

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 5. marts 2025 blev i sag nr. 101949:

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 klage af 8/7 2024 har klagerens advokat bl.a. anført:

"1. Påstand

Indklagede skal anerkende forsikringsdækning af de af Klager anmeldte skader under ejerskifteforsikringen.

2. Sagsfremstilling

Sagen drejer sig om, hvorvidt Indklagede skal anerkende forsikringsdækning af anmeldte skader i henhold til Klagers ejerskifteforsikringsaftale med Indklagede. Klager har købt ejendommen beliggende ... (herefter: *Ejendommen*) ved købsaftale af 10. februar 2023 og med overtagelse den 1. marts 2023.

I forbindelse med købet af Ejendommen har Klager fået udleveret en tilstandsrapport og elinstallationsrapport samt tilbud om tegning af ejerskifteforsikring i overensstemmelse med Lovbekendtgørelse 2015-09-22 nr. 1123 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. Tilstandsrapport, lb-nr. ..., af 01.02.2023 fremlægges som **bilag 1**.

Det kan på baggrund af tilstandsrapporten lægges til grund, at der er tale om et hus opført i 1920. Klager har ved Police nr. ... af 23. februar 2023 tegnet en ejerskifteforsikring hos Indklagede. Police nr. ... af 23.02.2023 og Almindelige forsikringsbetingelser DBF.1.1.21 fremlægges som **bilag 2**.

Det kan lægges til grund, at Indklagede i ejerskifteforsikringspoliceen ikke har taget specifikt forbehold for ejerskifteforsikringsdækningen i relation til de i sagen omhandlende skader.

Ankenævnet for Forsikring

2.

101949

Klager har oplyst, at hun kort efter overtagelsen af Ejendommen konstaterede fugtskader på vægge i stue og badeværelse samt på gulve i stue, køkken og soveværelse. Det viste sig efterfølgende, at der var tale om en rørskade i Ejendommens badeværelse, som var årsagen til de konstaterede fugtskader.

Klager indsendte herefter den 10. maj 2023 en skadesanmeldelse til Indklagede. Indklagede har den 13. juni 2023 besigtiget ejendommen og foretaget deres egen vurdering af de anmeldte skader. Besigtigelsesnotat af 13.06.2023 fremlægges som **bilag 3**.

Indklagede har derefter den 6. juli 2023 fremsendt et svar på skadesanmeldelsen, hvor Indklagede anerkender forsikringsdækning af gasfyr og ekspansionsbeholder pr. kulance samt af laminatgulv og skillevæg i stue og badeværelse.

Omvendt afviser Indklagede ejerskifteforsikringsdækning af laminatgulv i værelse og køkken samt ydervægge under henvisning til, at skaderne/forholdene ikke var dækningsberettigede.

Den 9. august 2023 har Indklagede fastholdt deres afvisning af ejerskifteforsikringsdækning af fugtskader i køkkengulv og soveværelsesgulv, idet det fortsat var deres opfattelse, at disse skader ikke kunne tilskrives rørskaden.

Korrespondancen med Indklagede for perioden 06.07.-09.08.2023 fremlægges som **bilag 4**.

Som følge af Indklagedes afslag rekvirerede Klager byggeteknisk bistand ved [klagerens byggesagkyndige]. Klager har den 25. august 2023 fået foretaget en fugt- og byggeteknisk gennemgang af ejendommen. Den fugt- og byggetekniske rapport fremlægges som **bilag 5**.

Den byggesagkyndige kunne på baggrund af fugtmålinger og besigtigelse vurdere og konstatere følgende (bilag 5):

'Det vurderes, at der er løbet en betydelig mængde vand ud under gulvene, dette har medført at vægge, bjælkelag og gulve er opfugtede. der er fjernet clickgulv i stuen det bemærkes at der ikke var nogen membran under clickgulvet, som det er foreskrevet.

Der er foretaget affugtning i stuen, men det er ikke lavet færdigt og der er stadig fugt i væg og gulve, der er ikke foretaget affugtning i køkken og soveværelse, hvilket er en fejl.

stuegulvet skal fjernes da det er opfugtet og ødelagt, måske skal bjælker under gulvet også fjernes, det skal tømrer vurdere når brædderne er væk.

click gulve i køkken og soveværelse skal fjernes.

Der skal åbnes op i underliggende gulv i køkken og soveværelse for at affugte under gulve

der skal etableres punkt affugtning af vægge og indblæsning under gulve væv på alle berørte vægge skal fjernes

Løs puds bag væv skal fjernes

Løse klinker på opfugtet væg skal demonteres og opsættes igen efter endt affugtning.

der hvor der ses skimmelvækst eller sortsværtning skal afvaskes med Protex Hysan.' (min fremhævning)

Klager kontaktede derefter en advokat med henblik på bistand til sagens videre forløb.

Klager har herefter indhentet følgende tilbud på udbedring af de konstaterede skader i Ejendommen:

Tilbud ... af 24.10.2023 fra [tømrerfirma], kr. 168.393,75 inkl. moms (**bilag 6**)

Tilbud af 07.11.2023 fra [murer], kr. 2.812,50 inkl. moms (**bilag 7**)

Tilbud af 07.11.2023 fra [VVS-firma], kr. 29.000 inkl. moms (**bilag 8**)

Overslag af 28.10.2023 fra [malerfirma], kr. 35.750 inkl. moms (**bilag 9**)

På vegne af Klager indsendte undertegnede en klage til Indklagede den 26. februar 2024, hvor Indklagede blev anmodet om en revurdering. Klage af 26.02.2024 fremlægges som **bilag 10**.

Indklagede har herefter ved e-mail af 25. marts 2024 fastholdt deres afvisning af de anmeldte skader i Ejendommen. E-mail af 25.03.2024 med afvisning fremlægges som **bilag 11**.

Den 5. juni 2024 har Klager konstateret yderligere skader i form af skimmelsvamp i Ejendommens køkken. De nye forhold blev anmeldt til Indklagede ved e-mail af 10. juni 2024.

Den 11. juni 2024 henviste Indklagede Klager til at foretage afhjælpning af de i tilstandsrapporten bemærkede forhold, førend Indklagede agtede at ville besigtige de nye forhold anmeldt den 5. juni 2024. Indklagede afviste således Klagers anmeldelse af 5. juni. Mailkorrespondance af 10.-11.06.2024 fremlægges som **bilag 12**.

Eftersom Indklagede fortsat afviser ejerskifteforsikringsdækning af de anmeldte skader, er indlevering af nærværende klageskrift nødvendiggjort af Indklagedes forhold.

3. Anbringender

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det overordnet gældende, at de anmeldte skader er dækningsberettigede i henhold til Klagers ejerskifteforsikringsaftale ved Police nr. ... af 23.02.2023 med Indklagede, jf. bilag 2.

Det gøres hertil gældende:

at betingelserne for dækning under ejerskifteforsikringen er til stede i henhold til forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen (bilag 2, s. 4-17) samt Bekendtgørelse 2012-01-12 nr. 13 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.,

idet der er tale om fysiske forhold ved bygningen, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele,

idet der er tale om fysiske forhold ved bygningen der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand,

idet der er tale om fysiske forhold der erfaringsmæssigt vil medføre udvikling af skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger,

idet der er tale om fysiske forhold der var til stede på tidspunktet for overtagelse af ejendommen den 1. marts 2023, samt

idet der er tale om fysiske forhold, som ikke var åbenbart konstatérbare for forsikringstager i forbindelse med overtagelse af ejendommen den 1. marts 2023.

at Indklagede har anerkendt forsikringsdækning af gasfyr og ekspansionsbeholder pr. kulance samt af laminatgulv og skillevæg i stue og badeværelse, men endnu ikke iværksat udbedring af skaderne, jf. bilag 3 og bilag 4.

at klager ved fremlæggelsen af Byggeteknisk rapport af 25.08.2023 (bilag 5), som forsikringstager har løftet bevisbyrden for, at der er aktuelle skader i laminatgulv i værelse og køkken samt ydervægge.

