

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 11. december 2024 blev i sag nr. 101995:

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 5-årig ejerskifteforsikring med basis dækning. I klageskema af 15/7 2024 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi købte et hus i 2021, med overtagelse sommeren 2022. Huset er fra 1924, og udestuen, som klagen omhandler, er lavet i 1934. Formodentlig renoveret med indervægge på et tidspunkt, som er os ukendte, og som ikke fremgår af tilstandsrapporten. Udestuen har massive fugtproblemer, og dette opdaget vi i første gang i løbet af vinteren 2022/23. Der ligger vand på gulvet, alle steder hvor der er ydermur. I tillæg er der vand ved havedøren samt i vinduskarmene. Der er tale om betydelige mængder vand hvilket fremgår af fotodokumentationen. Der har været mistanke om lækage fra taget eller fra radiatorene. Sagkyndige undersøgelser viser at det er tale om kuldebroer, fra ydermuren, som danner vandet. Det er intet nævnt om dette i tilstandsrapporten.

Udestuen kan ikke bruges om vinteren pga. vandet. Der er i tillæg forsøgt at lufte ud, som anbefalet fra forsikringsselskabet, uden at det har haft effekt. Udestuen er fuldt integreret i huset og indgår i BBR, og der er ikke fugt-problemer andre steder.

I forsikringsselskabets afgørelse, er nedenstående punkt nævnt:

'Adskiller det konstaterede forhold sig ikke væsentligt, eller nedsætter brugbarheden af ejendommen nævneværdigt, er forholdet ikke dækningsberettigende'

Jeg vurderer at brugbarheden af stuen er nedsat betragtelig igennem vinterhalvåret, og dermed dækningsberettiget.

Tak for at I vil vurdere sagen.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg ønsker at forsikringsselskabet udbedrer udestuen, sådan er der ikke opstå kuldebroer og dermed stopper vand-problematikken."

Selskabet har den 21/8 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører fugt i gulvet i en udestue, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at der er tale om kondensfugt som følge af, at verandaen fra 1934 er dårligt isoleret og utilstrækkeligt opvarmet.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 1. august 2022.

I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 9. juli 2021.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A og tilstandsrapport som bilag B.

Den 4. januar 2023 anmelder klager, at der er vand på gulvet i et hjørne af havestuen, og at det lugter fugtigt efter, at det er blevet koldere i vejret. Skadeanmeldelse med billeder fremlægges som bilag C.

Den 16. januar 2023 besigtiger DBF ved en ekstern konsulent. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag D.

Konsulenten vurderer, at der kan være tale om en rørskade på radiatorrør, da fugten er meget lokal i det ene hjørne. Klager bliver derfor bedt om at anmelde forholdet til sin husforsikring. Husforsikringen finder ingen lækage på installationen, hvorfor DBF besigtiger igen den 28. marts 2023 ved en intern konsulent. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag E.

Den 17. april 2023 afviser DBF dækning. Afgørelsen fremlægges som bilag F.

Afgørelsen påklages den 19. februar 2024 til DBF's interne klageafdeling, som den 14. marts 2024 fastholder dækningsafslaget. Klager har fremlagt korrespondancen. Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække en udbedring af kuldebroer i udestuen.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. august 2022 var forhold ved udestuen, 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 patriciervilla fra 1924 med en udestue bygget til i 1934. Byggesag fremlægges som bilag G. Udestuen er opført som en lukket veranda, og på et tidspunkt i 70'erne (skønnet ud fra dampspærrens type) har man opført indvendige forsatsvægge.

Væggene i udestuen er opført som massiv ydervæg af 25 cm. jernbeton med 6 cm. isolering, alukraft og 13 mm gipsplade.

Ved DBF's genbesigtigelse undersøger konsulenten, om vand kan stamme fra utætheder ved tag eller facade, hvilket må afvises. Konsulenten måler kraftig kuldebro på bagsiden af ydervæggen i massiv beton. Kuldebroen måles værst i hjørner, hvor det er svært at isolere pga. forskalling og hjørnestolpe. Der henvises til bilag E, foto 2 og 10.

Som følge af kuldebroen dannes kondens på indervæggen, når den varme luft fra boligen bliver afkølet på den kolde ydervæg. Det er denne kondensdannelse, som kan måles som opfugtning i fodliste og bagvedliggende træskelet partielt i hjørnet.

