbt på stedet, udvendigt med rester af sort overfladebehandling.

Indvendigt en 25 mm spalte bag sokkel, øverst fyldt med hård mineraluld som var vandmættet. Spalten er åben mod den underliggende jord.

Klar plastfolie, indstøbt i gulv og ført op langs ydervæg og hæftet med klammer til facaderemmen.

16 mm beklædningsbrædder

Fodpanel

KONSTRUKTION AF FACADE

20 mm udvendige beklædningsbrædder

25 mm luftspalte

Vindpap

25 mm sammenpløjede brædder

100 mm facaderem (og stolper) / 100 mm mineraluld

Alukraft dampspærre

16 mm beklædningsbrædder

BEMÆRKNINGER

Som det fremgår af efterfølgende, er soklen ikke udført iht. BRS95 i det den ikke indeholder et fugtstandsende lag mellem grund og bygningsdele jf. SBI anvisning 189 side 41.

TERRÆN

Syd for badeværelset forefindes en ca. 1, 2 meter bred træterrasse. Efter optagning af terrassen kan det konstateres at terrænet under terrassen har fald på ca. 1:30 ind mod bygningen. Der henvises til særskilt notat om opmåling af højder.

Bygningen / terrænet er dermed ikke udført iht. SBl-anvisning 189, side 51, hvoraf det fremgår at terræn skal udføres med et fald på 1:40 væk fra bygningen.

Der ses ingen tegn på at der skulle være udført et omfangsdræn til bortledning af vand fra terræn og et dræn vil i øvrigt, ved høj vandstand, være uden virkning.

Faldet ind mod bygningen medfører en øget fugtpåvirkningen på soklen omkring badeværelset.

80 MM BETONSOKKEL

Terrænet umiddelbart udenfor bygningen befinder sig mellem 7,5 cm under overkant sokkel jf. notat om opmåling af højder. Sokkelhøjden overholder dermed ikke krav gældende i 2003 / 2005 om en sokkelhøjde på 10 cm.

Den måde soklen er udført på, de valgte materialer og de udførte samlinger, som ikke overholder lovkrav gældende i 2003/2005 indikerer at badeværelset er udført af en af ejendommens forrige ejere, uden bistand fra en faguddannet håndværker. Det må derfor også anses for sandsynlig at den beton der er anvendt til støbning af soklen, er en almindelig beton som i sig selv ikke er vandtæt.

Ved brusenichen ses et støbeskel, som er revnet og udvendigt på betonsoklen ses spor efter en sort overfladebehandling.

Uden tætning af støbeskel og uden en udvendig fugtstandsende membran vil en 80 mm betonsokkel ikke kunne forhindre at fugt fra den omgivende jord trænger ind i bygningen.

Den udførte sokkel overholder dermed ikke kravet i SBI anvisning 189, side 41, om et fugtstandsende lag mellem grund og bygningsdele.

Mellem overside af sokkel og facaderemmen ses jf. foto at der ikke er udført nogen tætning og samlingen er åben til det fri. Dette er heller ikke i overensstemmelse med SBI anvisninger om beskyttelse mod fugt.

25 MM SPALTE BAG SOKKEL

I spalten kunne et murbord stikkes gennem mineralulden og ned til 30 cm under gulvniveau uden at møde modstand, Murborets sneglegang blev fuld af jord, hvilket indikerer at spalten ikke er lukket mod den underliggende jord. Se foto.

Med kontakt til den omgivende jord er spalten en mulig vej for vandindtrængen i bygningen, dels ved høj vandstand dels ved kapilarsugning af fugt fra undergrunden.

KLAR PLASTFOLIE I OVERGANG MELLEM DÆK, SOKKEL OG FACADE

I fald plastfolien er tænkt som spærre mod udefra kommende fugt må den betragtes om værdiløs. Dels fordi den er anbragt forkert, på indvendig side, hvor en fugtspærre skal anbringes udvendigt,

dels fordi der både er risiko for perforering af plasten under udførelse og fordi samlinger mellem plastbaner, som kun kan være udført med tape, ikke kan blive tætte mod vandpåvirkning.