at klager ved fremlæggelsen af Byggeteknisk rapport af 25.08.2023 (bilag 5), som forsikringstager har løftet bevisbyrden for, at skaderne i laminatgulv i værelse og køkken samt ydervægge er følgeskader fra den anerkendte rørskade i badeværelset,

idet de konstaterede skader vurderes at skyldes Indklagedes utilstrækkelige affugtning af ejendommen i forbindelse med udbedring af rørskaden samt manglende affugtning i køkken og soveværelse, jf. bilag 5. Til støtte herfor er det den byggesagkyndiges vurdering, at det er en fejl, at der ikke er sket affugtning i køkken og soveværelse, samt

idet der ikke er sket en fagmæssigt korrekt udbedring af rørskaden samt følgeskaderne af rørskaden, idet der fortsat konstateres omfattende og væsentlige fugtskader i ejendommens vægge, bjælkelag og gulve.

at Klager med fremlæggelse af den byggesagkyndige rapport har løftet bevisbyrden for, at skaderne på laminatgulv i værelse og køkken skyldes en utilstrækkelig affugtning af ejendommen i forbindelse med udbedring af rørskaden samt manglende affugtning i køkken og soveværelse.

at forholdene ikke kan forventes af en tilsvarende intakt ejendom i almindelig god vedligeholdelsesstand, eftersom fugt- og skimmelsvampeskaderne nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

at Klager ikke på grundlag af tilstandsrapporten eller ved visuel besigtigelse af ejendommen i forbindelse med handlen, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning,

idet den beskikkede bygningssagkyndige ikke i tilstandsrapporten har registreret forhold, der har en relation til de anmeldte, jf. bilag 1, s. 9-15,

idet tilstandsrapporten alene har angivet gråt eller gult hus og kan således karakteriseres som 1) mindre alvorlige skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion eller

2) alvorlige skader, der vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på længere sigt, jf. bilag 1, s. 11. Til støtte herfor gøres gældende, at forholdene er misvisende eller forkert beskrevet i tilstandsrapporten, fordi skaderne har vist sig meget kort tid efter overtagelsen af ejendommen og derfor beskrevet med en for mild karakter i tilstandsrapporten,

idet sælger af ejendommen intet har oplyst om muligt kendskab til det anmeldte forhold gennem dennes ejertid, jf. bilag 1, s. 17-18, samt

idet forholdet ikke har været synligt for Klager i forbindelse med overtagelsen af Ejendommen, herunder idet rørskadene var skjult samt idet der er tale om skader som følge af fugt.

at det er uomtvistet mellem Klager og Indklagede, at årsagen til de konstaterede skader skyldes rørskadene i badeværelset, som var til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen 1. marts 2023.

At Indklagede ikke har løftet bevisbyrden for at skaderne skyldes opfugtning fra ydervægge samt ventilationsrister ved terrænniveau.

at Indklagede i ejerskifteforsikringsaftalen ikke har taget forbehold for ejerskifteforsikringsdækning af fugt i ejendommen.

at Indklagede ikke har løftet bevisbyrden for, at skaderne i øvrigt er undtaget fra forsikringsdækning i henhold til forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen, jf. bilag 2, s. 4-17.

Det gøres desuden gældende:

At Indklagede skal betale Klagers rimelige og nødvendige udgifter til både byggeteknisk- og advokatbistand, idet Indklagedes forhold har nødvendiggjort, at Klager antog advokat samt byggetekniske rådgivere med henblik på at opnå et andet resultat, jf. FAL § 32, stk. 3.

Klager har haft udgifter til byggeteknisk bistand på i alt 4.250 kr. inkl. moms (**bilag 13**) samt advokatudgifter for 20.000 kr. inkl. moms.

At erstatningen skal forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24."

Selskabet har den 8/8 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.

Indledning

Klagen vedrører fugtskader i køkkengulv og soveværelsesgulv, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at årsagen til fugtskaderne er omtalt i tilstandsrapporten og i øvrigt heller ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen opført i 1920 beliggende ... den 1. marts 2023. I forbindelse med handlen tegnede klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ..., udarbejdet den 1. februar 2023. Police og tilhørende forsikringsbetingelser har klager fremlagt som bilag 1 og tilstandsrapporten som bilag 2.

Den 10. maj 2023 anmeldte klager, at der var fugt bag en dør i forgangen. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag A**.

Sammen med anmeldelsen vedlagde klager taksatorrapport fra klagers husforsikring, dateret den 13. april 2023 (**bilag B**).

Efterfølgende besigtigede besigtigelseskonsulent fra DBF det anmeldte forhold den 13. juni 2023. Besigtigelsesnotatet vedrørende utæthed i vandrør har klager fremlagt som bilag 3. Hertil fremlægges besigtigelsesnotat vedrørende fugt i ydervægge om **bilag C** og notat vedrørende laminatgulve i ejendommen (**bilag D**).

Den 6. juli 2023 meddelte DBF delvis dækning til de anmeldte forhold (**bilag E**).

Besigtigelseskonsulenten besigtigede herefter ejendommen på ny den 18. juli 2023 til vurdering af, om der skete korrekt udbedring/affugtning af rørskaden, som DBF den 6. juli 2023 havde meddelt dækning til. Besigtigelsesnotatet fremlægges som **bilag F** og fotos fra besigtigelsen som **bilag G** og plantegning inkl. oversigt over fugtregistreringer fremlægges som **bilag H**.

På baggrund af konklusionerne fra notatet fra genbesigtigelsen fastholdt DBF den 25. juli 2023 omfanget af dækningen, hvorefter klager den 8. august 2023 fremsendte en mail. DBF fremsendte herefter et opdateret dækningstilsagn den 9. august 2023, og klager fremsendte en indsigelse hertil den 10. august 2023 (**bilag I**).

Herefter fremsendte klager en rapport fra [klagerens byggesagkyndige] fra den 25. august 2023 (bilag 5).

DBF's konsulent genbesigtigede herefter ejendommen den 1. september 2023. Intern note fra konsulenten til skadebehandleren fremlægges som **bilag J** og fotos fra besigtigelsen fremlægges som **bilag K** samt plantegning med oversigt over fugtskader som **bilag L**.

Den 4. september 2023 fremsendte DBF's besigtigelseskonsulent sine kommentarer til rapporten fra [klagerens byggesagkyndige] (**bilag M**), og den 6. september 2023 fastholdt DBF sin afgørelse (**bilag N**).

Den 26. april 2024 fremsendte klager en indsigelse over afgørelsen (bilag 10). DBF's interne klageafdeling fastholdt den 25. marts 2024 sin afgørelse (bilag 11).

Klager fremsendte den 10. juni 2024 endnu en indsigelse, og den 11. juni 2024 fastholdt DBF afgørelsen (bilag 12).

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække fugt i laminatgulv i værelse og køkken samt fugt i ydervægge.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. marts 2023 var forhold, 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 1920. Ejendommen er opført med sadeltag og med ydervægge med hulmur og pudsede facader af teglsten. I den ene del af ejendommen, markeret med orange på bilag H, er gulvopbygningen konstrueret med laminatgulv, 6mm parketunderlag og 22mm massive oprindelige fyr gulvbrædder, som er lagt på strøkonstruktion. Strøer ligger på mursten som ligger i sand.

Besigtigelseskonsulenten har i forbindelse med besigtigelsen den 13. juni 2022 (bilag 3) bl.a. konstateret, at der er forhøjet fugt to steder i køkken og stue, hvor der er lagt laminatgulv i 2012. Områderne er beskrevet i besigtigelsesnotatet (bilag D) side 6 med en rød cirkel og befinder sig ved ydervæggen. Der er ikke konstateret forhøjet fugt i området tættest på badeværelset, hvor der er konstateret en vandskade, som DBF har meddelt dækning til.

Følgende fremgår af tilstandsrapporten:

Pkt. 8: Karakter grå. Ydervægge har flere mindre revner der løber fra sokkel videre op i murkroner f.eks. mod nord. Revnedannelser er almindeligt forekommende i ældre bygninger.

Pkt. 9: Karakter gul. Der er områder mod porose og udvaskede fuger samt skadede steder i murværket, f.eks. mod syd. Det vurderes, at skaden vil udvikle sig på længere sigt.