Der ses ingen skimmel på gips eller forskalling.

Årstidsbestemt kondens som følge af, at bygningen er ringe isoleret, udgør ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Kuldebroer er sædvanlige i ejendomme af den alder, og der er ikke konstateret skader som følge af forholdet. Den målte opfugtning, som altså kan henføres til datidens byggeskik, nedsætter ikke i sig selv udestuens anvendelse væsentligt sammenlignet med andre udestuer fra 1934.

Det bemærkes, at ejendommen har fået energimærke G, hvilket fortæller, at ejendommen generelt er ringe isoleret.

Klager er enig med DBF i, at fugten skyldes en kuldebro, men gør gældende, at udestuen ikke kan bruges om vinteren pga. vand. Der er ikke ved DBF's besigtigelser konstateret forhold, som medfører, at kondensproblematikken skulle gøre udestuen uanvendelig om vinteren.

Klager anbefales at sikre opvarmning og udluftning af udestuen.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 1. august 2022 var forhold ved udestuen/verandaen, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. pkt. 3.1 i forsikringsbetingelserne.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i meddelelse af 1/9 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Først hæfter vi os ved at DBF taler om fugt på gulvet. Da væsentlighedskriteriet synes centralt i vores klage vil vi understrege at der er tale om fugt i et omfang så der løber vand ud på gulvet. Faktisk i et omfang så DBF's egen konsulent initialt troede at der var tale om en rørskade, hvilket fremgår af konsulentens første besøg hos os.

DBF kommer med anbefalinger omkring øgning af temperaturen og udluftning af verandaen. Det råd fulgte vi straks, men sidste vinter (2023/2024) har det kun ledt til yderligere fugtproblemer (jf. vores seneste fremsendte billeddokumentation). Det er klart at hvis temperaturen øges, da øges temperaturforskellen mellem ude og inde, og dermed øges kondensproblemerne. Konstant åbne dobbeltdøre ind til resten af huset og daglig udluftning har ikke ændret noget.

Ankenævnet for Forsikring

4.

101995

Vi må fastholde at vi på overtagelsestidspunktet har overtaget en jf. tilstandsrapporten isoleret veranda, der indgår fuldt i BBR, men hvor der lugter fugtigt, føles fugtigt, og hvor der er konstateret vand, der løber ud på gulvet flere steder. Der er uomtvisteligt tale om en væsentlig nedsættelse af rummets værdi og brugbarhed.

DBF hæfter sig ved at husets energiklasse er G, og synes at insinuerer at det følgelig må forventes at der dannes kondens. Koblingen mellem energiklasse og fugtproblemer kan vi ikke følge, og vi hæfter os desuden ved at der i energirapporten nævnes mange andre årsager til den lave klassificering, og at der i øvrigt ikke er nævnt energiforbedringer på verandaen som vej til bedre klassificering."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapporten af 9/7 2021 fremgår bl.a.:

"Ejendomstype:

Enfamiliehus

...

Byggeår:

1921

...

UDHUS - TAG			
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko
44		Tagvand fra tagnedløb løber ud på terræn.	Der er vurderet ikke at være risiko for opfugtninger
45		Tagbelægningen ligger med for lille hældning i forhold til leverandørens anvisninger. Der er fugtaftegninger på underside af tagplader.	Den lave taghældning kan medføre yderligere vandindtrængning og vandskade på de underliggende bygningsdele.
46		Der mangler en inddækning mod murværk mod NV.	Der er risiko for at vand kan trække ind og give fugtskader på bagvedliggende konstruktioner

Ankenævnet for Forsikring

5.

101995

UDHUS - YDERVÆGGE			
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko
47		Sålbænkene har generelt overfladiske revner.	Revner er små, og det skønnes, at der ikke er nogen nævneværdig risiko for fugtindtrængen.
48		Pudsede facader er med stedvise revnedannelser.	-

Af skadesanmeldelse af 4/1 2023 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget? (dato) 22/12/2022

Hvordan blev skaden opdaget? Vi kunne se der lå vand på gulvet i et hjørne af havestuen. Efter at det er blevet koldere i vejret lugter det fugtigt.