En indvendig plastfolie overholder ikke krav i SBI anvisning 189 om beskyttelse mod fugt.

FACADEREM

Ved sydfacaden fremstod facaderemmen uden synlige spor efter opfugtning. Facaderemmen ved østfacaden samt den rem, som er indbygget i væg mod soveværelset, er ikke undersøgt nærmere.

INDVENDIGE BEKLÆDNINGSBRÆDDER

I badeværelsets lave del er beklædningsbrædderne ført til ned bag gulvklinkerne, til overside betondæk mod sydfacaden, østfacaden samt mod soveværelset. På alle tre sider kan der konstateres rådskade i beklædningen.

I badeværelsets høje del er beklædningsbrædder også ført ned bag gulvklinkerne, til overside betondæk, men her ses ingen tegn på rådskader.

SOKKELKONSTRUKTIONER I ØVRIGE VÆGGE OMKRING BADEVÆRELSETS LAVE DEL

På hjørnet mod bygningens østfacade ses samme betonsokkel som på sydfacaden. Det må derfor anses for sandsynligt at sokkelkonstruktionen her svarer til sydfacaden. I det modsatte hjørne af den lave del, ind mod soveværelset, observeres samme plastfolie, hård mineraluld og samme placering af facaderemmen, som ved sydfacaden. Det må derfor anses for sandsynligt at sokkelkonstruktionen under væggen mellem soveværelse og badeværelse er identisk med konstruktionen i facaden mod syd.

Badeværelsets lave del ses derfor, på tre sider at være omgivet af den sokkelkonstruktion der er observeret i facaden mod syd.

SOKKELKONSTRUKTIONER I VÆGGENE OMKRING BADEVÆRELSETS HØJE DEL

Ved brusenichen kan det observeres at overkant 80 mm sokkel befinder sig i samme højde som på det sted hvor sydfacaden er blevet åbnet. Det må derfor anses for sandsynligt at også væggene i badeværelset høje del er udført med samme betonsokkel, som den der kan ses ved sydfacaden.

SAMMENFATNING

Den utætte sokkel må sammen med den åbne forbindelse til jorden under huset, anses for at være den primære årsag til at fugt igennem længere tid har kunnet trænge ind i bygningen og forårsage den nu konstaterede rådskade i den lave del af badeværelset.

Årsagen til den oversvømmelse der blev konstateret den 6.2.2024 kan være de samme forhold, utæt sokkel og åben forbindelse til jorden. Det kan dog ikke udelukkes at også den lave sokkelhøjde har været årsag til at vand har trængt ind i bygningen."

Af notat af 9/6 2024 fra klagerens bygningsbiologiske rådgiver fremgår bl.a.:

"Vi har besøgt ejendommen den 5. juni 2024.

Ved besigtigelsen blev badeværelset gennemgået visuelt, og der blev etableret adgang til vægkonstruktionen.

Vi har udtaget 1 stk. materialeprøve fra let vægkonstruktion til mikrobiologisk analyse.

Nedenstående blev bl.a. oplyst af [klageren] inden besigtigelsen:

- De havde overtaget ejendommen i oktober 2020
- I januar/februar 2024 bliver den lave del af badeværelset oversvømmet af overfladevand fra grunden
- I marts 2024 demonteres de 20 cm høje fodpaneler i badeværelset, og det kan konstateres, at den indvendige træbeklædning på væggene viser tegn på råd og nedbrydning.

Undersøgelse

Det blev registreret at gulvkonstruktionen i badeværelset var udført i to niveauer med betondæk og fliser som gulvbelægning.

Facadevæggene var udført som angivet:

- Let isoleret træskeletkonstruktionen med bundrem udført med 95 * 100 mm trykimprægneret tømmer. Bundremmen havde ca. 10 – 20 mm afstand til rendfundament udført i beton
- Den indvendige beklædning var udført med profilbrædder og der var monteret dampspærre

Der blev generelt registreret forhøjede træfugtniveauer nederst i de lette vægge i hele badeværelset.