Pkt. 14: Karakter gul. Terræn er for tæt på underkanten af ydervæg huset rundt. Forholdet kan medføre opfugtninger og skader på konstruktioner på længere sigt.

Pkt. 29: Karakter rød. Ventilationsriste til krybekælder/ventileret hulrum sidder for tæt på terræn. Forholdet kan medføre vandindtrængning i krybekælder og give anledning til skader på konstruktionerne her.

Ventilationsristene befinder sig netop uden for soveværelset og køkkenet. Besigtigelseskonsulenten vurderer, at årsagen til den forøgede fugt i køkkenet og værelset skyldes placeringen af risterne sammenholdt med de øvrige skader nævnt i tilstandsrapporten og ikke vandskaden i badeværelset, som DBF har meddelt dækning til.

Besigtigelseskonsulenten vurderer, at en medvirkende årsag til den konstaterede fugt skyldes opstigende grundfugt i ydervægge og skillevægge, som er placeret på det oprindelige fundament fra 1920, jf. besigtigelseskonsulentens vurdering fra den 4. september 2023 (bilag M).

Der var usædvanligt meget nedbør i 2023, hvilket også er en medvirkende årsag til, at der kan forekomme fugt i form indtrængende fugt og opstigende grundfugt i ydervægge og skillevægge i et hus fra 1920. Nærmere herom fremgår af artikel fra 29. december 2023 fra DR, som fremlægges som **bilag O**.

Klager gør gældende, at der ikke er sket fagmæssig korrekt udbedring af rørskaden, og at der er manglende affugtning i køkken og soveværelse, samt at den forhøjede fugt i soveværelset og køk-

kenet skyldes rørskaden dækket af DBF, jf. konklusionerne i rapporten fra [klagerens byggesagkyndige] (bilag 5).

DBF's besigtigelseskonsulent har på baggrund af rapporten fra [klagerens byggesagkyndige] besigtiget ejendommen på ny den 1. september 2023 (bilag J).

Den konstaterede fugt i værelset og køkkenet befinder sig ved ydermuren og derfor langt fra badeværelset. I området tættest på badeværelset i køkkenet, er der ikke konstateret forhøjet fugt i gulvet, hvilket peger på, at årsagen til fugten i de to rum anmeldt til forsikringen ikke skyldes vandskaden, som DBF har meddelt dækning til men derimod indtrængende fugt fra ventilationsriste og gennem revnerne i ydervæggen nævnt i tilstandsrapporten.

Det bemærkes at alle målinger er aftagende, jo længere man kommer væk fra vægge i bad, hvor der tidligere har været en rørskade, som DBF har meddelt dækning til. Der er slet ikke målt forhøjet fugt i gulvet ved væggen op til køkken, som er beskrevet som område a og b i konsulentens skitse (bilag L). At der i soveværelset og køkkenet langs ydervægge langt væk fra rørskaden kan måles fugt, kan derfor ikke tilskrives rørskaden.

Hverken [klagerens byggesagkyndige] eller besigtigelseskonsulenten har konstateret alvorlige fugtskader mv., ud over, hvad DBF allerede har meddelt dækning til. Der er således ikke ved besigtigelsen den 18. juli 2023 (bilag F) konstateret skader på gulvbrædderne under klikgulvet i stuen. Der er heller ikke ved genbesigtigelsen den 1. september 2023 (bilag J) fundet rådskeader eller fugt i gulvbrædder under klikgulvet, efter at rummet er blevet affugtet.

DBF finder derfor ikke, at klager har påvist, at der ikke er sket en fagmæssig korrekt udbedringen af rørskaden, og at den forhøjede fugt i soveværelset samt køkkenet skyldes rørskaden dækket af DBF.

DBF afventer ankenævnets kendelse

Når klager ikke har påvist, at årsagen til den konstaterede fugt i køkkenet og soveværelset og ydervægge er en følgeskade af rørskaden dækket af DBF, og da årsagen derimod er nævnt i tilstandsrapporten sammenholdt med, at forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, fastholder DBF, at der ikke kan tilbydes yderligere dækning end den, som DBF allerede har meddelt dækning til, jf. vilkårenes pkt. 3.1, 3.5 samt 4.1.

Klagers krav bør derfor afvises."

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

"1. Supplerende sagsfremstilling

Det kan lægges til grund, at Indklagede primært bygger sin argumentation op omkring en række interne notater og undersøgelser (bilag F, G, J og K), som ikke er blevet fremlagt for Klager før nærværende klagesag.

Klager har følgende korrigerende bemærkninger til sagsfremstillingen fra Indklagede og til det fremlagte bilagsmateriale:

1.1. Bilag C - Besigtigelsesnotat, ydervægge

Der er i besigtigelsesnotatet henvist til de forkerte rum, eftersom foto nr. 5 og 6 rettelig relaterer sig til værelset ved køkkenet mens foto nr. 7 og 8 relaterer sig til stuen, jf. bilag C, s. 8.

Desuden er foto nr. 1 og 2 ikke relevante for sagen, idet Klager har fået forholdene udbedret i 2023, jf. bilag C, s. 7.

1.2. Bilag F - Konsulentens note af 18. juli 2023 til skadebehandler

Det kan på baggrund af notatet lægges til grund, at det var Indklagedes konsulents opfattelse, at det øvrige køkkengulv '... ser noget medtaget ud i henhold til salgsfremstilling', jf. foto 33 i bilag G.

1.3. Udbedring af forhold nævnt i tilstandsrapporten

Klager har i 2023 udskiftet samtlige vinduer i ejendommen samt døren i gangen, jf. bilag C, s. 7 og bilag H.

1.4. Nye forhold

Klager har den 3.-4. juni 2024 konstateret fugt og skimmelsvampevækst i ejendommens køkken på vægge mod stue, badeværelse og værelse og således ikke alene på ydervæggene af ejendommen.

Fotos af køkken af 03.-04.06.2024 fremlægges som **bilag 14**.

1. Provokationer

Indklagede **opfordres (1)** til at fremlægge resultatet af fugtmålingerne foretaget af væggen mellem stue og værelse.

2. Supplerende anbringender

Det fastholdes, at de anmeldte skader er dækningsberettigede i henhold til Klagers ejerskifteforsikringsaftale ved Police nr. ... af 23.02.2023 med Indklagede, jf. bilag 2.

Det gøres hertil gældende:

at Klager ved fremlæggelsen af Byggeteknisk rapport af 25.08.2023 (bilag 5), som forsikringstager har løftet bevisbyrden for, at der på overtagelsestidspunktet den 1. marts 2023 var forhold, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

at Klager ved fremlæggelsen af Fotos af køkken af 03.-04.06.2024 (bilag 14), som forsikringstager har løftet bevisbyrden for, at der er tale om fysiske forhold der erfaringsmæssigt vil medføre udvikling af skader.

at Klager ved fremlæggelsen af Fotos af køkken af 03.-04.06.2024 (bilag 14) modbeviser argumentet om, at den konstaterede fugt i værelset og køkkenet udelukkende befinder sig ved ydermuren og langt fra badeværelset, jf. bilag J.

Det bestrides:

at Indklagede har løftet bevisbyrden for, at årsagen til de konstaterede skader skyldes ventilationsriste uden for soveværelset og køkkenet sammenholdt med de øvrige forhold nævnt i tilstandsrapporten.

at Indklagede har løftet bevisbyrden for, at en medvirkende årsag til de konstaterede skader skyldes opstigende grundfugt i ydervægge og skillevægge.

at Indklagede har løftet bevisbyrden for, at den konstaterede fugt i værelset og køkkenet befinder sig ved ydermuren og langt fra badeværelset, at der ikke er konstateret forhøjet fugt i gulvet i området tættest på badeværelset i køkkenet, at alle målingerne er aftagende, jo længere man kommer væk fra vægge i bad, hvor der tidligere har været en rørskade og at der slet ikke er målt forhøjet fugt i gulvet ved væggen op til køkken,

idet Indklagede ikke har fremlagt dokumentation for de foretagne fugtmålinger, der angiveligt skulle bevise dette, men alene henviser til en række interne notater (bilag F og bilag J), som kun kan tillægges en begrænset bevismæssig værdi samt en række fotos, hvor det ikke er muligt at se hovedparten af de foretagne fugtmålinger (bilag G og bilag K).

at Indklagede ved at fremlægge artiklen af 29. december 2023 har løftet bevisbyrden for, at de anmeldte skader ikke er dækningsberettigede i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

4. Bilag

14 Fotos af køkken af 03.-04.06.2024"

Selskabet har i brev af 3/10 2024 til nævnet bl.a. anført:

"På vegne af DBF skal jeg hermed fremkomme med selskabets bemærkninger til de punkter i klagers ankenævnsvar fra den 30. august 2024, som DBF har fundet lejlighed til at kommentere.