Hvad er skaden? (hvad er skaderamt) Der trænger fugt ind fra væggen i havestuen."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 16/1 2023 fremgår bl.a.:

"Konstruktion/opbygning:

Oprindelige ydermur evt. massiv. Indvendig forsats væg i gips.
Betongulv med klinker

Beskrivelse:

Inde:

Kunde anviser havestue hvor der i det ene hjørne ses fugt og der ligger d.d. blank vand på gulvet. Fodliste måles d.d. med en smule forhøjet opfugtning. Foto 2-4

Ude:

Der ser ikke ud til at være utætheder i tagpap. Foto 5.

Facade på havestuen ses med afskallet maling, med syntes ikke at være tegn. på utætheder. Foto 6-10

Konklusion:

Der vurderes at være risiko for radiatorrør bag forsatsvæg kan være utæt. Da der ligger vand på gulve og det er meget lokalt og ikke på helt væggen.

Der kan være en lille risiko for kuldebro. Men så havde fugten været på nærmest hele vægge og ikke kun lig i hjørnet.

Alderen på det skadede:

Oprindelige væge er ca. 100 år forsatsvægge vurderes til omk. 40-45 år o.l.

Aktuelle skader:

Der er vand/fugt i hjørne af bygning.

Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader:

Ja, der kommer råd og skimmel m.m. i forsatsvæg.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):
Kunde har basisdækning.

Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?:
Nej, tænker det er kommet efter.

...

Beskrivelse af udbedring af det skadede:

Ikke vurdere d.d. Mistanke om skjult rør skade."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 28/3 2023 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:
Vand på gulvet i udestuen.

...

Opført i år:
1921/1934

...

Konklusion

Skade: Synlig vand på gulvet i et begrænset område idet nordlige hjørne af havestuen.
Årsag: Årtidsbestemt kondens på massiv ydervæg.

Ved besigtigelsen ses der vand på gulvet, der måles forhøjet fugt i fodliste og bagvedliggende træskelet partielt i hjørnet. Der måles kuldebro på bagsiden af ydervæggen (massiv beton) Værst i hjørnet da det her er svært at isolere pga. forskalling og hjørnestolpe. Denne kuldebro er årsagen til kondensdannelse når den varme indeluft bliver afkølet på den kolde ydervæg.

Havestuen er opført som en lukket veranda i 1934, senere er der opført forsatsvægge (ca. 1970erne, da der er anvendt dampspærre i form af alukraft) Konstruktionen ses som sædvanlig byggemetode for årgangen, dog er der anvendt Rockfon loftplader som isolering, dette er ikke normal byggemetode. Udover vand på gulvet ses der opfugtning af træskelet.

Trods fugtmålinger omkring og over 75% relativluftfugtighed ses ingen synlig skimmel på gips eller forskalling. FT. oplyser at forholdet har været til stede ved overtagelsen, dog har det først været synligt ved lave temperaturer udenfor.

På tagterrassen ovenpå havestuen ses en gummifuge, som har minimal fugeslip, ved balustren. Under tagpappen ses et massivt betondæk. Det er ikke sandsynligt at indtrængende vand kan trænge ind i konstruktionen da et betondæk i denne tykkelse anses for at være tæt.

...

I have stuen ses væggen lukket op i det nordlige hjørne.

...

I hullet på den massive beton væg måles kraftig kuldebro.

...

I hjørnet ses der vand på gulvet og der måles kuldebro

...

Der måles forhøjet fugt i fodlisten, fugten er koncentreret omkring hjørnet.

...

Der ses ingen synlig skimmel eller spor efter indtrængende vand.

...

Målinger viser ikke vandindtrængning fra taget.

...

Over det anmeldte hjørne ses gummifugen ved balustren med en anelse fugeslip. Under pappet ses ca. 15 cm massiv betondæk.

...

Hjørnestolpen ses opfugtet i bunden

...

Temperaturen på bagsiden af ydervæggen er 4,1 grader.

...

Udbedring og økonomi

Nedtagning af forsatsvægge

Reetablering af overflader på eksisterende ydervæg

Reetablering af gulv og loft

Reetablering af vindueslysninger

Malerbehandling

El og vvs.

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

90.000-110.000 kr."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"2. Forsikringens dækningsomfang

2.1

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre andet fremgår af policen.