Fig. 1 Udsnit af badeværelse

1. Profilbræddebeklædningen viste tegn på råd og nedbrydning nederst
2. Umiddelbart var profilbræddebeklædningen partielt ført ned bag betondækket i den ene side

...

Fig. 2 Udsnit af gulv- og vægkonstruktion

1. Bundremmen havde ca. 100 mm afstand til gulv, og ca. 10 – 20 mm afstand til rendfundament.

...

Analyse

Der blev udtaget prøve fra profilbræddebeklædningen til mikrobiologisk analyse. Prøven viste angreb af Gul tømmer svamp (*Coniophora puteana*) af rådagtig karakter og råd.

Skaden er forsikringsmæssigt efter vores skøn en rådskaide ifølge Definitionen af svamp og råd af 20. november 2000.

Der blev ikke registreret nedbrydning i bundremmen i den lette facadevæg i åbningen i væggen, se fig. 2.

Vurdering

På baggrund af besigtigelsen og det udtagne prøvemateriale, er det vores vurdering, at der er tale om en ældre nedbrydningsskade, som er opstået før overtagelsen af ejendommen i oktober 2020.

En biologisk nedbrydning af træværk som det registrerede, kan godt forekomme indenfor en periode på ca. 3 år, men det vil kræve, at bygningskonstruktionen er permanent opfugtet.

En bygningskonstruktion som den oplyste, kan umiddelbart fremstå med forhøjede træfugt niveauer i perioder, afhængig af bl.a. vejrlig, og derfor vil svampeangreb og efterfølgende nedbrydning i bygningskonstruktionen være en længerevarende proces som vil strække sig over flere år.

Når nedbrydningen når til et 'rådstadie' betyder det, at svampevæksten har optaget de tilgængelige næringsstoffer, og at svampevæksten (mycelium) bliver nedbrudt og forsvinder, og der efterlades råd.

Dvs. at når udviklingen er nået til et 'rådstadie' har skaden været flere år undervejs, og der har kun været mulighed for udvikling i nedbrydningen i perioder med gunstige fugtforhold.

På baggrund af ovenstående er det vores samlede vurdering, at nedbrydningen (råd) nederst i profilbræddebeklædningen i badeværelset er opstået før oktober 2020."

Af tilstandsrapport af 13/10 2020 fremgår bl.a.:

"Beboelse – stueplan – badeværelse gulvafløb

Nr. 3

Vurdering: Rødt hus

Skade: Gulvrist er støbt fast. Derfor er gulvafløb ikke besigtiget. Gulvet.

Risiko: Der er risiko for, at der kan trænge fugt ind i de bagved- og underliggende konstruktioner."

Af klagerens opmålinger af 23/52024 fremgår bl.a.:

"Overkant betonsokkel ved den lave del af badeværelset ligger 7,5 cm over gulvet jf. notat om bygningskonstruktioner. Fra overkant sokkel til laserplan er der dermed 101,5 cm

Gennemsnitlig afstand fra terræn til laser-plan ved facader er 109 cm (pkt. 3 - 6).
Gennemsnitlig sokkelhøjde i forhold til terræn ved facader bliver dermed 7,5 cm.

Ved sydfacaden er gennemsnitlig afstand fra terræn til laser-plan 110,5 cm (pkt. 3 - 4)
Syd for bygningen er gennemsnitlig afstand fra terræn til laser-plan 107 cm (pkt. 7 -9).
Terrænet syd for bygningen har dermed 3,5 cm fald ind mod bygningen.

Ved østfacaden er gennemsnitlig afstand fra terræn til laser-plan 108 cm (pkt. 5 - 6).
Øst for bygningen er gennemsnitlig afstand fra terræn til laser-plan 109,5 cm (pkt. 10-11).
Terrænet øst for bygningen har dermed 1,5 cm fald ind mod bygningen."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:"**2. Forsikringens dækningsomfang**

...

2.2

Forsikringen omfatter ikke udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold som ikke er omfattet af huseftersynet, for eksempel indretninger uden for selve bygningen, såsom vandstik, omfangsdræn, faskiner og kloakanlæg. Forhold uden for bygningerne er ikke omfattet af forsikringen.