Pkt. 1.1 Bilag C - Besigtigelsesnotat, ydervægge

Besigtigelseskonsulenten kan bekræfte, at i forhold til foto 5-8 i notatet, skulle pilene have været i den modsatte ende af bygningen.

Nærmere herom fremgår af konsulentens besvarelse, som fremlægges som bilag **bilag P** og tilrettet plantegning som **bilag Q**.

Som det også fremgår af konsulentens kommentarer, ændrer dette ikke på konsulentens konklusioner i besigtigelsesnotaterne.

Pkt. 1.2 Gulv i køkken

Klager lægger til grund, at det var DBF's konsulents opfattelse, at det øvrige køkkengulv '...ser noget medtaget ud i henhold til salgsfremstillingen' jf. foto 33 i bilag G.

Besigtigelseskonsulenten uddyber i mail af 1. oktober 2024 (**bilag R**), at 'Skader på gulvet som ses mod køkkenskabe og ydervæg, vurderes til at udarte sig fra ventilationsriste, som ligger for lavt'.

Forholdet er beskrevet i tilstandsrapportens pkt. 29 med karakteren rød og er nærmere kommenteret i DBF's første høringssvar, hvorfor DBF ikke har yderligere kommentarer i den forbindelse.

Pkt. 1.4 Fugt i indervæg

Klager gør gældende, at klager den 3.- 4. juni 2024 har konstateret fugt mv. i indervæggene i køkkenet og fremlagt et foto (bilag 14). Klager gør i den forbindelse gældende, at det derfor ikke alene er i ydermurene, at der er fugt i bygningen.

Konsulenten oplyser, at det er helt normalt forekommende, at der kan forekomme opstigende grundfugt i indvendige skillevægge i en ejendom opført i 1920 (bilag P).

DBF finder derfor ikke, at klager har påvist, at fugten udgør en følgeskade af vandskaden på badeværelset og har ikke yderligere kommentarer.

Pkt. 2 Vedr. provokationer

Klager opfordrer DBF til at fremlægge fugtmålinger foretaget af væggen mellem stue og værelse.

Spørgsmålet er forelagt konsulenten [1], som oprindeligt har besigtiget ejendommen og udarbejdet to besigtigelsesnotater (bilag C og D).

I mail fra den 18. september 2024 (bilag P) bemærker konsulenten, at han har lavet fugtmålinger omkring badeværelset som viser, at fugten er aftagende væk fra skadestedet (**bilag S og T**).

Spørgsmålet er også fremlagt konsulent [2], som har udarbejdet notaterne fremlagt som bilag F og J.

Konsulenten oplyser (bilag R), at 'Der blev lavet fugtmålinger på gulvet i stuen, disse fugtmålinger var indenfor det normale. Derfor vurderede jeg at det ikke var relevant at måle på væg mellem stue og værelse'.

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

Klagerens advokat har i brev af 31/10 2024 til nævnet bl.a. anført:

"1. Supplerende sagsfremstilling

Klager har følgende bemærkninger til Indklagedes høringssvar af 3. oktober 2024:

1.1. Bilag C - Besigtigelsesnotat, ydervægge

Det kan lægges til grund, at Indklagede nu har tilrettet plantegningen fra Besigtigelsesnotat, ydervægge (bilag C), således de grønne pile henviser til de korrekte rum i ejendommen, jf. bilag Q.

Det kan ligeledes lægges til grund, at besigtigelseskonsulenten ved besvarelsen af mail af 18. september 2024 er af den opfattelse, at '*... utætheden ved forhold 1, er årsagen til den øgede opfugtning*', jf. bilag P. Det kan dog ikke udledes af bilag P, hvad besigtigelseskonsulenten mener med '*Forhold 1*'.

Indklagede **opfordres (2)** til at redegøre for, hvad betegnelsen '*Forhold 1*' præcist dækker over, jf. bilag P.

1.2. Bilag F - Konsulentens note af 18. juli 2023 til skadebehandler

Det kan konstateres, at Indklagede på baggrund af Klagers supplerende indlæg I har bedt besigtigelseskonsulenten [2] uddybe bemærkningen om køkkengulvet, jf. foto 33 i bilag G. Besigtigelseskonsulenten uddyber efterfølgende i mail af 1. oktober 2024 (bilag R), at *'Skader på gulvet som ses mod køkkenskabe og ydervæg, vurderes til at udarte sig fra ventilationsriste, som ligger for lavt'*.

Udtalelsen fra besigtigelseskonsulenten kommer på bagkant af Klagers supplerende indlæg I og er givet i en intern mail til Indklagede. Klager har således ikke været inddraget i korrespondancen med besigtigelseskonsulenten og har ikke haft mulighed for at fremkomme med sine synspunkter. Desuden er der ikke vedlagt nogen former for dokumentation for besigtigelseskonsulentens påstand om, at skaderne på køkkengulvet skyldes ventilationsristenes placering.

Det er derfor Klagers opfattelse, at bilag R ikke kan tillægges en bevismæssig værdi i sagen, hvorfor det fortsat bestrides, at Indklagede har løftet bevisbyrden for, at årsagen til de konstaterede skader skyldes ventilationsriste uden for soveværelset og køkkenet sammenholdt med de øvrige forhold nævnt i tilstandsrapportens pkt. 29.

1.3. Manglende fugtmåling af væggen mellem stue og værelse

Det kan konstateres, at Indklagede ikke har udført fugtmålinger af væggen mellem stue og værelse, fordi besigtigelseskonsulent [2], som har udarbejdet notaterne fremlagt som bilag F og J, har vurderet, at *'... det ikke var relevant at måle på væg mellem stue og værelse'*, jf. bilag R.

Det kan derved lægges til grund, at den manglende fugtmåling af væggen mellem stue og værelse skyldes et aktivt valg fra Indklagedes side, uden at Indklagede i øvrigt udførligt har redegjort for, hvorfor man undlod dette. Det er Klagers opfattelse, at fugtniveauet i gulvet i stuen ikke har nogen sammenhæng med fugtniveauet i væggene, hvorfor forklaringen fra konsulenten er usammenhængende.

Det bemærkes også her, at bilag R ikke kan tillægges en bevismæssig værdi i sagen, fordi udtalelsen kommer på bagkant af Klagers supplerende indlæg I og er givet i en intern mail til Indklagede, hvor Klager ikke har været inddraget og haft mulighed for at fremkomme med sine synspunkter. Desuden er der ikke vedlagt nogen former for dokumentation for besigtigelseskonsulentens påstand om, at det ikke var relevant at måle på væg mellem stue og værelse.

1.4. Generelt om de udfærdigede besigtigelsesnotater og rapporter

Det er Klagers opfattelse, at parternes bemærkninger i relation til indholdet af Indklagedes besigtigelsesnotater og rapporter, herunder Indklagedes behov for indhentelse af yderligere bemærkninger fra besigtigelseskonsulenterne, understreger, at der er væsentlige uklarheder i Indklagedes besigtigelsesnotater og rapporter.

På baggrund af koncipistreglen er det Klagers opfattelse, at disse uklarheder skal komme Indklagede til skade, idet Indklagede har konciperet materialet, jf. bilag C, bilag 3/bilag D, bilag F og bilag J.