Forhold, der knytter sig til dækningen i pkt. 3.1, og 3.2, er dog ikke omfattet af forsikringen, hvis det af tilstandsrapporten fremgår, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, og forhold, der knytter sig til dækningen i pkt. 3.3., er ikke omfattet af forsikringen, hvis det af el-installationsrapporten fremgår, at bygningen ikke er undersøgt af den sagkyndige, der har undersøgt elinstallationerne.

...

3. Hvilke forhold er dækket?

3.1

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

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 fotografier

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – et enfamilieshus fra 1921 med en udestue, der blev opført i 1934 – den 1/8 2022. Den 4/1 2023 anmeldte klageren, at de den 22/12 2022 konstaterede vand på gulvet i et hjørne af udestuen. Klageren oplyste, at der i takt med koldere vejr lugtede fugtigt i udestuen, og at der trængte fugt ind via væggen. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der er tale om kondensfugt som følge af, at verandaen/udestuen blev opført i 1934, er dårligt isoleret og utilstrækkeligt opvarmet.

Klageren ønsker dækning af udgifterne til udbedring af udestuen. Klageren har anført, at udestuen har massive fugtproblemer, hvilket de opdagede i løbet af vinteren 22/23. Klageren har anført, at der – alle steder, hvor der er ydermur – er vand på gulvet, vand ved havedør og i vindueskarme. Klageren har anført, at der er tale om betydelige mængder vand, og at udestuen ikke kan bruges om vinteren pga. vandet. Klageren har anført, at de har forsøgt med udluftning, at udestuen er fuldt integreret i huset, og at der ikke er fugtproblemer andre steder i ejendommen.

Selskabet har anført, at selskabets konsulent har målt en kraftig kuldebro på bagsiden af udestuens ydervæg, som er af massiv beton. Kuldebroen er målt værst i hjørnerne, hvor det er svært at isolere. Konsulenten har afvist, at vandet kan stamme fra utætheder ved tag eller facade. Selskabet har anført, at der ikke er konstateret skimmel på gips eller forskalling, og at der er tale om årstidsbestemt kondens, som følge af bygningens ringe isolering, hvilket ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at kuldebroer er sædvanlige i

Ankenævnet for Forsikring

9.

101995

ejendomme af denne alder, at den målte opfugtning kan henføres til datidens byggeskik, og at forholdet ikke nedsætter udestuens anvendelse væsentligt sammenlignet med andre udestuer fra 1934.

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 28/3 2023, at "Der måles kuldebro på bagsiden af ydervæggen (massiv beton) ... Denne kuldebro er årsagen til kondensdannelse når den varme indeluft bliver afkølet på den kolde ydervæg. Havestuen er opført som en lukket veranda i 1934, senere er der opført forsatsvægge (ca. 1970'erne, da der er anvendt dampspærre i form af alukraft) Konstruktionen ses som sædvanlig byggemetode for årgangen, dog er der anvendt Rockfon loftplader som isolering, dette er ikke normal byggemetode. Udover vand på gulvet ses der opfugtning af træskelet. Trods fugtmålinger omkring og over 75% relativ luftfugtighed ses ingen synlig skimmel på gips eller forskalling. FT. oplyser, at forholdet har været til stede ved overtagelsen, dog har det først været synligt ved lave temperaturer udenfor. På tagterrassen ovenpå havestuen ses en gummifuge, som har minimalt fugeslip, ved balustren".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt forhold, der giver nærliggende risiko for skade. 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.

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at de anmeldte forhold udgør en dækningsberettigende skade.

Ankenævnet for Forsikring

10.

101995

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

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabets besigtigelseskonsulent den 28/3 2023 konstaterede en kuldebro på bagsiden af udestuens ydervæg, hvilket forårsagede kondensdannelse og herved vand på gulvet. Nævnet har også lagt vægt på, at der ikke er konstateret følgeskader i form af nedbrydning eller synlig skimmel.

Nævnet har videre lagt vægt på, at udestuen blev opført i 1934 med senere opførelse af forsatsvægge, at en bygning af denne alder ikke er opført til at kunne opfylde nutidens isoleringskrav, og at kuldebroer ikke er usædvanligt forekommende i ejendomme af samme 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.



Jens Kruse Mikkelsen

formand