...

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 har fået forelagt arkitektens prissætning for udbedring på 188.000 kr., plantegning, fotografier af 25/2 2024 af høj vandstand på grunden og 8 cm vand på den lave del af badeværelsesgulvet.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er et sommerhus opført 1946 med træbeklædning på facader, bagmure og indervægge. Badeværelsesgulvet er udført i to højder. Den laveste del af gulvet ligger ca. 40 cm lavere end resten af ejendommen. Klageren overtog ejendommen den 1/12 2020. Den 25/2 2024 anmeldte klageren, at der stod 8 cm vand på badeværelsesgulvet. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at skadesbegrebet ikke er opfyldt, og at årsagen kan tilskrives forhold udenfor bygningen. Klageren ønsker dækning for reparation af vand-/fugtskaderne og fugtsikring af bygningen.

Klageren har anført, at badeværelset bliver oversvømmet af overfladevand fra grunden. Terrænet uden for badeværelset er placeret fra 0-7 cm højere end gulvet i den lave del af badeværelset. Klageren har anført, at træet ifølge klagerens rådgiver har været fugtpåvirket og under nedbrydning længe før overtagelsestidspunktet. Klageren har anført, at den primære årsag til fugt- og vandindtrængen er den utætte sokkel, som mangler tilstrækkeligt fugtstandsende lag, og som er i åben forbindelse med jorden under huset. Den lave sokkelhøjde kan også have bidraget til vandindtrængningen. Klageren har anført, at skaderne ikke blot er aldersbetingede, men skyldes specifikke mangler ved byggeriet og ulovlige konstruktioner. Klageren har anført, at det nuværende badeværelse ifølge byggesagen fra 1958 ikke eksisterede på daværende tidspunkt. Klageren har anført, at den nuværende badeværelsesbygning tidligst blev etableret i 2003. I byggesag fra 2003 det det nuværende badeværelse medtaget i skitsen, men benævnt som "vaskerum".

Selskabet har anført, at klager ikke har bevist, at utæthederne udgør skader, som nedsætter sommerhusets byggetekniske værdi væsentligt i forhold til tilsvarende sommerhuse af samme alder og konstruktion. Selskabet har anført, at terrænet falder ind mod bygningen, og at der i længere tid har stået betragtelige mængder vand op af grunden. Selskabet har anført, at soklen fra 1946 ikke på samme måde som i dag er sikret mod indtrængende vand. Selskabet har anført, at klageren ikke har påvist, at badeværelset er opført efter den 1/3 1961, hvor det første bygningsreglement trådte i kraft. Badeværelset er derfor opført efter gængs byggeskik, og der var i lovgivningen ikke krav til fugtsikring af facaden. Selskabet har anført, at klageren ikke har bevist, at rådskaden var til stede på overtagelsestidspunktet. Selskabet har anført, at det koster under 5.000 kr. at udskifte træet ved fodpanelerne.

Det fremgår af notat af 9/6 2024 fra klagerens rådgiver, at "der er tale om en ældre nedbrydningskade, som er opstået før overtagelsen af ejendommen i oktober 2020. En biologisk nedbrydning af træværk som det registrerede, kan godt forekomme indenfor en periode på ca. 3 år, men det vil kræve, at bygningskonstruktionen er permanent opfugtet. En bygningskonstruktion som den oplyste, kan umiddelbart fremstå med forhøjede træfugtniveauer i perioder,

afhængig af bl.a. vejrlig, og derfor vil svampeangreb og efterfølgende nedbrydning i bygningskonstruktionen være en længerevarende proces som vil strække sig over flere år ... når udviklingen er nået til et 'rådstadie' har skaden været flere år undervejs, og der har kun været mulighed for udvikling i nedbrydningen i perioder med gunstige fugtforhold. På baggrund af ovenstående er det vores samlede vurdering, at nedbrydningen (råd) nederst i profilbræddebeklædningen i badeværelset er opstået før oktober 2020".