2. Provokationer

Indklagede **opfordres (2)** til at redegøre for, hvad betegnelsen *'Forhold 1'* præcist dækker over, jf. bilag P.

Ankenævnet *for* Forsikring

13.

101949

3. Supplerende anbringender

Det fastholdes, at de anmeldte skader er dækningsberettigede i henhold til Klagers ejerskifteforsikringsaftale ved Police nr. ... af 23.02.2023 med Indklagede, jf. bilag 2.

Det gøres hertil gældende:

at uklarhederne i Indklagedes besigtigelsesnotater og rapporter skal komme Indklagede til skade, idet Indklagede har konciperet materialet.

Det bestrides:

at Indklagede har løftet bevisbyrden for, at årsagen til de konstaterede skader i køkkengulvet skyldes ventilationsriste uden for soveværelset og køkkenet sammenholdt med de øvrige forhold nævnt i tilstandsrapporten.

at Indklagede har løftet bevisbyrden for, at der ikke er fugtskader væggen mellem stue og værelse og at det ikke var relevant at foretage fugtmålinger dér, jf. bilag R.

4. Anmodning

Klager er af den opfattelse, at sagen er tilstrækkeligt belyst, hvorfor Ankenævnet for Forsikring – når opfordring (2) er besvaret - anmodes om at træffe afgørelse på det foreliggende grundlag."

Selskabet har i brev af 20/11 2024 til nævnet bl.a. anført:

"På vegne af DBF skal jeg hermed fremkomme med selskabets bemærkninger til de punkter i klagers ankenævns svar fra den 31. oktober 2024, som DBF har fundet lejlighed til at kommentere.

Klager opfordrer DBF til at tilkendegive, hvad der menes med forhold 1. Besigtigelseskonsulenten oplyser i mail fra 21. november 2022 følgende: *Forhold 1, er forhold 1 i sag 2, utætheden under håndvasken i badeværelset.*

Beskrivelsen kan muligvis misforstås, som om at F 1, er årsagen til at der er opfugtninger andre steder i huset, men målingerne er faldende væk fra Forhold 1, og stiger så igen ved ydervæggene og et stykke ind i huset på grund af blandt andet den sædvanlige opstigende grundfugt, som er til stede i huset fra 1920.

Kommentarerne fra konsulenten fremlægges som **bilag U**.

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

Klagerens advokat har i brev af 2/12 2024 til nævnet bl.a. anført:

"1. Supplerende sagsfremstilling

Klager har følgende supplerende bemærkninger til Indklagedes høringssvar af 20. november 2024:

1.1. Bilag C - Besigtigelsesnotat, ydervægge

I forlængelse af besigtigelseskonsulentens besvarelse af mail af 18. september 2024, hvor bl.a. følgende angives: '*... utætheden ved forhold 1, er årsagen til den øgede opfugtning*', (bilag P), har besigtigelseskonsulenten ved mail af 31. oktober 2024 svaret følgende (bilag U):

'Beskrivelsen kan muligvis misforstås, som om at F 1, er årsagen til at der er opfugtninger andre steder i huset, men målingerne er faldende væk fra Forhold 1, og stiger så igen ved ydervæggene og et stykke ind i huset på grund af blandt andet den sædvanlige opstigende grundfugt, som er til stede i huset fra 1920.'

Ovenstående udtalelse fra besigtigelseskonsulenten indikerer således, at de øvrige konstaterede forhold i ejendommen skyldes opstigende grundfugt og ikke det utætte vandrør i væggen på badeværelset (ikke under håndvasken). Det bestrides og er udokumenteret.

Klager kan derimod oplyse, at der ikke er sket forandringer i f.eks. gulvet i soveværelset og køkkenet siden vandrøret blev udbedret, hvilket således indikerer, at der ikke er tale om skader som følge af opstigende grundfugt, men en følgeskade fra det utætte vandrør.

2.Anmodning

Klager er af den opfattelse, at sagen er tilstrækkeligt belyst, hvorfor Ankenævnet for Forsikring anmodes om at træffe afgørelse på det foreliggende grundlag."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af tilstandsrapport af 1/2 2023 fremgår bl.a.:

"Skader uden på beboelse

Beboelse – tag

Nr. 8

Vurdering Gråt hus

Skade Ydervægge har flere mindre revner der løber fra sokkel videre op i murkroner f.eks. mod nord.

...

Bemærkning

Revnedannelser er almindeligt forekommende i ældre bygninger.

Nr. 9

Vurdering Gult hus

Skade Der er områder mod porose og udvaskede fuger samt skadede steder i murværket, f.eks. mod syd.

Risiko Det vurderes, at skaden vil udvikle sig på længere sigt.

...

Beboelse – fundament/sokkel

Nr.14

Vurdering Gult hus

Skade Terræn er for tæt på underkanten af ydervæg huset rundt.

Risiko Forholdet kan medføre opfugtninger og skader på konstruktioner på længere sigt.

...

Skader uden på udhus

Udhus - fundament/sokkel

Nr. 29

Vurdering Rødt hus

Skade Ventilationsriste til krybekælder/ventileret hulrum sidder for tæt på terræn.

Risiko Forholdet kan medføre vandindtrængning i krybekælder og give anledning til skader på konstruktionerne her."

Af skadesanmeldelse af 10/5 2023 fremgår bl.a.: "**Hvordan blev skaden opdaget?**

Der er fugt bag en dør, i forgangen. Hvor en siger, prøv at kigge bag døren. Og der er også fugt. Jeg har i dag afsluttet service til gasfyret. Da det ikke har været startet op. Fordi det er også i stykker. Jeg vil gerne have at i ringer til mig. Eller sender en ud, for at kigge det igennem. Der er flere ting.

Hvad er skaden? (hvad er skaderamt)

Vægge, gulve og gasfyret."

Af selskabets besigtigelsesrapport af 16/6 2023 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Opfugtning af laminatgulv og skillevæg i stue/badeværelse.

...

Konklusion

Årsagen til forholdet er et utæt vandrør.

Under håndvasken i badeværelset er der en utæthed, der opfugter skillevæg af murværk, laminatgulv, gulv og fodliste, der måles forhøjet fugt i skillevæggen op til ca. 1200 mm., skillevæggen har også synlige tegn på opfugtning, laminatgulvet i stuen er opfugtet så overfladen er delvis opløst, der kommer vand op i samlingerne når gulvbrædderne betrædes, underlaget til laminatgulvet er også opfugtet. Og kan skilles ad med fingrene. Der ses ikke nedbrud i trægulvet under laminatgulvet, men der måles forhøjet fugt i trægulvet.

Der ses en reparation i fliserne/murværket ved utætheden og inden i badeværelsesskabet.

Forholdet vurderes at have været til stede ved overtagelsen, det kan ses på omfanget af opfugtningen, huset er blevet brugt som sommer/fritidshus af sælger, derfor vurderes utætheden ikke at have kunnet opfugte i samme omfang som nu, hvor huset er beboet hver dag.

Forholdet er besigtiget af husforsikringen, der vurderer at forholdet, har været til stede inden overtagelsen, årsagen er dog ikke fundet af husforsikringen.

Fortalt af forsikringstager.

Varmerør er blevet trykprøvet af husforsikringen.

Ingen anmærkninger i TR, er udbedret endnu.

Tager ikke bad i badeværelset på grund af anmærkningerne.

Byggesag, digitale oplysninger, historik

Byggesagen er hentet, det er begrænset med oplysninger vedrørende sagen, grundet husets oprindelse.

Observationer og målinger

Plantegning med anvisning og beskrivelse.

...

Skillevæg er opfugtet ved bad, entre og køkken, anmærket med en rød streg.

Gulvet i stuen er opfugtet i ca. det område ved den røde firkant.

Skillevæg er af murværk med puds, tapet og maling, der er klinker på støbt gulv i badeværelset.

Gulvet i stuen.

Laminatgulv

Undergulv af støddæmpende træfiberunderlag.

Trægulv med fer og not.

Strøopbygning med ventileret krybekælder uden adgangsforhold og uden fugtsikring.

Plantegning med stue.

Foto 1

...

Gulv og væggen mod badeværelset ses synligt opfugtet, der kommer vand op i samlingerne når gulvet bestrædes.

Foto 2

...

Overfladen er delvist opløst på laminatgulvet, der måles forhøjet fugtighed i gulvet.

...Foto 3

...

Der måles forhøjet fugtighed i fodlisten mod badeværelset.

Foto 4

...

Der måles forhøjet fugt i skillevæggen mod badeværelset, op til ca. 120 cm fra gulvet.

Plantegning med stuegulv og badeværelse.

Foto 5

...

Laminatgulvet kan skæres op med en stanlykniv, laminatog undergulv, er meget opfugtet.

Foto 6

...

Cementen måles og ses opfugtet, der er tegn på en reparation i nyere tid.

...

Foto 7

...

Der måles forhøjet fugt i væg og skab, der ses ingen synlige utætheder ved afprøvning af vandhængen.

Foto 8

...

Under skabet er der ikke fuget efter reparationen, cementen glinser i skabet af opfugtningen.

Tilstandsrapport

Side 9, Fundament/sokkel: Sokkel huset rundt er besigtiget i begrænset omfang pga. bevoksnings.

Indvendigt: Krybekælderen (reelt et ventileret hulrum under gulv) er ikke besigtiget på grund af manglende adgangsveje.

Side 14, punkt 20 og 21.

Side 15, punkt 22 og 23.
Side 17, punkt 2.2 og 3.3.

Udbedring og økonomi

Skab og blandingsbatteri nedtages i badeværelset.
Utætheden i væggen findes og repareres.
Fodlister og laminatgulvet fjernes.
Løst puds og tapet fjernes, ved det berørte område.
Vægge og gulv affugtes.
Der laves stikprøve undersøgelse af krybekælderen, for følger af opfugtningen.
Badeværelse og stue etableres igen efterfølgende.

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

80-100.000 kr.
Der skal indhentes tilbud ved en eventuel dækning."

Af selskabets besigtigelsesrapport af 16/6 2023 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Opfugtninger partielt i ydervægge.

...

Konklusion

Årsagen til forholdet, er manglende vedligeholdelse og datidens byggeskik.

Der er utætheder i klimaskærmen, som sammen med byggeskikken ved husets opførelse er med til, at opfugte ydervæggene ved de anmeldte forhold.

Der måles forhøjet fugt ved begge gavle, hvor der blandt andet er utætheder ved stern- og tag, samtidigt vurderes der ikke at være fugtspærre imellem fundament og ydervæg, der er derfor risiko for opstigende grundfugt.

Der er tegn på kuldebroer, som kan ses på sortsværtningen partielt på væggene, der kan ikke måles kuldebroer på grund af de høje temperaturer udvendigt, sortsværtningen ses overmalet partielt af sælger uden sanering inden.

Huset har været brugt som et fritidshus af sælger, derfor vurderes huset ikke at have været tilstrækkeligt opvarmet i perioder, samtidigt er gasfyret ude af drift (Sag - 1), og huset er indtil nu blevet opvarmet med brændeovnen, hvor det er svært at få varmen ud i alle rum.

Huset er fra 1920, det er en sædvanlig byggemetode, følgeskader er opfugtninger af ydervægge og fodliste.

Forholdet vurderes at have været til stede ved overtagelsen, det kan ses på slid og ælde.

Forsikringstager er ulykkelig over situationen, der er fortalt at der kan være risiko for fugt i et hus fra 1920, især i forhold til byggeskik og anmærkningerne i tilstandsrapporten.

Byggesag, digitale oplysninger, historik

Byggesagen er hentet, men er begrænset.

Observationer og målinger

Plantegning med anvisninger og beskrivelse.

...

Der anmeldes fugt og sortsværtning ved de røde markeringer, den blå streg ved gavlen i værelset er en ældre forsatsvæg, ved de andre ydervægge er det den oprindelige ydervæg af murværk.

Orange firkant, ventileret strøkonstruktion uden adgang.

Grøn firkant, støbte gulve med forskellige gulvbelægninger.

Ydervægge er massive med begrænset hulrum.

Plantegning med værelse mod nordøst og gang.

Foto 1

...

Væggen viser tegn på opfugtning der er overmalet, der måles forhøjet fugt i fodlisten og i bunden af væggen.

Foto 2

...

Der er synlige revner og utætheder udvendigt.

Foto 3

...

Hjørnet ved gangen ses overmalet partielt af sælger, der tegn på kuldebro.

Foto 4

...

Der måles normal fugt for et hus fra 1920.

Plantegning med værelse mod vest.

Foto 5

...

Der ses tegn på opfugtninger på gavl væggen, der måles lettere forhøjet fugt.

Foto 6

...

Der måles også lettere forhøjet fugt ved hushjørnet mod nordvest.

Foto 7

...

Der ses revner og utætheder ved soklen.

Foto 8

...

Der mangler stem og en tæt afslutning ved begge gavle.

Tilstandsrapport

Side 6, Tegl.

Side 9, **Fundament/sokkel**: Sokkel huset rundt er besigtiget i begrænset omfang pga. bevoksnin-
ger.

Indvendigt: Krybekælderen (reelt et ventileret hulrum under gulv) er ikke besigtiget på grund af
manglende adgangsveje.

Side 12, punkt 1-7.

Side 13, punkt 8-14.

Side 15, punkt 23.

Side 16, punkt 29.

Side 17, punkt 2.2 og 3.3.

Udbedring og økonomi

Anmærkningerne i TR udbedres.

Der skal indhentes tilbud, ved en eventuel dækning.

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

120-140.000 kr."

Af selskabets besigtigelsesrapport af 16/6 2023 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Opfugtning af laminatgulv på oprindelig konstruktion fra 1920.

...

Konklusion

Årsagen til forholdet er uvidenhed, og øget opfugtning udefra.

Sælger har for ca. 11 år siden pålagt laminatgulv, i den del af huset med den oprindelige ventile-
rede

strøopbygning (stue, køkken og værelse mod vest) laminatgulvet viser tegn på opfugtning mod
ydervæggen mod nord i køkken og værelse, der måles forhøjet fugt i gulvet ved de synligt opfug-
tede områder.

Erfaringsmæssigt ved man at, ved laminatgulv lagt på en ventileret strøkonstruktion uden fugt-
spærre, er der risiko for at laminatgulvet kan blive opfugtet, samtidigt bliver der tilført øget fugt
fra anmærkningerne i TR, ved ydervæggene vurderes der ikke at være mur pap imellem funda-
ment og ydervæg, der er derfor opstigende grundfugt i ydervægge.

Huset er blevet opvarmet af brændeovnen siden overtagelsen, på grund af Sag - 1 (gasfyrret), iføl-
ge
forsikringstager har brændeovnen fint kunne opvarme huset.

Forsikringstager har 2 større hunde, der løber frit og er også med til at opfugte huset.

Huset er fra 1920, laminatgulvet er ca. 11 år gammelt, det er en sædvanlig byggemetode, bortset fra laminatgulvet, selvom laminatgulv ofte ses lagt som i dette tilfælde, følgeskaden er opfugtning af laminat- og trægulv.

Forholdet vurderes at have været til stede ved overtagelsen, det kan ses på omfanget.

Forsikringstager er ulykkelig over hendes situation, der er forklaret at der er risiko for opstigende grundfugt i et hus fra 1920, og at det er en god ide at udbedrer anmærkningerne i TR.

Byggesag, digitale oplysninger, historik

Byggesagen er hentet, men er begrænset på grund af husets oprindelse.

Observationer og målinger

Plantegning med anvisninger og beskrivelse.

...

Ved den blå firkant, er der støbt gulv med div belægninger.

Ved rød firkant er der ventileret strøkonstruktion med trægulv og laminatgulv.

Ved rød ring i køkken og værelse, er det anmeldte forhold.

Ved rød firkant i stuen vedrører forhold 1.

Plantegning med køkken og værelse.

Foto 1

...

Laminatgulvet i køkkenet ses med mellemrum imellem brætterne, de viser tegn på opfugtning.

Foto 2

...

Der måles forhøjet fugt i gulvet.

...