Det fremgår af arkitektens notat af 28/5 2024, at terrænet umiddelbart uden for bygningen befinder sig 7,5 cm under overkanten af soklen, hvilket er under SBI-krav på 10 cm. Ved brusenichen ses et støbeskel, som er revnet og udvendigt på betonsoklen ses spor efter en sort overflade-behandling. Mellem overside af soklen og facaderemmen ses ingen tætning, og samlingen er åben til det fri. Indvendigt er der en 25 mm spalte bag soklen, som øverst er fyldt med hård mineraluld. Spalten er åben mod den underliggende jord. Med kontakt til den omgivende jord er spalten en mulig vej for vandindtrængen i bygningen, dels ved høj vandstand og dels ved kapilarsugning af fugt fra undergrunden. Uden tætning af støbeskel og uden en udvendig fugtstandsende membran vil en 80 mm betonsokkel ikke kunne forhindre at fugt fra den omgivende jord trænger ind i bygningen. Det fremgår, at det må anses for sandsynligt at også væggene i badeværelset højde del er udført med samme betonsokkel, som den der er kan ses ved badeværelsets lave del.

På fotografi af destruktivt indgreb nederst på badeværelsesvæggen ses en luftspalte ud til det fri mellem sokkel og facaderem. Der ses jord i sneglegangen på et langt murbor, som har været ført ned i den indvendige spalte bag soklen.

På fotografier af 25/2 2024 ses grunden omkring sommerhuset oversvømmet, hvor den høje vandstand står op mod træfacaden. Indvendigt på badeværelset ses flere centimeter vand på badeværelsets lave del.

Ankenævnet for Forsikring

20.

101889

Det fremgår af klagerens opmålinger på grunden, at terrænet syd for bygningen har 3,5 cm fald ind mod bygningen, og at terrænet øst for bygningen har 1,5 cm fald ind mod bygningen.

Det fremgår af forsikringsbetingelserne punkt 2.2, at forhold uden for bygningerne er ikke omfattet af forsikringen. Det fremgår af punkt 3.1, at 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. Det fremgår af punkt 3.4, at forhold under 5000 kr. ikke er omfattet af forsikringen.

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

Nævnet finder, at det af bilagene til byggesagen fremstår ganske uklart, hvornår badeværelset er opført eller indrettet, om regler i bygningslovgivningen i forbindelse med eventuelle ændringer af bygningen er overtrådt, og om sådanne overtrædelser i givet fald har betydning for bedømmelsen af basisforsikringens skadebegreb.

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

Ankenævnet for Forsikring

21.

101889

Nævnet har blandt andet lagt vægt på fotografierne af ophobet overfladevand på grunden, at der ifølge klagerens oplysninger er et fald i terrænet på 3,5 cm ind mod den sydlige del af huset, hvor badeværelset befinder sig, og at faldet ind mod bygningen ifølge arkitektnotatet medfører en øget fugtpåvirkningen på soklen omkring badeværelset. Nævnet bemærker, at udbedring af forhold ved grunden ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens basisdækning.

Nævnet har også lagt vægt på, at det må lægges til grund, at råds-kaderne skyldes, at overfladevand på terrænet ikke kan få afløb, hvilket ikke er omfattet af forsikringen. Nævnet bemærker, at råds-kaderne først er anmeldt mere end 3 år efter overtagelsestidspunktet, og at det ifølge selskabet koster mindre end 5.000 kr. at udskifte den rådangrebne del af profilbrædderne, hvilket er under forsikringens bagatelgrænse.

Nævnet har videre lagt vægt på selskabets oplysning om, at der er tale om den originale sokkel på et sommerhus fra 1947, og at sokler på daværende tidspunkt ikke på samme måde som i dag var sikret mod indtrængende vand.

Nævnet har i øvrigt lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at fugtforholdene på badeværelset – såfremt forholdene på grunden blev udbedret – i sig selv afviger væsentligt fra, hvad der er sædvanligt i bygninger af den pågældende alder.

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.

Ankenævnet *for* Forsikring

22.

101889



Jens Kruse Mikkelsen

formand