Foto 3

...

Laminatgulvet i værelset viser tegn på opfugtning.

Foto 4

...

Der måles forhøjet fugt i gulvet.

Plantegning med den udvendige del.

Foto 5

...

Væggen ses med enkelte revner i væggen, og enkelte blotlagte sten i fundamentet.

Foto 6

...

Bunden af ventilationsristene, er i niveau med jordniveauet

...

Foto 7

...

Der er revner og blotlagte mursten i fundamentet.

Foto 8

...

Gummifugerne er generelt i en dårlig forfatning, der er tale om ophør af levetid.

Tilstandsrapport

Side 6, tegl.

Side 9, Fundament/sokkel: Sokkel huset rundt er besigtiget i begrænset omfang pga. bevoksnin-
ger.

Indvendigt: Krybekælderen (reelt et ventileret hulrum under gulv) er ikke besigtiget på grund af manglende adgangsveje.

Side 12, punkt 6.

Side 13, punkt 8-14.

Side 14, punkt 20 og 21 .

Side 15, punkt 22, 23 og 25.

Side 16, punkt 29.

Side 17, punkt 3.3.

Udbedring og økonomi

Anmærkningerne i TR udbedres.

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

Af selskabets besigtigelseskonsulents note til selskabets skadebehandler af 18/7 2023 fremgår
bl.a.:

"Genbesigtigelse den 18.07.2023

Tilstede: FT

Opbygning af gulv er fra top med laminatgulv, 6mm parketunderlag, 22mm massive oprindelige
fyr gulvbrædder, som er lagt på strøkonstruktion, strøer ligger på mursten som ligger i sand, foto
21. Opbygning af gulv er sædvanlig byggemetode ved opførelsen, undtagen laminatgulv. Det er
ikke hensigtsmæssigt at lægge laminatgulv på gamle konstruktioner af denne opbygning, men der
ses ingen følgeskader på strøer eller gulvbrædder. Foto 2 viser stuegulv. Her fjerner jeg først la-
minat i det med rødt markerede område, alt er vådt, men aftagende hen mod område b foto 15.
Utætheder ved vandhane i område e ved bad er blevet udbedret. Foto 20 viser hvor jeg har skåret
hul i gulvbrædder. Foto 22 viser at gulvbrædder er mere tørre på undersiden. Foto 24,25 viser
strøer, som ikke er skadet. Foto 31 viser overgang ind til køkken, her vurderer jeg ikke at gulv er
skadet. Foto 33 viser det øvrige køkkengulv, det ser noget medtaget ud i henhold til salgsopstil-
ling.

Jeg oplyser FT om at gulvet bør fjernes hurtigst. FT spørger om vi fjerner laminatgulvet. Jeg oply-
ser FT om at vi fjerner gulvet, og jeg vil undersøge om der skal affugter på. FT vil blive kontaktet
hurtigst muligt, når jeg har fundet en håndværker, der er jo ferie.

Jeg mener at affugter burde stå fra en mandag til fredag. Brændeovn skal også fjernes, når gulv bliver fjernet. De store møbler burde kunne flyttes til en side, når man skal fjerne laminatgulvet, de andre småting må FT få fjernet."

Af fugt- og byggeteknisk gennemgang af 25/8 2023 indhentet af klageren fremgår bl.a.:"**Observationer**

ejer er flyttet ind i marts 2023, og der er efterfølgende kommet et rørbrud i væggen i badeværelset ind imod stuen, dette har medført at vægge i stuen og badeværelse samt gulve i stue, køkken og soveværelse er opfugtet.

Ejer oplyser at der er lavet affugtning af gulve, men der kan dd. Måles forhøjet fugt i stuegulv, køkken gulv og gulvet i soveværelset, indervægge er optugtede, der er løse klinker på væggen hvor der har været rørbrud, og bjælkelaget under stuegulv er opfugtet.

Relativ fugtighed.

Den relative fugtighed i boliger bør være imellem 40- 60%

der er i dag målt 71% i stuen

...

Væg ind imod badeværelse.

Væggen ind imod badeværelset er opfugtet

...

Indervæg ind imod køkken.

Væggen imellem stue og køkken er opfugtet.

...

Skimmel på væv

Der ses tydelig skimmel på bagsiden af væv

...

Køkkengulv inde under køkkenbord.

Der måles forhøjet fugt i underliggende gulv under køkkenbord.

...

Køkkengulv

Der måles forhøjet fugt i click gulv i køkken

...

Mur imellem stue og køkken

Under gulvet imellem bjælkelaget måles der forhøjet fugt i indervæg

Bjælkelag

Der måles forhøjet fugt i bjælkelaget ind imod

Badeværelse

...

Bjælkelag

Der måles forhøjet fugt i bjælkelaget TV. For

skadested.

...

Ejers eget foto

Der var click gulv i stuen, dette er nu fjernet.

...

Ejers eget foto

hjørne i stuen ind imod badeværelse th. Og køkken TV.

...

Entre

Væggen entren ind imod badeværelset er opfugtet.

...

Væg i entre

Væggen i entre er opfugtet og der er er skimmeldannelse.

Badeværelse

Der er løse klinker på begge sider af vaskemøbel, det er den mur hvor der var et brud.

...

Soveværelse

Der måles forhøjet fugt i gulvet ind imod Stuen

...

Soveværelse

Der måles forhøjet fugt i click gulv i soveværelset langs mureren ind imod stuen.

...

Vurderinger

Det vurderes, at der er løbet en betydelig mængde vand ud under gulvene, dette har medført at vægge, bjælkelag og gulve er opfugtede. der er fjernet clickgulv i stuen det bemærkes at der ikke var nogen membran under clickgulvet som det er foreskrevet.

Der er foretaget affugtning i stuen, men det er ikke lavet færdigt og der er stadig fugt væg og gulve, der er ikke foretaget affugtning i køkken og soveværelse, hvilket er en fejl.

Konklusion

stuegulvet skal fjernes da det er opfugtet og ødelagt, måske skal bjælker under gulvet også fjernes, det skal tømrer vurdere når brædderne er væk.

click gulve i køkken og soveværelse skal fjernes.

Der skal åbnes op i underliggende gulv i køkken og soveværelse for at affugte under Gulve der skal etableres punkt affugtning af vægge og indblæsning under gulve væv på alle berørte vægge skal fjernes

Løs puds bag væv skal fjernes

Løse klinker på opfugtet væg skal demonteres og opsættes igen efter endt affugtning. der hvor der ses skimmelvækst eller sortsværtning skal afvaskes med Protex Hysan."

Af mail af 4/9 2023 fra selskabets besigtigelseskonsulent til selskabet fremgår bl.a.:

"Det ændrer ikke på min vurdering, jeg vil stadigvæk mene at det er husets oprindelse og byggeskik der er årsagen til opfugtninger langs Indervæggene i køkken og soveværelse, det kan ikke undgås at forholdet har opfugtet skillevæggen imellem køkken og stue, og derved kanten af køkkengulvet mod stuen, skillevægge fra den tid er efter erfaring rejst på fundament under skillevæggen, og adskiller derfor stue og køkkengulv.

Fugtspærren imellem fundament og yder- og skillevægge er oftest manglende eller med ophør af levetid, derfor har skillevæggen imellem stue og køkken i forvejen risiko for at blive opfugtet.

[Klagerens byggesagkyndige] forholder sig ikke til husets alder eller byggeskik.

Håber at det er svar nok, ellers må du sige t il."

Af "note til skadebehandler" af 4/9 2023 fremgår bl.a.:

"Genbesigtigelse den 01.09.2023
Tilstede FT

Jeg var ude ved FT for at slukke for affugter og lave nye fugtmålinger.
Område a o b ved stuegulv vises på foto 7,10,15,17,18- der måles ingen fugt i de gamle gulvbrædder mere.

Foto 2,3,4 viser fugtmålinger på væg i område f entre på væg, der måles stadig fugt i væg mod bad.

Foto 32 viser fugtmåling i område a på væg, der måles stadig fugt i væg mod bad.

Der måles stadig fugt i væg i badeværelse område e. Foto 24 er på højre side af skab. Foto 26 på venstre side ved gulv.

Alle fugtmålinger er aftagende, jo længere man kommer væk fra vægge i bad.

Jeg har ikke forholdt mig til fugt i køkken og værelse, som jeg mener at udarte sig fra ventiler i sokkel."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. Hvilke forhold er dækket?

3.1 Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.- Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1 Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rap-

port har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1920 – den 1/3 2023.

Klageren anmeldte den 10/5 2023, at "der er fugt bag en dør, i forgangen. Hvor en siger, prøv at kigge bag døren. Og der er også fugt. Jeg har i dag afsluttet service til gasfyret. Da det ikke har været startet op. Fordi det er også i stykker".

Selskabet har den 6/7 2023 per kulance anerkendt dækning af en udskiftning af gasfyret, og – hvad angår laminatgulv i skillevej i stue og badeværelse – anerkendt dækning af den konstaterede rørskade i form af udbedring af utæthed i røret i væggen, og at "i stuen fjernes fod lister og laminatgulv, samt løst puds og tapet. Vægge og gulv affugtes, og der laves stikprøveundersøgelse af krybekælderen for følger af opfugtningen. Afslutningsvist reetableres badeværelse og stue". Herefter har selskabet den 9/8 2023 tilbudt at dække en udbedring af det opfugtede gulv ved indgangen til køkkenet med en kontanterstatning på 1.000,00 kr. Selskabet har afvist dækning af laminatgulv i værelse og køkken samt fugt i ydervægge. Klageren ønsker, at selskabet dækker skaderne i laminatgulvet i værelse, køkken samt ydervægge. Herudover at selskabet skal dække klagerens udgifter til byggeteknisk bistand på i alt 4.250,00 kr. inkl. moms og udgifter til advokat på 20.000,00 kr. inkl. moms.

Klageren har anført, at hun ved den indhentede fugt- og byggetekniske gennemgang af 25/8 2023 udfærdiget af en byggesagkyndig har løftet bevisbyrden for, at der er aktuelle skader i laminatgulvet i værelse og køkken samt ydervægge, og at disse er følgeskader til den anerkendte rørskade i badeværelset. Klageren har henvist til, at det vurderes, at skaderne skyldes, at selskabet har foretaget utilstrækkelig affugtning af ejendommen i forbindelse med udbedring af rørskaden. Klageren har anført, at der ikke er sket en fagmæssig korrekt udbedring af rørskaden samt følgeskaderne, da der fortsat konstateres omfattende og væsentlige fugtskader i ejen-

dommens vægge, bjælkelag og gulve. Selskabets behov for indhentelse af yderligere bemærkninger fra selskabets besigtigelseskonsulenter understreger, at der er væsentlige uklarheder i selskabets besigtigelsesnotater og rapporter. På baggrund af koncipistreglen må disse uklarheder komme selskabet til skade, da det er selskabet, der har udfærdiget materialet. Klageren har anført, at selskabet ikke har løftet bevisbyrden for, at årsagen til de konstaterede skader i køkkengulvet skyldes ventilationsriste uden for soveværelset og køkkenet sammenholdt med de øvrige forhold i tilstandsrapporten, og at selskabet ikke har løftet bevisbyrden for, at der ikke er fugtskader i væggen mellem stue og værelse, og at det ikke var relevant at foretage fugtmålinger der. Klageren har oplyst, at hun den 3-4/6 2024 har konstateret fugt og skimmelsvampewækst i ejendommens køkken på vægge mod stue, badeværelse og værelse og således ikke alene på ydervæggene af ejendommen. Klageren har henvist til de fremlagte fotografier.

Selskabet har afvist at dække yderligere med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at fugten i køkkenet og soveværelset og ydervægge er en følgeskade til rørskaden, som selskabet har dækket, at årsagen til de omtvistede forhold er nævnt i tilstandsrapporten, og at forholdene ikke udgør skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at den konstaterede fugt i værelset og køkkenet befinder sig ved ydermuren og således langt fra badeværelset. Selskabet har påpeget, at der i området tættest på badeværelset i køkkenet ikke er konstateret forhøjet fugt i gulvet, hvilket understøtter, at årsagen til fugten i de to rum ikke skyldes vandskaden, men derimod indtrængende fugt fra ventilationsriste og gennem revnerne i ydervæggen nævnt i tilstandsrapporten. Hverken klagerens byggesagkyndige eller selskabets besigtigelseskonsulent har konstateret alvorlige fugtskader ud over, hvad selskabet har anerkendt at dække. Selskabet har henvist til, at "der er således ikke ved besigtigelsen den 18. juli 2023 (bilag F) konstateret skader på gulvbrædderne under klikgulvet i stuen. Der er heller ikke ved genbesigtigelsen den 1. september 2023 (bilag J) fundet rådskader eller fugt i gulvbrædder under klikgulvet, efter at rummet er blevet affugtet". Selskabet har anført, at selskabets besigtigelseskonsulent har oplyst, at han har lavet fugtmålinger omkring badeværelset som viser, at fugten er aftagende væk fra skadestedet. Hvad angår klagerens fremlagte fotografier, og at klageren har oplyst, at hun den 3-4/6 2024 har konstateret fugt mv. i indervæggene i køkkenet og anført, at

det ikke kun er i ydremurerne, der er fugt i bygningen, har selskabet anført, at selskabets besigtigelseskonsulent har oplyst, at det er normalt, at der kan forekomme opstigende grundfugt i indvendige skillevægge i ejendom opført i 1920. Selskabet har anført, at klageren ikke har bevist, at fugten udgør en følgeskade af vandskaden på badeværelset.

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at den erstatning som selskabet har anerkendt at dække, er utilstrækkelig til at erstatte skaderne efter forsikringsbetingelserne, når der tages hensyn til oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet finder således, at klageren ikke har bevist, at der er forhold omkring laminatgulv i værelse, køkken og ydervægge, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskipteforsikringens forstand eller var en følge af rørskaden, som selskabet har anerkendt at dække. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at dække yderligere.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet på baggrund af besigtigelse har anerkendt dækning af den konstaterede rørskade i form af udbedring af utæthed i røret i væggen, og at "i stuen fjernes fod lister og laminatgulv, samt løst puds og tapet. Vægge og gulv affugtes, og der laves stikprøveundersøgelse af krybekælderen for følger af opfugtningen. Afslutningsvist re-etableres badeværelse og stue" og herefter har tilbudt at dække en udbedring af det opfugtede gulv ved indgangen til køkkenet med en kontanterstatning på 1.000,00 kr.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af "note til skadebehandler" af 4/9 2023, at selskabets besigtigelseskonsulent har været på ejendommen for at slukke for affugter og lave nye fugtmålinger, der viser at alle fugtmålinger er aftagende jo længere man kommer væk fra vægge i badet, og af mail af 21/11 2024 fra selskabets besigtigelseskonsulent, at fugtmålingerne er faldende væk fra rørskaden, hvorefter de stiger igen ved ydervæggene og et stykke ind i huset.

Nævnet har også lagt vægt på, at ejendommen er fra 1920, og at klageren ikke har bevist, at der er tale om forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Nævnet finder, at den byggetekniske rapport af 25/8 2023, som klageren har indhentet, heroverfor ikke kan føre til andet resultat.

Skimmelsvamp

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at skimmelforekomsterne er en følgeskade til den dækningsberettigende rørskade.

Spørgsmålet er herefter, hvorvidt der på overtagelsestidspunktet var tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at skimmelforekomsten i sig selv udgør en dækningsberettigende skade.

Ankenævnet for Forsikring

30.

101949

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er fremlagt målinger, der godtgør, at der på overtagelsestidspunktet var tale om et massivt skimmelsangreb, der i sig selv har en intensitet og et omfang, der nedsatte brugbarheden af beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt.

Sagkyndig bistand

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgifter til sagkyndig bistand på 4.250,00 kr. inkl. moms.

Nævnet har lagt vægt på sagens udfald og forløb.

Advokatudgifter

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet – henset til sagens udfald og forløb – ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgifter på 20.000,00 kr. til advokat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Peter Thønnings